

**Toiminnalliset syyt
usein pihauudistuksen
perusteena 14**

**Mitä uutta
taloyhtiöille
vuonna 2024? 30**

**Uusi pelastuslaki siirsi
vastuun palovaroittimista
taloyhtiöille 26**



TÄYDEN PALVELUN LUKKOLIIKE



VAIHDA LUKITUS ABLOY EASYYN

ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka. EASY on sarjotettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin. EASY tuotevalikoimaan kuuluu ovien lukituksen lisäksi riippulukot, kalustelukot, lämmitystolppien lukot ja paljon muuta.



Turvallisuusalan elinkeinolupa
nro TU/2018/10103.

Seunalantie 14, p. 09-294 1919
www.keravanlukko.fi
keravan.lukko@kolumbus.fi
Avoimna ma-pe klo 8-17
Kesä-, heinä- ja elokuussa
suljemme perjantaisin klo 16.00.

VARASTOTILAA JÄRVENPÄÄSSÄ ALK. 79 EUR / KK

Säilö tavarasi
turvallisesti
24h valvotuissa
varastotiloissa!



FOX VARASTOT

www.foxvarastot.fi

0200 23422

TARHURINSYDÄN

Puutarhuripalvelut suurella sydämellä



Puutarhuri- ja
viherrakennuspalvelut
taloyhtiöille PK-seudulla.

- Pihasuunnittelu muutostyökohteisiin
- Viherrakentaminen • Kausihoito
- Ruukkuistutukset • Kaivuutyöt

Tarhurin Sydän Oy
Reetta Vuorenoja-Virtanen
050 491 3899
reetta@tarhurinsydan.fi



www.tarhurinsydan.fi



Palovahingot
Kosteusvahingot
Korjausrakentaminen
Erikois-kalmasiivoukset

Vuodesta 1992 ja 24/7 päivystyksellä. Myös kaikki muut rakennus/remonttityöt. Kalustot kaikkiin töihin mm. HEPA-luokan kokonaispölynhallinta. Sähköluvat luokka 1.

PS-Palosaneeraus Oy
PÄIVYSTYS (24 h) 020 743 2302

Moreenitie 11, 04250 Kerava Puh 020 743 2300

ps@ps-palosaneeraus.fi
www.ps-palosaneeraus.fi
vahinkotieto.fi



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Kattoremontit
- 14 Piha kuntoon
- 18 Julkisivuremontti
- 25 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 26 Palovaroittimet taloyhtiön vastuulle
- 30 Mitä uutta vuonna 2024?
- 32 Lakipalsta



Julkaisija / Kustantaja
Media Potentia Oy
Kuninkaankatu 24 A, 2. krs
33210 Tampere
puh: 0400 772 229

Kannen kuva
Media Potentian kuva-arkisto

Osoitteenmuutokset
Media Potentia Oy
puh: 0400 772 229
toimisto@mediapotentia.fi

Painopaikka
Printall AS

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Taloyhtiöiden tarkka taloudenpito entistä tärkeämpää

Suomessa on yli 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Siihen nähden konkurssiin hakeutuneiden taloyhtiöiden määrä on ollut vähäinen. Viime vuonna se kuitenkin kasvoi takavuosiin verrattuna tuntu-
vasti.

Myös Isännöintiliitto kiinnitti viime syksyn tiedotteessaan huomiota taloyhtiöiden orastavaan ahdinkoon. Taloyhtiöiden hoitokulut ovat hiljakseen nousseet. Korjausvelkaa on, eikä se ole itsessään häviämässä. Samalla esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusvaatimukset kiristyvät.

Taloyhtiöille myönnettäviä avustuksia kuitenkin leikattiin uudessa hallitusohjelmassa. Leikkuriin jäivät muun muassa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämät energia-avustukset sekä avustukset sähköautojen latausinfraan rakentamiseen.

ARAn avustukset ovat olleet merkittävässä roolissa, kun taloyhtiöt ovat tehneet remonttipäätöksiään. Niiden loppuminen ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että toimenpiteitä on jatkossakin tehtävä ja kiinteistön kunnosta ja ylläpitokulujen kehityksestä huolehdittava.

Energianhinta on tässä hyvä kannustin. Esimerkiksi sähkön hintaa on vaikea ennustaa. Loppuvuodesta pörssisähkön hinnassa nähtiin sekä jyrkkiä huippuja Olkiluoto 3:n toimintavaikeuksien vuoksi että odottamaton romahdus norjalaisen sähkökauppiaan erehdyksen vuoksi. Vaikka energia-avustus on jäämässä unho-
laan, energiaremontti voikin olla taloyhtiölle pitkällä aikavälillä järkevä investointi, etenkin osana muita korjaushankkeita.

KESKI-UUSIMAA 1 | 2024

Vastaava päätoimittaja
Petri Kaukonen puh: 0400 770 203
petri@mediapotentia.fi

Toimitus
Mari Pihlajaniemi puh: 045 276 5998
toimitus@mediapotentia.fi

Ilmoitusmyynti
Minna Alho
puh: 040 657 1075
minna.alho@mediapotentia.fi

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n asiakasrekisteri



••• Tee laiteostoksista kestävämpiä huomioimalla energiamerkintä

Hankintavaiheessa on helpoin vaikuttaa laitteen tuomaan energiankulutukseen ja syntyviin energiakuluihin. Monen laitteen kyljestä saa yhdellä vilkaisulla paljon tietoa, kun tarkastaa laitteen energiamerkinnän. Uudistuneessa energiamerkissä asteikko on aina A:sta G:hen.

– Aina uutta laitetta hankkiessa olisi tutkittava, löytyykö siitä energiamerkki, muistuttaa Motivan johtava asiantuntija **Päivi Suur-Uski**.

Usein iso osa laitteen ympäristövaikutuksesta tulee sen käytön aikaisesta energiankulutuksesta. Energiamerkin avulla on helppo valita eri vaihtoehtoista vähiten energiaa kuluttava laite.

– Valitessasi energiamerkityn laitteen valitset maltillisesti energiaa kuluttavan laitteen. Se vaikuttaa jatkossa suoraan myös kotisi energiankulutukseen ja -kustannuksiin, Suur-Uski toteaa.

Suur-Uski muistuttaa myös, että vastuullisin laite on se, joka on hankittu oikeaan tarpeeseen. Ennen käyttöönottoa tutustutaan sen käyttöohjeisiin, joista saa tiedon myös energiatehokkaisiin asetuksiin ja ohjelmiin. Ohjeita on hyvä noudattaa aina laitetta käytettäessä. Kun laitteesta on aika

luopua, kierrätetään se asianmukaisesti.

Energiamerkintä – pieni suuri infopaketti

Energiamerkintää käytetään kodinkoneissa ja viihde-elektronikassa. Merkkiä on viime vuosina uudistettu, niin että siinä on käytössä tuttu A-G-asteikko ja energiatehokkuusvaatimukset ovat entistä tiukempia.

Energiamerkintä on EU-maissa yhtenäinen, ja se auttaa valitsemaan energiatehokkaita vaihtoehtoja antamalla luotettavaa ja vertailukelpoista tietoa laitteiden energiankulutuksesta. Lisäksi uudistuneessa merkissä on QR-koodi, josta pääsee suoraan EU:n laajuisen tuotetietokantaan katsomaan valmistajan ilmoittamia tuotetietoja tarkemmin.

Energiamerkinnän hyödyt laitteen ostajalle:

- Valintavaiheessa laitteiden keskeiset tiedot ovat helposti saatavilla ja vertailtavissa.
- Voit turvallisesti valita laitteen, jonka ominai-

suudet (esim. koko, tekniset ominaisuudet ja toiminnot) sopivat juuri sinun tarpeisiisi.

- Saat tiedon laitteen energiankulutuksesta ja voit käyttää vähemmän energiaa sekä säästää sähkölaskussa.
- Merkintä tuo luotettavuutta energiatehokkuuteen.
- QR-koodilla saat halutessasi lisää tietoa helposti.

Tähän mennessä ovat jo uudistuneet astianpesukoneiden, jääkaappien, pakastimien, pyykinpesukoneiden, televisioiden, näyttöjen, viinikaappien, renkaiden ja lampujen energiamerkinnät.

Loputkin energiamerkinnät uudistuvat vuoteen 2025 mennessä, ja silloin ilmanvaihtokoneet, ilmastointilaitteet, liesituulettimet, kuivausrummut, lämmityskattilat, lämpöpumput, tulisijat, uunit, vedenlämmittimet ja lämminvesivaraajat on myös päivitetty uusilla merkeillä.

Suomessa energiamerkinnän ylläpitoa ja oikeellisuutta valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

••• Energiansäästö vaatii päättäväisyyttä – ja toimivaa talotekniikkaa

Energiansäästö on kaikille tuttu käsite, eikä kukaan epäile sen tarpeellisuutta. Mutta mitkä asiat sen onnistumiseen vaikuttavat? Taloteknisten järjestelmien säätö- ja huoltotoimien lisäksi käyttötottumuksilla on suuri merkitys energiaa säästettäessä, toteaa LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry tiedotteessaan. Säästäminen kysyykin yhdistyksen mukaan enemmän asennetta kuin uutta tekniikkaa.

Kaiken taustalla on toimiva talotekniikka

Jotta säästötoimenpiteet tai investointi uuteen lämmöntuotantojärjestelmään saataisiin tuottamaan pienempiä energialaskuja, kiinteistön talotekniikan on toimittava suunnitellulla tavalla. Uudet lämmöntuotantotavat, kuten lämpöpumput, ovat tärkeitä energiatehokkuuden kannalta, mutta myös lämmönjaon toimivuutta tulee tarkastella vähintään yhtä paljon.

– Tehokaskaan lämmöntuotanto ei auta, jos saavutettu hyöty hävitetään kehnosti toimivalla lämmön jaolla. Rakennuksen lämmityskustannuksiin voidaan usein vaikuttaa huomattavasti lämmitysverkoston perussäädöllä ja erilaisilla huonetermostaateilla, muistuttaa erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen** LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:stä.

Järjestelmien energiatehokkuus riippuu paljon laitteiden ja järjestelmän käyttämisestä. Säästöjen ja asetusarvojen on oltava laskettuna sekä oikein

asetettuna. Toimintakuntoa ja käytetyn energian määriä on seurattava.

Suunnitelmallisuus on päättäväisyyttä

LVI-järjestelmien toimintakunto laskee ajan kuluessa, ja se lisää huomattavasti mm. energian ja käyttöveden kulutusta. Talotekniikkaan päteekin sama kuin muihinkin teknisiin järjestelmiin, joiden toimintakunnon varmistamisessa suunnitelmallinen huolto on keskeinen tekijä.

– LVI-järjestelmissä ei ole tarvetta rasvata juuri mitään. Niiden huolto keskittyy enemmänkin toiminnan tarkkailuun ja erilaisiin säätötoimenpiteisiin. Toki jokin laite voi rikkoontua, mutta siihenkin voi varautua säännöllisten tarkastusten avulla, Juha-Ville Mäkinen selvittää.

– Nykyisin korostetaan energiankulutusta, yhtä tärkeää on tilojen käytettävyyden. Säännöllisellä huollolla varmistetaan myös terveellinen sisäilmasto.

Kulutuksen on oltava tarvelähtöistä

Yleisesti ajatellaan, että suurin säästö syntyy kuitenkin käyttötottumusten kautta. Pienillä muutoksilla lämpötiloissa voidaan säästää paljonkin myös käytön aikana. Lisäksi käyttöajoilla on merkitystä. Tiloja ei tarvitse lämmittää tai ilmaa vaihtaa täydellä teholla, jos niissä ei ole käyttöä.



LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

– Energian käytössäkin pätee tarve suunnitelmallisuuteen. Haluttu lämpötilataso ja tilojen käyttöajat on tiedostettava ja päätökset tehtävä niiden perusteella. Käyttäjien mielipide on tärkeä, koska viime kädessä he tietävät, milloin mukavuus alkaa kärsiä liikaa. Kotona pitäisi jatkossakin voida olla ilman pipoa, Mäkinen toteaa.

●●● Julkisivuremontti 2023 -kilpailu ratkennut - Asunto Oy Euran perinnejulkisivukorjaus voitti

Helsingin Asunto Oy Euran kokonaisuudessaan onnistunut perinnejulkisivukorjaus voitti yhdeksannen kerran järjestetyn Julkisivuremontti 2023 -kilpailun. Toisen palkinnon sai tamperelainen As Oy Kaskitie 11-15 ja kolmannen palkinnon helsinkiläinen As Oy Pitäjänmäentie 17. Voittajat julkistettiin Kiinteistö 2023 -tapahtumassa Helsingin Messukeskuksessa.

– Julkisivuremontit ovat tyyppisesti haastavia niin suunnittelun kuin toteutuksen osalta, jotta löydetään oikeat korjaustavat ja -menetelmät. Lisäksi oman haasteensa tuo osakkaiden ja asukkaiden huomiointi. Voittaneissa kohteissa esille tulleet haasteet oli onnistuttu selvittämään ammattitaitoisesti sekä osakkaita ja asukkaita kuunnellen, Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyörynen** toteaa kilpailuehdokkaista.

As Oy Euran julkisivu alkuperäiseen asuun vuosikymmenten jälkeen

Helsingin Asunto Oy Euran julkisivuremontissa tehtiin erinomaisen hieno perinnejulkisivukorjaus, jossa onnistuttiin palauttamaan 1920-luvun arkkitehtuuri, ilme ja tunnelma vuosikymmenten jälkeen. Rapatun julkisivun, ikkunoiden ja vesikaton korjaustavat oli sovittava Sr-2 -suojelumerkintään, mikä velvoitti käyttämään julkisivukorjaamisessa mahdollisimman tarkasti alkuperäisiä muotoja, materiaaleja ja värisävyjä. Julkisivu palautettiin ”moderneilla” korjausmenetelmillä ja materiaaleilla alkuperäiseen asuunsa vuosikymmenten jälkeen, mikä oli myös osakkaiden ja asukkaiden yhteinen tahtotila. Kokonaisvaltainen korjaushanke suunniteltiin huolellisesti ja siihen saatiin erinomaisesti perinnejulkisivukorjauksen hallitsevat suunnittelijat ja urakoitsijat. Hanke oli kokonaisuudessaan erittäin onnistunut, hallituksen ja isännöitsijän yhteistyö ja toiminta aktiivista ja

osakkaat ja asukkaat hyvin hankkeen tavoitteisiin osallistaen.

As Oy Kaskitie 11-15 julkisivut uusittiin arkkitehtuuri säilyttäen

Tampereella As Oy Kaskitie 11-15:n julkisivukorjaus edustaa haasteellisen tiiltä ja betonia yhdistäneen julkisivun innovatiivista ja kokonaisuutena hyvin hallittua korjausta. Vanha betonipalkkien ja -pilarien varaan toteutettu alkuperäinen tiilimuuraus korjattiin uudenaikaisena, levyrappauksen ja tiililaatan yhdistävänä tuulettavana julkisivuratkaisuna. Huolellisen suunnittelun tuloksena syntyi kokonaisvaltaisesti, energiatehokas, arkkitehtuuria säilyttävä ja asumisviihtyisyyttä parantava lopputulos.

As Oy Pitäjänmäentie 17 päivitettiin uudelle aikakaudelle

Helsingin As Oy Pitäjänmäentie 17:n julkisivuremontissa yhdistyivät ansiokkaasti erikoinen hirsirunkorakenne, alkuperäisen arkkitehtuurin vaaliminen entisen ulkoasun ja yksityiskohtien palauttamisella, energiatehokkuuden parantaminen ja asumisviihtyisyyden parantaminen. Kokonaisuutena ottaen hallitusti ja osakkaat sekä asukkaat huomioiden läpiviety korjaushanke, jolla vuonna 1934 valmistunut asuinrakennus siirtyi uudelle aikakaudelle.

Korjausrakentamistietoutta vahvistettava

– Suunnitelmallinen kiinteistönpito ja oikea-aikainen korjaaminen ovat avainasemassa, kun rakennuksia ylläpidetään. Taloyhtiöissä on edessä korjausrakentamisen piikki. Samalla, kun talossa

tehdään suuria remonteja, asumisen laatuasoa ja energiatehokkuutta olisi järkevää parantaa. Alan tutkimus- ja kehitystoimintaa ja korjausrakentamisen koulutusta kaikilla tasoilla pitäisi pikaisesti lisätä. Korjausneuvontaa ja korjaamista sekä ylläpitoa koskevaa tietoa tulisi olla entistä paremmin saatavilla. Asukkaiden, kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden sekä julkisten päättäjien tietoisuutta korjausvelan ja sen kasvun vaikutuksista pitää lisätä, arkkitehti **Safa Maritta Koivisto** totesi Rakennustuoteteollisuus RTT:n edustajana kilpailun tuomaristossa.

– Rakennukset tulee rakentaa pitkäikäisiksi, kestäväksi peruskorjaukset ja tarvittaessa myös toiminnan muutokset. Kestävä korjausrakentaminen ylläpitää ja jatkaa rakennusten käyttöikää, mahdollistaa muuntojoustavia ratkaisuja niin toiminnallisuuden kuin rakenteidenkin osalta. Julkisivuyhdistyksen tavoitteena on toimissaan edistää teknisesti laadukasta ja esteettisesti korkeatasoista julkisivurakentamista ja korjaamista, Koivisto painotti.

Seuraava kilpailu kahden vuoden päästä

Julkisivuyhdistys – JSY ry on järjestänyt Julkisivuremonttikilpailun yhteistyössä Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry:n ja Suomen Messusäätiön kanssa, jolta on saatu 3 000 euron palkintoraha jaettavaksi palkittaville taloyhtiöille. Tuomaristossa on ollut edustus myös Suomen Isännöintiliitosta ja Kiinteistöliitto Uusimaasta.

Voittajat saavat rahapalkinnon lisäksi kunniakirjan ja seinälaatan kiinnitettäväksi taloyhtiön seinään muistuttamaan hienosta onnistumisesta.

Edellisen kerran Julkisivuremontti-palkinto jaettiin vuonna 2021. Seuraava kilpailu järjestetään vuonna 2025.

●●● Näin siivotaan pyöräkellarit - Pyöräliitto julkaisi taloyhtiöille suunnatun oppaan hylättyjen pyörien hävittämisestä

Helppolukuinen ja vaiheittain etenevä opas on valmisteltu yhteistyössä Isännöintiliiton, Kiinteistöliiton sekä Poliisihallituksen kanssa. Hylätyt pyörät taloyhtiöissä -opas on julkaistu Pyöräliiton verkkosivuilla, ja sitä päivitetään jatkossa aina tarvittaessa.

Vaikka siivon pyörävarasto tekisi pyöräilevän asukkaan arjesta hankalaa, ei pyöriä saa alkaa hävittämään omin päin, vaan päätös pyörävarastojen siivoamisesta kuuluu taloyhtiön hallitukselle. Oppaan onkin tarkoitus madaltaa kynnystä pyörävarastojen siivoamiseen sekä kannustaa taloyhtiöitä parantamaan pyöräpysäköinnin laatua.

Myös hylätyn omaisuuden käsittely ja varsinkin hävittäminen vaativat erityistä tarkkuutta, ja oppaassa korostetaan aktiivisen viestinnän, sopivan väljän aikataulun ja hävitettävien pyörien huolellisen dokumentoinnin tärkeyttä. Oppaassa

neuvotaan, kuinka varmistetaan pyörän varmasti olevan omistajansa hylkäämä, miten hylättyjä pyöriä kannattaa varastoida sekä millä keinoin niistä voi hankkiutua eroon.

Siisti pyörävarasto innostaa pyöräilemään

Hyvin suunniteltu pyörävarastojen siivous on taloyhtiölle verrattain vaivaton tapa osoittaa pyöräileville asukkaille, että heidän tarpeensa on ymmärretty ja huomioitu. Siivousprosessin voi käynnistää vaikka heti, ja myös asukkaat voivat tehdä asiasta aloitteen taloyhtiön hallitukselle.

– Loppuvuosi on otollista aikaa pyörävarastojen siivoamiselle: Lomakauden ulkopuolella asukkaat ovat hyvin tavoitettavissa, ja pyörävarastoon on hyvä raivata pyöräilyvuoden hiljaisempina

kuukausina tilaa ennen kevättä, jolloin hankitaan ahkerasti uusia pyöriä ja tarvitaan niille säilytystilaa, rohkaisee Pyöräliiton viestintäsuunnittelija **Jukka-Pekka Ronkainen**.

Pyörävaraston siivoaminen voi parhaimmillaan olla asukastyytyväisyyttä parantava toimenpide, joka voi poikia enemmänkin intoa pyöräilyolosuhteiden kohentamiseen.

– Laadukas pyöräpysäköinti on tutkitusti tehokas pyöräilyn kannustin. Kun ylimääräiset polku-pyörät on poistettu tilaa viemästä ja siisti pyörävarasto ilahduttaa asukkaita, kannattaa heräävä innostus kanavoida pyörävaraston muuhun kehitystyöhön. Merkittävä konkreettinen parannus voisi esimerkiksi olla runkolukittavien telien hankkiminen, varastotilan lukituksen päivitys tai vaikka pienen pyörähuoltopisteen perustaminen pyörävaraston nurkkaan, Ronkainen vinkkaa.



●●● Teksti: Elina Salmi

Katto remonttiin kannattaa ryhtyä ajoissa

Jokaisella katolla on elinkaarensa – hyvin ja säännöllisesti huolletulla se on tietysti pidempi. Katto remontin aika on siinä vaiheessa, kun se ei enää selviä tehtävästään eli talon suojaamisesta kunnialla.



Jos ullakolle tai ylimmän kerroksen asuntoihin alkaa tippua vettä, ollaan jo pahasti myöhässä remontin suhteen. Silloin on ilmeistä, että vesikatto vuotaa.

– Vähintään kaksi kertaa vuodessa eli keväällä ja syksyllä pitäisi vesikatto tarkastaa. Silloin epätyypilliset kohdat voidaan havaita ajoissa, muistuttaa RI **Jyri Peltoniemi** Kattopollari Oy:stä.

– Katto tarkastetaan useimmiten ulkopuolelta. Jos talossa on pääsy ullakolle, voidaan tarkastus tehdä lisäksi sisäpuolelta. Jos kiinteistöhuollon sopimukseen kuuluu kattojen puhdistus, he voivat tietysti katolla käydessään tarkastella katon kuntoa karkeasti, mutta jos sil-

loin havaitaan jotain poikkeavaa, on hyvä pyytää kattoalan ammattilainen paikalle. Hän tarkastaa silloin katon ammattilaisen silmin ja työturvallisuusasiatkin tulevat huomioitua oikein.

Vesikaton puhdistuksen yhteydessä on hyvä tarkistaa uusittavat kittisaumat. Lisäksi kattoturvatuotteiden kuntoa on syytä tarkkailla säännöllisesti, jotta katoilla olisi turvallista kulkea. Yleinen käytäntö on, että taloyhtiö pyytää ammattilaista tarkastamaan kattoturvatuotteet.

– Säännöllisyys tarkastuksissa kannattaa. Niiden avulla voidaan ajoissa havaita mahdollisia virheitä ja puutteita, joiden korjaaminen ja en- >>



**Tilaa ilmainen
kuntokartoitus!**



Kattohuolto Uusimaa

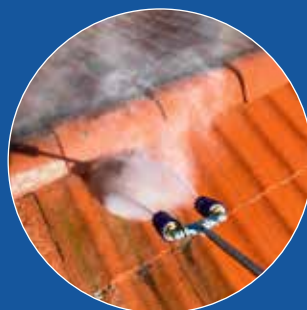
Pidennetään taloudellisesti vesikattojen elinkaarta!

Puhdistukset, pesut,
pinnoitukset ja maalauspalvelut
-tiili-, pelti- ja huopakatoille.

Tarkastukset, kuntoraportit,
pienkorjaukset, vuotopaikkaukset,
vuosihuollot ja huoltosopimukset.

Kattoturvatuotteiden sekä
sadevesijärjestelmien tarkastus,
korjaus, uusiminen ja asennus.

Lumen- ja jäänpoisto katoilta.



Kysy lisää:

www.rooffin.fi



RoofFin
KATTOHUOLTOPALVELUT



+358 40 706 0550 | info@rooffin.fi

25 vuotta
katolla



VAIN PARASTA KATOLLES

**Toteutamme kattoremontit
vankalla kokemuksella ja nopealla
aikataululla. Siksi sadat taloyhtiöt,
kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat
valinneet meidät kumppanikseen.**

Skannaa QR-koodi ja
katso videolta milta
onnistunut katto-
remontti näyttää!



Tarjouksen kattoremontista saat:

> kattokeskus.fi

Kattokeskus

Metsämiehenkuja 3
01900 Nurmijärvi

010 2290 190



naltaehkäiseminen voi säästää kiinteistön huomattavilta vaurioilta ja korjaustoimenpiteiltä tulevaisuudessa. Olen havainnut, että melkein joka katolta löytyy jotain huollettavaa. Yllättävän paljon on myös puhdistustarvetta tai tarve poistaa ja torjua kasvustoa kasvuston-estokäsittelyn avulla. Kaikille katoille kuitenkin päätyy orgaanista ainesta – puunlehtiä ja muuta roskaa – joka on oiva kasvualusta sammaleelle.

Tasakatto vaatii enemmän huoltoa

Katon tekniseen käyttöikään vaikuttavat katemateriaali ja katon kaltevuus. Ilmasto-olosuhteilla on myös iso vaikutus: rannikolla katto joutuu kovemmalle kulutukselle kuin sisämaassa.

– Jos esimerkiksi tiilikatto on tehty loivalla minimikaltevuudella, niin alusrakenteet

eli ruoteet, aluskate ja pystyrimat rasittuvat enemmän kuin jos katto on tehty jyrkempänä. Loivalla katolla saumoista saattaa vettäkin tihkua helpommin alusrakenteisiin.

Bitumikermikatteinen tasakatto puolestaan saattaa vaatia puhdistusta ja huoltoa selvästi enemmän kuin kaltevat katot katemateriaalista riippumatta. Sinne esimerkiksi kertyy enemmän roskaa. Katon sadevesikaivoja pitää puhdistaa useammin ja jos lähellä on paljon puita, joita ei haluta tai ei saada lupaa kaataa, voi katolla joutua käymään aina myrskyn tai suuren sateen jälkeen puhdistamassa kaivot.

Huolto vaikuttaa käyttöikään paljon

Eri katemateriaalien tekninen käyttöikä vaihtelee ja paljon tietysti riippuu huollosta. Hy-



” Hyvin huollettu tiilikatto saattaa kestää jopa 50 vuotta, kunhan rikkoontuneet tiilet vaihdetaan aina pikimmiten.

vin huollettu tiilikatto saattaa kestää jopa 50 vuotta, kunhan rikkoontuneet tiilet vaihdetaan aina pikimmiten. Jos tiiliä rikkoontuu kovin usein, kannattaa pyytää kattoalan ammattilainen tarkastamaan katon kunto. Syynä voi nimittäin olla asennusvirhe alkupe-
räisessä asennuksessa.

Pinnoitettu peltikatto on jokseenkin huoltovapaa, kunhan pinnoite pysyy ehjänä. Erityisesti kannattaa tarkkailla räystäitä ja läpivientejä eli kohtia, joissa peltiä on asennusvaiheessa leikattu.

Vanhat, sinkityt peltikatot

voi joutua maalaamaan ympäristön rasituksesta riippuen 10–15 vuoden välein. Jos kate alkaa jostain kohtaa ruostua, on se ruostesuojattava ja maalattava useammin. Sitäkin pitää säännöllisissä tarkastuksissa seurata.

Karkeasti voisi sanoa, että peltikaton tekninen käyttöikä – jälleen riippuen rasituksesta ja huollon säännöllisyydestä – on noin 40–50 vuotta.

Bitumikermikate tulee pahimmassa tapauksessa tiensä päähän jo 25–30 vuodessa, mutta on hyvin hoidettuna jokseenkin samanikäinen >>

Suurtehoimurointi



YLÄPOHJAT



ALAPOHJAT



MAA-AINEKSET

Puhallusvillan asennukset



YLÄPOHJAT



ALAPOHJAT



SEINÄT

Ota yhteyttä

SAMI LILJA
sami@hapusa.fi
040 828 7870
www.hapusa.fi



TEEMU KOREEMÄKI
teemu@hapusa.fi
040 562 5001
www.hapusa.fi



BINTA

- Suojakäsittelyt
- Graffitin poistot ja graffiti-suojaukset
- Kattojen pesut ja maalaukset
- Julkisivujen pesut

OTA YHTEYTTÄ!
BINTA.FI

myynti@binta.fi
040 57 37 554



LAADUKASTA KATTOURAKOINTIA RAKENNUSYLETYINEN.FI

HUOPAKATON ASENNUS PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Huopakaton asennus kuuluu ykkösosaamiseemme. Pitkän kokemuksen myötä olemme tottuneet työskentelemään tämän nimenomaisen materiaalin kanssa ja tunnemme parhaat tavat käsitellä sitä. Huopa on erityisen suosittu materiaali johtuen sen hiljaisuudesta verrattuna esimerkiksi pellistä tehtyihin kattoihin. Se on myös helpohoitoinen ja kestää aikaa.

Kattotöiden lisäksi teemme myös muita rakennusurakoita sopimuksen mukaan.

 **RAKENNUS
YLETYINEN OY**

**Luotettava
Kumppani**

SOITA JA PYYDÄ TARJOUS 040 721 8222
petri@rakennusyletyinen.fi | www.rakennusyletyinen.fi

KATTOSI KATTOREMONTTI

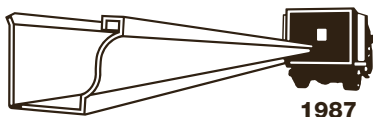
JO 35 VUODEN KOKEMUKSELLA!

KUN LAATU RATKAISEE!

- AURINKOPANEELIT
- Kaikki kattotyöt
- Vesikourut ja rännit
- Lumiesteet ja kattosillat
- Tikastuotteet
- Kaikki kattoprofiilit, myös KONESAUMAKATOT



VARAA NYT OMA
ENERGIAREMONTTISI!



Töille aina asennustakuu!
UUDENMAAN PELTITYÖ OY

www.kattosi.fi • Puh. 0400 453 959
TEHTAANMYYMÄLÄ Jäspilänkatu 2, Kerava

HYVINKÄÄN PELTIRAKENNE OY



Kaikki peltityöt ammattitaidolla

Teemu 044 290 0506
Hannu 040 702 2221

www.hyvinkaanpeltirakenne.fi



kuin muutkin katemateriaalit. Roskat ja mahdollinen sammal on poistettava huolella. Puhdistus pitää suorittaa esimerkiksi pehmeän harjan tai lehtipuhaltimen kanssa ja tarvittaessa käytetään katonpesuaineita.

Jos kate alkaa repsottaa tai kovakourainen lumien luoja kolhii sitä, voi sen onneksi melko helposti korjata. Toki paikalle tarvitaan pätevä eristäjä, jolla pitää luonnollisesti olla myös voimassaoleva tulityökortti.

Kaikkia katemateriaaleja pitää käsitellä hellästi. Esimerkiksi lumia pudotettaessa ei lumilapiota kannata heiluttaa kovalla voimalla ja esimerkiksi petkellettä tai rautakankea ei saa missään tapauksessa käyttää jäiden irrottamiseen. Bitumikermikatteen päälle tulee jättää noin 10 senttimetrin paksuinen lumikerros katteen suojaksi.

Remontteja yhdistämällä säästytään ristikkäisiltä töiltä

Kattoremonttiin voi hyvin yhdistää ainakin ilmanvaihtoremontin ja lämmön talteenottolaitteiston asentamisen.

– Ne on hyvä tehdä samaan aikaan. Ei ainakaan kannata tehdä sitä ilmanvaihtoremonttia ensin ja tukea laitteita vanhaan katteeseen ja sitten miettiä muutaman vuoden päästä, että pitäisi tehdä kattoremontti ja nyt nuo ilmanvaihtokanavien tuet ja lämmöntalteenottoyksiköt ovat tiellä, toteaa Jyri Peltoniemi.

– Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivis-

>>

Ratkaisu taloyhtiön remonttitarpeisiin

Isännöitsijöiden kanssa taloyhtiöiden tarpeisiin rakennettu remonttirahoituksemme on vaivaton tapa varmistaa taloyhtiön korjaus- ja muutostöiden sujuva eteneminen ja ajantasainen vakuutusturva. Tarjoamme joustavuutta taloyhtiön talouden suunnitteluun, laskujen maksuun, osakkaiden yhtiölainaosuuksien maksuun ja rahoitusvastikkeiden laskentaan. Kysy meiltä myös joustavista korkoehtoistamme, korkosuojauksesta sekä vakuutusratkaisuista.

Lue lisää ja pyydä tarjous osoitteesta op.fi/taloyhtiorahoitus tai varaa aika konttoriimme numerosta 0100 05151.

Vakuutukset myöntää Pohjola Vakuutus

OP Ryhmän 010- ja 020-yritysnumerot: Normaali paikallisverkkomaksu (pvm) tai kotimaisen matkapuhelinoperaattorin hinnaston mukainen matkapuhelinmaksu (mpm).

OP Uusimaa 

KOLME ASKELTA VESIKATON YLLÄPITOON

Kuka kävi
viimeksi
katolla?

Tarkastamme, korjaamme ja huollamme taloyhtiöiden sekä kiinteistöjen katot katemateriaalista riippumatta koko Uudenmaan alueella.

Palveluvalikoimamme täydentävät mm. kattoremontit, peltikattojen maalaukset, vesikourujen saneeraukset sekä katon turvavarusteet. Muita kumppaneita katon kokonaisvaltaiseen kunnossapitoon ei siis tarvita.

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille kattotutka.fi

KATTOTYÖT KOKO UDELLAMAALLA HOITAA

Kattotutka Helsinki, 010 680 4001, helsinki@kattotutka.fi

Puhelut kiinteistä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min.
Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI



PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskelo, 0400 395 370
veikko.koskelo@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä

” Remontteja yhdistäessä
kaikki läpiviennit, tiivistykset
ja pellitykset tulevat kerralla
kuntoon ja säästytään
ristikkäisiltä töiltä.

tykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä. Siten syntyy säästöä. Säästöä tulee siitäkin, että työmaan perustaminen aina maksaa ja remontteja yhdistämällä ei tarvitse tehdä sitä kahteen kertaan.

Remontti alkaa kuntotarkastuksella

Omakotipuolella saattaa joskus olla tarvetta vaihtaa katemateriaali. Jos esimerkiksi vanhan rintamamiestalon tiilikatto on aiheuttanut rakenteellisia painumia, voi sen vaihto kevyempään olla hyvä ratkaisu. Taloyhtiöissä harvemmin joudutaan moisen ongelman eteen.

Kuten kaikki muutkin remontit, kannattaa kattoremonttikin aloittaa ammattilaisen suorittamalla vesikaton kuntotarkastuksella, sillä se on ainoa tapa selvittää katon todellinen kunto. Toisinaan voi olla tarpeen seikkaperäisempi kuntotutkimus, jossa tehdään myös rakenneavauksia.

Kuntotarkastuksen tulos kertoo, miten laajaa kattoremonttia tarvitaan: onko vanha kate vielä korjattavissa käyttökelpoiseksi vai tuleeko halvemmaksi uusia vesikate.

Katon korjaussuunnitelma pitää jättää kattoammattilaisen tehtäväksi, sillä onnistunut katon korjaussuunnitelma edellyttää kattomateriaalien, rakennustekniikan ja kattoturvallisuuden tunte-
musta ja kokemusta alan töistä. Asiantuntijan toteuttamalla katon korjaussuunnitelmalla voidaan välttää kalliiksi tulevat virheet ja niiden korjaaminen tulevaisuudessa, sekä asumisen ja rakennuksen muuhun käyttöön vaikuttavat ongelmat.

Haastateltava RI Jyri Peltoniemellä on 30 vuoden kokemus kattoalan töistä. Hän on myös mukana Kattoliiton teollisuustyöryhmässä ja teknisessä työryhmässä.



Punnittua tietoa katon suunnittelusta, rakentamisesta ja korjaamisesta

Kattoliitto ry:n Toimivat Katot -julkaisu on syntynyt kattourakoitsijoiden ja alan teollisuuden tiedon, kokemuksen ja ammattitaidon pohjalta. Julkaisun ohjeet ja vaatimukset edustavat hyvää rakentamistapaa ja toimivat suunnittelun ja toteutuksen kulmakivinä. Se julkaistaan Kattoliiton sivuilla pdf-muodossa ja sitä päivitetään säännöllisin välein.

Toimivat Katot -julkaisun rakenne on 2000-luvulla vakiintunut kattomuodon mukaiseen jakoon loiviin ja jyrkkiin kattoihin. Molempien kohdalla käydään läpi keskeiset katon suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät asiat samoin kuin yleiset käytössä olevat katemateriaalit erityispiirteineen. Lukuisat detaljipiirroksot ja materiaali-kohtaiset laa-

tuvaatimustaulukot helpottavat kirjan käyttöä ja oikean tiedon etsimistä.

Julkaisussa on näiden lisäksi ohjeita kattosaneeraukseen, kattourakan sopimusmenettelyyn ja katon huoltoon. Toimivat Katot -julkaisu on alan yhteinen kannanotto hyvään kattorakentamiseen ja hyödyllinen työväline jokaiselle, joka tavalla tai toisella on mukana katon rakentamisessa tai korjaamisessa – niin urakoinnin ammattilaiselle kuin työn tilaajallekin. ●

Lähde: Kattoliitto ry



TARKASTUKSET

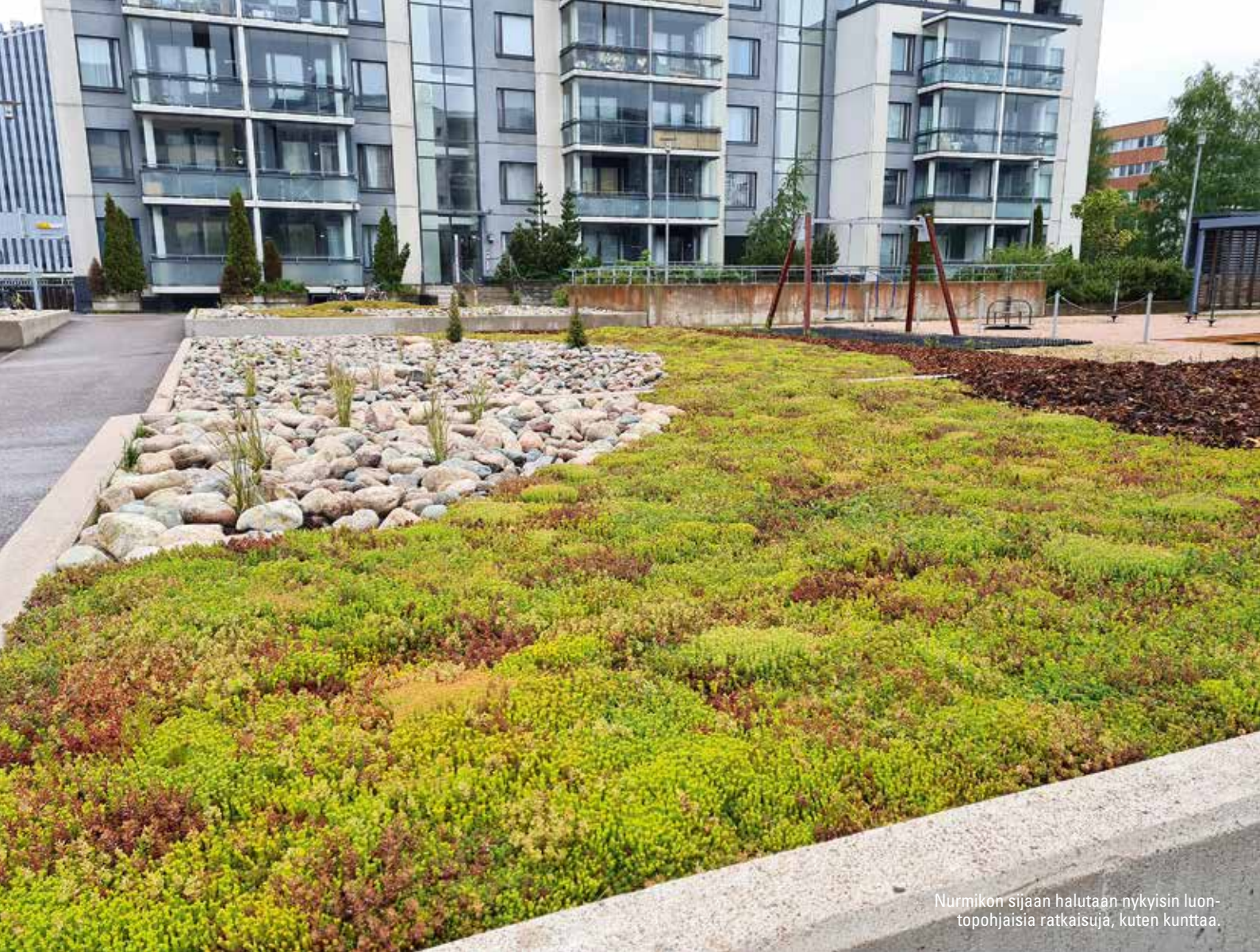
• Kuntotutkimukset • Vuototutkimukset

HUOLLOT

• Huoltosopimukset • Lumen pudotukset

KATTOREMONTIT

Soita ja kysy lisää: 045 162 0064 | www.katoksi.fi



Nurmikon sijaan halutaan nykyisin luon-
topohjaisia ratkaisuja, kuten kunntaa.

••• Teksti: Elina Salmi | Kuvat: Marko Pirttijärvi

Piharemontti parantaa asumis- viihtyvyyttä ja nostaa kiinteistön arvoa

Taloyhtiön pihaa aletaan kunnostaa usein vasta pakon edessä eli silloin, kun piha revitään muutenkin auki vaikkapa putkiremontin yhteydessä. Piharemonttiin kannattaisi kuitenkin ryhtyä jo pelkästään asumisviihtyvyyden lisäämiseksi.

Piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Hyväkuntoinen, siisti ja kaunis piha kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

Pihan peruskorjaus – muuten kuin toisen remontin yhteydessä – on hyvä laittaa harkintaan esimerkiksi silloin, kun pihan käyttötarve tai kulkuyhteydet ovat muuttuneet tai kulkuväylät ovat huonossa kunnossa. Leikkipaikka ja -välineet saattavat olla aikansa eläneitä ja ne on jo turvallisuussyistä uusittava nykymääräysten mukaisiksi.

Toisinaan piharemontilla halutaan parantaa esteettömyyttä, valaistusta ja asumisviihtyvyyttä. Myös kasvillisuutta on uudistettava aika ajoin, varsinkin jos hoidossa on ollut puutteita tai kasvi on kasvanut liian suureksi.

– Hyvin usein toiminnalliset syyt eli vaikkapa sadevesien ohjautuminen väärin paikkoihin on myös syy ryhtyä toimeen. Jos kaadot ovat rakennukseen päin, salaojat tukossa tai kattovedet kulkeutuvat perustuksiin, on kunnostustoimiin ryhdyttävä pikimmiten – muuten rakennus voi altistua kosteusvaurioille, muistuttaa suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puisto-suunnittelu Pirttijärvestä.

– Tällä hetkellä sähköautojen lataus-infran rakentaminen on usein se syy, jonka vuoksi pihaa myllätään. Siinä yhteydessä uusitaan yleensä parkkipaikkojen pinnat ja muutenkin kohennetaan kasvillisuutta.

Pihakin tarvitsee ajoittain kuntoarvion

Kun tulee ilmeinen tarve kunnostaa ja korjata pihaa, kannattaa avuksi ottaa ammattitaitoinen pihasuunnittelija, jolloin isännöitsijän ja hallituksen aikaa kuluu vain pätevien tekijöiden valintaan. Isommissa kohteissa voi olla hyvä käyttää rakennuttajakonsulttia, joka sitten kilpailuttaa

remontin. Pienemmän homman voi mainiosti hoitaa osaa-va alan urakoitsija ilman kilpailutusta.

Rakennuksille tehdään paljon kuntoarvioita, ja siinä yhteydessä saatetaan tutkia salaojat, mutta muu piha-alue jää arvioimatta. Pihankin kunto on kuitenkin aika ajoin – ja etenkin remonttia harkittaessa – syytä arvioituttaa viherammattilaisella. Arvion pohjalta on hyvä lähteä tekemään jatkosuunnitelmia.

Kuten muussakin taloyhtiön perusparannuksessa, myös pihan osalta hallitus päättää hankkeen laajuuden ja aikataulun. Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla ja siksi tulevat piharemontit kannattaa sisällyttää kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaan (PTS). Isommat, paljon maansiirtotöitä vaativat hankkeet kannattaa kuitenkin tehdä kerralla, ettei piha ole pois käytöstä monta kesää.

Piharemontin hankesuunnittelun yhteydessä on suostaan välttämätöntä tutkia myös pihaviemäreiden, putkien, kaapeleiden ja salaojien kunto, jottei juuri kunnostettua pihaa tarvitse kaivaa auki heti seuraavana kesänä esimerkiksi salaojaremontin vuoksi. Ennakointi on tärkeää – myös pihan suunnittelussa.

Varmista suurten puiden kunto arboristilla

Uusi tai kokonaan kunnostettu vaatii erityistä hoitoa. Siksi taloyhtiön kannattaa varmistua siitä, että urakkasopimukseen kuuluu myös riittävän pitkä takuu, jonka aikana urakoitsija huolehtii siitä, että kaikki kasvit lähtevät kunnolla kasvuun. Siksi pihan rakentaminen ja istutukset on hyvä jättää ammattilaisten hoidettaviksi.

Joskus uusissa kohteissa rakennusurakoitsija tekee pihan omin voimin ja lopputulos voi olla vähän mitä sattuu. Pihalla on kituliaita kasveja ja jälkeensä ihmetellään, miten ne saataisiin kasvamaan ja kukoistamaan edes jotenkin. >>



- Reskellä kaupunkia, lähellä luontoa -

- **Puunkaadot**
- **Puunhoitotyöt**
- **Puiden kuntoarviot**
- **Kantojyrsinnät**
- **Pensasaitojen leikkaukset**
- **sekä muut arboristipalvelut**

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi



TOIMIVAT ALUESUOJAUKSET KUSTANNUSTEHOKKAASTI

Myymme, toteutamme ja huollamme erilaisia aluesuojauksen ratkaisuja. Saat meiltä halutessasi toimivat aluesuojaukset avaimet käteen toimituksena.

MYYMME JA ASENNAMME

- Verkko-aidat • Kolmilanka-aidat
- Portit • Koira-aidat

Aitatalo Oy
044 281 6914
Asiakaspalvelu@aitatalo.fi
Sillankorvankatu 23
05810 Hyvinkää





1960-luvun tyyliin tehty oleskelupiha.

” Kestävä ympäristörakentaminen on tullut myös taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan selvästi vähemmän leikattavia nurmikoita kuin ennen.

Vanhoissa pihoissa voi olla suuria, komeita puita, joita on hyvä pitää silmällä. Jos ne alkavat olla arveluttavan näköisiä – esimerkiksi runkoon ilmestyy kääpiä tai sieniä – on hyvä pyytää asiansa osaava arboristi vilkaisemaan puita. Suinpäin niitä ei kannata kaataa, sillä läheskään aina käävät tai sienet eivät tarkoita sitä, että puu on vaarallinen ja voi kaatua omia aikojaan.

Arboristeilla on käytössä puututkia, joilla voi tutkia puun kunnan tarkasti. Lopputulos voi parhaassa tapauksessa olla se, että vanha ja arvokas puu komistaa pihapiiriä vielä vuosikymmeniä.

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia hulevesien käsittelyyn

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia myös kaupunkialueiden piharakentamiseen. Uudisrakentaminen on tuonut

lisää kattoja ja sidottua pintaa eli käytännössä asfalttia. Se on lisännyt pinnoilla olevan sadeveden määrää. Varsinkin vanhoilla alueilla hulevesiviemärit eivät pysty ottamaan vastaan sellaisia vesimääriä, vaan ne tulvivat kaduille ja kellareihin.

– Tällä hetkellä pyritään tekemään mahdollisimman paljon läpäisevää pintaa. Myös rakennusvalvonta on ainakin pääkaupunkiseudulla ottanut asiaan tiukan kannan ja vaatii, että kaikki hulevedet pitäisi pyrkiä käsittelemään taloyhtiön omalla tontilla, toteaa Marko Pirttijärvi.

– Hulevedet pitäisi siis pystyä ohjaamaan tontilla niin, että ne imeytyvät maahan. Jos ne joudutaan ohjaamaan kaupungin hulevesiverkkoon, tarvitaan viivytys säiliöitä, joihin sadevesi kertyy ja valuu sieltä pikku hiljaa viemäriin. Myös viherkatot viivytävät veden päättymistä viemäriin, koska vesi poistuu niiltä hitaasti.

Veden imeytymistä maahan

voi edistää esimerkiksi siten, että parkkipaikoilla autopaikat tehdään hyvin vettä läpäisevästä nurmikivestä ja ainoastaan ajoväylät asfaltoidaan.

Ammattilaisen hoidossa tuliterät istutukset kasvavat ja kukoistavat

– Kun vanhaa pihaa uudistetaan, kannattaa varmistaa että urakkaan kuuluu kahden vuoden takuuhoito. Sen jälkeen istutusten hoito ja kunnossapito kannattaa irrottaa huoltosopimuksesta ja teettää jollain alan ammattilaisella. Jos kasveja käydään huoltamassa vaikkapa kolme kertaa vuodessa, keväällä, kesällä ja syksyllä, ei se ole edes erityisen kallista, sanoo Pirttijärvi.

Huoltoyhtiön vastuulle voi jättää nurmikoiden leikkauksen. Muu kasvillisuuden hoito kannattaa jättää ammattilaiselle. Siten kasvit tulevat asianmukai-

sesti kitkettä, lannoitettua ja pensaat leikattua. Keskivertopihaan hoito maksaa koosta ja kasvien määrästä riippuen tuhannesta kolmeentuhanteen euroon vuodessa.

Istutukset kestävät kauniina huomattavasti pidempään ja pitkässä juoksussa rahaa säästyy, kun ei tarvitse vaihtaa puutteellisen hoidon näännyttämiä kasveja turhan usein.

Kestävä ympäristörakentaminen on tullut myös taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan selvästi vähemmän leikattavia nurmikoita kuin ennen. Vanhassakin pihassa osan nurmikoista voi jättää kokonaan leikkaamatta ja antaa niiden niittyntyä. Se lisää luonnon monimuotoisuutta ja eliöstöä ja tuo vaihtelua pihanäkymään.

Marko Pirttijärvellä on kolmenkymmenen vuoden kokemus piha- ja puistosuunnittelusta. Hän toimii yrittäjänä Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy:ssä.

Joko teidän pihallanne voi ladata sähköautoa?



Monessa taloyhtiössä käydään tälläkin hetkellä kiivasta keskustelua autojen lämmitystolppien muuttamisesta sähköautojen latauspisteiksi. Lähes aina älykäs latausasema on asennettavissa vanhojen piharasioiden tilalle eikä johdotuksia välttämättä tarvitse uusia.

Sähköautoilun suosio kasvaa räjähdysmäisesti ja siihen kannattaa taloyhtiöissäänkin varautua. Jos piharemontin yhteydessä on tarkoitus joka tapauksessa uusia autojen lämmitystolpat, on sulaa hulluutta laittaa tilalle uudet, perinteiset tolpat. Lähes samalla rahalla kun saa nykyaikaiset älytolpat. Sellaisesta sähköautoton voi edelleen lämmittää autosnsa.

– Monelle voi olla yllätys, että muutostyö ei välttämättä maksa maltaita. Perinteisten lämmitystolppien päivittäminen uusiin älykkäisiin lataussemiin maksaa noin 500 € yhtä autopaikkaa kohden. Tällöin puhutaan niin sanotuista hidaslatauspaikoista, jollainen riittää useimmille, sanoo operatiivinen johtaja **Antti Hiekkänen** IGL-Technologies Oy:stä.

Liikenneviraston mukaan suomalainen ajaa keskimäärin 50 kilometriä päivässä. Täyssähköauto varaa akkua yön yli ladattaessa noin 100–150 kilometrin ajoa varten, joten hidaslatauksella perussähköauton käyttäjä hoitelee helposti normaalit päivän ajot. Jos tietää lähtevänsä seuraavana päivänä vaikkapa 400 kilometrin päähän, voi käydä julkisella pikalaturilla lataamassa akun täyteen. Plug-in hybrideille hidaslaturi on aivan omiaan, koska ne eivät muutenkaan hyödy pikalatureista.

Yhden pikalatauspaikan hinnalla taloyhtiö saa 4–6 hidaslatauspaikkaa. Mikään ei tietenkään estä yhtiötä hankkimasta hidaslatauksella toimivien älytolppien lisäksi muutamaa yhteiskäyttöistä teholaturia, joiden käytöstä sitten asukkaat sopivat – toivon mukaan hyvässä yhteisymmärryksessä – keskenään.

Älytolpasta käytetty sähkö on myös mahdollista laskuttaa eriteltynä eli laskuttaa käyttäjäkohtaisesti lämmityssähkö ja lataussähkö erikseen. Jos taloyhtiössä auton lämmityssähkö on ollut ”ilmaista” eli maksettu yhteisestä kassasta ja käytäntöä halutaan jatkaa, niin älytolppa mahdollistaa myös sähkölaskun jyvittämisen käyttäjille ilman isännöitsijän tai hallituksen käsityötä.

Jos on huoli siitä, että talon sähköjärjestelmä tai liittymä ei kestä monen sähköauton lataamista yhtäikaa, niin ei huolta. Moniin latausjärjestelmiin sisältyy kuormanhallinta, joka tasaa älykkäisti latausasemien ja lämpötolppien sähkökuormaa. Kuormanhallinnan avulla pysäköintipaikkojen sähkönsyötön ja sulakkeiden kestonarjaa ei ylitetä. Silloin ei myöskään tarvitse ylimitoittaa järjestelmää kulutuspiikkien pelossa. ●

Lisää aiheesta löydät osoitteesta www.latausasemaopas.fi



Olemme erikoistuneet
pienissä ja ahtaissa tiloissa tarvittavaan
**VAIHTOLAVA- JA
NOSTURIAUTOPALVELUIHIN**

Kuljetus Nupponen Oy

Kaskelantie 687, Järvenpää

0400 411 294

kuljetusnupponen@kolumbus.fi

www.kuljetusnupponen.fi

KIINTEISTÖ- PALVELUT KLEIMOLA

- Sora, sepeli, kuorike ja multatoimitukset.
- Maa-ainesten vaihto- ja pois kuljetus
- Kattoturvatuotteet
- Kattojen pesut ja kunnostukset
- Vaihtolavapalvelut
- Piharemontit
- Talvikunnossapito
- Salaojitukset
- Kiinteistöhuollot

Soita ja kysy tarjous!

050 567 5096 | janiakleimola@hotmail.com
www.tmikleimola.com



ENNEN



JÄLKEEN

••• Teksti: Elina Salmi | Kuvat: Julkisivuyhdistys ry

Julkisivuremontti – panosta vai pihistä?

Kuten muitakin rakennuksen osia, myös julkisivua pitää aika ajoin huoltaa ja kunnostaa. Nyt kun raha on tiukassa ja lainojen korot nousseet, monessa yhtiössä varmasti mietitään, voiko remonttia siirtää tai toteuttaa kevyempänä.

– Ensimmäiseksi pitää selvittää julkisivun tekninen kunto. Sen tuloksen perusteella voi sitten miettiä vaihtoehtoja. Jos rahat ovat tiukassa, voi hankesuunnittelun aikana miettiä, olisiko

mahdollista tehdä nyt vähän kevyempi korjaus ja jonkin ajan kuluttua sitten se raskaampi, sanoo Julkisivuyhdistys JSY ry:n hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyyrynen**.

– Rakennuksen kunto siis ratkaisee, mitä voi olettaa tapahtuvan, jos julkisivu jätetään nyt kokonaan korjaamatta ja tehdään vain kevyitä huoltotoimenpiteitä. Kannattaa myös

pohdiskella, paljonko se vaikuttaa tuleviin korjauksiin ja miten julkisivussa olevat mahdolliset vauriot voivat edetä, jos remonttia lykätään. Toisaalta on hyvä pitää mielessä, että tarvittavat



korjaukset tuskin tulevaisuudessaakaan halpenevat.

Elementtisaumaukset tutkittava määräajoin

Julkisivun materiaali tai ikä ei vielä kerro sitä, voiko taloyhtiö valita kevytversion vai pitääkö tehdä perusteellisempi kunnostus. Paikka vaikuttaa erittäin paljon. Korkea rakennus rannikolla tai talon etelään antava seinä joutuvat paljon suuremmalle ilmastoinnille kuin matala kiinteistö sisämaassa tai aina varjossa oleva puoli.

Betonielementtitaloissa myös betonin laadussa voi olla

suuriakin vaihteluja. Jossain talossa elementit on saatettu valaa pakkasenkestävästä betonista, jossain toisessa taas ei.

– Vaikka vierekkäin olisi kaksi samanlaista rakennusta, niin nekään eivät ole välttämättä saman kaavan mukaan rapistuvia ja korjattavia, toteaa Hyyrynen.

Jos julkisivun pinnassa ei ole pahoja tai paljon vaurioita ja kuntotutkimuksen perusteella voidaan olettaa, ettei niitä jatkossakaan tule ihan pian, niin kevytversiona pinta voidaan suojata erilaisilla pinnoitteilla, ettei kosteus pääse rasittamaan ja vaurioittamaan sitä. Aiemmin pinnoitteet olivat kalvo- maisia ja jos sen alle pääsi >>



KORJAUSKONSULTOINTIA AMMATTITÄIDOLLA TUTKIMUKSISTA TAKUUTARKASTUKSIIN

- Kuntotutkimukset
- Korjaussuunnittelu
- Rakennuttaminen ja valvonta



finnobau

RAPPAUKSET JA REMONTIT AMMATTITÄIDOLLA

- Julkisivurappaukset ja huoltomaalaukset
- Tasoitus- ja maalaustyöt
- Julkisivujen korjaukset ja huollot
- Saneeraus- ja remontointityöt

luotettava
kumppani

RALA
PÄTEVYYS



finnobau@finnobau.fi
www.finnobau.fi
040 728 99 33





KOSTEUSMITTAUS OY

Tilaa Sertifioitu mittaaja
040 418 3550
akkosteusmittaus.fi



Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän ammattilehti

Toimivaa isännöintiä ja mutkatonta asiakaspalvelua

**Tarjoamme
asiakkaillemme
myös nykyaikaiset
sähköiset palvelut**



Isännöinti ILO Oy

Uudenmaankatu 47,
2. krs, 05800 Hyvinkää
010 340 2400,
toimisto@isannointi-ilo.fi

**Katso lisää kotisivuiltamme:
www.isannointi-ilo.fi**



Helsinkiläisen Asunto Oy Euran julkisivuremontissa tehtiin erinomaisen hieno perinnetunnelma vuosikymmenten jälkeen. Toteutus voitti Julkisivuremontti 2023 -kilpailun.

kosteutta, se todennäköisesti myös pysyi pinnoitteen alla. Nykyiset pinnoitteet on tehty pääasiassa vesihöyryä läpäiseviksi, joten ne päästävät rakenteen myös kuivumaan.

Osa pinnoitteista antaa myös hyvän suojan graffiteja vastaan ja helpottaa niiden poistamista. Lisäksi perusmaaleissakin saattaa olla kosteudelta suojaavaa vaikutusta.

Betonielementtitaloissa elementtisaumaukset ovat varsin kriittinen kohta. Elleivät ne ole kunnossa, pääsee kosteus pahimmassa tapauksessa elementin sisälle ja aiheuttaa ongelmia. Saumaukset olisikin hyvä tarkastuttaa ammattilaisella säännöllisin välein ja laittaa kuntoon heti, jos ongelmia ilmenee. Se on ehkä järkevin ja edullisin julkisivutyö, jonka taloyhtiö voi tehdä.

Kuntotutkimuksen avulla eteenpäin

Jos julkisivussa alkaa olla vaurioita, niin ihan kevyillä korjauksilla ei välttämättä saada sen käyttöikää pidentettyä. Pitkälle edenneitä vaurioita ei edes ole teknisesti mahdollista korjata kevytversiona. Ensimmäiseksi siis kannattaa tarkastaa julkisivun kunto.

– Sekä rapatuissa että betonijulkisivuissa ei välttämättä silmämääräisesti saada selville, mikä se kunto oikeasti on. Esimerkiksi rapatuilla pinnoilla on tehtävä kopokartoitus, jotta päästään käsiksi siihen todelliseen kuntoon. Betonijulkisivujen kohdalla on tarpeen ottaa näytteitä, että nähdään muun muassa onko rapautumaa, kuinka paljon ja miten laajalle se on levinnyt, muis-



julkisivukorjaus, jossa onnistuttiin palauttamaan 1920-luvun arkkitehtuuri, ilme ja

tuttaa Hyryrynen.

– Yleissuosituksena voisi sanoa, että kahden – viiden vuoden välein tehtäisiin silmämääräinen kartoitus ja sen perusteella arvioidaan, onko korjaustarvetta lähitulevaisuudessa. Perusteellisempi kuntotutkimus – siis otetaan näytteitä ja tutkitaan perusteellisesti – on syytä tehdä kymmenen vuoden välein. Ensimmäinen tutkimus on suositeltavaa tehdä parinkymmenen vuoden päästä valmistumisesta. Silloin voidaan tehdä suojaavia toimenpiteitä, joilla pidentää julkisivun käyttöikää.

Yhdistä remontteja – säästyy rahaa

Samaan aikaan julkisivun kanssa vanhenevat tietysti myös ovet ja ikkunat. Hyvin usein nekin uusitaan julkisi-

vuremontin yhteydessä. Koska työmaan perustaminen maksaa, on ihan järkevääkin yhdistää remontteja. Jos rahasta on tiukkaa, voi taloyhtiö pohtia, pitääkö remontit paloitella kiireellisyysjärjestyksen mukaan.

Silloin järjestys on mietittävä tarkkaan. Esimerkiksi rapatussa talossa rappaus yltää myös ikkunoiden ympärille. Jos siis julkisivuremontti tehdään ensin ja ikkunat vaihdetaan muutaman vuoden päästä, niin silloin joudutaan uudenkarhea rappaus ikkunoiden ympäriltä tekemään uudelleen.

Vaikka julkisivulle riittäisi kevyempi korjaus, voi miettiä olisiko raskaammasta versiosta hyötyä esimerkiksi energiansäästön kannalta. Jos tehdään peittävä korjaus, niin lähes aina nykyään lisätään julkisivuun lämmön- >>

MTJ Maalaus

JULKISIVUTYÖT KOKO ETELÄ-SUOMEN ALUEELLA

Yli 20 vuoden kokemuksella!

- JULKISIVUPINNOITTEET
- BETONIVAURIOKORJAUKSET
- HIEKKAPUHALLUSTYÖT
- PAINEPESUT
- ELEMENTTISAUMAUKSET
- JULKISIVUMAALAUKSET
- LATTIAPINNOITUKSET
- SISÄMAALAUSTYÖT
- VESIKATTOJEN PINNOITUKSET

Soita ja pyydä tarjous

045 1111 227 | www.mtjmaalaus.fi

ISÄNNÖINTILINKKI

**Täyden palvelun
isännöintitoimisto.**

040 152 7566
info@isannointilinkki.fi



www.isannointilinkki.fi

LAADUKKAAT ELEMENTTISAUMAUKSET UDELLAMAALLA



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

Julkisivusaumojen uusiminen on osa hyvää kiinteistönhoitoa. Saumapartio Oy toteuttaa laadukkaat elementti- ja uusintasaumaukset kilpailukykyiseen hintaan.

pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi



juha.moilanen@saumapartio.fi



Juha Moilanen / 040 528 7937



eristystä, jolloin energialasku pienenee ja sitä kautta syntyy säästöä. Lisälämmöneristys vaikuttaa myös vedon tunteeseen ja sitä kautta asumisviihtyvyyteen.

Julkisivun voi remontoida talvellakin

Julkisivuremontin voi hyvin tehdä myös talvella. Jos töitä tehdään huppujen alla lämmityksen turvin, voidaan seurata paremmin olosuhteita, jotka vaikuttavat lopputulokseen ja laatuun. Jos taas ollaan sään armoilla kesällä, niin auringonpaiste, sade ja tuuli vaikuttavat aika paljon työaikaan ja voidaan joutua miettimään, milloin vaikkapa maalausta päästään aloittamaan.

– Jos muutenkin tehdään huppua vaativia töitä – esimerkiksi hiekkapuhalletaan pintaa – voi laittaa niin sanotun tuplahupun, jolloin lämpö pysyy hupun alla paremmin eikä lisähuputus ole niin iso kustannus kokonaisuudessa. Talviaikaiseen remontointiin ja laadunvarmistukseen löytyy hyvin ohjeistusta. Talvella voi olla myös helppompaa saada työntekijöitä kuin kesäaikaan.

Julkisivuremontti on pitkä prosessi, jos tehdään jotain muuta kuin vauriopaikkaukset ja -maalaukset. Yleistutkimus, kuntotutkimuksen kilpailutus ja itse tutkimus, näytetulosten odottelu laboratorion, tulosten analysointi, hankesuunnit-



”Samaan aikaan julkisivun kanssa vanhenevat tietysti myös ovet ja ikkunat. Hyvin usein nekin uusitaan julkisivuremontin yhteydessä.

telu, jossa vertaillaan teknisesti soveltuvia ratkaisuja, suunnittelu, kilpailutus, rakennusluvat – helposti pari vuotta hurahtaa ennen kuin on valmista.

Valitsee taloyhtiö sitten pannonasta tai pihistä -linjan, niin yhdessä asiassa ei kannata sääs-

tää ja se on ammattitaitoiset yhteistyökumppanit. Osaava rakennuttajakonsultti, pätevä kuntotutkija ja suunnittelija ja kokenut urakoitsija – siinä resepti, joka auttaa saamaan remontin kuin remontin maaliin saakka kunnialla.

Julkisivuyhdistys – JSY ry on teknisesti laadukkaan ja esteettisesti korkeatasoisen julkisivurakentamisen edistäjä. Riippumaton yhdistys on tarkoitettu kaikille julkisivuista kiinnostuneille henkilöille ja yhteisöille.

>>



SUOMEN

V&S TEKNIikka OY

LÄMPÖ - VESI - ILMA - JÄÄHDYTYKSEN - SÄHKÖ - RAKENNUS



KESÄ TULEE, OLETKO VALMIS?

Ilmalämpöpumput asennettuna alkaen



1690€



Innova Balance IGZL 09 - Kylmäteho 0,5-3,5 kW, lämpöteho 0,5-4,2 kW - Kylmäaine R 32

TILAUKSET JA TARJOUSPYYNNÖT
info@vstekniikka.fi / 050 400 4957



Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella
Yli 10 vuoden kokemuksella.

- **Elementtisaumaukset uudis- ja saneerauspuolella**
- **Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt**

Laadukasta jälkeä
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi





Julkisivuremontin kilpailutus

Usein luullaan, että kilpailuttamisessa ydinkysymys on löytää mahdollisimman halpa hinta. Pieleen menee, sillä halvin ei läheskään aina ole paras. Urakoitsijoiden laatuvaatimukset ja palvelut voivat poiketa hyvinkin paljon toisistaan.

Voisi sanoa, että kilpailutus on ratkaiseva vaihe remontin onnistumisessa. Pätevän urakoitsijan valinta vähentää riskiä vaikkapa viivästyksiin tai laatuongelmiin.

Urakoitsijaa valittaessa kannattaa tutustua referensseihin. Minkälaisia urakoita yritys on tehnyt aiemmin ja miltä lopputulos näyttää? Referenssikohteiden isännöitsijöiltä saa myös kullannarvoista tietoa siitä, miten remonti kyseisen urakoitsijan kanssa sujui ja millainen oli työn laatu? Yrityksillä on myös erilaisia laatuluokituksia – niistäkin kannattaa ottaa selvää.

Jos hankkeeseen on palkattu erillinen rakennuttajakonsultti tai projektinjo-



Freepik

taja, on heillä yleensä aika hyvin tiedossa alueen urakoitsijat ja heidän osaamisensa. Suunnittelijoillakin on hyviä näkemyksiä siitä, keneltä kannattaa tarjoustusta kysellä eli voi hyödyntää heidän asiantuntemustaan.

Tärkeää on myös se, että kohteen ja urakoitsijan koko kohtaavat. Jos suureen kohteeseen valitaan pieni toimija, jolle urakka vastaa suunnilleen koko vuoden liikevaihtoa, niin hyvin todennäköisesti tilaa ongelmia.

Kilpailutusasiakirjojen laatimisessa ja koko urakan kilpailuttamisessa kannattaa tukeutua pätevään projektinjohtajaan. Hän on taloyhtiön luottopakki, joka osaa katsoa, että kaikki oleellisesti vaikuttavat asiat tulee huomioitua jo kilpailutusvaiheessa. Myös laadukkaalla kuntotutkimuksella ja osaavalla suunnittelulla vältetään monet sudenkuopat remontin toteutuksessa. ●

Julkisivuyhdistyksen sivuilta löytyy juuri päivitetty, julkisivujen korjaamiseen liittyvä JUKO-ohjeistokansio. Kansio löytyy osoitteesta <https://julkisivuyhdistys.fi/tieto-julkisivuista/juko-ohjeistokansio/>



SAUMAUS & SANEERAUS RITALA OY

KERROSTALOT • LIIKE- JA TEOLLISUUSKIINTEISTÖT • JULKISET RAKENNUKSET

Pitäisikö taloyhtiön julkisivuelementit saumata uudelleen?
Onko palokatkot asentamatta tai tarkastamatta?
Pitäisikö betonisten elementtien halkeamat korjata injektoimalla?

Palvelemme laajasti kiinteistöjen ja asuintalojen saumausrakoinnissa sekä muissa kunnostus- ja saneeraustarpeissa.

• • • SAUMAUKSET

Elementtien saumaus, saumojen kunto-arviot

• • • PALOKATKOT

Palo-ovien/seiniin saumaus, kaapeleiden ja putkien läpiviennit

• • • INJEKTOINNIT

Betonirakenteiden vesivuotojen korjaus

• • • HENKILÖNOSTIN VUOKRAUKSET

Mika Ritala
040 748 2526
mika.ritala@ritala.fi

Sami Nieminen
0400 469 989
sami.nieminen@ritala.fi

Tomi Kokkonen
044 313 0581
tomi.kokkonen@ritala.fi

Topi Tynkkynen
040 849 5248 (palokatkot)
topi.tynkkynen@ritala.fi

Rataskatu 6
15700 Lahti
www.ritala.fi

**Sirpa Pietikäinen**

Kirjoittaja on Euroopan
parlamentin jäsen.

sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

Laadukas isännöinti on katoava luonnonvara

Viimeistään nyt myös politiikassa on ymmärretty kiinteistöjen merkitys ympäristölle. Rakennukset muodostavat 40 prosenttia EU:n energiankulutuksesta ja kolmanneksen EU:n kasvi-huonekaasupäästöistä. Lisäksi rakennukset kuluttavat noin puolet EU:n materiaalivirroista. Olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on välttämätöntä EU:n ilmastotavoitteiden toteutumisen kannalta, sillä noin 80 prosenttia nykyisestä rakennuskannastamme on pystyssä vielä 2050. Mikäli ilmastonmuutokselle aiomme jotain tehdä, on rakennuskantamme remontoiminen siihen merkittävä osa. Mahdollisuuksien ikkuna on lyhyt, minkä vuoksi energiatehokkuutta on parannettava pikaisesti.

Olemassa oleva rakennuskantamme on siis syväremontoitava energiatehokkuuden parantamiseksi. Parhaimmillaan syväremontoinnilla, energiatehokkuuden maksimoimisella ja aurinkopaneelien asentamisella luomme passiivitalojen sijaan energiapositiivisia rakennuksia, jolloin suurin energian kuluttaja muuttuisi energian tuottajaksi. Silloin asukas muuttuu samalla energian maksajasta energian myyjäksi.

Hyvin hoidetulla ja remontoitulla kiinteistöllä on myös taloudellista arvoa. Tällaisen kiinteistön vakuusarvo lainoissa on suurempi ja korkotaso jatkossa matalampi. Tämä asettaa taloyhtiöiden hallituksille uusia osaamisvaatimuksia, sillä jatkossa on kannattavaa suunnitella esimerkiksi remontit siten, että pienten, satunnaisten korjaustöiden sijasta pyritäisiin niin sanottuun syväremontointiin. Tällöin kiinteistöön ei tehtäisi esimerkiksi putkitöitä tänä talvena, energiansäästöjä keväällä

ja julkisivuremonttia ensi syksynä, vaan kokonaisvaltainen, kustannustehokkaampi kunnostus kerralla.

Kiinteistön arvoa voidaan nostaa myös ympäristön ja biodiversiteetin kannalta tärkeillä viherrakenteilla. Viherkatot ja -seinät ovat paitsi tärkeitä luonnon monimuotoisuudelle, ne myös lisäävät asukkaiden viihtyisyyttä. Viherrakenteiden sijoittelu ja määrä tulisi ottaa huomioon jo rakennuksen remontoitua suunniteltaessa, jolloin ne voidaan suunnitella kokonaisuuden luontevaksi osaksi.

Selvitäkseen muuttuvan yhteiskunnan tarjoamista haasteista, taloyhtiöt ja niiden hallitukset tarvitsevat entistä enemmän laadukasta ja osaavaa isännöintipalvelua, joka voi toimia myös konsulttipalveluna rakennusten kuntoa, energiatehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä koskien. Isännöintipalvelujen taso on hyvin vaihtelevaa, ja on huolestuttavaa jos taloyhtiö ei voi luottaa isännöinnin osaamiseen. Laadukkaaseen isännöintiin kannustamiseksi ja sellaisen löytämiseksi ehdotan uuden palvelualustan perustamista, jossa taloyhtiöt voivat kilpailuttaa isännöintitoimistoja. Ja miksei tämä alusta voisi palvella taloyhtiöiden tarpeita laajemminkin, jos samalla alustalla voisi kilpailuttaa myös pankkien lainatarjoukset, remontointiurakat ja viherrakenteiden lisäämisen.

Tarvitsemme lisäksi uuden, paremmin toimivan sertifiointin isännöitsijöille. Isännöinti ei jatkossa ole vain laskujen maksamista, vaan kokonaisvaltaista palvelua, joka tarjoaa taloyhtiölle mahdollisuuden muuttaa toimintaansa energiatehokkaammaksi ja ympäristöystävällisemmäksi.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Lakimuutos siirtää palovaroittimet taloyhtiön vastuulle

Pelastuslain uudistus siirsi vuodenvaihteessa vastuun palovaroittimen hankkimisesta ja sen toiminnasta asukkaalta taloyhtiölle. Muutos voi edellyttää taloyhtiöltä mittavaakin kartoitusta, suunnittelua ja toimenpiteitä, joten siihen kannattaa tarttua hyvissä ajoin.

Kiinteään verkkoon liitetyt varoittimet ovat jo aiemmin olleet taloyhtiöiden vastuulla, mutta uudistunut pelastuslaki toi vuoden 2024 alusta lähtien myös paristoilla toimivat varoittimet niiden vastattavaksi. Asukkaan vastuulle jäi ilmoittaa taloyh-

tiölle palovaroittimien viasta tai puuttumisesta.

– Käytännössä pyrkimyksenä on vähän virtaviivaistaa vastuuta tässä asiassa, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta. Hän sanoo tämän olevan tärkeää paitsi asukkaan,

mutta myös koko taloyhtiön paloturvallisuuden kannalta.

– Taloyhtiöillä on ajateltu olevan kykyä kantaa vastuu asiassa, ja paremmat mahdollisuudet tarjota tarvittaessa apua palovaroittimen testaamiseen ja ylläpitoon.

Tavoitteena palovaroittimien parempi toimintavarmuus

Johtava asiantuntija **Kari Telaranta** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK:istä huomauttaa, että siirtämällä vastuuta ra-

kennuksen omistajalle palovaroitin kunnossapito saadaan järjestelmälliseksi, mikä lisää niiden toimintavarmuutta.

– Oikein toteutettuna se johtaa palokuolemien, vammautumisten ja muiden henkilö- ja omaisuusvahinkojen vähenemiseen, hän summaa.

– On havaittu, että noin joka toisessa taloyhtiöiden asutuspaloista ja lähes kahdessa kolmasosassa kuolemaan johtaneista tulipaloista palovaroitinta ei ole ollut tai se ei ole toiminut. Palovaroitinien asennuksessa ja riittävyydessä on havaittu myös ongelmia.

Telaranta muistuttaa, että erityisesti eri tavoin toimintateiset ihmiset eivät välttämättä kykene huolehtimaan palovaroitinista itsenäisesti, mutta palovaroitinien kunnossapitotoimet saattavat unohtua keneltä tahansa.

– Haasteena on myös sähköverkkoon kytketyt palovaroitimet, joita ei välttämättä ole asennettu riittävästi, tai ne ovat epätarkoituksenmukaisesti sijoitettuja, hän lisää.

Siirtymäaika kannattaa hyödyntää valmisteluun

Uusi pelastuslaki tuli voimaan 1.1.2024 kahden vuoden siirtymäajalla, mikä antaa taloyhtiöille hyvän mahdollisuuden varautua muutokseen. Tapio Haltia kehottaa taloyhtiöitä hyödyntämään siirtymäajan, kartoittamaan tilanteensa ja miettimään, mikä on se malli, jolla vastuuta lähdetään kantamaan.

– Tämä on aikaa valmistautua, jos on joku muu korjaushanke suunnitteilla, jonka yhteydessä voisi asentaa kiinteään verkkoon kytketyt varoitimet huoneistoihin, hän mainitsee esimerkkinä.

Jos vanhat palovaroitimet ovat yhä toimintakunnossa, taloyhtiö vastaa niiden paristojen vaihdosta ja siitä, että varoitimet vaihdetaan aikaan käyttöikänsä päässä u-

siin.

– Aika monessa tilanteessa saattaa olla, että palovaroitimet uudistetaan kerralla yhdenmukaiseksi. Sitten niiden käyttöikä ja vaihtoväli ovat tiedossa ja ne voidaan hoitaa keskitetysti.

Pelastuslain uudistus auttaa myös nykytilanteen kartoittamisessa antamalla rakennuksen omistajalle tai hänen edustajalleen oikeuden päästä huoneistoon silloin, kun se on välttämätöntä hankinta- ja kunnossapitovelvollisuuden toteuttamista varten.

Siirtymäajasta huolimatta Haltia muistuttaa, ettei vitkuttelu kannata: pahimmillaan se vain siirtää ongelman kahden vuoden päähän, jolloin taloyhtiölle voi tulla jo kiire. Ratkaistavana on nimittäin monia käytännön seikkoja palovaroitinien valinnasta aina niiden sijoitteluun ja ylläpitoon.

Laki ohjeistaa varoitinien sijoittelusta ja määrästä

Kari Telaranta kertoo taloyhtiön vastaavan muun muassa siitä, että palovaroitinien riittävä määrä on kartoitettu asutokohtaisesti ja asukkaiden mahdollisesti ilmoittamiin erityistarpeisiin, kuten näkö-, kuulo- tai liikkumise- teisiin vastaaminen on pohdittu etukäteen.

Sijoittaessaan palovaroitimia huoneistoihin taloyhtiön on puolestaan huomioitava niin huoneistoala, suojattavan tilan muoto kuin erityistä sytymisvaaraa aiheuttavat toiminnotkin. Varoitinten määrästä ja sijoittelusta on ohjeistettu laissa erikseen.

– Käytännössä riittävä määrä voi olla esimerkiksi yksi palovaroitin jokaisessa makuuhuoneessa, olohuoneessa ja eteisessä, Telaranta arvioi.

– Myös palovaroitinien paristojen vaihto on suunniteltava ja asukkaita ohjeistettava niin palovaroitinien testauksesta, kunnon seurannasta ja vikailmoitusten te- >>

Paikallinen ja palveleva isännöintiyritys

Ota yhteyttä, kartoitetaan yhdessä taloyhtiösi tarpeet.

p. 045 265 0558

www.jpvi.fi



LISÄÄ LUETTAVAA: WWW.OMAKIINTEISTO.COM



K-U Kotikiinteistöt Oy on Itä-Helsingin, Vantaan, Keravan ja Tuusulan alueella toimiva kiinteistöjen huoltoon ja korjauksiin keskittyvä yritys.

Yrityksellämme on yli 20 vuoden kokemus alalta. Tarjoamme kaikki kiinteistöhuollon palvelut laadukkaasti ja ripeästi.

Meihin on aina helppo ottaa yhteyttä!

040 411 1022 Jari Rannasmaa
045 208 0955
info@kotikiinteistot.fi

K-U Kotikiinteistöt Oy
Y-tunnus 2994493-7
Peltomäenkatu 8 B, 04250 Kerava

KIINTEISTÖHUOLTO

Kattavat ja asiakaslähtöisyyteen tähtäävät kiinteistöhuollon palvelut.

REMONTINTI

Yrityksellämme on käytössä kokenut remonttiryhmä, jolta onnistuu pienet ja isommatkin huoneistojen saneeraukset.

VIHERPALVELUT

Viherpalveluihimme kuuluvat mm. pensaiden hoito- ja alasleikkaukset sekä nurmikoiden hoito, kysy lisää!

ASIAUNTUTIJAPALVELUT

Tarjoamme myös mm. kosteusmittauksia ja lämpökamerakuvauksia.

Sähköisten kevytajoneuvojen paloturvallisuus

Sähköautot voivat olla jo tuttu näky pysäköintialueilla, mutta myös erilaiset sähköiset kevytajoneuvot ovat yleistyneet viime vuosina vauhdilla. Mitä taloyhtiöiden tulisi huomioida niiden paloturvallisuuden osalta?

– Nämä kevyet sähkökulkuneuvot ovat oikeastaan jossain määrin ehkä pulmallisempia kuin sähköautot, huomauttaa Tapio Haltia Kiinteistöliitosta. Vaikka sähköautojen palotapauksista on uutisoitu herkillä kynnyksellä, ne ovat hänen mukaansa silti poikkeuksellisia.

– Ne ovat voineet olla rajuja ja näyttäviä, mutta tilastollisesti niitä on onneksi ollut erittäin vähän.

Sitä vastoin kevyiden sähkökulkuneuvojen osalta laadunvalvonta ei ole kenties yhtä tarkkaa ja tiukkaa kuin kalliimpien sähköautojen, hän pohtii.

Yleinen suositus Haltian mukaan onkin, että niitä ei laadattaisi tiloissa, joissa ei ole valvontaa. Valvonnan puutteessa olisi suositeltavaa, että tilassa olisi edes automaattinen sammutusjärjestelmä, joka on varustettu myös tehokkailla palovaroitinilla.

Haltia toteaa kevyiden sähkökulkuneuvojen latauksen olevan siis ilman muuta asia, joihin taloyhtiöiden on mietittävä tulevaisuudessa ratkaisuja entistä enemmän.

– On erilaisia lataamisen turvallisuutta lisääviä ratkaisuja kuten latauskaappeja, jotka ovat paloturvallisia. Esimerkiksi tämän tyyppiset ratkaisut yleistyvät ajan myötä, kun sitä tarvetta on. Ne ovat normaaleja taloyhtiön uudistusasioita, joista taloyhtiön on päätettävä yhtiökokouksessa.

Hän muistuttaa, että taloyhtiön sähköverkosta ladattaessa olisi mietittävä myös, miten käytetty sähkö veloitetaan lataajalta – eihän ole tarkoituksenmukaista, että asukkaat lataavat kulkupelinsä taloyhtiön piikkiin.

Tarkkuutta myös kotona lataamiseen

Kari Telaranta SPEK:istä on sähköisten kevytajoneuvojen lataamisesta hieman eri linjoilla. Hänen näkemyksensä mukaan palo-osastoitu pyörävarasto voisi olla kotia turvallisempi latauspaikka.

Telaranta painottaa, että kotona ladattaessa poistumisreitillä ei tulisi ladata mitään, sillä esimerkiksi eteisessä latauksessa oleva sähköpotkulauta tai -pyörä voi pahimmillaan syttyä hyvin voimakkaasti ja estää poistumisen asunnosta.

– Latauspaikalla tai sen lähistöllä ei saisi muutenkaan olla palavaa materiaalia, joihin mahdollisen laitteen syttyessä palo voisi levitä. Jokaisessa kodissa olisi hyvä olla vähintään sammutuspeite, mutta myös käsisammutin on suositeltava joka kodin turvavaruste.

Isolla akulla varustetut laitteet on hänen mukaansa turvallisinta ladata erillisessä palo-osastoidussa tilassa. Soveltuvan tilan kartointu kannattaa tehdä taloyhtiökohteisesti.

kemisestä, hän luettelee.

Mikäli taloyhtiö päättää jatkaa olemassa olevien palovaroitinien ylläpitoa, niiden jäljellä oleva tekninen käyttöikä sekä niiden riittävyys ja sijoittelu on kartoitettava. Näin tulevat kunnossapidon järjestelyt voidaan suunnitella asianmukaisesti ja mahdollisesti puuttuvia varoittimia täydentää.

Käytettävyyks olennainen palovarointia valittaessa

Telaranta neuvoo taloyhtiöitä päättämään myös hyvissä ajoin, millaiset palovaroitimet niiden tarjontaan sisältyvät. Hän neuvoo huomioimaan valinnassa muun muassa asukkaiden ilmoittamat erityistarpeet ja mahdollisten lisälaitteiden tarpeen sekä varoitinien testaustavat ja kuinka helppoa tai turvallista testaaminen ylipäätään on.

Hyvän käytäntönä hänen mukaansa on tarjota tyypillisiä erikoistapauksia palveleva palovaroitin. Esimerkiksi asukkaan kuulovamma voi puoltaa asunnon palovaroitinien varustamista lisälaittein.

– Tällaisia tarpeita on hyvä pohtia etukäteen. Tarvittaessa perustasosta poikkeavista palovaroitinista voidaan periä lisä-

maksu.

Taloyhtiön kannattaa Telarantan mukaan arvioida myös se, onko tarvetta voida liittää palovaroitimet yhteen, jolloin yhden hälyttäessä kaikki asunnon palovaroitimet hälyttäisivät. Niinkin arkinen asia kuin paristojen vaihto tulee myös varmistaa, mikäli sille on tarvetta.

Myös vaihtamisen mahdollisuus on hyvä huomioida. Telaranta muistuttaa, että käytännössä palovaroitin tai sen paristo poistetaan usein palovaroitinien hälyttäessä turhaan, esimerkiksi ruoanvalmistuksen yhteydessä.

– Siksi palovaroitinien helpo vaimennettavuus esimerkiksi nappia painamalla tai muutoin on tärkeää. En suosittele sellaisten palovaroitinien hankintaa, joita ei saa vaimennettua.

Lisälaitteet parantavat paloturvallisuutta

Kun taloyhtiössä suunnitellaan palovarointien siirtoa rakennuksen omistajan vastuulle, Telaranta kehottaa myös tarkastelemaan asuntojen teknisiä turvajärjestelyitä kokonaisuutena.

– Esimerkiksi mikäli rakennuksessa on tulisihoitoa, on suositeltavaa harkita, tulisiko vapaaehtoisten mutta turvallisuutta lisäävien häkävaroitinien asennus ja ylläpito hoitaa jatkossa rakennuksen omistajan lukuun,





Freepik

hän ehdottaa.

Vastaava harkinta olisi hänen mukaansa suositeltavaa myös liesivahtien osalta. Liesipalot ovat yksi yleisimmistä asuinrakennuspalojen syttymissyistä.

– Liesivahtien asentamisella voidaan merkittävästi vähentää asukkaiden lieden käytöstä koko rakennukselle aiheutuvaa riskiä. Liesivahtien asentaminen on myös erittäin suositeltavaa niissä tapauksissa, kun rakennuksessa asuu paljon ikääntyneitä tai toimintaesteisiä.

Palovaroittimien laiminlyönti voi johtaa seurauksiin

Itse tulipalon syttyminen ei toki ole taloyhtiön syytä, Tapio Haltia korostaa. Jos palon havaitsemisessa on kuitenkin paljon viivettä ja seurauksena on pahimmillaan henkilövahinkoja, laiminlyönnit voivat hänen mukaansa johtaa siihen, että taloyhtiön ja sen hallituksen vastuuta asiassa joudutaan arvioimaan.

Kari Telaranta on asiassa samoilla linjoilla:

– Jos taloyhtiön katsotaan laiminlyöneen palovaroittimien asennukseen tai huoltoon liittyviä velvoitteita, kyseeseen

voi tulla vahingonkorvaus- tai rikosoikeudellinen vastuu – tai molemmat.

Rautalangasta väännettynä pelastuslain muutoksen tuoma kunnossapitovastuu tarkoittaa säännöllisen ja suunnitelmallisen huollon ja kunnossapidon järjestämistä palovaroittimille. Tämä sisältää myös reagoinnin asukkaan mahdollisiin palovaroittimien vikailmoituksiin.

– Rakennuksen omistajan tulee suunnitella palovaroittimien kunnossapidon järjestelyt ja ohjeistaa asukkaita, Telaranta tarkentaa.

Ei riitä, että palovaroittimien asennus, huolto ja kunnossapito sekä vikailmoituksiin vastaaminen sysätään vain huoltoyhtiön hoidettavaksi. Taloyhtiön on myös seurattava niiden toteutumista kirjallisesti ja puututtava mahdollisiin poikkeamiin tehokkaasti.

– Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa riittävien selvitysten pyytämistä palveluntarjoajalta siitä, että palovaroittimien ylläpito toteutetaan huolto- ja kunnossapito-ohjelman mukaisesti. ●

*Lisätietoja osoitteessa:
www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtiö/*



VS-Konsultit



**ETSITKÖ AMMATTITAITOISTA SUUNNITTELUTIIMIÄ,
JOKA TUO KORJAUSRAKENTAMISEN HANKKEESEESI OSAAMISTA, KOKEMUSTA JA TINKIMÄTÖNTÄ LAATUA?
ME OLEMME JUURI TEITÄ VARTEN!**

TIIMIN KOKOONPANO • LVI-suunnittelu
• Projektinjohto ja valvonta • Arkkitehti
• Sähkösuunnittelu • Rakennesuunnittelu
• Tiimi on projektikohtaisesti täydennettävissä

LVI-SUUNNITTELIJA

Insinööritoimisto Hevacplan Oy

Janne Sorjonen 045 112 3636

janne.sorjonen@hevacplan.fi

Yli 20 vuoden kokemus LVI-suunnittelusta ja valvontatehtävistä.

PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ JA VALVOJA

SRT Oy

Ari Tuppurainen 041 527 1963

ari.tuppurainen@srttoy.fi

Yli 30 vuoden kokemus rakennuttamisesta sekä kartoitus- ja näytteenottotehtävistä.

ARKKITEHTI

Arkkitehtuuritoimisto M.A.T. Ky

Makku Toivakka 0400 457 003

markku.toivakka@arkmat.fi

Yli 30 vuoden kokemus arkkitehtisuunnittelusta.

SÄHKÖSUUNNITTELIJA

Tarmo Kuusisto Oy

Tarmo Kuusisto 0400 500 854

info@tarmokuusisto.fi

Yli 30 vuoden kokemus sähkösuunnittelusta ja valvonnasta.

RAKENNESUUNNITTELIJA

ET-Suunnittelu Oy

Mikko Suomalainen 045 351 9153

mikko@et-suunnittelu.fi

Yli 15 vuoden kokemus rakennesuunnittelusta ja valvonnasta.



**Anna hankkeesi osaaviin käsiin – ota yhteyttä!
041 5271 963 • info@vs-konsultit.fi**



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Mitä uutta taloyhtiöille vuonna 2024?

Vuosi 2023 näkyi taloyhtiöille kohoavina kustannuksina, jonka lisäksi niiden kontolle säilytettiin uusia velvoitteita. Myös tämä vuosi tuo tullessaan muutoksia, jotka voivat ajaa taloyhtiötä ahtaalle: niiden vastuut laajenevat samalla kun valtion avustuksia leikataan ja kiinteistön ylläpitokustannusten voi odottaa vain kasvavan.



Freepik

Isännöintiliitto arvioi viime syksynä taloyhtiöiden tilannetta tiukkasanaisesti. Samaan aikaan, kun yleinen taloustilanne koettelee taloyhtiöitä, korjausvelka on suuri ja EU-tasolla säädetään uusia energiatehokkuusvaatimuksia rakennuksille, taloyhtiöille tärkeitä avustuksia ollaan leikkaamassa rajusti. Tämän onnastellaan vähentävän taloyhtiöiden halukkuutta ryhtyä tarpeellisiinkin korjaushankkeisiin aikana, jolloin korjauksiin alkaisi nimenomaisesti olla tarvetta.

Myös sähkönhinnan vaikea ennustettavuus ja maailmanpoliittinen tilanne luovat epävarmuutta ja aiheuttavat ylimääräisiä paineita taloyhtiöiden päätöksentekoon. Esimerkiksi sota Ukrainassa ja kohonnut inflaatio näkyvät Osuuspankin asiantuntijan arvion mukaan ennen kaikkea energian hinnan nousuna, mikä saattaa aiheuttaa koro-

tuspainetta perittäviin hoitovastikkeisiin.

Taloyhtiöiltä edellytetään nyt siis perusteellista pohdintaa, ja vastauksia aivan uusiin kysymyksiin. Tehkäämmekin pieni katsaus siihen, mikä kaikki viime vuonna muuttui, ja mitä uutta tämä vuosi on tuomassa tullessaan.

Sähköinen huoneistotietojärjestelmä

Vuosi 2023 toi taloyhtiöille muutamia uusia velvollisuuksia. Ensinnäkin taloyhtiön osakeluettelotiedot tuli siirtää sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vuoden loppuun mennessä, mikäli tätä ei ollut jo tehty. Sähköisen rekisterin tarkoituksena on parantaa asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotetta-

vuutta, mikä puolestaan sujuvoittaa niin asuntokauppaa kuin luotonantoakin.

Jos taloyhtiöllä ei ollut ammattimaista isännöintiä, siirto jäi hallituksen vastuulle. Vuodenvaihteen jälkeen siirto muutui taloyhtiöille maksulliseksi. Lokakuussa Maanmittauslaitos tiedottikin siirtohakemusten käsittelyn ruuhkautuneen. Tuolloin muutos oli kuitenkin jo hyvässä vauhdissa ja huoneistotietojärjestelmään siirtynyt yli 62 % vanhoista taloyhtiöistä.

Energia-asiat ja tekniset järjestelmät murroksessa

Uusi hallitusohjelma lopetti ARA:n jakamat avustukset taloyhtiöiden energiaremontteihin vuoden 2023 lopulla kertaheitolla. Monilla taloyhtiöillä tuli kiire avustuksen hakemisessa ja remonttiensa toimeenpanossa. Päätös herätti kritiikkiä, ja sen muun muassa kommentoitiin olevan ristiriidassa hallitusohjelman energiansäästöavoitteiden kanssa.

Tuhansien taloyhtiöiden energiatodistukset ovat peräisin vuodelta 2013, jolloin nykyinen energiatodistuksia koskeva laki tuli voimaan. Koska energiatodistus on voimassa kymmenen vuotta, viime vuonna niitä vanheni valtavat määrät ja niitä jouduttiin uusimaan.

Osalla taloyhtiöistä on taloteknisiä järjestelmiä, joiden laitteet käyttävät 3G-verkkoa. 3G-verkot lakkasivat toimimasta vuoden 2023 lopussa, joten melkoinen joukko sähkö- ja vesimittareita, lukitusjärjestelmiä ja muita järjestelmiä vaati uudempiä.

Jätehuolto uudistui, esteettömyyttä ja kestävyyttä edistettiin

Mennyt vuosi laittoi uusiksi joidenkin taloyhtiöiden jätehuollon, kiitos jo vuonna 2021 voimaan tulleen jätelain uudistuksen. Kesällä 2023 kartongin, metallin, lasin ja muovin erilliskeräysvelvollisuus laajeni kiinteistöille, joilla on vähintään viisi huoneistoa.

Esteettömyyden parantamisen taloyhtiöissä helpottui, kun keväällä 2023 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain uudistus toi osakkaalle oikeuden tehdä esteettömyyttä parantavia muutoksia oman huoneistonsa lisäksi myös taloyhtiön yleisissä tiloissa. Samalla helpottui myös kestävytyteen liittyvien ratkaisujen päätöksenteko taloyhtiöissä: enemmistöpäätöksellä voidaan jatkossa päättää sellaisesta kiinteistön tai rakennuksen käytettävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uudistutuotannossa.

Mitä uutta vuonna 2024?

Yksi vuoden 2024 konkreettisia muutoksia on tässäkin numerossa tarkemmin käsitelty pelastuslain uudistus ja palovaroitelmien siirtyminen asukkaalta taloyhtiön vastuulle.

Kiinteistöliitto kehottaa taloyhtiöitä myös varautumaan kustannusten kasvuun tänä vuonna. Odotettavissa on ainakin kaukolämpömenojen kasvua.

Siihenkin nähden ARA:n myöntämien energia-avustusten päättymisen sattui ikävään ajankohtaan. Muutoksen odotetaan heijastuvan väistämättä taloyhtiöiden remontteihin. Energiaremonteilla on suuri pitkän aikavälin vaikutus, mutta taloyhtiöt eivät ryhdy niihin kevyesti. Avustus on helpottanut remonttiin ryhtymistä ja ollut oiva kannustin.

Kiinteistöveron korotus tuo tuntuvaa lisämenoa

Kiinteistöverotuksessa maapohjan veroprosentteihin on tulossa vuonna 2024 iso korotus, ja rakennuskustannusindeksiin sidottu rakennuksen verotusarvo nousee samaan aikaan 2,1 prosenttia.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, vuokratilakustannuksiin on varattava tarkistuskaukaudesta riippuen peräti viidestä kuuteen prosenttia lisää. >>

Sähköautojen latausinfrale kysyntää, vaan ei tukea

Sähköautot yleistyvät Suomessa rivakkaa tahtia. Entistä useamman taloyhtiön on pohdittava, miten toteuttaa niiden latauspisteet. Aiemmin taloyhtiön oli mahdollista saada avustusta latausinfra rakentamiseen, mutta hallituksen vuoden 2024 talousarvioesityksessä avustus oli pudotettu pois.

Hallitusohjelmaan on kuitenkin kirjattu, että latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin helpotettaisiin, joten nähtäväksi jää, miten siihen käytännössä pyritään.

Vuokralainsäädännön uudistus työn alla

Taloyhtiömaailman horisontissa häämöttää myös vuokralain uudistus, jolla tavoitellaan helpotusta ongelmavuok-

ralaisen häätämiseen. Se on kuitenkin vahvasti käsittelyvaiheessa, eikä sen tarkka sisältö tai voimaantulon ajankohta ole vielä tiedossa.

Nykyinen vuokralainsäädäntö on peräisin 1990-luvulta. Oikeusministeriö asetti marraskuussa työryhmän arvioimaan sen uudistustarpeita, ja eräs keskeinen ongelma-kohta nousi esiin hyvinkin pian. Vaikka häirikkövuokralaiset ovat harvassa, näistä aiheutuvat ongelmat ovat vuokrajärjestöjen mukaan entistä vakavampia – samalla kun noihin ongelmiin puuttuminen on hidasta ja tehotonta. Vuokralain uudistus on siis sekä taloyhtiöiden että asukkaiden etu. ●

*Lähteet:
Isännöintiliitto,
Kiinteistöliitto
Osuuspankki*

” Kiinteistöliitto kehottaa taloyhtiöitä myös varautumaan kustannusten kasvuun tänä vuonna.



Palovaroittimet ajan tasalle

Uuden pelastuslain myötä vastuu palovaroittimista siirtyy asukkailta ja osakkailta rakennuksen omistajalle eli yleensä taloyhtiölle. Kysy meiltä kytketyistä palovaroittimista ja kymmenen vuoden akulla toimivista laitteista.

hyvinkään  sähkö

hyvinkaansahko.fi | hsoy@hyvinkaansahko.fi | 010 219 6520



Varatuomari **Lina Tornberg**
Asianajotoimisto
Lindblad & Co Oy

Lyhytaikainen vuokraus, luteiden torjunta ja korvausvastuu

Suomessa yleistyneiden lutikoiden eli seinälu-
teiden torjunta tuottaa päänsärkyä. Asuinra-
kennukseen päässeet luteet lisääntyvät nope-
asti ja leviävät helposti esimerkiksi kerrostalo-
asunnosta toiseen rakennuksen rakenteiden
ja putkistojen kautta. Lisääntyneen matkuste-
lun on todettu yleistyneen ludeongelmaa. Ker-
rostalojen lutikkaesiintymät tuntuvatkin usein
linkittyvän huoneistojen lyhytaikaiseen vuokra-
ukseen, kuten matkustajien suosiossa olevaan
Airbnb-majoitustoimintaan. Kerrostaloasunto-
jen pitkäaikaisia vuokralaisia ja taloyhtiön
osakkeenomistajia saattaa hämmästyttää joidenkin
osakkaiden omaa taloudellista etua tavoittele-
va majoitustoiminta, josta kuitenkin aiheutuu
taloyhtiön muille osakkaille ja asukkaille mer-
kittävää huolta ja mahdollisesti kustannuksia-
kin mainittujen tuholaisien ja niiden torjunnan
muodossa.

Lähtökohtana on pidettävä sitä, että taloyhtiö
huolehtii tuholaismyrkytyksestä huoneis-
toissa. Vastuukysymyksiä on kuitenkin tarkas-
teltava myrkytyksistä erillisinä kysymyksinä.
Alustavana nyrkkisääntönä voitaisiin pitää sitä,
että mikäli luteita löytyy taloyhtiön useista eri
huoneistoista ja siten myös rakenteista, taloyhtiö
vastaisi myrkytyksistä aiheutuneista kus-
tannuksista. Toisaalta mikäli luteita löytyy vain
rakennuksen yhdestä huoneistosta, olisi kiin-
nitettävä huomiota kyseisen huoneiston asu-
kaan toiminnan huolellisuuteen ja mahdollisiin
laiminlyönteihin korvausvastuun arvioimiseksi.
Ratkottaessa vastuukysymyksiä käräjäoikeu-
dessa taloyhtiöllä olisi vahingon aiheuttaneeseen
vuokralaiseen nähden näyttötaakka tämän
ludeongelmaan johtaneen menettelyn ta-

hallisuudesta tai huolimattomuudesta. Vuok-
rahuoneiston osakkaalla vuokranantajana ei
lähtökohtaisesti ole isännänvastuun kaltaista
vastuuta vuokralaisensa aiheuttamasta vahin-
gosta.

Mainittujen vastuuta koskevien nyrkkisään-
töjen voitaneen kuitenkin katsoa selvästi so-
veltuvan vain tavanomaiseen huoneistojen pit-
käaikaiseen vuokraukseen. Huoneiston lyhyt-
aikaisessa vuokrauksessa on ensinnäkin vai-
kea paikantaa juuri sitä vuokralaista, joka on
tuonut luteet huoneistoon tai jonka huolimattomuudesta
johtuen luteet ovat päässeet leviämään rakennuksessa.
Lisäksi on pidettävä oletettavana, etteivät huoneistojen
lyhytaikaiset vuokralaiset olisi yhtä valveutuneita
paikantamaan ja yhtä kiinnostuneita ilmoittamaan
huoneistossa havaitsemistaan lutikoista taloyhtiölle
tai vuokranantajalle kuin huoneistojen pitkäaikaiset
vuokralaiset tai huoneistoissa asuvat osakkaat olisivat,
ainakaan ennen kuin ludeongelma on paisunut niin laaja-
mittaiseksi, että heillä olisi oikeus esimerkiksi majoituksen
hinnanalennukseen tai muuhun korvaukseen. Toisaalta
mitä pahemmaksi ludeongelma on edennyt, sitä vaikeampaa
sitä on enää helposti ratkaista.

Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan 3.12.2013
esitellyn ratkaisun diaarinumero 3382/83/2012 mukaan
vuokralaisella oli oikeus saada kymmenen prosentin
alennus vuokrasta siltä ajalta, kun ludeongelmaa rakennus-
kunnassa ratkaistiin. Lautakunta korosti, että vuokran-
antajan velvollisuus alentaa vuokraa asunnon puutteellisen
kunnan vuoksi, ei ollut sidottu vuokranantajan tuottamukseen.

Jotakin johtoa hinnanalennuksesta ja mahdollisista
muista ludevahinkojen oikeuttamista korvauksista
voi saada myös hieman erilaisesta oikeudellisesta
ympäristöstä eli matkapaikavahingonvastuusta annetun
lain (901/2017) soveltamistilanteesta. Kuluttajariitalautakunta
oli eräässä vuoden 2021 täysistuntoratkaisussaan
katsonut matkanjärjestäjän olleen velvollinen
hyvittämään lomautuksen menetyksen Singaporessa
lomailleelle kaksilapsiselle perheelle, kun perheen
hotellihuoneessa olivat luteet olivat useana yönä
purreet perheenjäseniä aiheuttaen heille terveyshaittaa.
Myös perheen matkatavaroita oli jouduttu puhdistamaan
ja ne olivat olleet myös osan matkaa poissa käytöstä.
Lomautuksen menettämisestä kullekin matkustajalle
suorittavan 100 euron hyvityksen lisäksi lautakunta
oli katsonut matkustajien olevan oikeutettuja 30
prosentin hinnanalennukseen sekä vahingonkor-
vaukseen matkatavaroiden puhdistamisesta.

Yhtenä mahdollisena vaikkakin äärimmäisenä
keinona puuttua osakkeenomistajan majoittamistoiminnallaan
aiheuttamaan tuholaisongelmaan taloyhtiössä
voisi olla osakehuoneiston hallintaan ottaminen,
mikäli ludeongelmaa huoneistossa ei saada kuriin
tai se toistuu jatkuvasti. Helsingin hovioikeus on
6.5.2020 antamassaan tuomiossa nro 580 katsonut
käräjäoikeuden tavoin, että yhtiökokous oli voinut
päättää, että osakehuoneisto otetaan yhtiön
hallintaan kolmeksi vuodeksi, koska osakkeenomistajien
toiminta oli mahdollistanut ludeongelman jatkumisen
huoneistossa useiden vuosien ajan yhtiön lutikoiden
hävittämisyhtymästä huolimatta.

Patteriverkosto kerralla kuntoon C-Flush huollolla

Kattava ja nopea lämmitysjärjestelmien puhdistus ja huolto parantaa patteriverkoston toimivuutta, asumismukavuutta sekä energiatehokkuutta ratkaisevan paljon.

Patteriverkostoissa syntyy ajan kanssa helposti monenlaisia ongelmia, ja useimmiten ongelmat vaikuttavat lämmitysjärjestelmän toimivuuteen ja tätä kautta asumismukavuuteen ja energian kulutuksen kasvuun. Usein patteriverkoston ongelmat johtavat kiinteistön huoneistojen epätasaisiin huonelämpötiloihin, jolloin osa asukkaista palelee samalla kuin toiset hikoilevat.

Flush Oy Finland tarjoaa kokonaisvaltaiset patteri- ja lämmitysjärjestelmien puhdistukset, säädöt ja huollot. Yrityksen menestyksen salaisuus on patentoidussa C-Flush -puhdistusmenetelmässä ja laitteistossa, joiden ansiosta patteriverkoston puhdistus ja huolto on sekä helppoa, nopeaa että tehokasta.

– Puhdistuskoneemme ovat omavalmisteisia ja patentoituja ratkaisuja. Keneltäkään ei löydy samanlaista, yrityksen perustaja **Antti Jussila** kertoo.

Yrityksen käyttämä metodi on pitkän tuotekehityksen tulos, ja yhdessä vankan ammattitaidon omaavien työntekijöiden kanssa laadukas lopputulos on taattu.

Huolto toteutetaan pienellä asumishaitalla

C-Flush on menetelmänä nopea, tehokas ja turvallinen, ja sopii kaikenlaisten epäpuhtauksien ja sakkautumien poistoon. Toisin kuin monissa muissa menetelmissä, C-Flush -menetelmää käyttämällä pattereita ei tarvitse irrottaa eikä putkistoja purkaa, sillä toimenpide suoritetaan pääasiassa lämmönjakokeskuksen kautta.

– Veden sekaan syötetään ejektorien kautta ilmaa, ja siitä muodostuu mikrokuplia. Kuplat irrottavat moskan pattereista ja kuljettavat sen ulos verkostosta, Jussila kertoo.

Kun puhdistustyö suoritetaan lämmönjakokeskuksen kautta ilman, että pattereita irrotetaan tai putkistoja puretaan, kiinteistön asukkaat selviävät patteriverkoston huollosta lähes olemattomilla asumishaitoilla. Toimenpiteen aikana huoneistoissa käydään tarkistamassa patteriverkoston vedenkierto, minkä jälkeen patterit ilmataan.

– Pesemme järjestelmän ja havaitsemme, onko rikkiäisiä venttiileitä, jotka tarpeen mukaan uusimme. Suunnittelemme verkoston säädön tai tasapainoituksen tehtyämme varmistamme lämpökameralla, että kaikki patterit toimivat niin kuin pitääkin.

Kattava kuntoraportti

Puhdistuksen aikana asiakkaalle laaditaan kuntoraportti, johon tulee yleiskuvaus lämmitysjärjestelmästä, puhdistuksen kulusta ja tiedot patteriventtiilien kunnosta sekä mahdollisista puutteista. Mikäli puutteita ilmenee, raportti sisältää myös ehdotukset tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin.

Raportti käsittelee lämmitysjärjestelmää sekä toimivuuden että

energiansäästön näkökulmista. Se sisältää syvällisemmän katsauksen lämmitysjärjestelmän eri osiin, joiden kunto arvioidaan asteikoilla 1–5, sekä esitetään ongelmakohtista otetut valokuvat. Valokuvien avulla ongelmakohtien havainnollistaminen ja korjaustarjouksen pyytäminen helpottuvat. Raportti sisältyy aina puhdistuksen hintaan.

Nopea, helppo ja luotettava

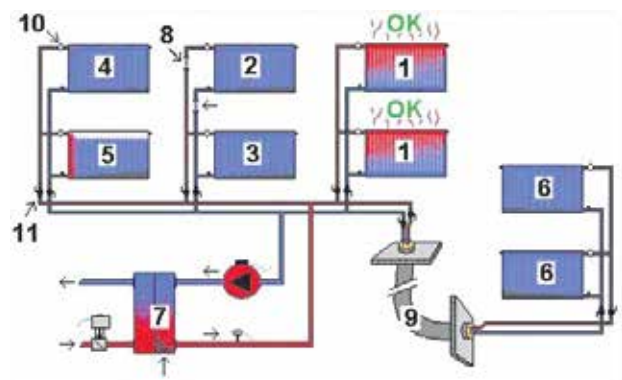
Patteriverkoston puhdistuksella saavutetaan välitöntä ja ilmeistä hyötyä. Joissain tapauksissa puhdistuksen avulla on välttytty jopa koko lämmitysjärjestelmän uusimiselta, joka tulee kiinteistölle usein kalliiksi.

Ehjä ja toimiva patteriverkosto kuluttaa huomattavasti vähemmän energiaa kuin puutteellisesti toimiva verkosto, ja näin ollen puhdistuksella voidaan myös pienentää kiinteistön lämmityskustannuksia. Ainnutlaatuinen menetelmä maksaa itsensä takaisin muutaman lämmityskauden aikana.

Jussila kertookin, että C-Flush menetelmällä saadaan puhdistus, säätö ja huolto suoritettua nopealla aikataululla.

– Kun ongelmakohtia löytyy, ratkaisemme ne, ja lämmitysjärjestelmä pelaa sen jälkeen kuten pitääkin, kun olemme käyneet paikalla, Jussila sanoo.

– Ei ole vielä tullut vastaan yhtäkään järjestelmää, jota emme olisi saaneet toimimaan tarkoitetulla tavalla, yrittäjä kiteyttää.







www.flush.fi, sales@flush.fi, 010 219 3880

Tarvitseeko julkisivusi kunnostusta tai huoltoa?

ELEMENTIT HYVÄÄN SAUMAAN

Elementtisaumaukset ja julkisivutyöt 35 vuoden kokemuksella.

- Saumaus • Elementtisaumaus
- Uusintasaumaus • Julkisivusaumaus
- Julkisivutyöt • Julkisivumaalaus



www.jankhasaumaus.fi

Timo Romppanen
0400 840 931
timo.jankhasaumaus@gmail.com
Tilakatu 4, 15810 Lahti



UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA | ETELÄ-SUOMI | KESKI-SUOMI | LAPIN LÄÄNI

KORKEALAATUISET PALOTURVALLISUUSPALVELUT

Tarjoamme vaivatonta ja luotettavaa palvelua, joka takaa turvavallisuutesi ilman ylimääräistä huolta. Olipa kyseessä huolto, asennus tai suunnittelu, voit luottaa meihin. CG Point - intohimomme on paloturvallisuus.

- Palovaroitin- ja paloilmoitinjärjestelmät
- Savunpoistojärjestelmät
- Turva- ja merkkivalojärjestelmät
- Sammutusjärjestelmät
- Hälytyksensiirtopalvelut
- Väestönsuojien vuositarkastukset
- Alkusammutuskalusto
- Huolto- ja ylläpitosopimukset
- Järjestelmien nykytilan selvitykset ja kartoitukset
- Suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut
- Saneeraukset



Katso lisää: www.cgpoint.fi

TUKES-hyväksytty
paloilmoitinliike

luotettava
kumppani

CG

CG POINT

Vikapäivystys 24/7

010 348 7550 | info@cgpoint.fi | Osmankäämintie 7, 01300 Vantaa

LVI-HUOLTO JA -URAKOINTI / 24H PÄIVYSTYS

LVI-TYÖT SUJUVASTI ALAN ERIKOISOSA AJALTA

Apu kiinteistösi kaikkiin LVI-tekniikan töihin
yhdeltä toimijalta, lähes 20 vuoden kokemuksella.



JÄTÄ TYÖTILAUS KÄTEVÄSTI
NETTISIVUJEMME KAUTTA

YHTEYS:

0400 813 443 (24H)
posti@caves.fi
www.caves.fi

FUJITSU

ILMALÄMPÖPUMPUT

ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Ilmalämpöpumpun etäohjaimet
- Vedenjäähdytyslaitteet
- Jäähdytyslaitteet
- VRF-järjestelmät

www.klima-therm.com/fi

VALMISTETTU
WILLIN POHJOLAAN



MAAHANTUOJA:



KlimaTherm

Klima-Therm Oy
Huurerekuja 1
04360 TUUSULA

Klima-Therm Oy
Piilipuunkatu 11
21200 RAISIO

Klima-Therm Oy
Autokeskuksentie 8
33960 PIRKKALA

Puh: 020 741 2222 myynti@klima-therm.com