

**Energiakustannukset
hallintaan uusilla
tekniikoilla**

**Digitalisaatio
helpottaa taloyhtiön
viestintää**





Toimisto
Kiinteistö- ja
koneurakointipalvelut
045 113 7929

Remonttipalvelut
0400 685 302

Siivous- ja kotipalvelut
040 588 7850

PÄIVYSTYS 24H/VRK ☎ 0400 685 302

www.kukkohovipalvelut.fi
email: info@kukkohovipalvelut.fi



**Putkistojen
kuntotutkimukset
ja sukitukset
ammattitaidolla**

www.kilpimaa.com



KILPIMAA

ROVANIEMI • KEMINMAA • OULU



RAIKAS RATKAISU

Siivouspalvelut
kiinteistöille

Tupla-Luuta Oy

Gneissitie 22, 90620 Oulu
050 518 2408
info@tuplaluuta.fi
www.tuplaluuta.fi



Lasipalvelua

**Ikkunakorjauksia kaikkina
vuorokauden aikoina**

- Lasiseinät
- Välitilanlasit
- Pöydänlasit
- Ikkuna- ja ovilasit
- Liukuovet
- Eristyslasivalmistus, kiireelliset
lyhyellä toimitusajalla
- Peilit

**(08) 333 335
PÄIVYSTYS
24h**

**OULUN
LASIPALVELU**

Katso lisää lasipalvelu.fi

Sienikuja 5, 90650 Oulu | Puh. 08 333 335 | myynti@lasipalvelu.fi
Myymlä avoinna: ma-pe 8.00–16.30

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen

Ennakoiva kiinteistönpito on talouden turva

Tilastokeskuksen konkurssitilastot hätkähdyttivät vuoden 2024 lopulla. Lokakuun loppuun mennessä oli tullut vireille kaikkiaan 55 taloyhtiön konkurssia – yli kaksinkertainen määrä vuodentakaiseen verrattuna.

Monen taloyhtiön talous onkin nyt tiukalla. Tilannetta ovat ruokkineet niin inflaation paisuttamat kustannukset kuin lainojen nousseet korotkin. Samalla taloyhtiön tulot ovat saattaneet pienentyä sen mahdollisten liiketilojen jäädessä ilman vuokralaisia. Myös osakkaiden kyky maksaa vastikkeitaan on voinut heikentyä.

Silmät siis auki, taloyhtiö! Kiinteistöä ei pidä päästä rapistumaan lykkäämällä tarpeellisia remonteja niin pitkälle, että niiden hintalappu on moninkertainen verrattuna siihen, että asiaan olisi tartuttu ajoissa. Siinä kärsivät niin taloyhtiön kuin asuntojenkin arvo sekä taloyhtiön mahdollisuus saada ylipää-tään lainaa hankkeilleen.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen

12



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön julkisivu- ja parvekeremontti
- 12 Piharemontin pohjatyöt
- 17 Energiakustannusten hallinta
- 22 Digitalisaation vaikutukset taloyhtiöille
- 26 Taloyhtiön kevään kiinteistöhuoltoa
- 30 Lajittelun vaikutus jätemaksuihin
- 34 Lakipalsta



OULU 1 | 2025

Kustantaja
Media Potentia Oy
Kuninkaankatu 24 A
33210 Tampere
puh: 0400 772 229
www.mediapotentia.fi

Julkaisija
Nexus Media Oy
Kuninkaankatu 24 A
33210 Tampere
nexme@toimisto.fi

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

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

Ilmoitusmyynti
Pasi Lehmus
puh: 040 356 9937
pasi@mediapotentia.fi

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuvat Freepik

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

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Taloyhtiöiden hoitokuluissa tuntuva kasvua myös vuonna 2025

Taloyhtiöiden hoitokulut jatkavat tuntuva kasvuaan myös tänä vuonna, todettiin Kiinteistöliiton tiedotteessa vuoden alussa. Kulujen kehityksessä on kuitenkin merkittäviä paikkakuntaakohtaisia eroja. Kiinteistöliitto on päivittänyt syksyllä julkaistua, taloyhtiöille tarkoitettua talousarvio-ohjeistustaan.

Kiinteistöliitto arvioi, että kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut kasvavat tänä vuonna suurissa kaupungeissa kahdesta neljään prosenttia. Monissa kunnissa kulut kasvavat reilusti enemmän.

– Helsingissä ja Espoossa kulujen kasvu on tänä vuonna maltillisempaa verrattuna muihin isoihin kaupunkeihin. Helsingissä kaukolämpö halpenee usean vuoden nousun jälkeen, ja tämä heijastuu hoitokulujen kehitykseen, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Toisaalta Vihdissä, Järvenpäässä, Tuusulassa, Raumalla sekä Jyväskylässä, Hämeenlinnassa ja Tampereella on taloyhtiöiden lämmityslaskuun tiedossa reippaita korotuksia.

Vesimaksuihin lisää korotuksia

Vesimaksujen isot nostot jatkuvat kuluvana vuonna. Esimerkiksi Tampereella vesikustannus



nousee taloyhtiöillä jopa 14 prosenttia. Pääkaupunkiseudun isoissa kaupungeissa HSY:n korotukset tietävät taloyhtiöille noin 10 prosentin kustannuslisää.

Vuodelle 2025 ei ole tulossa valtion budjetissa yleistä kiinteistöveron tasojen muutosta. Muutoksia voi tulla sen sijaan kuntien kiinteistöveroprosenttien muutosten kautta.

– Taloyhtiön talousarviota laatiessa on tärkeää tarkastaa oman kunnan mahdolliset muutokset veroprosenteissa. Keväällä kiinteistöveropäätöksen saapuessa on syytä katsoa huolellisesti läpi kiinteistöverotietojen paikkansapitävyys, Järvinen muistuttaa.

Jättemaksut nousivat tälle vuodelle edelleen, mutta nousu oli aavistuksen maltillisempaa kuin kahtena edellisellä vuonna.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, tontin vuokraan on varattava tarkistuskuukaudesta riippuen yhdestä kolmeen prosenttia lisää.

– Taloyhtiöiden kulut vaihtelevat enemmän kuin kuntakohtaiset kustannusarviot, koska kullakin vaihtelevat erittäin paljon. Budjettia kiinnitettäessä on selvitettävä paikkakuntaakohtaisten päätösten ja hinnoittelujen lisäksi yhtiön omien sopimustakojen muutokset sekä näiden kokonaisvaikutukset, Juho Järvinen ohjeistaa.

●●● Parkkipaikan lumenauraus on paikan käyttäjän vastuulla

Vaikka useimmilla taloyhtiöillä talvikunnossapito on ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön parkkipaikkojen lumenauraus on tavallisesti osakkaan tai vuokralaisen vastuulla, muistutti Isännöintiiliitto vuoden 2024 lopulla.

Asukkaita saattaa ihmetyttää, kun traktori auroi lunta taloyhtiön pihalla, mutta ei kuitenkaan samalla parkkipaikkaa.

– Usein asukkailla ei ole tietoa siitä, mitä kaikkea taloyhtiön huoltosopimukseen kuuluu. Saatetaan olettaa, että parkkipaikka kuuluu myös sopimukseen, vaikka näin ei usein ole, kertoo Isännöintiiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Oman haasteensa auraamiseen tuovat parkkipaikalla olevat autot, jotka ihan konkreettisesti estävät auraamisen, lisää Rintamo.

Asukkaiden tulee huolehtia oman parkkiruutunsa auraamisesta, jos huoltoyhtiön kanssa ei ole erikseen muusta sovittu. Oman auton taakse tai sivuille saattaa syntyä valjeja, kun taloyhtiön kulkureittejä aurataan. Myös näiden osalta asukkaan on itse huolehdittava lumenpoistosta.

– Taloyhtiön olisi hyvä opastaa asukkaita, mikä on huollon ja mikä parkkipaikan käyttäjän



vastuulla. Samoin asukkaille on hyvä kertoa, minne oman parkkiruutun lumet voi turvallisesti ja luvallisesti aurata. Näin helpotetaan kaikkien elämää eikä lumikasoja ole siellä täällä, sanoo Rintamo.

Koska talvi voi olla pitkä ja säätilat vaihdella, lunta ja jäätä saattaa kerrostua parkkialueelle. Pahimmillaan oman auton ajaminen ruutuun voi

olla hankalaa jäävallien ja lumivallien takia.

– Runsas lumisina talvina taloyhtiö kannattaisi vähintään kerran talvessa pyytää asukkaita siirtämään autot parkkipaikalta ja tilata huollolta alueen laneous niin, että koko parkkipaikka puhdistetaan kerralla ja kunnolla. Näin parkkipaikal-
le ei kerry jäisiä valjeja ja lumikokareita, vinkkaa lopuksi Rintamo.

●●● Palovaroittimen testaaminen tavaksi asukkaille

Asukkaiden tulee testata itse omat palovaroittimensa nyt ja tulevaisuudessakin. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistuttaa, että palovaroittimien vastuun siirtyminen taloyhtiöille vuoden 2026 alusta ei poista tätä vastuuta asukkaalta.

Palovaroittimien toiminta pitää testata useamman kerran vuodessa, jotta tiedetään, että sen paristossa on virtaa ja että sen ääni toimii. Etusormi ja harjanvarsi ovatkin mitä parhaimpia paloturvallisuuden työkaluja: kummalla vain voit kätätä palovaroittimen testausnappulaa.

Mutta kuinka usein palovaroitinta pitäisi testata?

– Ohjeita palovaroittimien testausväleistä on lähes yhtä monta kuin on palovaroitintuotteita, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Testausohje löytyy palovaroittimen alkuperäispakkauksesta tai sitten sen antaa taloyhtiö.

– Tärkein muistisääntö on, että kunhan teatte! Jos muuta ohjetta ei ole, testaa palovaroittimet vähintään 3–4 kertaa vuodessa ja aina, kun olet ollut kotoa poissa useamman päivän, Leino tähdentää.

Pitääkö koko laite vaihtaa?

Onko paristonvaihdesta kulunut jo aikaa? Vaihda siis uusi paristo. Entä onko palovaroitin itsessään jo tullut tiensä päähän? Palovaroittimellakin on parasta ennen -päivämäärä.

– Laitteen pohjassa on vuosiluku, joka kertoo, milloin se on valmistettu tai milloin se pitäisi vaihtaa uuteen. Jos vuosilukua ei ole, laite on varmasti yli-ikäinen, joten siinä tapauksessa kannattaa ehdottomasti hankkia uusi palovaroitin tilalle, Leino sanoo.

Moni ei tiedä, että kotona on vanhentunut palovaroitin. Esimerkiksi Kymenlaaksossa pelastuslaitos teki viime syksynä pistokoemaisia palotarkastuksia omakotitaloihin ja havaitsi, että joka viidennellä oli vanhentunut varoitin. SPEKin aiempi tutkimus vuokra-asunnoista vahvistaa, että kodeissa on paljon toimimattomia palovaroittimia.

Palovaroittimen testaaminen etusormella hyvienkin tikkaiden päältä tai harjanvarrella lattiatasolta vaatii tasapainoa. Monelle ikääntyneelle se on vaarallinen, jopa mahdoton tehtävä.



– Mummon, naapurin sedän tai muun tutun ihmisen palovaroittimesta huolehtiminen Palovaroitinpäivänä on paitsi tärkeä turvallisuusaste, myös hyvän tahdon ele, joka voi ilahduttaa arvaamattoman paljon, Ilpo Leino kannustaa.

●●● Tänä kesänä taloyhtiöt aloittavat remonttietojen viennin huoneistotietojärjestelmään

Tämän vuoden kesäkuussa isännöitsijöille aukeaa mahdollisuus viedä huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot, tiedotti Maanmittauslaitos tammikuussa. Vanhojen remonttien pohjatietojen pitää olla järjestelmässä 30.6.2026 mennessä.

Jatkossa isännöitsijät ylläpitävät taloyhtiöidensä kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmässä. Tämän vuoden joulukuusta alkaen järjestelmään viedään myös osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Jatkossa remonti- ja lainatiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään.

Tiedonsiirron testaus etenee ohjelmistotoimittajien kanssa

Jotta tiedonsiirto toimii sujuvasti eri järjestelmien välillä, on kehitys- ja testaustyö aloitettu viime vuonna ohjelmistotoimittajien kanssa. Tietojen ilmoittamista on kehitetty ja testattu rajapintoja taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen osalta. Lisäksi ohjelmistotoimittajat rakentavat tarvittavat yhteydet huoneistotietojärjestelmään omista järjestelmistään.

Ohjelmistotoimittajilla on vielä töitä edes-

sään, mutta edistystä on tapahtunut. Visma Siiruksella Hausvise-isännöintijärjestelmän testaukset ovat sujuneet onnistuneesti.

– Testaus on tähän saakka sujunut onnistuneesti. Testauksen on oltava laajempaa ja perusteellisempaa, koska nyt huoneistotietojärjestelmää hyödyntävät muutkin tahot ja tiedon kulku on kaksisuuntaista, kertoo Business Development Specialist **Simo Hirvonen** Visma Siirukselta.

EstateAppilla on asiakkaana yli 6 000 taloyhtiötä, mikä tarkoittaa noin 11 % kaikista isännöintipalveluita tilaavista taloyhtiöistä Suomessa.

– Olemme vieneet taloyhtiöistä lähes puolet huoneistotietojärjestelmään sopivaan muotoon. Loput siirrämme muutaman kuukauden sisällä, kertoo operatiivinen johtaja **Nico Hötti** EstateAppilla.

Avaa.io:lla on luotu kunnossapito- ja muutostyötietojen tietojen siirroille valmiudet.

– Valmiudet ovat hyvät ja testaaminen onnistunutta. Huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötietojen vientien aloituksien aikataulut sopivat mainiosti yhteen Avaa:n kunnossapitomoduulin versiopäivityksen kanssa. Pyrimme tekemään remonttietojen viennin huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman

sujuvaksi isännöitsijöille, toteaa toimitusjohtaja **Jani Neulaniemi** Avaa Solutions Oy:stä.

Aikatauluun sitouduttu, työkalut käyttöön tänä vuonna

Vaikka testauksissa ei olla päästy vielä täyteen volyymiin, tullaan kehitystyötä ja testauksia jatkamaan vielä ohjelmistotoimittajien kanssa kesäkuuhun asti, jolloin siirrot alkavat.

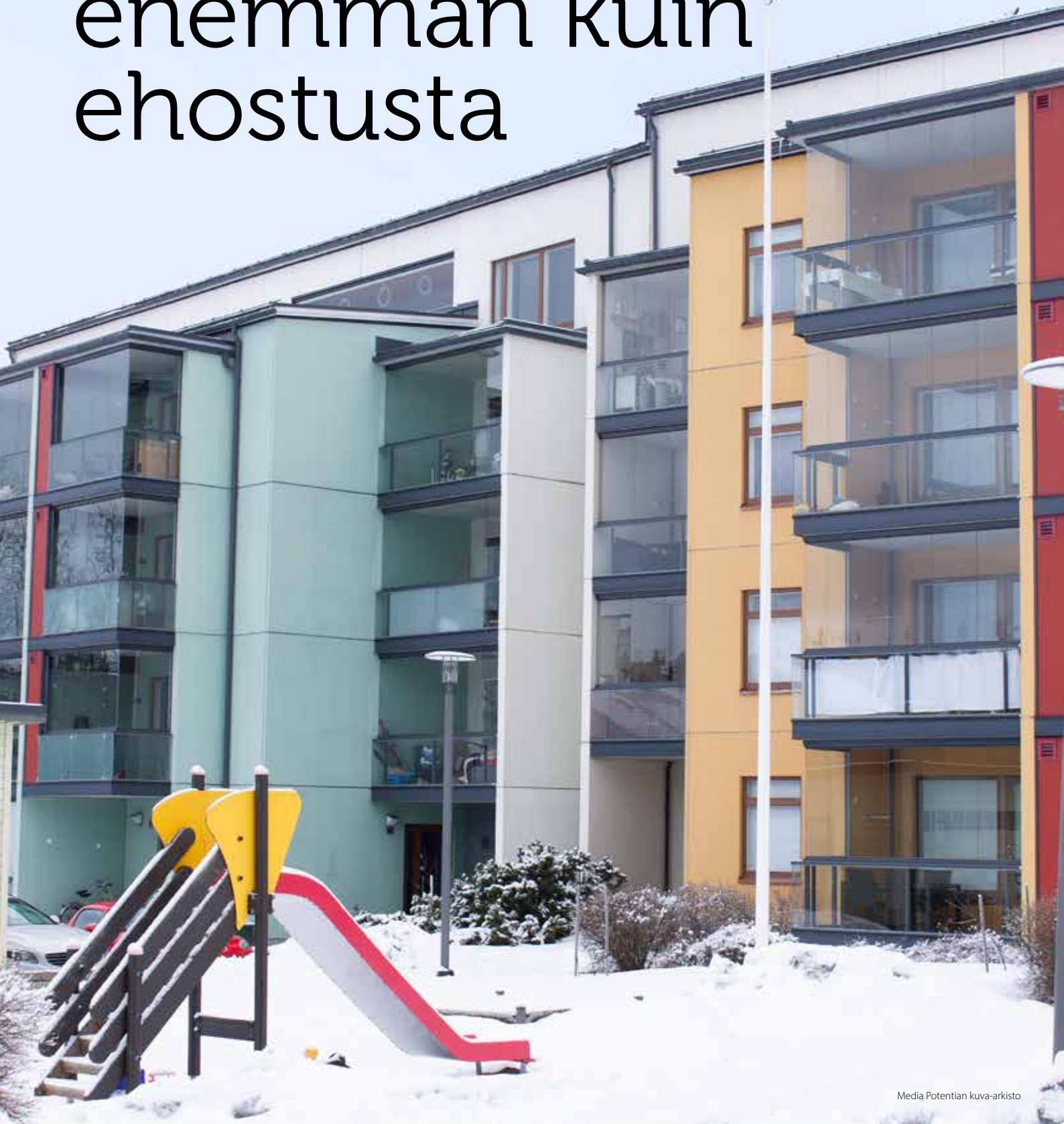
– Olemme aikataulun osalta hyvällä mallilla ja tulemme julkaisemaan lisää toimintoja tämän vuoden puolella. Pyrimme julkaisemaan toimintoja kuitenkin harkiten, jotta asiakkaamme saavat ajankohtaan nähden oikeat ja parhaat mahdolliset työkalut käyttöönsä, kertoo Visma Siiruksen Simo Hirvonen.

EstateAppilla rajapintoja päästään hyödyntämään tästä vuodesta alkaen. Myös Avaa.io:lla ollaan valmiudessa kunnossapito- ja muutostyötietojen vientiin.

Kun kaikki on valmista, isännöintijärjestelmistä tiedot siirtyvät rajapintojen kautta huoneistotietojärjestelmään.

Pienemmille taloyhtiöille Maanmittauslaitos on kehittänyt käyttöliittymän, jota isännöinti voi hyödyntää tietojen ilmoittamisessa. Käyttöliittymän käyttö on taloyhtiölle maksutonta.

Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehostusta



Julkisivuremontilla tarkoitetaan hyvin erilaisia asioita. Se voi olla pelkkää maalausta, ruosteenpoistoa ja muuta pintaremonttia, tai siihen kuuluu ikkunoiden vaihto, eristyksen lisääminen koko ulkoseinään, sokkelin vesieristeiden uusiminen tai esimerkiksi parvekkeiden korjaaminen.

Jokainen asunto-osakeyhtiö joutuu ennenkin tai myöhemmin teettämään julkisivuremontin, ja jokainen asukas saa vuorollaan viettää aikaa huputetussa talossa, jossa pöly, pauke ja kohina maustavat arkipäivää. Olipa suunnitelmissa suppea tai mittava korjaustyö, varmaa on, että se kysyy taloyhtiöltä ja talon asukkailta sekä ajatustyötä että kärsivällisyyttä. Asiaan kannattaa silti ryhtyä mieluummin hyvissä ajoin kuin liian myöhään.

Neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** Kiinteistöliitto Uusimaa ry:stä määrittelee, että julkisivu on koko rakennuksen suojakerros, joka voidaan poistaa kokonaan ja vaihtaa vaikka pintamateriaali toiseen. Remontti onnistuu niin kauan, kun puhutaan pelkäämistään talon ulkovaipasta. Mutta jos vaurio on päässyt etenevämmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sortutaan, on juuri julkisivun kunnossapidon ja huollon laiminlyönti. Liian pitkät huoltovälit johtavat usein siihen, että peruskorjaus tulee eteen odottamattoman nopeasti – ja kalliina.

Maalin täytyy "uhrautua"

Rakennuksen pinnan alla on monta kerrosta. Ulkomaalin takana voi olla rappaus, sen jälkeen tiilirunko, lämmöneriste, kantava runko ja sisäverhous. Maalipinta on koko ajan säiden armoilla, ja se suojaa samalla muita kerroksia ottamalla vastaan eniten aurinгон UV-säteilyä, tuulta sekä sadetta eri olomuodoissaan. Varsinkin veden jäätyminen ja

sulaminen koettelevat sitä Suomen oloissa joka talvi.

Jari Hännikäisellä on tapana sanoa, että maali "uhrautuu" muiden puolesta, koska se joutuu kestävämmän kaikkein kovimman. Siksi julkisivun tärkein huoltotoimenpide on säännöllinen maalaus.

– Tiheimmät huoltomaalaukset tehdään etelä-länsijulkisivuille ja niiden väli saattaa olla vain kolmesta viiteen vuotta, etenkin jos taustamateriaali on puu. Betonielementti tai rappaus selviää pidemmällä huoltovälillä. Poltetu punainen savitiili sekä harvinaisemmat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erinomainen RT-kortti "Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot", josta eri julkisivujen suunnitelmallinen elinkaaren pituus selviää, samoin siihen kohdistettavat periodiluonteiset kunnossapitotoimet, Hännikäinen vinkkaa.

Tieto on remontin perusta

Julkisivun korjaustarve näkyy useimmiten kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Itse työn suunnittelu ja toteutus voivat sen sijaan aiheuttaa ongelmia ja riitojakin. Jari Hännikäisellä on tarjota yksiselitteinen ohje: kaiken suunnittelun pitää perustua tutkittuun tietoon.

Remontti aloitetaan asuin-kiinteistön kuntoarviolla. Kiinteistö tässä tarkoittaa koko tonttia ja kaikkia sillä olevia rakennuksia. Kuntoarvion tekevät eri alojen, kuten rakennus-, sähkö- ja LVI-alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemukseensa perustuen. He pystyvät >>



www.prosauma.fi



luotettava kumppani

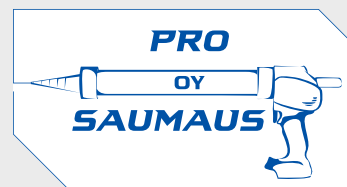
» Taloyhtiöt

Teemme uusintasaumauksia taloyhtiöille **EDULLISESTI**, markkinoiden parhailla materiaaleilla, ammattitaidolla ja 5 vuoden takuulla. Luotettavasti, aina aikataulussa.

» Rakennuttajat

- Elementtisaumaus
- Palosaumaus
- Pöly / äänisaumaus
- Viimeistelysaumaus (akryyli / silikonisaumat)

Teemme myös yksityisille henkilöille silikonisaumojen uusintaa sekä elementtisaumojen uusintaa.



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
045 7833 3386
joni.puumalainen@prosauma.fi
Facebook.com OulunProsaumaOy

TALOYHTIÖN ENERGIATEHOKKAAT OVIRATKAISUT

Taloyhtiön alumiiniovet ja autotallinovat vaihtotöineen suoraan nosto-ovien markkinajohtajalta. **Pyydä tarjous!**

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



Alueesi edustaja
Ossi Karjula
044 5755 811
ossi.karjula@turner.fi

SE AVULIAIN OVIKUMPPANI



Takuutiivis

OVATKO TALOSI ELEMENTTI- JA IKKUNASAUMAUKSET KUNNOSSA?

Ammattitaidolla uusitut ja käsityönä viimeistellyt saumat pidentävät rakennuksen elinkaarta, parantavat energiataloutta ja nostavat rakennuksen arvoa.

Saumaset toteuttaa elementtien uusintasaumauksia kaikkiin rakennuskohteisiin. Korjausprosessin aikana tarkistamme elementtien kunnon, niiden väliset villoitukset ja teemme tarvittaessa lisävilloituksen.

Oikeaoppinen betonirakenteiden korjaaminen on oleellinen osa saumaustyötä.

**Pyydä tarjous elementtisau-
mojen kuntokartoituksesta /
korjaustoimenpiteestä:**

0400 683 003
saumaset@saumaset.fi

SAUMASET
high quality service

arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

Kuntoarvion jälkeen on aika selvittää faktat, eli korjattavaan rakennuksen osaan teetetään kuntotutkimus, jossa rakenteiden kunto selvitetään perusteellisesti. Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen perusteella tiedetään, mitä kaikkea tulevassa remontissa pitää huomioida. Erimielisyydetkin vähenevät, kun kaikki päätökset perustuvat alusta asti asiantuntijoiden tutkimustuloksiin eivätkä joidenkin yksittäisten osakkaiden näkemyksiin.

Haussa oikeanlaiset tekijät

Sitten kun faktat on selvitetty, yhtiön hallinnon tehtävänä on löytää remontille suunnittelija ja valvoja. Oikean tekijän löytäminen voi olla hankalaa – siihen tarvitaan osto-osaimista, kuten Jari Hännikäinen määrittelee. Kansainvälisen Eurofins Groupin (Suomessa aikaisemmin VTT) nettisivuilta löytyvät rakentamisen henkilösertifikaatit, joten ainakin sitä kautta on turvallista etsiä sopivia ehdokkaita.

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

– Etsi ehdokkaan viisi edellistä suunnittelukohdetta ja soita niiden tilaajille. Jos kaikki viisi ovat menneet hyvin, voit olla aika varma, että kuudeskin onnistuu.

Suunnittelijan rinnalle tarvitaan valvoja, jolla on saman tason koulutus ja kokemus; jos suunnittelija valvoo omaa työtään, voi tulla eturistiriitoja. Hännikäinen muistuttaa, että valvojalla on hyvä olla vankka kokemus ja ymmärrys käytännön työmaista ja siellä toimimisesta. Taloyhtiön puolesta työmaakokouksiin osallistuu isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön taloushallintoa ja varmistaa, että kaikki toteutuu niin kuin on suunniteltu.

Kun on päästy näin pitkälle, on saatu kokoon monta kansioista paperia, mutta itse julkisivulle ei ole tehty vielä mitään. Urakoitsijan valinta on tietenkin ratkaiseva askel kohti käytännön toimia, ja niinpä täytyy jälleen aloittaa ehdokkaiden referenssien selvittäminen ja aikaisempien tilaajien kokemusten kyseleminen. Hännikäinen suosittelee lisäksi kysymään neuvoa jo valituilta ja luotetuilta suunnittelijalta ja valvojalta. He ovat työskennelleet urakoitsijoiden kanssa ja tuntevat heidän tapansa.

Hinta, laatu ja odotukset

Yksi asia julkisivuremontissa on varma: se maksaa paljon. Ja koska se maksaa, myös tilaajan odotukset ovat usein kovat. Joskus lopputulos voi näyttää ikävästi erilaiselta kuin odotettiin, vaikka urakoitsija on tehnyt kaiken oikein ja suunnittelien mukaan.

Jari Hännikäinen suosittelee perehtymään Rakennustieto Oy:n kustantamaan julkaisusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. RYL määrittelee Suomessa noudatettavat kriteerit kaikelle rakennustyölle, ja siitä selviää yksityiskohtaisesti, miten minkäkin osa-alueen laatu arvioidaan ja mitataan. Siitä saa realistisen käsityksen siitä, millainen työnjälki täyttää yleiset vaatimukset.

Kuten remonttien yleensä, julkisivun peruskorjauksen budjetti lasketaan suunnitteluvaiheessa. Hännikäinen sanoo, että siinä on oikea säästöjen paikka: todelliset säästöt tehdään suunnittelijan koneen ääressä. Siksi suunnitteluun kannattaa uhrata aikaa. Kiirehtimällä ja tekemällä kaikki valinnat halvimman mukaan ei yleensä saavuteta kestäviä säästöjä.

>>



Hyvin suunniteltu julkisivuremontti

- » Teetä koko asuinkiinteistön kuntoarvio.
- » Teetä korjattavaan osaan kuntotutkimus.
- » Valitse huolella suunnittelija ja valvoja.
- » Syvenny talousarvioon perusteellisesti suunnittelijan kanssa.
- » Käytä aikaa siihen, että löydät suunnitelmiin sopivan urakoitsijan.
- » Tutustu julkasusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset, jotta tiedät, mitä voit odottaa.

- Ja sitten työ onkin jo puoliksi tehty -



**Älä kesäas pilaa
meiltä maalaus tilaa!**

**Taloyhtiön maalaus
sujuvasti ja laadukkaasti
takuutyönä!**

Maalauspartio

045 880 9929 | maalauspartio.fi



**PAIKALLISTA PERHEYRITTÄMISTÄ
JO VUODESTA 1985**



ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys

www.hlahti.fi

tomi@hlahti.fi

Torikatu 22 A, Oulu

Maalaus- ja tasoitetyö

M. Suojanen Oy



- Uudis- ja korjausmaalaus
- Tasoitetyöt
- Rappaukset
- Parvekesaneeraukset
- Julkisivutyöt

Pyydä
tarjous!

☎ **0400 682 581**

www.maalausjatasoitetyo.fi


KOTIKATU

KIINTEISTÖPALVELUT

oulu@kotikatu.fi • 010 420 000 • kotikatu.fi



Lisää
luettavaa
osoitteessa
www.omakiinteisto.com



Parvekkeesta lasiterassiksi

Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykyai-
kaista julkisivuremonttia. Pitkän ja kylmän talven
maassa rakastetaan lasia, jotka pidentävät ja helpotta-
vat parvekkeella oleskelua eri vuodenaikoina ja moni-
puolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

Lasit toimivat myös suojana ulkomaailman ja raken-
nuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantautu-
vaa melua ja suojaavat parvekettä sateelta ja hieman
myös UV-säteiltä; näin ollen ne pidentävät parvekkeen
sisäpuolisten osien huoltovälejä ja elinkaarta. Sitä pait-
si ne kasvattavat asunnon kaupallista arvoa.

Uusiin taloihin lasitetut parvekkeet suunnitellaan
yleensä valmiiksi, mutta vanhempiin lasitus pitää räät-
älöidä olemassa olevan tilan rakenteen, iän ja kunnon
mukaan. Kaikille parvekkeille lasit eivät sovi lainkaan.

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että
kaikkein vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen
valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos
seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mah-
dotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin
sanottu sisään vedetty parveke on helppo ja suositelta-
va lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen
parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsale-
vyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja,



” Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeenpäin ilman ongelmia.

Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

– Ne vaativat yleensä jonkinlaisen kiskon, jossa lasien liikkuminen mahdollistuu erilaisten rullien tai pyörien avulla. Alhaalla oleva alakisko lähinnä ohjaa, kun laseja liikutetaan – siis juuri yläkisko ja sen tukeva kiinnitys on kriittisin kohta, josta suunnittelun pitää lähteä, Hännikäinen sanoo.

Lasituksesta haaveilevan kannattaa muistaa, että parveke pysyy laseineenkin ulkotilana, ja sitä pitää hoitaa kuin ulkotilaa. Lasitetun parvekkeen suunnitteluun kuuluu olennaisesti sekin, miten veden eri olo- muodot ohjataan sieltä pois.

– Parveketta ei missään tapauksessa saa edes yrittää tehdä liian tiiviiksi, vaan ilman tulee vaihtua riittävästi sekä liian kuumuuden että kosteuden kertymisen vuoksi, Jari Hännikäinen muistuttaa. ●

TEUVO JÄRVENPÄÄ OY

MEILTÄ SAAT KAIKKI TALON SISÄ- JA
ULKOPUOLEN SANEERAUSTYÖT

- Parvekkeiden purku- ja valutyöt
- Julkisivujen rappaus- sekä pinnoitetyöt
- Tasoite- ja maalaustyöt
- Ulko- ja sisämaalaustyöt

SOITA JA PYYDÄ TARJOUS ☎ 0400 580 172
teuvo@teuvojarvenpaaoy.com | www.teuvojarvenpaaoy.fi

**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:**

www.digiomakiinteisto.com

TaLep
Palvelut

**ISÄNNÖINTI- JA
TILITOIMISTOPALVELUT**

Yli-Ii os. Kirkkokuja 3 L 4
Haukipudas os. Revontie 15
Katso lisää www.talep.fi



REMONTTIMYLLY

www.remonttimylly.fi



... Teksti: Elina Salmi

Piharemontin tärkein osa pinnan alla

Kulkua kestävän pihan kannalta ei ole samantekevää, millaiselle perustalle taloyhtiön piha ja kulkuväylät on rakennettu. Totuus nimittäin on, että pihan tärkeimmät ainekset ovat piilossa pinnan alla.

99 Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan.

Ensivaikutelman antamiseen ei saa toista tilaisuutta – siksi piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Kupruileva ja reikäinen asfaltti parkkipaikalla ja huonossa kunnossa olevat jalankulkuväylät saavat esimerkiksi asunnon ostoa harkitsevan miettimään, mikä muu on yhtiössä jätetty hoitamatta. Hyväkuntoinen ja siisti piha sen sijaan kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi päässeitä pihajoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfaltoitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakennekerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin vonksin, koska kunnolliset pohjatyöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan. Samassa yhteydessä – kun kerran piha joka tapauksessa kaivetaan auki – on hyvä vaikkapa parantaa turvallisuutta uusimalla valaistusta ja rakentaa tai vähintäänkin varautua rakentamaan sähköautojen latausinfra. Lasten leikkipaikka ja -välineet kannattaa myös tarkastaa ja tarvittaessa

uusia nykymääräysten mukaisiksi, jatkaa Pirttijärvi.

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistua kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kasuvat.

Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

Suunnitteluvaiheessa eli paljon ennen kuin kaivinkoneet ja työmiehet saapuvat pihalle, on varmistettava, että maanalainen infra – sähköt, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit ja lämpöputket ovat kunnossa. On harmillista ja kallista, jos muutaman vuoden päästä hiljattain tehty pinta joudutaan repimään niiden uusimisen vuoksi auki.

Jos asiat maan alla ovat ehjiä ja käyttökelpoisia, mutta lähestyvät teknisen käyttöikänsä päätä, kannattaa silloinkin harkita, pitäisikö ne kuitenkin piharemontin yhteydessä uusia. Vaikka remonttien yhdistäminen tietysti nostaa kerralla kokonaishintaa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaron pohjassa, niin se tulee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus vielä rakentaa sähköautojen latauspaikkoja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhtey- >>



asfalttipartio.fi
myynti@asfalttipartio.fi
040 932 2582

ASFALTTIPARTIO

KESTÄVÄT ASFALTTI-VAURIOIDEN KORJAUKSET yrityksille ja yhteisöille

Rakennamme uutta, korjaamme vanhaa ja pidämme tekemästämme huolen!

- ◆ LEIKKIVÄLINEIDEN TURVATARKASTUKSET
- ◆ LEIKKIVÄLINEET JA TURVA-ALUSTAT
- ◆ VIHERSUUNNITTELU
- ◆ VIHHERHOITOTYÖT
- ◆ KIVI- JA VIHERRAKENNUSTYÖT
- ◆ MAANRAKENNUSTYÖT

Jarkimo

044 0344 882 | Tervaniementie 9, Jääli

www.jarkimo.fi



Haetko tekijää pihasaneeraukselle?

Me Inveralla olemme toteuttaneet satoja pihoihin liittyvää hanketta turvallisesti, tehokkaasti ja laadukkaasti. Toteutamme urakat aina asukkaita varten niin, että taloyhtiön käyttöviihtyvyys paranee ja kiinteistön arvo nousee.

Tehtävämme on luoda ja kehittää elämää kestävä, viihtyisä ja turvallista asuinympäristöä.

Pyydä tarjous

Mikael Vääräniemi
Invera Oy
mikael.vaaraniemi@invera.fi
050 413 8519

INVERA

Tutustu lisää osoitteessa invera.fi/pihasaneeraukset/



” Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten.

dessä, sillä latausinfra parkkipaikoilla on hyvin tärkeä asia tänä päivänä. Siksi on hyvä pyytää jo suunnitteluvaiheessa sähköalan ammattilainen varmistamaan, että yhtiön värkeissä on varaa eli pääkeskus on riittävän suuri ja syöttövirta ja syöttökaapelit riittävät latausinfraan rakentamiseen.

Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten. Niitä pitkin saadaan sitten tarvittaessa myöhemmin vedettyä johdot pihan pintoja rikkomatta.

Savipohja tarvitsee salaojituksen

Kun hanke on yhtiökokouksessa hyväksytty ja kaikki tarpeellinen suunnittelutyö tehty, on koneiden ja työmiesten vuoro. Alkuun poistetaan vanhoja maa-kerroksia tarpeellinen määrä.

– Massojen poistomäärä riippuu pohjamaan laadusta ja siitä, miten raskaille voimille altistuu. Pitääkö pinnan ja rakenteiden kestää jäteauto, kulkeeko pihassa vain henkilöautoja vai liikuuko pihalla ainoastaan jalan- kulkijoita ja pyöräilijöitä, toteaa Pirttijärvi.

Pohjamaan laatu – onko se savea, soraa vai moreenia – määrää, millaiset rakennekerrokset pihaan tarvitaan. Ihanteellinen olisi läpäisevä, routimaton pohja, mutta sellaista ainakaan ei ainakaan Etelä-Suomessa kovin usein löydy.

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan kunnollinen ja hyvin tehty salaojitus, jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muuten tiukka savi muodostaa helposti altaan, johon vesi jää lillimään.

Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

Massojen poiston jälkeen ale-

taan koota uutta pihaa kerros kerrokselta. Pohjamaa tasoitetaan ja sen päälle tulee suodatinkangas. Erityisen tärkeä se on savimailla, joissa on vaarana, että maa-ainekset sekoittuvat keskenään.

Suodatinkerroksen päälle tulee jakava kerros. Aiemmin käytettiin pääsääntöisesti kalliomursketta, mutta sen on nykyisin korvannut kierrätysbetonista tehty murske. Kierrätysbetoni toimii myös kantavana kerroksena.

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa >>



Maansiirto & kunnossapito

Perinteiset maa- ja pohjarakennustyöt
Talojen ja muiden rakennusten pohja- ja pihatyöt
Salaojaremontit & Maa-aines toimitukset
Lumen auraus ja muut talvi ja kesäkunnossapitotyöt

PALVELEMME YRITYKSIA JA YKSITYISIÄ POHJOIS-POHJANMAAN ALUEELLA

Soita tai lähetä sähköpostia niin laskemme teille mielellämme tarjouksen



Juho Saarela 050 413 9700
juho.saarela@jsinfra.fi
www.jsinfra.fi



ONKO PIHAREMONTTI EDESSÄ?

- Selkeä kommunikointi urakan aikana
- Toimivammat ja viihtyisämmät pihat
- Suunnittelusta toteutukseen
- Asiakastyytyväisyys 98%

Ota yhteyttä!

Joona Takkula
044 020 4789
joona@puskamestarit.fi

Puskamestarit

www.puskamestarit.fi/taloyhtiolle



OAK

OULUN AUTOKULJETUS

Maa- ja pohjarakennustyöt
Purkutyöt
Kiviainestoitukset
Nosturi- ja vaihtolavapalvelut

Merilinja 2, 90400 OULU
Puh. 044 712 5005, www.oak.fi



Tiedätkö mikä on talosi pitkän iän salaisuus?

Tietysti oikein hoidettu vesikatto.

Nyt käsi sydämelle,
milloin viimeksi olet käynyt katollasi?

Ennakoi ongelmat ja säästä selvää rahaa. Pyydä tarjous saneerauksesta tai uudesta kohteestasi aidolta kattoammattilaiselta.

Lue lisää: ProRakenne.fi
Puh. 040 746 6231
toimisto@prorakenne.fi

PRORAKENNE OY

alueen ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusiokäyttöä ja halvempaa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästyvät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

Jakavassa kerroksessa on mukana melko erikokoista ainesta hiekasta pienehköihin murikoihin. Jakavan kerroksen päälle tulee kantava kerros, joka on pitkälti samaa tavaraa kuin jakava kerros, joskin tavallisesti raekooltaan tasaisempaa. Jokainen kerros tiivistetään maantiivistäjällä eli täryttimellä. Jakava ja kantava kerros yhdessä muodostavat pihan kantavan kerroksen.

Kantavan kerroksen päälle tulee tasauskerros, jolla pinta tasataan ja profiloidaan lopullista päällystystä varten. Tasauskerros on yleensä murskesoraa, jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pihaan tai kuluviikille tulee asfaltin sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä kerros asennushiekkaa.

– Kerrosvahvuudet riippuvat siitä, millaiselle rasitukselle pihan osa joutuu. Se tieto löytyy ihan taulukoista, mutta parhaan lopputuloksen saa, kun teettää maaperä- eli pohjatutkimuksen ja etenee sen pohjalta, muistuttaa Pirttijärvi.

Rakennusmääräyskokoelmassa on kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon portaita, luisia ja kaltevuuksia rakennettaessa, mutta pihan pohjatöitä ne eivät juurikaan ohjaile. Yleisiä suunnitteluohjeitaohjeita, joskaan ei pohjatöitä koskevia, on kaupunkien ja kuntien omissa rakennusohjeissa.

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin sitten pintakerros. Aiemmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikent-

tää, mutta nykyään suositaan paljon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet pyritään johtamaan ensisijaisesti muualle kuin sadevesiviemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä käsittelemään omalla tontilla niin, etteivät ne päädy pääosin sadevesiviemäriin. Pyrkimyksenä on, että viemäriinjoja rasitetaan mahdollisimman vähän. Esimerkiksi asfalttikentällä vedet tulisi ohjata huolella tehtyjen hulevesikaatojen avulla niin, että ne ohjautuvat kentän reunoille hulevesipainanteisiin, toteaa Pirttijärvi.

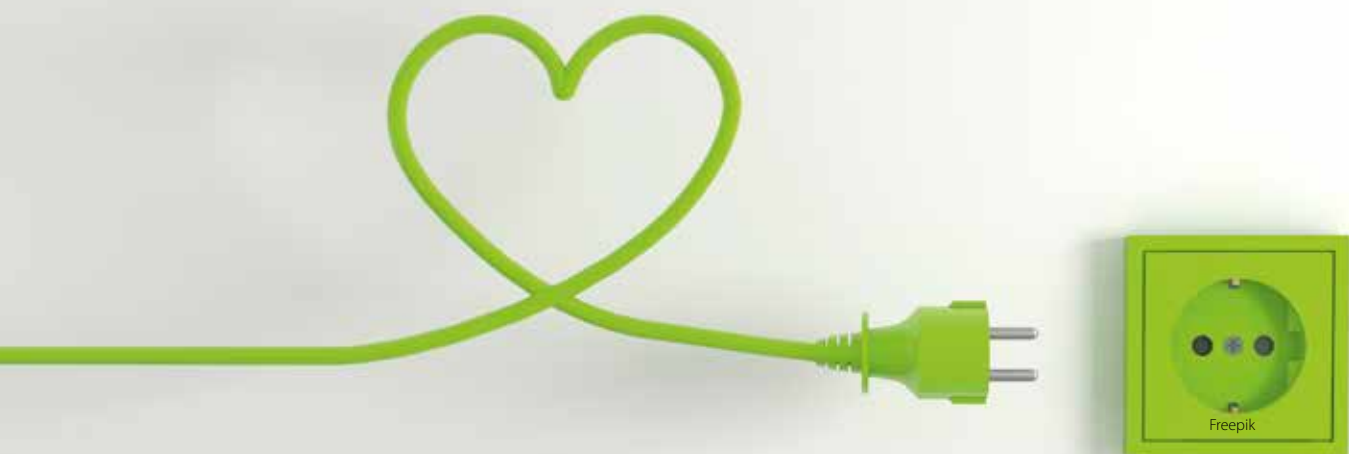
– Koska kaupunkitulvat ovat valitettavasti lisääntyneet, on selvää, että myös tulvareittiä pitää pystyä varmistamaan. Samoin pitäisi pystyä varmistamaan se, että jos esimerkiksi sadevesiviemäri tukkeutuu, niin vedelle on tulvareitti jonnekin muualle kuin talon rappuun.

Onneksi pihan pintamateriaaleiksi on paljon muitakin vaihtoehtoja kuin asfaltti. Läpäisevää pintaa voi vaikkapa parkkipaikoilla tehdä niin, että ajoväylä on asfaltoitu, mutta varsinaiset parkkiruudut on tehty nurmikivellä tai betonikiveyksellä. Toki parkkipaikan pinta voi olla kokonaisuudessaan kivettyä.

Jalankulku- ja pyöräviikille puolestaan sopii hyvin esimerkiksi sora, kivituhka ja betonikiveys.

– Jalankulkuväylillä pitää ehdottomasti huomioida esteettömyys. Siksi esimerkiksi nurmikiivi ei ole ihanteellinen ratkaisu, sillä se on pyörätuolilla liikkuvalla tosi hankala alusta. Jos käytetään soraa tai kivituhkaa, se pitää tiivistää täryttimellä hyvin tiiviiksi, jotta pinta pysyy kovana, sanoo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet nurmialueet ja remontin alta poistettujen kasvien ja pensaiden korvaaminen uusilla. Samassa yhteydessä on hyvä myös pyytää ammattilaista huoltamaan vanhat, remontissa säilyneet kasvit, jotta piha on kokonaisuutena kaunis ja siisti. ●



... Teksti: Elina Salmi

Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla

Tekniikkaa ja toimintatapoja uudistamalla taloyhtiö voi hallita energiakustannuksiaan aiempaa paremmin. Energiayhteisöt, aurinkovoimalat, akustot ja älykkäät kulutuksen ohjausratkaisut optimoivat kulutusta ja tuovat säästöjä niin taloyhtiölle kuin asukkaillekin.

>>

ASIAKASLÄHTÖISTÄ SÄHKÖURAKOINTIA OULUN SEUDULLA



yli 30 vuoden
kokemuksella

myynti@sahko-artpe.fi
Aki: 045 631 4350 • Heikki: 0400 493 573

 **Entavision.fi**
KORJAUSRAKENTAMISEN ASIAANTUNTIJA



Energia- todistukset ammattitaidolla.

044 744 8040 | OULU | toimisto@entavision.fi



HUOMIO TALOYHTIÖT

**Haluatteko säästää
vaivattomasti sähkölaskuissa?**

Yläpohjan lisäeristys on ylivoimainen keino vähentää rakennusten sähkönkulutusta taloyhtiöissä. Nopea toimitus ja helppo asennus parantavat energiatehokkuutta välittömästi. Mikäli yläpohja vaatii enemmän huolenpitoa, Ekovilla hoitaa myös koko saneerausprojektin.

Tutustu ja varaa maksuton kartoitus:

myynti@ecoup.fi
+358 8 613 9501
ekovilla.com/tuotteet/taloyhtio



– Taloyhtiöissä kannattaa ottaa selvää energiankäyttöön liittyvistä uusista ratkaisuista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Hyvä hetki asettaa askelmerkkejä uudistuksille on silloin, kun yhtiössä seuraavan kerran päivitetään kunnonssapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutusta talousarvioon, kannustaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energianeuvonnasta.

Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen. Maalämpöön siirtyneissä yhtiöissä maalämpöpumppu on merkittävä tekijä sähkön kulutuksessa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta.

Kettusen mukaan energiankäytön osuus voi olla jopa 40 prosenttia hoitokuluista – siksi energiaan liittyvät ratkaisut on syytä nostaa pysyvästi pinkan päällimmäiseksi. Aurinkosähkön mahdollisuudet kannattaa selvittää, sillä markkina-tilanne on nyt suopea, paneelien hinnat ovat laskeneet ja aurinkosähköä voi nykyisin hyödyntää kiinteistösähkön lisäksi myös asukkaiden sähkönkulutukseen. Siten aurinkosähköstä on tullut kannattava investointi yhä useammille taloyhtiöille.

Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta

Omilla aurinkopaneelilla tuotettava puhdas aurinkosähkö vähentää ostoenergian tarvetta, pienentää ilmastohaittoja ja on näkyvä osoitus taloyhtiön uudistumisesta.

Moni maalämpöön siirtynyt yhtiö on kokenut kannattavaksi hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu haukkaa merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tästä osa voidaan etenkin alkuvästä syksyyn tuottaa omilla aurinkopaneelilla.

” Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen.

Lämmitetään talo sitten kaukolämmöllä tai maalämmöllä, kannattaa aurinkosähkön kannattavuuslaskelmat tehdä tarkasti asiantuntijan avulla, koska laskelmissa on otettava huomioon useita tekijöitä. Järjestelmän suhteellinen hinta alenee koon kasvaessa.

– Aurinkovoimalan hankinnassa pätee suuruuden ekonomia, mikä puoltaa suuremman aurinkosähköjärjestelmän hankintaa. Tällöin järjestelmä mitoitetaan kiinteistön sähkönkulutusta suuremmaksi ja ylijäävällä tuotolla voidaan pienentää asukkaiden sähkölaskuja. Vasta tämän jälkeen ylijäävää aurinkosähköä myydään verkkoon, sanoo Kettunen.

Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta

Aurinkosähkö myös pienentää rakennuksen E-lukua, joka on eri energiamuotoihin ja niiden ympäristövaikutuksiin perustuva laskennallinen energiatehokkuuden mittari. Taloyhtiö saattaa saada helpommin rahoitusta peruskorjaushankkeelle, jossa E-luku paranee merkittävästi. Rakennuksen E-luku vaikuttaa myös kiinteistön arvoon ja voi olla merkittävä tekijä asunnon ostajille, jotka arvostavat energiatehokkuutta ja kestäväää asumista.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietyksi yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistus-hankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoitukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähköhankinnan hintalappu lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista, Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuisa sijainti ja esteettä katolle paistava aurinko ovat yleisiä edellytyksiä, mutta sen jäl-

>>



SÄHKÖ-VAITTINEN OY
Hakatie 14 90440 KEMPELE

- Sähköasennukset ja -suunnittelu
- Antenni- ja teleasennukset
- Lämpökuvaukset ja kaapeli näytöt
- Ilmalämpöpumput



010 292 1730 | 050 320 0899
www.sahkovaittinen.fi

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com



SÄHKÖtek
Ammattitaidolla / vuodesta 1994

TULE TUTUSTUMAAN mallistudioonme!

OSOITE: HILTUSENTIE 20 A 5 | 90620 OULU

Sähköautojen latausjärjestelmät
Aurinkopaneelit
Sähkösaneeraukset
Kodin ja toimitilan sähkötyöt
Sähköurakointi | Sähkösuunnittelu
Huoltokeikkatyöt
Energiansäästöratkaisut
Sähköremontit
LED-valaistukset

Toimimme myös Rovaniemellä.



**Sähköalan ammattilainen
johon voit luottaa**



Luotettavaa sähkötyötä myös taloyhtiöille!

0400 960 342 | asiakaspalvelu@oulunsahkote.fi
www.oulunsahkote.fi



**Parhaat tekniset ratkaisut
korjaushankkeisiin**



**Kannattavimmat keinot
energiatoteutukseen**

Granlund Oulu on talotekniikkaan erikoistunut, kokonaan työntekijöidensä omistama kotimainen asiantuntijatalo. Tarjoamme luotettavaa yhteistyötä vuosikymmenten kokemuksella.

>> granlund.fi



Granlund

keen on tarkasteltava sähkönkulutuksen ajoittumista tunti- tai varttitasolla.

Energiayhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja

Osakkaiden kiinnostusta aurinkosähköjärjestelmän hankkimiseen lisää mahdollisuus perustaa energiayhteisö, jonka ansiosta pientuotannon hyötyjä jaetaan talon asukkaille. Yhteisesti tuotettu aurinkosähkö pienentää ostoenergian kuluja, mikä näkyy suoraan pienempinä hoitovastikkeina ja sähkölaskuina. Energiayhteisö voi nostaa kiinteistön arvoa ja houkuttelee vastuullisuutta arvostavia asukkaita.

Energiayhteisön avulla aurinkopaneleilla tuotettua sähköä jaetaan laskennallisesti kiinteistösähköliittymän lisäksi asukkaiden sähkönkulutukseen eli jokainen asukas hyöttyy yhteisöstä pienempinä asumiskuluina. Vasta asukkai-

den sähkönkulutuksen ylittävä osa myydään sähköverkkoon, ja siitäkin yhtiö saa tuloja.

Energiayhteisön toiminta perustuu siis energiaomavaraisuuden kasvattamiseen lisäksi taloudellisen hyödyn tavoitteluun. Aurinkosähköjärjestelmän kokoa on mahdollista kasvattaa hallitusti ja kustannustehokkaasti. Samalla taloyhtiön osakkaat ja asukkaat saavat maksimaalisen taloudellisen hyödyn aurinkosähköjärjestelmästä.

Jos järjestelmään vielä liitetään akusto, voidaan hyvään sään aikana tuotettua sähköä käyttää kätevästi sellaisina aikoina, kun paneelit tuottavat vähemmän. Akustoon voidaan myös varastoida ostosähköä silloin, kun se edullista.

Energiayhteisö kasvattaa mahdollisuuksia energiaan liittyvien arvovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vaikuttaa oman sähköntuotannon tapaan ja sitä kautta ympäristövaikutuksiin.

LVI ALAN MYYNTI JA URAKOINTI **VESI-PISTE**

**Tarjoamme kokonaisvaltaista palvelua
kiinteistöjen lämmityssaneeraukseen.
Meiltä myös kaikki muut lvi-alan palvelut.**

Myymälästä kaikki alan tarvikkeet.

Voudintie 6, 90400 Oulu P. 044 777 6800



Älykäs ohjaus tasapainottaa asumisoloja ja säästää energiaa

Erityisesti lämmityksen, mutta myös ilmanvaihdon älykäs ohjaus laskee energiakustannuksia. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka tarjoavat taloyhtiöille älyohjausta.

Älykäs ohjaus edellyttää, että huoneistoihin asennetaan antureita, jotka mittaavat lämpötilaa ja usein myös kosteutta ja hiilidioksidia. Anturit antavat taloyhtiölle tärkeää tietoa eri tilojen olosuhteista ja auttavat parantamaan asumisoloja.

Useimmiten antureihin liittyy myös ohjauspalvelu, joka ohjaa esimerkiksi sitä, että miten lämmintä vettä patteriverkostoon menee.

Älykkäät ohjauspalvelut tasapainottavat asumisolosuhteita, säästävät energiaa ja voivat ohittaa kaukolämmön kulutushuippuja varastoimalla rakennukseen lämpöä vähän ennen kulutushuippua. Hyvänä esimerkkinä voisi käyttää sitä, että aamuisin keskivertoyhtiössä on yhtäaikaa paljon suihkuun menijöitä. Silloin sekä veden että tilojen lämmittämiseen menee paljon energiaa.

Jos on mahdollista varastoida lämpöä rakennukseen aamuyöstä ennen huippua ja pienentää tilojen lämmitystä suihkuhuipun aikana, niin se tasaa kulutushuippuja. Silloin syntyy

säästöä myös kaukolämpömaksuissa. Kaukolämpötariffissa on useimmiten mukana niin sanottu tehomaksu, joka määräytyy sen mukaan, mikä on korkein kulutushuippu. Alentamalla kulutushuippuja voidaan vaikuttaa siis myös kaukolämmön hintaan.

Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla

Anturit antavat isännöitsijälle ja hallitukselle arvokasta tietoa siitä, ovatko kaikki huoneistot yhtä lämpimiä. Jos eivät ole, pitää patteriverkosto tasapainottaa. Jos patteriverkosto on epätasapainossa, niin taloa lämmitetään kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin muualla on liian kuuma ja energiaa kuluu hukkaan.

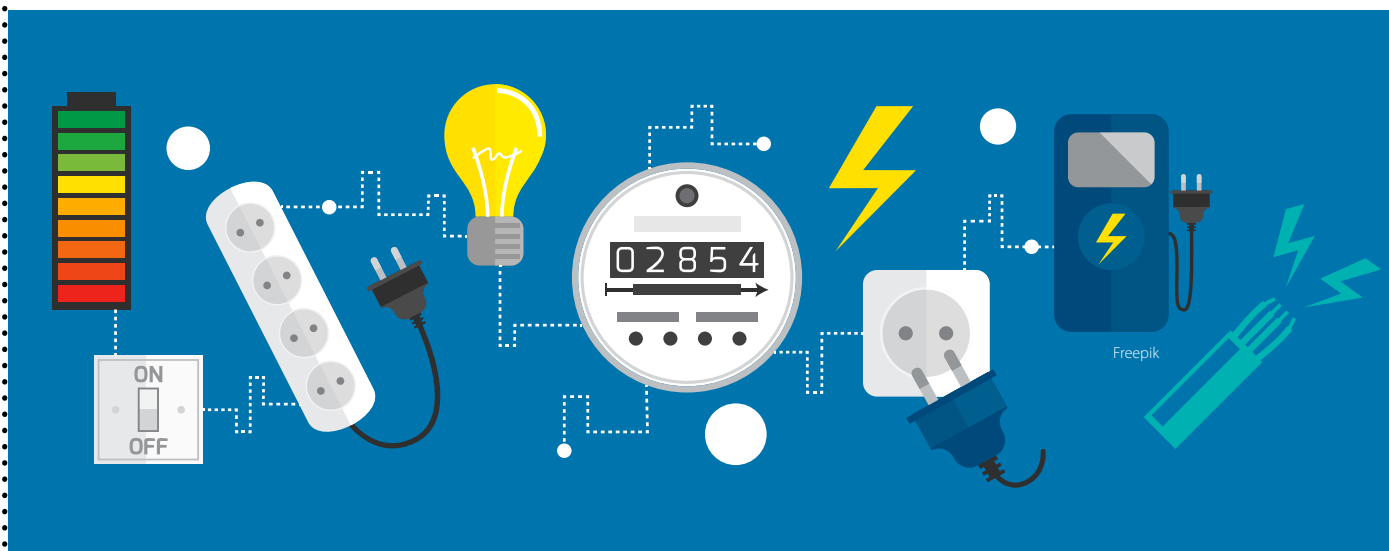
Kun patteriverkosto on tasapainossa, saadaan madallettua keskilämpötilaa ja luotua paremmat ja terveellisemmät olosuhteet asukkaalle. Ilmanvaihtoaikin voidaan ohjata anturien tuottaman tiedon perusteella ja sillä on vaikutusta sisäilmaan.

Älytermostaatit voivat olla huoneisto- ja patterikohtaisia. Seinälle

asennettu anturi saa lukemat oikeasta kohdasta eikä esimerkiksi ikkunan vierestä ja ohjaa pattereihin asennettuja termostaatteja. Asukas voi ohjelmoida sen muuttamaan lämpötiloja oman asumisryhtinsä ja toiveidensa mukaisesti. Makuuhuoneeseen voi esimerkiksi säätää vähän viileämmäksi yöaikaan, koska alhaisempi lämpötila nukkuessa on terveydelle hyväksi. Vastaavasti oleskelutilojen lämpötiloja voi hyvin alentaa siksi aikaa, kun ollaan pois kotoa töissä tai matkalla.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi lisäksi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston osaksi ulkopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen, toteaa Ketunen.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet osallistua energiamarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihteluita. ●





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Digitalisaatio taloyhtiössä – hyötyjä ja haasteita

Digitalisaatio ei ole taloyhtiöille vain trendikästä sanahelinää, vaan mahdollistaa esimerkiksi reaaliaikaisen kulutusseurannan ja älykkäitä ratkaisuja kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi. Kehityksen käänköpuolena on kuitenkin huomioitava etenkin tietoturva.



Taloyhtiö, joka on tottunut hoitamaan asioitaan ruutuvihkon ja kynän avustuksella, saattaa pitää puhetta digitaalisista ratkaisuista turhana sanahelinänä, ja noita ratkaisuja it-sessään vain ylimääräisenä kustannuseränä – miksi investoida niihin, kun ennenkin on pärjätty hyvin?

Digitalisaatio kuitenkin näkyy ja tulee tulevaisuudessakin näkymään taloyhtiöiden toiminnassa merkittävästi, toteaa Isännöintiliiton kehityspäällikkö **Ira Tenhunen**. Hän kertoo liiton seuraavan isännöintialan ja taloyhtiömaailman kehitystä tiiviisti myös digitalisaation osalta.

– Teemme esimerkiksi joka toinen vuosi pelkkiin alan IT-asioihin keskittyvän Isännöintialan järjestelmäselvityksen. Ennen järjestelmäselvitystä teimme hieman vastaavaa kyselytutkimusta nimeltä Isännöintialan digiselvitys.

Digitalisaation eteneminen näkyy Tenhusen mukaan liki pitäen kaikessa taloyhtiötoiminnassa: niin taloyhtiöiden tavoissa kokousta, sähköisten asukaspalveluiden lisääntymisenä kuin esimerkiksi sähköisen allekirjoitusten käyttöön.

– Yksi iso teema on myös Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, joka koostaa ensimmäistä kertaa kokonaisuutena valtion järjestelmään.

Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää

– Digitalisaatio, ja kehittyvä teknologia, mahdollistaa jo nyt erilaiset älykkäät talotekniset järjestelmät, joiden avulla voidaan säästää esimerkiksi sähköä tai vettä, Tenhunen huomauttaa.

>>

Huoneistotietojärjestelmä vahvasti läsnä taloyhtiöiden arjessa

Maanmittauslaitoksen toteuttama ja ylläpitämä sähköinen huoneistotietojärjestelmä on ollut taloyhtiöille kiistatta yksi viime aikojen tuntuvimpia digitalisaatioharpauksia.

Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden oli lisättävä osakehuoneistojen omistajatiedot järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Järjestelmä laajenee vuoden 2025 aikana hankkeen siirtyessä toiseen vaiheeseensa.

Ira Tenhunen arvioi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen olevan hyvin ajankohtainen asia taloyhtiömaailmassa – ja juuri nyt varmasti myös tärkein. Hankkeen toisessa vaiheessa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee koskemaan taloyhtiön hallinnollisia tietoja eli taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja, kunnossapitotarveselvityksiä, osakkaiden muutostyötietoja ja taloyhtiölaina- ja vastiketietoja.

– Jatkokehityshankkeen tavoite on, että tietoja voi tulevaisuudessa hyödyntää niin asuntokaupassa, luotonantossa, vakuuksien hallinnassa, taloyhtiöiden hallinnossa kuin osakkaan omien huoneistojen hallinnassa, hän kertoo.

Taloyhtiölainojen osalta tiedot menevät myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön, jolloin kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata.

Ammattimaisen isännöinnin piirissä olevien yhtiöiden tiedot siirtää isännöinti. Tenhunen muistuttaa, että asiasta on kuitenkin hyvä keskustella ja tarvittaessa sopia.

Siirtymäajat tietojen ilmoittamiselle alkavat ensi kesänä eli 1.6.2025 ja tietojen tulee olla järjestelmässä 30.6.2026. Aikaa tietojen siirtämiselle on siis vuosi. Kun tiedot on siirretty ensimmäistä kertaa, alkaa niin sanottu ylläpitovaihe, jolloin tietoja päivitetään määrätyn aikavälein huoneistotietojärjestelmään.





Freepik

” On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua.

Hän toteaa digitalisaation hyödyttävän taloyhtiöitä kuitenkin monella tapaa. Sen tarjoamista mahdollisuuksista on hyötyä niin yhtiön hallinnon hoitamisen kuin viestinnän ja kiinteistön energiatehokkuuden parantamisenkin osalta.

Konkreettisena esimerkkinä Tenhunen mainitsee hybridikokoukset ja läpinäkyvämmän päätöksenteon, sekä viestinnän ja sähköisen asioinnin. Hän kertoo hallitukselle, osakkeille ja asukkaille olevan nykyisin tarjolla useita etäkokoustamiseen ja sähköiseen asiointiin tarkoitettuja palveluita.

– Tällaisten etäkokousalustojen tai asukasportaalien kautta voidaan laittaa jakoon esimerkiksi tiedotteita tai kokouspöytäkirjoja sekä hoitaa muuta sähköistä asiointia, esimerkiksi varata saunavuoron tai pyykkituvan.

Tietoturva edellyttää tarkkuutta myös asukailta

Digitalisaation kiihtyminen tarkoittaa myös digitaalisen maailman uh-

kien kasvua. Tenhunen muistuttaa, että taloyhtiön on tärkeää huolehtia tietoturvasta.

– Monessa yhtiössä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel, on se, että ylipäätään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asioiden koskevan myös taloyhtiöitä.

Taloyhtiön tulisikin hänen mukaansa huolehtia, että esimerkiksi talotekniikan järjestelmät huolletaan ajallaan ja niiden tietoturva on huomioitu. Sen sijaan asunnon haltija vastaa esimerkiksi oman kotiverkkonsa ja laitteiden turvallisuudesta.

– Asukkaan huolimattomuus voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa uhan koko taloyhtiölle. Taloyhtiön olisikin hyvä välittää tietoa kyber- ja tietoturva-asioista myös taloyhtiön asukkaille.

Isännöintialalla painetta päivittää osaamista

Isännöitsijän rooli uusien digitaalisten ratkaisujen käyttöönotossa riippuu Tenhusen mukaan paljon isännöitsijästä ja taloyhtiöstä.

– Toisen isännöintiä tarjoavan tahon palvelutarjoama voi jo lähtökohtaisesti sisältää paljon enemmän digitaalisia työkaluja ja prosesseja kuin toisen. On myös kiinni taloyhtiön omasta tahtotilasta, kuinka digitaalisesti asioita halutaan hoitaa.

Hän toteaa isännöintialalla olevan kuitenkin tarvetta päivittää digi- ja IT-osaamista.

– Toki tässäkin pätee se, että osa isännöitsijöistä on paljon edistyneempiä teknologian hyödyntäjiä kuin toiset, mutta koko alan näkökulmasta osaamisen kehittäminen on tärkeää.

Erityisesti Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, ja hankkeen myötä kasvanut tarve kehittää keskeisten järjestelmien toiminnallisuksia sekä yrityksen omia prosesseja, on Tenhusen mukaan kiihdyttänyt isännöinnin osaamistarpeiden päivityspainetta.

– On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua. ●

Valokuitusisäverkko takaa sujuvan netinkäytön vuosikymmeniksi

Valokuitu on kiistaton kiinteiden nettiyhteyksien kuningas: tiedonsiirtokapasiteetiltaan ylivoimainen, vakaa ja tuleviin tarpeisiin skaalautuva. Kuitusisäverkon rakentaminen voi olla taloyhtiölle yllättävän edullinen järki-investointi, jolla valokuidun hyödyt valjastetaan käyttöön.

Koronapandemia mullisti netinkäyttöä ja vaatimuksia laajakaistayhteyden osalta.

Monet etätyöläiset havaitsivat, ettei kodin yhteys riittänyt esimerkiksi videopalaveriin, ja myös suoratoistopalvelut edellyttivät nopeampia yhteyksiä.

– Ihmiset havahtuivat siihen, että mobiiliverkko ei riitä kaikkeen. Valokuitu onkin aina sitä toimintavarmempi, toteaa Lounea Palveluiden taloyhtiöiden myyntipäällikkö **Timo Toivonen**.

Lounea on Suomen suurimpiin kuuluva ja kotimainen valokuituoperaattori, joka rakentaa mutkatonta digitaalista arkea jo yli 130 vuoden kokemuksella. Taloyhtiö saa yritykseltä nykytarpeiden mukaiset valokuituyhteydet vaivattomana avaimet käteen -pakettina.

– Kaivamme kuituverkon, tuomme yhteyden perille kiinteistöön ja rakennamme sen myös huoneistoihin saakka. Tämä mahdollistaa sen, että asukkaille on hankittavissa tulevaisuudessa kymmenien ja satojen gigatavujen yhteysnopeuksia.

Samalla taloyhtiö saa yritykseltä kustannustehokkaasti myös kaapeli-TV:n sekä halutessaan erillisen kiinteistöliittymän taloautomaatiota varten.

Sisäverkko vaivatta nykyvaatimusten tasalle

Useimmissa ennen 2000-lukua rakennetuissa kerros- ja rivitaloissa valokuitu tulee vain tekniseen tilaan asti – jos sinnekään. Sieltä yhteys jaetaan huoneistoihin tyypillisesti vanhaa kuparisäverkkoa pitkin. Kupariverkosta tulee näin pullonkaula, joka rajoittaa yhteysnopeuksia.

– Tarpeet ovat kuitenkin muuttuneet. Markkinoilla on tarjolla jo yli 1000 M nopeuksia ja niiden kysyntä kasvaa koko ajan, Toivonen huomauttaa.

– Tällä hetkellä myymistämme liittymistä jo noin kolmannes tilataan vähintään 1000 M laajakaistanopeudella.

Päivittämällä sisäverkkoaan taloyhtiö voi taata valokuituyhteyden joka huoneistoon ja mahdollistaa asukkaalleen sujuvan netinkäytön myös tulevana vuosikymmeninä.

– Tarjoamme vaivatonta täyden palvelun ratkaisua, jotta taloyhtiön olisi helpompaa päättää sisäverkon saneerauksesta, eikä se vaatisi vaivalloista perehtymistä, Toivonen kertoo. Esimerkiksi 20–30 huoneiston kerrostalokohteissa saneeraus on vain noin viikon työ.

– Tänä päivänä menetelmät ovat kehittyneet, ja valokuitukaapelit pystytään tuomaan siististi pinta-asennuksena huoneistoihin.

Toiminta laajenee Oulun seudulla

Oulussa Lounean valokuituverkkoja on rakennettu nyt muutaman vuoden aikana ja rakentaminen jatkuu vuonna 2025. Toivonen toteaa Oulussa olevan markkinaa sisäverkkojen päivittämiselle.

Tällä hetkellä taloyhtiöiden suosituin tuote on 500 M laajakaistayhteys joka huoneistoon.

– Se on nopeus, joka riittää useimmille ja on asukkaille usein kustannustehokkain vaihtoehto. Edullisimmillaan taloyhtiö pääsee valokuituun ki-

ni 25 M yhteydellä, jonka kustannus on vain 2,95€/kk/huoneisto. Tähän, kuten muihinkin perusnopeuksiin, asukkaat voivat tilata huoneistokohtaisia lisänopeuksia.

Jos taloyhtiön sisäverkosta ei ole tarkkaa tietoa, helpoin tapa päästä asiassa liikkeelle on ottaa yhteyttä Louneaan.

– Kartoitamme nykytilanteen ja mitä tarvitaan laadukkaaseen nettiyhteyden varmistamiseksi asuntoihin asti. Kuitusaatavuus-palvelussamme voi myös tehdä laskelman kustannuksista, Toivonen kertoo.

Taloyhtiö saa myös varmasti kilpailukykyisen tarjouksen: esim. suosittu 500 M yhteys ja kaapeli-TV maksaa vain 14,95€/kk/huoneisto. Taloyhtiön sisäverkon kuiduttamista Lounea tarjoaa nyt edullisesti hintaan 5,50€/kk/huoneisto, 60kk ajan.



Lounea

VALOKUITU

Lounea.fi/taloyhtiöt

Pekka Hiltula

Taloyhtiömyynti, Oulu

pekka.hiltula@lounea.fi

puh. 044 7733 856

www.lounea.fi





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kevään kiinteistöhuolto – järjestelmät ja säädöt kevätkuntoon

Talven väistyminen ja lämmityskauden päättymisen tarkoittavat myös sitä, että taloyhtiön kiinteistöhuollossa on käsillä toisenlaisten toimenpiteiden aika. Muun muassa eri LVI-järjestelmät edellyttävät siirtymistä kesäsäätöihin, jotta talotekniikka toimii optimaalisesti.

Kevättalvi on taloyhtiöissä tavallisesti liukkaudentorjunnan ja lumitöiden aikaa. Myös sisätiloissa on tuolloin kuitenkin lukuisia kiinteistöhuollon tehtäviä, joista tulee huolehtia ajallaan.

Osa noista toimenpiteistä on ajankohtaan sidottuja, kun taas osassa riittää, että ne tulevat hoidetuksi säännöllisin väliajoin. Ne voikin olla järkevää aikatauluttaa sellaiseen vuodenaikaan, jolloin taloyhtiön huoltoyhtiö ei ole muiden, akuutimpien tehtävien kuormittama.

Tavallisesti nuo eri huolto- ja tarkastustoimenpiteet kuuluvat kiinteistönhoidon tai teknisen isännöitsijän tehtäviin. Taloyhtiön on kuitenkin hyvä olla niistä tietoinen voidakseen varmistaa niiden toteutuminen sovitun mukaisesti.

Helppo tapa varmistaa, että kaikki tarvittavat toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuiksi, on taloyhtiön huoltokirjan laatiminen ja ylläpitäminen. Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset.

Säännöllisesti tehdyt tarkastukset ja huollot auttavat havaitsemaan esimerkiksi talotekniikan viat jo varhain, jolloin laitteet voidaan huoltaa tai uusia hallitusti. Säännöllinen ylläpito voi kuitenkin parantaa myös eri LVI-järjestelmien energiatehokkuutta, muistuttaa valtion kestävän kehityksen yhtiö Motivan ylläpitämä Talotekniikan viestintäfoorumi.

TAMMI-HELMIKUU: huomiota lämmityksen toimintaan

Talvet ovat olleet viime vuosina vaihtelevia niin lämpötilojen kuin lumentulon puolesta. Tammikuussa on kuitenkin hyvä seurata huonelämpötilojen tasaisuutta ja kuunnella asukkaiden kokemuksia asiasta. Lämmityskaudella asuinti-

lojen suositeltu lämpötila on +20–22 C.

Lisäksi tuolloin on aiheellista tarkastaa niin patteriventtiilien ja -termostaattien kuin patteriverkoston sekä käyttöveden säätölaitteidenkin toimivuus. Myös tuuletusviemäreiden toimintaa on hyvä tarkailla ja tehdä tarvittaessa toimenpiteitä, mikäli ne pääsevät paukkupakkasilla jäätymään.

Talon automaatiolaitteiden valvonta-alakeskusten, eli esimerkiksi lämmönsäätimen tai ilmanvaihdon säätimien sekä niiden ohjausasetukset on hyvä tarkistaa muutamaankin otteeseen jo lämmityskauden aikana.

Helmikuussa on puolestaan otollinen hetki tarkistaa kiinteistön turvallisuuden, kuten alkusammutuskaluston ja palvaroitimien kunto, poistumistiet ja merkinnät sekä väestönsuojelutilat. Samoin taloyhtiön yleisten kosteiden tilojen, kuten saunojen, pintojen kunnon tarkastus on kätevää aikatauluttaa tuohon vuodenaikaan.

MAALISKUU: kulutusseuranta ennen yhtiökokousta

Maaliskuun lopussa siirrytään taas kesäaikaan, mikä tarkoittaa kellokytkimien siirtoa ja niiden toimivuuden varmistusta. Tuolloin on myös hyvä ajankohta tarkistaa vesi- ja viemärikalusteiden kunto huoneistoissa, kuten myös sulku- ja säätöventtiilit.

Yhtiökokousta ja toimintakertomusta ennakkoiden taloyhtiön kannattaa viimeistään tässä vaiheessa kevättä käydä lisäksi läpi kiinteistön veden-, lämmön- ja sähkönkulutustaan ja vertailla niitä normeerattuihin kulutuksiin. Jos kulutus on kasvanut äkillisesti, se voi viitata vikaan jossain taloteknisessä laitteessa. Järjestelmien vaivihkainen heikenneminen puolestaan havaitaan yleensä vain kulutustietoja seuraamalla.

>>

Kevättä rinnassa! Kauko, hommaa kattopellit ajoissa!
Profilikeskuksella koneet käy

- » nuohouspalvelut
- » savupiippujen korjaukset:
(massaus, sisäpiiput, muuraus)
- » piipunhatut ja hormi-imurit
- » hormikuvaus ja -kartoitus
- » ilmanvaihdon puhdistus- ja säätötyöt

nuohous **Kipinä**
040 124 9394

meiltä myös
ILMALÄMPÖPUMPPUJEN
huoltopesut



Meranti Siivouspalvelut – Puhtaus on taitolaji

Meranti on oululainen, siivousalan tunnettu ammattilainen. Palveluihimme kuuluvat kattavat siivouspalvelut yrityksille, kotitalouksille ja taloyhtiöille. Meranti tekee myös rakennussiivousta, erilaisia puhtaanapidon erikoispalveluita sekä tarjoaa asiantuntija-apua puhtausalan haasteisiin.



meranti

phm partner

Insta
800

Haaransuonkuja 10, 90240 Oulu,
p. 020 833 3150, www.meranti.fi



VEDENERISTYSTYÖT SEKÄ KATTO- JA SILTAERISTYKSET JO VUODESTA 1971

Posanlenkki 12, 90620 Oulu | puh. 0207 291 400 | www.katterla.fi

RALA

PÄTEVYYS

RALA

SERTIFIKAATTI



HUHTIKUU: ilmanvaihto kesäksi kuntoon

Huhtikuussa lämmityskauden päätteeksi on aika tarkistaa taloyhtiön lämmitysjärjestelmien toiminta sekä tehdä niille tarvittavat huoltotoimenpiteet. Talven väistyessä myös mahdollinen piha-alueen sulanapito kytetään toki pois päältä.

Samalla kun lämmitys sulje-

taan kesäksi, talon ilmanvaihto tai lämmön talteenotto vaihdetaan kesäasetuksille. Lämmityslaitteiden ohella myös kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden, poisto- ja tuloilmakoneiden, lämmöntalteenottolaitteiden ja jäähdytyksen toiminnasta on hyvä varmistua.

Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkastus ja koneen puhdistaminen auttaa varmistamaan, että taloyhtiön ilmanvaihto on

riittävällä tasolla ja huoneistojen sisäilma puhtaasta. Ylimitoitettu ilmanvaihto syö energiaa, mutta riittämättömänä se voi pahimmillaan johtaa rakenteellisiin vaurioihin ja terveysongelmiin sisäilman laadun heikentyessä.

Kevään koittaessa edessä onkin ilmanvaihtoventtiilien ja raitisilmasäleikköjen tai -venttiilien puhdistus. Tarvittaessa kannattaa myös vaihtaa IV-su-

dattimet ja hihnat. Samaan syysyn on hyvä muistaa myös asuntojen ikkunoiden ulkoilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien vaihto.

*Lähteet: Kiinteistöliitto,
Talotekniikan
viestintäfoorumi*



**Katmannin kattopalvelut
kattavat kaiken mitä
kattosi tarvitsee.**

KATMAN.FI



Katon korjaaminen ja huoltaminen on viisasta tehdä jo ennen vesivahingon syntymistä. Katman on kattojen uudisrakentamisen, saneeraukseen ja huoltoon erikoistunut ammattilainen. Hanki ammattilainen katollesi. Katman kattaa varmasti.

OTA YHTEYTTÄ

oulu.myynti@katman.fi
rovaniemi.myynti@katman.fi
vantaa.myynti@katman.fi



Kattoliitto
KATTOLIITON JÄSENYRITYS



Freepik

Katon keväthuoltoa ei kannata laiminlyödä

Kun talven lumet ovat sulaneet pois, on aika kurkistaa myös katolle mahdollisten vaurioiden tai muiden huoltotarpeiden varalta. Kattotyyppistä riippuen kattoa olisi hyvä huoltaa vähintään kaksi kertaa vuodessa – jos lähistöllä on suurikokoisia puita, puhdistustarve on vieläkin suurempi.

Vesikaton seuranta, huolto ja puhdistus sisältyvät yleensä kiinteistön huoltosopimukseen. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi kuitenkin seurata niiden toteutumista ja huolehtia siitä, että vuosittaiset huollot myös dokumentoidaan. Jos huoltoa laiminlyödään, hyväkin katto voi päätyä remonttikuntoon ennen aikojaan. Myös katon asennustakuu voi edellyttää tarkistusta säännöllisin väliajoin.

Kattohuollon toimenpiteitä

Olenainen osa katon keväthuoltoa on katon puhdistaminen irtoroskista sammaloitumisen estämiseksi. Myös kourut, vesikaivot ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta hulevedet pääsevät ohjautumaan pois katolta halutusti eivätkä lammikoidu katolle. Samasta syystä katto on myös tarkastettava painaumien varalta: lammikoitua vesi voi helposti altistaa katon suuremmalle rasitukselle.

Katon huoltoon kuuluvat yleisesti myös läpivientien tiiveyden tarkistus ja tarvittaessa tiivistys sekä aikaa myöten löystyneiden ruuvien kiristys. Ruuvien alla oleva tiiviste on niin ikään saattanut hapertua ajan myötä ja vaatia sekin uudelleen tiivistämistä.

Huoltokierroksella tulisi tarkastaa myös kattoturvatuotteiden kunto. Niidenkin kiinnitykset voivat löysyä talven aikana, mikä voi aiheuttaa vaaratilanteita katolla työskenteleville. ●



- ✓ KATTOREMONTIT
- ✓ SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- ✓ KATTOTURVATUOTTEET

**Kaikki
kattoremontit
huolellisesti ja
laadukkaasti
taloyhtiöihin!**



045 2766 254

info@lumorakennus.fi

www.lumorakennus.fi



OULUN VESIKATE

Suomalaisiin olosuhteisiin

**Myönnämme vesikatoille
10 vuoden
vedeneristystakuun**

Teemme takuulla parhaat



KATTOLIITTO
Kattoliito ry:n jäsen

- Huopakatot (Kumibitumikermikatot)
- Sadevesikourut ja syöksyt sekä kattoturvatuotteet
- Pellitykset (Piipunpellit ja listat)
- Hallitilojen rakentaminen myyntiin ja vuokraukseen

Oulun Vesikate ja Rakennus Oy, Gneissikuja 7, 90620 Oulu
Toimitusjohtaja Mika Leinonen | 010 231 7171 | mika.leinonen@oulunvesikate.fi

Katso lisää oulunvesikate.fi

Omakiinteistö Oulu 1 | 2025

29



Pitkä jätteastioiden rivi on tuttu näky kaikille suomalaisille. Jätteenkierrätyksestä on tullut olennainen osa toimivaa yhteiskuntaa. Sekajätettä kertyy nopeasti liikaa, ja se tuottaa kuluja taloyhtiölle. Jätteiden huolellinen lajittelu pienentää sekä laskuja että roskakasaa.

... Teksti: Ulla Sirén

Taloyhtiö voi säästää roskissakin

Jätteiden lajittelu ja kierrätys säästää luontoa, mutta oikein toteutettuna sillä säästyy myös rahaa. Yhä useampi roska muuttaa nykypäivänä muotoaan uusiomateriaaliksi sen sijaan, että se päätyisi energiaksi jätevoimalassa. Jokainen taloyhtiö ja jokainen yksittäinen asukas voi vaikuttaa siihen, että jätteet päätyvät oikeaan määränpähän.

” Taloyhtiön jätepisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin.

Taloyhtiöiden, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, tulee lain mukaan järjestää kierrätysastiat sekajätteelle, biojätteelle ja paperille. Lisäksi talon jätepisteessä pitää olla kartonki-, muovi- ja lasipakkausten sekä pienmetallin keräys.

Yhteyspäällikkö **Janne Korkeamäki** Pirkanmaan Jätehuolto Oy:stä lisää, että paikallisesti jätteenkeräykselle voidaan määritellä tiukempia rajoja. Esimerkiksi yli 10 000 asukkaan taajamissa vastaavaa kierrätystä voidaan vaatia pienemmissäkin kuin viiden huoneiston taloyhtiöissä. Paikkakuntakohtaiset määräykset voi tarkistaa kunnalliselta jäteyhtiöltä.

– Esimerkiksi paritaloyhtiössä biojätteet voi myös kompostoida, kunhan kompostoinnista tehdään ilmoitus kotikunnan jätehuoltoviranomaisille, Korkeamäki muistuttaa.

Kotipihaan puutarhajäte puolestaan ei kuulu mihinkään jätehuollon keräysastiaan. Jos puutarhajätettä ei kompostoida ja käytetä hyödyksi omassa pihassa, se pitää toimittaa itse kunnan järjestämään vastaanottoon.

Avoin vai katettu jätepiste

Taloyhtiön jätepisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin. Sen sijaan jätepisteelle on ehdottoman tärkeää varata riittävän kokoinen paikka. Käyttäjien määrästä tietenkin riippuu, miten suuret jätteet tarvitaan, mutta olivatpa ne minkä kokoisia ta-

hansa, niiden ympärillä on oltava tarpeeksi tilaa liikkua.

– Tärkeintä on, että jätepisteelle on esteetön pääsy ja hyvä valaistus. Sen on oltava turvallinen ja helppokäyttöinen sekä taloyhtiön asukkaille että astioita tyhjentävälle jätelyhtiölle. Erityisesti pihalla liikkuvien lasten ja vanhusten turvallisuuden takia jätepiste tulisi mieluiten sijoittaa sellaiseen paikkaan, että sinne kuljetaan eri reittiä kuin taloon, Janne Korkeamäki selittää.

Katettu jätehuone voi olla kunnossapidon kannalta taloyhtiölle helppo ratkaisu, koska siellä ei tarvitse huolehtia lumitöistä tai hiekoituksesta. Lukittuun tilaan eivät myöskään pääse asiattomat vierailijat.

– Katetussa tilassa pitää olla kantava pohja sekä tarpeeksi leveä ovi ja sen aukipitolaitteet. Kynnyksiä ja korokkeita ei pitäisi olla, koska ne hidastavat jätehuollon työskentelyä. Lukon kanssa voi säästää sijoittamalla se jätehuoltoyhtiön sarjaan. Jos käytössä on taloyhtiön oma lukko, siitä voidaan laskuttaa erillinen avausmaksu, Korkeamäki muistuttaa.

Riesa tai sitten ilo

Ison ja kaikki vaaditut ehdot täyttävän jätepisteen sijoittaminen ahtaalle piha-alueelle ei ole aina helppoa. Sujuvien kulkuyhteyksien, hoidon, valaistuksen ja liikkumisturvallisuuden lisäksi asiaa mutkistavat paloturvallisuusmääräykset, sillä jätepiste ei saa sijaita liian lähellä mitään rakennusta. Apua sijoittamisen ongelmiin voi pyytää kunnallisesta jätelyhtiöstä. >>



Pieneen tilaan


7
jätelajia



Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan
Harri Leppäseen ja varaa ilmainen kartoituskäynti
p. 040 5658 183/ harri.leppanen@molok.com

MOLOK
PART OF **SULO** GROUP
www.molok.fi





Jätteenlajittelun säästötoimet taloyhtiössä

1. Toimiva jätepiste.
2. Sopivan kokoiset jäteastiat.
3. Sujuva kulku sekä ihmisille että jätehuoltoyhtiölle.
4. Lukittavaan jätehuoneeseen jätehuoltoyhtiön sarjoitettu lukko.
5. Sekajätteen määrän vähentäminen.
6. Huolellinen lajittelu kodeissa.
7. Jäteastioiden tyhjennysrytmien säätäminen oikeaksi.
8. Riittävä tiedottaminen asukkailla oman yhtiön jätteenkierrätyksestä.

*Asiantuntija:
Yhteyspäällikkö Janne Korkeamäki,
Pirkanmaan Jätehuolto Oy*

Toinen mahdollisesti harmittava asia voivat olla jätteenkierrätyksestä johtuvat lisäkustannukset. Toimiva jätepiste tuo myös säästöjä. Kiinteistöliiton laskelman mukaan taloyhtiön jätteenkäsittelykulut ovat nykyään keskimäärin 0,23 euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Janne Korkeamäki toteaa, että jätteen kierrätysvelvollisuus on otettu taloyhtiöissä vastaan enimmäkseen positiivisesti. Jätteiden jälkikäsittelyn luonto- ja ympäristövaikutukset tiedetään hyvin; jätteiden lajittelua pidetään yleisesti arkipäivän ympäristötekona, johon jokainen voi osallistua.

– Kierrätys mielletään nykyään niin, että se on yksi toimivan yhteiskunnan perusjuttu. Ihmiset haluavat sitä ja ovat kiinnostuneita kehittämään keinoja edistää kierrätystä, Korkeamäki pohtii.

Kustannuksiin voi todellakin vaikuttaa taloyhtiössä. Aluksi kalliilta tuntuva jätepisteen rakentaminen voi myöhemmin osoittautua säästökseen, sillä hyvä suunnittelu ja huolellinen toteutus vähentävät myöhempiä käyttö- ja korjauskuluja. Laiminlyönneistä taas seuraa helposti kerrannaiskustannuksia, kun korjauksia joudutaan tekemään jälkikäteen tai jätehuolto ei pysty toimimaan sovitulla tavalla.

Esimerkiksi jos pääsy jäteastian luo tai sen siirtäminen on tukkoisen tien takia mahdotonta, jäteyhtiö ei pääse tyhjentä-

mään sitä suunnitellusti. Silloin taloyhtiön on ensin raivattava esteet, jonka jälkeen tyhjennys on mahdollista hoitaa, mutta siitä aiheutuu ylimääräistä vaivaa ja mahdollisesti myös kuluja.

– Kunnollinen, hyvin toimiva ja sopivan kokoinen jätepiste vähentää välillisesti myös kaikenlaista hallinnollista tekemistä ja sitä kautta kuluja, Korkeamäki muistuttaa.

Jokainen on syntypaikkalajittelija

Jätteiden lajittelun perusta luodaan jätteen syntypaikassa eli kotona. Siksi jokainen taloyhtiön asukas lopulta ratkaisee, kuinka hyvin kierrätyksessä onnistutaan – ja kuinka paljon säästöjä syntyy.

Toimiva lajittelupiste tarvitaan jo kodin seinien sisällä, sillä harva juoksuuttaa jokaisen yksittäisen purkin ja pakkauksen erikseen pihalle jäteastiaan.

Uusissa valmiskeittiöissä ja keittiökaapistoissa lajittelu otetaan jo huomioon, mutta vanhoissa asunnoissa täytyy kehittää erilaisia luovia ratkaisuja, jotta kaikki perheenjäsenet jaksavat toimittaa roskat oikeisiin lokeroihin.

Janne Korkeamäki sanoo, että tärkein asia on sekajätteen vähentäminen. Sekajätteen maksumat ovat kaikkein korkeimmat, koska sen käsittely on kalleinta. Toisin sanoen, mitä paremmin jätteet erotellaan, sitä harvem-



Freepik



Freepik

min sekajäteastiaa tarvitsee tyhjentää. Ja mitä vähemmän tyhjennyksiä tarvitaan, sitä vähemmän kertyy laskua.

Toinen erityisen merkittävä seikka on huolehtia, että biojätettä ei joudu toisten roskien sekaan. Se alkaa nopeasti haista sekajätteen joukossa ja sotkee pahimmillaan muun jätteen ja jäteastian – ja samalla menetettään myös käyttökelpoista biojätettä, josta valmistetaan esimerkiksi biokaasua ja lannoitetta.

Kolmas asia, johon huolellisella kotikierrätyksellä voi vaikuttaa, on tiivistäminen. Pahvilaatit, kartonkitölkkit ja muut pakkaukset vievät sellaisinaan paljon tilaa kierrätysastias- siassa, koska niiden sisällä on ilmaa. Siksi pakkaukset kannattaa taitella mahdollisimman litteiksi, jotta niitä mahtuu monta vierekkäin ja sisäkkäin. Puhtaita litistettyjä pahvipakkauksia mahtuu kotisäilytykseenkin paljon enemmän kuin kokonaisia sokin heiteltäviä laatikoita.

Miten teen kaiken oikein?

Kun kaikki kierrätysohjeet on käyty läpi, herää monia lisäkysymyksiä. Useimmat ihmiset haluaisivat kierrättää oikein, mutta siinä voi tehdä pahojakin virheitä. Kierrättäminen on vastuullista, ja siinä korostuu yksilön vastuu, sillä mikään taloyhtiö ei pysty tarkkai-

lemaan kaikkien jäteastioiden sisältöä. Joskus esimerkiksi yksi väärään astiaan heitetty öljytai maaliastia on saattanut pilata koko kuormallisen muuten kierrätyskelpoista jätettä.

Jos on epävarma siitä, minne jokin jäte kuuluu, kannattaa arvailun sijasta etsiä tietoa ensisijaisesti jätehuoltoyrityksien kotisivuilta tai soittaa oman yhtiön neuvontanumeroon. Esimerkiksi Pirkanmaan Jätehuollon Lajittele.se -palvelusta löytää asiantuntijoiden laatimat, ajantasaiset ja päivittyvät tiedot siitä, minne mikäkin roska kuuluu.

Taloyhtiöissä on syntynyt huolta myös roskien tiskaamisesta – asiasta, joka menneinä aikoina olisi herättänyt lähinnä hilpeyttä. On kuitenkin tosiasia, että varsinkin kierrätettävän muovijätteen tulisi olla puhdasta, eikä siihen saisi sekoitettua esimerkiksi suuria pesuainejäämiä tai ruoantähteitä pakkauksista. Pakkaukset pitäisi siis vähintään pyyhkiä tai huuhdella, ja sen vuoksi taloyhtiöissä on huolestuttu lämpimän veden kulutuksen lisääntymisestä.

Janne Korkeamäki selittää, että roskia ei tarvitse tiskata ja huudella kuin käyttöastioita. Nopea huuhtaiseminen kylmällä vedellä riittää – ja jos pakkaus on niin sotkuinen, että sitä tosiaan pitäisi ruveta kuuraamaan puhtaaksi, on viisainta lajitella se sekajätteen.

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi





Isännöinnin eettinen neuvosto antaa lausuntoja

Isännöinnin eettinen neuvosto on Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva isännöintialan itsesääntelytoimielin. Neuvosto on aloittanut toimintansa vuoden 2024 alussa. Neuvoston tehtävänä on antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menetellyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Nykymuodossa isännöinnin eettiset ohjeet ovat tulleet voimaan 1.2.2023.

Lausuntopyynnön voi tehdä isännöinnin asiakasyhteisö hallituksen päätöksen mukaisesti, Suomen Isännöintiliitto ry tai sen yritysjäsen tai jäsenyhdistys, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry tai sen auktorisoima toimija tai Suomen Kiinteistöliitto ry, sen jäsenyhdistys tai jäsenyhdistyksen jäsen.

Yksittäinen osakas ei siis voi tehdä pyyntöä, vaan asunto-osakeyhtiön tekemä pyyntö vaatii aina hallituksen päätöksen. Käytännössä lausuntopyynnot ovat yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden tekemiä ja ne koskevat yhtiön nykyistä tai entistä isännöitsijää.

Lausuntoa voidaan pyytää Suomen Isännöintiliitto ry:n jäsenyrityksestä, Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n auktorisoimasta toimijasta tai muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Lausuntopyyntömaksu vuonna 2024 on 375 euroa. Isännöintialan ammattimainen toimija voi lisäksi pyytää neuvostolta luottamuksellista ennakkolausuntoa suunnitellun menettelyn isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisuudesta. Ennakkolausuntopyyntömaksu on 1350 euroa.

Kannattaa huomioida, että käsittelyssä on tietyt määräajat. Lausuntopyyntö on toimitettava neuvostolle 12 kuukauden kuluessa menettelyn ilmenemisestä tai, mikäli menettely ilmenee vasta isän-

nöintisopimuksen päättymisen jälkeen, 12 kuukauden kuluessa isännöintisopimuksen päättymisestä. Erityisen painavasta syystä lausuntoa voi pyytää näitä määräaikoja vanhemmista tapauksista. Kaikissa tilanteissa lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava neuvostolle viimeistään 24 kuukauden kuluessa lausuntopyynnön perustana olevasta tapahtumasta tai tapahtuman päättymisestä.

Lausuntopyynnössä on yksilöitävä, ketä isännöintialan ammattimaista toimijaa ja mitä eettisten ohjeiden kohtia lausuntopyyntö koskee sekä liitettävä mukaan tarvittavat asiakirjat.

Neuvosto soveltaa lausunnoissaan Isännöinnin eettisiä ohjeita ja ottaa kantaa siihen, onko näitä ohjeita yksittäistapauksessa rikottu vai ei.

Mikäli ohjeita on rikottu, neuvosto suosittaa lievissä tapauksissa huomautuksen antamista tai lievää vakavammassa tapauksissa varoituksen antamista isännöintialan toimijalle. Suositus osoitetaan käytännössä Suomen Isännöintiliitto ry:lle tai Isännöinnin auktorisointi ISA ry:lle, jotka voivat tämän jälkeen ryhtyä toimenpiteisiin jäseniään kohtaan. Erittäin vakavassa tapauksessa suosituksena voi olla toimijan erottaminen Isännöintiliiton jäsenyydestä tai ISA-auktorisoinnin peruuttaminen.

Lausunto on vapauttava, mikäli isännöintiyrityksen toiminta katsotaan esitetyn selvityksen perusteella eettisten ohjeiden mukaiseksi.

Neuvostokäsittely ei ole tuomioistuinkäsittely, eikä siellä esimerkiksi ratkaista vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä tai ylipääntään muita kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä asioita.

Alekirjoittanut on toiminut neuvoston perustamisesta saakka sen asianajajajäsenenä.



Tyylikkää lasiratkaisut
sisälle ja ulos

LASI LIPPONEN

- Terassit • Korjauspalvelut • Peilit • Kaiteet
- Lasiseinät • Liukuovet • Tarvikkeet

Suoraan tehtaaltamme Nuottasaaresta tai
ammattilaisten asentamana Oulussa ja lähialueilla.

Nuottasaarentie 8, 90400 Oulu | www.lasilipponen.fi
sales@lasilipponen.fi | 08 5355 300



Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän
ammattilehti



www.omakiinteisto.com



RAKENNUSTERVEYDEN PUOLESTA

- Kosteusmittaukset
- Kuntotutkimukset
- Korjaussuunnittelu
- Valvonta

**Energia-
todistukset taloyhtiöille
alkaen 270 €.
Kysy Kiinteistöliiton
jäsenalennusta!**

TALOTUKI

OTA YHTEYTTÄ! www.talotuki.fi
oulu@talotuki.fi | p. 08 4154 3300

KARELIA IKKUNA

Karelia Ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

Puu-alumiini Ikkunat | Ulko-ovet, parvekeovet
Kerrostaso-ovet | Asennettuna



TEEMME KAUPPAA MONELLA TAVALLA

asiakaskäynnillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



Mika Koivukangas, ikkunamaisteri.fi

Puh. 050 388 3161

mika.koivukangas@kareliaikkuna.fi

Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781

peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

Tarvitsetko asiantuntija-apua HISSIEN HANKINTAAN, HUOLTOON JA YLLÄPITOON liittyvissä asioissa?



Ota yhteyttä

POHJOIS-SUOMEN HISSIKONSULTOINTI

Hissikonsultti Pekka Ilo

Puh: 0400 470 846

pekka.ilo@pshissikonsultointi.fi

www.pshissikonsultointi.fi

Luotettavaa ja mutkatonta isännöintiä!

Asiantuntevat isännöinnin ammattilaiset
palveluksessasi Oulun Retta Isännöinnissä.

RETTO plus - palvelut

Retta Plus -palvelut helpottavat kiinteistösi
hallintaa ja parantavat turvallisuutta sekä
tuottavat taloyhtiöllesi säästöjä.

oma RETTO - verkkopalvelu

Digitaalinen OmaRetta tuo läpinäkyvyyttä taloyhtiön
talouteen sekä tapahtumiin ajasta ja paikasta riippumatta.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Antti Makkonen, yksikönpäällikkö
antti.makkonen@retta.fi, 010 228 8417

www.retta.fi/isannointi

