



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

OULU
2 • 2025

25. vuosikerta

Sähköautojen
latauspisteistä
on tulossa talo-
yhtiöiden arkea 6

Sään ääri-ilmiöt
on hyvä
ennakoida
kiinteistönpidossa 16

Remonttien jatkuva
lykkäminen voi
johtaa talon
purkamiseen 28



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



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:



Luottettava
Kumppani

Mika Koivukangas, ikkunamaisteri.fi

Puh. 050 388 3161

mika.koivukangas@kareliaikkuna.fi

Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781

peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi



- ✓ KATTOREMONTIT
- ✓ SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- ✓ KATTOTURVATUOTTEET

Kaikki
kattoremontit
huolellisesti ja
laadukkaasti
taloyhtiöihin!



010 371 9230

info@lumorakennus.fi

www.lumorakennus.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
kestävää, viihtyisää ja turvallista asuinympäristöä.**

Pyydä tarjous

Mikael Vääräniemi

Invera Oy

mikael.vaaraniemi@invera.fi

050 413 8519

INVERA

Tutustu lisää osoitteessa invera.fi/pihasaneeraukset/

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen

Energiatehokkuus- direktiivi tulee talo- yhtiöiden arkeen

EU:n laatima rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) tuli virallisesti voimaan 29.5.2024. Kansallisella tasolla sen toimeenpanoon on aikaa kaksi vuotta. Muutoksia Suomen lainsäädäntöön on siis odotettavissa kesään 2026 mennessä.

Energiatehokkuusdirektiivin keskeinen tavoite on koko rakennuskannan päästöttömyys vuonna 2050. Kansallisella tasolla se määrittelee tiukat tavoitteet energiatehokkuuden parantamiselle.

Olemassa olevan asuinrakennuskannan energiankulutusta pitää vuoteen 2030 mennessä vähentää 16 % verrattuna vuoden 2020 tasoon. 55 % tästä parannuksesta tulee saavuttaa parantamalla heikoimmassa energialuokissa olevia rakennuksia.

Tähän pyritään muun muassa kannustamalla kiinteistönomistajia energiatehokkuuteen, aurinkosähköön, sähköautojen latauspaikkojen, pyörien säilytyspaikkojen ja automaation lisäämiseen.

Mitä tämä sitten tarkoittaa taloyhtiöille? Ainakin sitä, että taloyhtiön on jatkossa kannattavaa panostaa päästöttömiin ja energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Olipa kyseessä sitten korjausrakentaminen, lämmitys tai mikä tahansa muu palvelu, sen yhteydessä onkin hyvä miettiä myös sitä, missä määrin hankinnat ovat linjassa energiatehokkuusdirektiivin vaatimusten kanssa.

12



24

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Sähköautojen latausasema
- 12 Jälkiasennushissin toteuttaminen
- 16 Sään ääri-ilmiöihin varautuminen
- 20 Linjasaneerauksen vaikutukset
- 24 Terveellisempää sisäilmaa
- 28 Kiinteistön korjausvelka
- 32 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 34 Lakipalsta



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 kuva Dreamstime

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

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n
asiakasrekisteri

OULU 2 | 2025

••• Vuokralaisillakin voi olla oikeus osallistua yhtiökokoukseen

Taloyhtiöiden yhtiökokouksissa käsitellään usein asioita, joilla on merkitystä myös talossa asuville vuokralaisille. Lakiin on kirjattu, millaisten asioiden käsittely yhtiökokouksissa tuo osallistumisoikeuden osakkaiden lisäksi asukkaille.

Kiinteistöliitto muistutti maaliskuisessa tiedotteessaan taloyhtiöitä yhtiökokousten osallistumiskäytännöistä. Jos taloyhtiössä on vähintään viisi huoneistoa, joilla on eri omistajat, on asukkaillakin oikeus osallistua yhtiökokoukseen tietyissä tilanteissa. Asukkailla tarkoitetaan osakkaiden ja taloyhtiön vuokralaisia, mutta myös alivuokralaisia.

– Asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen esimerkiksi silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön järjestysääntöjä, eli kun järjestysäännöt vahvistetaan tai niitä muutetaan. Samoin asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen, kuten saunan tai pesutuvan käyttöä, kertoo Kiinteistöliiton juristi **Katja Lauronen**.

Asukkaalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen myös silloin, kun kokouksessa käsitellään kunnossapitoa tai uudistusta, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai muun asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttämiseen. Tällaista kunnossapitoa ovat esimerkiksi suuret korjaushankkeet, jotka vaikuttavat huoneiston tai yhtiön yhteisten tilojen käyttämiseen.

Asukkaalla on puhevalta ilman äänioikeutta

Edellä mainituissa tapauksissa asukkailla on oikeus käyttää yhtiökokouksessa puhevaltaa, eli vuokralaiset ja alivuokralaiset saavat käyttää kokouksessa puheenvuoroja.

– Lain mukaan asukkailla ei kuitenkaan ole oikeutta äänestää, eli heidän vaikuttamismahdollisuutensa rajautuvat puheenvuorojen pitämiseen, Katja Lauronen sanoo.

Jos huoneistossa asuu useita asukkaita, he saavat osallistua yhtiökokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukas tai asukkaan valtuuttama henkilö voi käyttää kokouksessa avustajaa.

Asukkaille on ilmoitettava yhtiökokouksesta viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta joko asettamalla kokouskutsu yhtiössä yleisesti käytössä oleville ilmoitustauluille tai toimittamalla kutsu kokouksesta jokaiseen huoneistoon, jossa asuu vuokralaisia tai alivuokralaisia. Yhtiö voi varmuuden vuoksi käyttää kumpaakin ilmoitustapaa.

– On taloyhtiönkin edun mukaista osallistaa



asukkaita keskusteluun tärkeistä asioista. Näin kaikenlaisten asujen tarpeet ja mielipiteet tulevat huomioiduiksi, Lauronen sanoo.

••• Yksi palovaroitin ei riitä 60 neliön alueelle

Lain kirjaimen tulkinta on harhaanjohtavaa, jos sen mukaan päätellään yhden palovaroittimen riittävän 60 neliön alueelle. Kun palovaroitinhankintoja suunnitellaan, pitää Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntijan mukaan neliöiden ohella tarkastella tilojen muotoa, kuten huonemääriä, sekä palovaaraa aiheuttavia asioita, kuten sähkölaitteita.

Moni asukas ja taloyhtiöpäättäjänkin luulee tietävänsä, että yksi palovaroitin jokaista alkavaa 60 neliömetriä kohden kussakin asuinkerroksessa olisi riittävä määrä.

– Yksi palovaroitin 60 neliötä kohden ei ole edes minimimäärä muualla kuin yksiosassa, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Käytännönläheinen lähtökohta on, että palovaroitinmäärän laskenta alkaa makuuhuoneiden määrästä. Miksi näin?

Ensinnäkin pelastuslaki edellyttää, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka havaitsevat tulipalon mahdollisimman aikaisin ja varoittavat asunnossa olevia.

Lisäksi palovaroitinasetuksen mukaan pitää ottaa huomioon tilan muoto ja erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnot.

– Tilan muoto tarkoittaa esimerkiksi makuuhuoneita. Jotta palovaroittimet voivat havaita makuuhuoneessa yöllä alkavan palon mahdollisimman varhain ja varoittaa nukkuvia, tulee jokaisessa makuuhuoneessa olla palovaroitin, Leino kertoo.

– Esimerkiksi 45 neliön kaksiossa tarvitaan kaksi palovaroitinta; toinen makuuhuoneeseen ja toinen eteiseen. Tai 78 neliön kolmiossa tarvitaan kolme palovaroitinta; yksi kumpaankin makuuhuoneeseen ja yksi ulko-ovelle johtavalle reitille, Leino havainnollistaa.

Eteiseen palovaroitin tarvitaan, jotta se suojaaa poistumisreitiltä ja varoittaa ajoissa tulipalosta, joka uhkaa turvallista ulospääsyä.

Esimerkkejä erikokoisten asuntojen palovaroitinmääristä löytyy SPEKin sivuilta: <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroitinten-sijoittelu/>



●●● Uutta tekniikkaa ja haastavia sääolosuhteita – kiinteistöhuollossa on paljon paineita päivittää osaamista

Kehittyvä talotekniikka on luonut kiinteistöhuollon ammattilaisille uusia osaamistarpeita, mutta myös säiden ääri-ilmiöiden yleistyminen on johtanut siihen, että alalla joudutaan päivittämään osaamista ja varautumaan uudenlaisiin haasteisiin.

Viime vuonna esimerkiksi hellepäivien määrässä tehtiin uusi ennätys: jopa syyskuussa hellettä oli kaikkiaan kahdeksana päivänä. Tämä voi olla jo liikaa joidenkin taloyhtiöiden jäähdytinlaitteille, mikäli ne on alun perin mitoitettu aivan toisenlaisiin hellemääriin.

Suomen Kiinteistöyöntekijät ry:n koulutuspoliittinen asiantuntija **Kim Stenberg** on ammatiltaan kiinteistönhoitaja ja toimii taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtajana. Hän kertoo joutuneensa itsekin keksimään omatekoisia ratkaisuja, kun vanhat laitteet eivät ole kestäneet kuumien sääjen pitkittyessä. Eräässäkin taloyhtiössä hän veti aikoinaan isännöitsijän pyynnöstä yöksi kylmävesiletkun jäähdyttämään kovalle käytölle joutunutta jäähdytinlaitetta.

Kiinteistöhuollolta edellytetäänkin usein myös käytännön ongelmaratkaisukykyä – ja maalaisjärkeä. Stenberg korostaa esimerkiksi hiekanpoiston merkitystä alkukeväästä, varsinkin jos taloyhtiössä on asfalttipiha. Sitä tehdessä tietyt alueet on hänen mukaansa syystä pestä vedellä.

– Siitä tulee muuten melkoinen pölypilvi ja astmaatikoit saavat oireita.

Lisäksi vaikka tekniikka kehittyi, sitä on myös osattava käyttää, jotta taloyhtiö saa siitä haluamansa hyödyn.

– Myös aurinkopaneelleja pitää huoltaa, se on tulevaisuuden juttu. Tuleeko meille kiinteistöhoitajille sekin koulutus? Stenberg pohtii.

Kartoitus tarvittavista palveluista – ja kattava ohjeistus

Taloyhtiöiden kiinteistöhuoltoa tehdään nykyisin myös kasvavien kustannusten puristuksessa. Stenberg huomauttaa, että taloustilanteen kiristyessä osa taloyhtiöistä voi joutua synnyttämään tarkemmin, mitä niiden kiinteistöhuoltopalvelut pitävät sisällään ja mitä ne maksavat.

– Ei turhaan pyydetä sellaisia palveluita, mille ei ole tarvetta, vaan räätälöidään tarpeen mukaan.

Tarpeelliset palvelut olisivatkin Stenbergin mukaan hyvä käydä läpi ajatuksen kanssa ja kirjata ne paperille. Hän kertoo esimerkiksi oman taloyhtiönsä koostuvan kolmesta rakennuksesta, joista kussakin on kaksi porraskäytävää. Jo niidenkin huolto- ja siivoustarpeet vaihtelevat keskenään paljonkin asukaskunnasta riippuen.

Mikäli taloyhtiö päättyy esimerkiksi säästösyistä kilpailuttamaan kiinteistöhuoltonsa ja vaihtamaan huoltoyhtiön uuteen, ei kannata suinkaan



olettaa, että kaikki lähtisi sujumaan hyvin itseltään.

Stenberg korostaa, ettei pelkkä sähköposti riitä uuden huoltoyhtiön ohjeistamiseen. Hän vinkkaa tekemään aluekartan, josta palveluntuottaja näkee, mitkä alueet heidän tulee tarkalleen hoitaa. Lisäksi ennen kuin uusi kiinteistöhoitaja aloittaa työssään, tämän olisi hyvä käydä paikan päällä taloyhtiössä ja käydä läpi esimerkiksi arat kohdat, kuten istutukset tai aidat, jotka saattaisivat kärsiä aurouksessa.

Tieto taloyhtiön käytännöistä sujuvoittaa arkea

Kiinteistöhuollon sujuvoittamiseksi ja tyytyväisyyden ylläpitämiseksi taloyhtiön asukkaille voidaan järjestää kyselyitä siitä, millaisena he ovat kokeneet kiinteistöhuoltonsa toiminnan. Stenberg toteaa asukkaiden kuitenkin antavan palautetta yleensä hyvin oma-aloitteisesti niin hallituksen puheenjohtajalle kuin isännöitsijälle.

– Siivouksesta tulee palautetta, mikäli on jokin jäänyt siivoamatta. Tai jos on luminen päivä, ja on vielä jäänyt joku alue auroamatta ja pitääkin nyt kiertää pitkä matka.

Taloyhtiön olisivatkin hyvä teroittaa, missä tilanteissa kenenkin puoleen tulisi kääntyä, jotta haivattuihin ongelmiin voidaan puuttua mahdollisimman tehokkaasti. Tietämättömyys taloyhtiön käytännöistä voi paitsi lisätä asukkaiden tyytymättömyyttä kiinteistöhuollon toimintaan, myös aiheuttaa itsessään ongelmia taloyhtiölle. Esimerkiksi pelastustielle pitkäksi aikaa pysäköity auto vaikeuttaa pelastustoimintaa, mikä pitäisi tehdä selväksi myös asukkaille.

Stenberg huomauttaa osakkaiden saavan hyvinkin tietoa taloyhtiön asioista esimerkiksi yhtiökokouksessa, mutta toisin on vuokra-asukkaiden laita.

– Meillä on yleensä kaksi kertaa vuodessa talkoot, siellä tieto leviää, hän lisää. Koska monet asukkaista eivät kuitenkaan talkoisiin osallistu, tietoa on jaettava myös muilla keinoin.

Varsinkin uusia asukkaita on siis hyvä ohjeistaa taloyhtiön järjestyssääntöjen lisäksi yleisistä toimintatavoista ja missä sijaitsevat muun muassa jätepiestee, pesutupa ja kuivaushuone.

Stenberg muistuttaa huomioimaan tiedottamisessa myös mahdollisen kielimuurin. Pelkäänsä suomenkieliset ohjeet asumisen käytännöistä eivät siis aina riitä.



Freepik

... Teksti: Ulla Sirén

Autopaikasta latauspisteeksi

Sähkö- ja hybridautojen nopea yleistyminen on aiheuttanut taloyhtiöille tarpeen asennuttaa latauspisteitä vanhoille autopaikoille. Uudistuksen käytännön toteutukseen on monta tapaa, ja tehtävän laajuuteen vaikuttaa ratkaisevasti se, mitä valmiuksia kiinteistössä on jo olemassa.

Latauspisteiden asentamista ei kannata viivyttää turhaan, vaikka se tuntuisi kalliilta ja työläältä hankkeelta, sillä se on sijoitus tulevaisuuteen.

Taloyhtiössä latauspisteiden hankkiminen kannattaa ottaa puheeksi etuajassa, ennen kuin niiden tarve ehtii kasvaa pakottavaksi. Silloin on aikaa pohtia ja etsiä juuri omalle taloyhtiölle mielekkäin vaihtoehto. Latauspisteet ovatkin huomisen arkipäivää, johon jokainen törmää

aikanaan jotakin kautta. Vähintään asunnon arvoon latauspiste tai sen puuttuminen tulee vaikuttamaan kiistatta.

Latauspiste lisää nykyaikana asunnon arvoa ja houkuttelevuutta. Asunnon arvonnousu peittää helposti parin tuhannen euron kustannukset. Vaikka pis-

teelle ei juuri sillä hetkellä olisi itselle käyttöä, sillä todennäköisesti on käyttöä jollekulle tulevaisuudessa. Osallistuminen yhtiön hankkeeseen tulee halvemmaksi, kuin asennuttaa latauspiste erikseen yksityisesti.

Keskustelu sähköautojen lataamisen säännöistä taloyhtiössä

on tarpeen myös siksi, että kaikille selviää, millainen toiminta on luvallista. Omavaltaisesta lataamisesta, jossa käytetään luvatta taloyhtiön sähköverkkoa, aiheutuu jatkuvasti riitoja ja mahdollisia vaaratilanteita. Kiinteistöliitto suosittaakin asian perusteellista käsittelyä yh-

tiökokouksessa ja linjausten tekemistä pohtien asiaa pitkälle tulevaisuuteen.

Laki asettaa raamit

Nykyinen taloyhtiölaki ei velvoita yhtiöitä rakennuttamaan latauspisteitä autopaikoilleen. Sen sijaan laki vaatii, että sellaisten taloyhtiöiden, jolla on vähintään viisi pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius viimeistään seuraavan rakennuslupaa edellyttävän, autopaikkoja tai niiden sähköjärjestelmää koskevan laajemman korjaushankkeen yhteydessä, jonka rakennuslupa on laitettu vireille 11.3.2021 tai sen jälkeen. Sama vaatimus koskee uudisrakennuksia.

Muutostöistä on säädetty erikseen taloyhtiölaissa. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikan putkistusta tai kaapelointia siten, että siihen voi myöhemmin asentaa latauspisteen. Valmiuden toteuttamisen kustannukset vaihtelevat suuresti sen mukaan, mitä taloyhtiössä on ennestään valmiina.

Jos joudutaan esimerkiksi kaivamaan kaapelireittejä tai uusimaan sähköpääkeskus tai sähköliittymä, hankkeen hinta voi nousta pariinkymmeneen tuhanteen euroon. Mikäli muutos- ja uudistustöitä ei tarvita paljon, latausvalmius maksaa vähimmillään noin tuhannesta muutamaan tuhanteen euroon paikkaa kohti. Mikäli pisteet tehdään käyttövalmiiksi, latauslaitteen hinta nostaa paikkakohtaista kustannusta.

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää yhtiöltä kuitenkin kohdullisuutta kaikkien rakennus- ja korjaushankkeiden toteuttamisessa. Hankkeen tulee olla "tavanomainen", kuten esimerkiksi putkiremontti, jonka kalliisiinkin kustannuksiin osallistuminen on osakkeenomistajan velvollisuus, kun kustannukset katsotaan tarpeeseen nähden kohtuullisiksi.

Myös latausasemien asennuksessa on noudatettava kohtuullisuusvaatimusta, mikä

käytännössä tarkoittaa, että kalleimmat ja tehokkaimmat eivät tule kysymykseen. Lain mukaan tavallista 11–22 kw:n latausasemaa voi pitää kohtuullisuusvaatimuksen täyttävänä, mutta esimerkiksi 50 kw:n pikalatauspistettä ei.

Laillisten toimien tielle

Latausinfra hankkiminen taloyhtiöön tuntuu aluksi vaivalloiselta prosessilta, joka vaatii perehtymistä sekä lain että tekniikan aloihin. Se on kuitenkin tehtävä sekä laillisuuden että turvallisuuden takaamiseksi.

Ikävä kyllä autoja ladataan edelleen käyttämällä laittomia oikoteitä, jotka aiheuttavat onnettomuusriskejä. Esimerkiksi jatkojohtoja tai muuhun käyttöön tarkoitettuja pistorasioita ei pidä käyttää sähkökulkuneuvon lataamiseen. Mitään omia asennuksia ei saa myöskään yrittää tehdä. Sähköasennuksia saa tehdä vain sellainen henkilö tai yritys, jolla on siihen Suomessa myönnetty pätevyys. Nykyään monet firmat tarjoavat latauslaitteiden asennuspaketteja, joten tekijöiden kilpailuttaminen onnistuu suhteellisen helposti.

Latausinfra hankkeen voi toteuttaa taloyhtiössä neljällä eri tavalla, ja laki sallii vapaan valinnan sen mukaan, mikä missäkin on sopivin vaihtoehto. Sen sijaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaatetta pitää aina noudattaa. Se tarkoittaa, että yhtiön tulee kohdella samassa asemassa olevia osakkaitaan samalla tavalla.

Esimerkiksi, kun yhtiössä on sähköliittymä ja sillä kokonaiskapasiteetti, yhdelle asukkaalle ei voi antaa muita suurempaa osaa siitä. Toiseksi kaikkien pitää voida hyödyntää latauskapasiteettia, myös siinä tapauksessa, että latauspisteet on hankittu osakasvähemmistö hankkeena. Niitä, joilla on autotalipaikat osakkaina, on kohdeltava keskenään samanarvoisesti, ja niitä joilla on taloyhtiön pihaparkkipaikat, taas keskenään samanarvoisesti. >>

SÄHKÖtek

Ammattitaidolla / vuodesta 1994

TULE TUTUSTUMAAN mallistudioomme!

OSOITE: HILTUSENTIE 20 A 5 | 90620 OULU

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

Toimimme myös Rovaniemellä.

elfin

Sähköalan ammattilainen
johon voit luottaa

Luotettavaa sähkötyötä myös taloyhtiöille!

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

Jekotek Oy

+358 40 5959 064
info@jekotek.fi

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSRATKAISUT TALOYHTIÖILLE

VAIVATTOMASTI JA LAADUKKAASTI

Jekotek toteuttaa asennukset ja vie projektin maaliin asti.

Kumppanisi myös taloyhtiön kaikkiin muihinkin sähkötyihin.

**Tutustu meihin osoitteessa:
www.jekotek.fi**

PAIKALLISTA PERHEYRITTÄMISTÄ JO VUODESTA 1985



ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys

www.hlahti.fi
tomi@hlahti.fi
Torikatu 22 A, Oulu

AMMATTITAITOISET SÄHKÖTYÖT JOKAISEEN TARPEESEEN



- SÄHKÖTYÖT JA -URAKOINTI
- SÄHKÖAUTOJEN
LATAUSRATKAISUT

Janne Karppinen 040 553 1610
oulunsahkourakointi@gmail.com
WWW.OULUNSAHKOURAKOINTI.FI



” Latauspiste lisää nykyaikana
asunnon arvoa ja houkuttelevuutta.



OMAKIINTEISTÖ
www.omakiinteisto.com

Toteuttamisen neljä mallia

Latauspisteet voi ensinnäkin asennuttaa taloyhtiön paikoille koko yhtiön yhteisenä hankkeena, jolloin kaikki maksavat osansa kustannuksista riippumatta siitä, onko heillä autoa tai autopaikkaa. Tällöin kaikilla osakkailla on lähtökohtaisesti yhdenvertainen mahdollisuus saada autopaikka käyttöönsä.

Toiseksi, jos autopaikat ovat osakashallinnassa, voidaan hanke toteuttaa niin, että sen kustannukset kohdentuvat hankkeesta hyötyville autopaikkaosakkaille. Tämä edellyttää yhtiökokouksessa edustettuina olevien osakkeiden ja siellä edustettujen autopaikkaosakkeiden äänten enemmistön tukea.

Kolmanneksi hankkeen voi toteuttaa osaksvähemmistön

hankkeena. Siinä tapauksessa vain ne osakkaat maksavat, joille latauspiste tehdään, riippumatta siitä, ovatko autopaikat yhtiön vai osakkaan hallinnassa. Silloin ratkaisun on kuitenkin oltava sellainen, että muiden on mahdollista liittyä siihen myöhemmin.

Tähän asti asia kuulostaa selvältä, mutta kulujen jako myöhemmässä vaiheessa voi johtaa sekavaan tilanteeseen. Kumpikaan osapuoli ei nimittäin saa joutua maksamaan toisen kuluja: ensimmäisen latauspaikan laittajien ei kuulu kustantaa etuja myöhemmin liittyneille, mutta heidän ei myöskään kuulu saada ilmaista etua myöhemmistä muutostöistä.

Juuri nämä tilanteet on hyvä ennakoida tekemällä linjaus yhtiökokouksessa, vaikka asia ei juuri sillä hetkellä olisi >>



ekovirtaus

Katse ekologisempaan huomiseen

Ekovirtaus on vastuullisen kiinteistönomistajan kumppani, jolta saat tuotteet ja ratkaisut energiansäästö tavoitteiden saavuttamiseen. Me autamme sinua säästämään sekä luontoa että rahaa.

Ekovirtaus.fi

Puhdasta säästöä

Vedenkulutuksen pienentäminen on helpoin energiansäästötoimenpide. Pienentämällä vedenkulutusta 20% vähenee lämmitysenergian tarve keskimäärin 5%. Saavutettu säästö on merkittävä ja ekologinen vaikutus korvaamaton.

Tutustu tyylikkääseen ja energia-
tehokkaaseen hanamallistoomme
osoitteessa www.ekovirtaus.fi

OLETKO VIELÄ MIETTIMÄSSÄ

SÄHKÖALAN PALVELUJA?

Olemme täällä teitä varten!

Asiantuntevaa apua sähköasennuksista
ilmalämpöpumppujen huoltoon.

Varaa konsultaatioisi nyt!

050 331 3596, 040 584 0518

info@oulunrakennussahko.fi

www.oulunrakennussahko.fi



OULUN RAKENNUS-SÄHKÖ OY
SÄHKÖTÖIDEN ERIKOISLIKE

Kun taloyhtiöön hankitaan latausinfra, on viisasta että...

Yhtiökokous päättää linjaukset, vaikka hallituksen toimivalta riittäisi.

Tarkistetaan aluksi yhtiön sähköverkon kunto ja kapasiteetti.

Päätetään yhdessä, millainen hanke toteutetaan: koko yhtiön yhteinen, asukasvähemmistön hanke vai yksittäisten osakkaiden muutostyö.

Edellisestä riippumatta päätetään yhdessä, montako latauspistettä halutaan ja mikä tekninen ratkaisu on sopivin.

Perustetaan kaikki päätökset alusta asti lakiin.

Jos on ongelmia, turvaututaan laintulkinnassa asiantuntijaan.

Tehdään kaikille selväksi vastuut, kuten kustannusten jako, tai kuka huolehtii latauslaitteen ja kuka sähkömittarin kunnosta.

*Lisätietoa: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi. Julkaisija Kiinteistöliitto.
<https://www.kiinteistoliitto.fi>*

Asiantuntijana artikkelissa toimi vanhempi lakiasiantuntija Tapio Haltia Kiinteistöliitosta.

”Nykyään monet firmat tarjoavat latauslaitteiden asennuspaketteja, joten tekijöiden kilpailuttaminen onnistuu suhteellisen helposti.

ajankohtainen.

Neljänneksi latauspaikan voi asennuttaa yksittäisen osakkaan muutostyönä, jolloin osakas maksaa luonnollisesti työn itse. Luvan siihen voi myöntää taloyhtiön hallitus, mutta Kiinteistöliitto suosittelee, että periaatteellisista linjauksista ja toimintatavoista päätettäisiin ennen kuin ensimmäinen osakas haluaa autopaikalleen latauspisteen. Yhdessä sovittu linja selkiyttää päätöksentekoa esimerkiksi siinä tapauksessa, että yksityisiä latauspaikan laittajia ilmoittautuu ajan mittaan useita, niin että yhtiön sähkökapasiteettia täytyy kasvattaa tai tehdä muita koko yhtiötä koskevia muutostöitä.

Kaikissa tapauksissa yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että jokainen käyttäjä maksaa itse lataamansa sähkön mitatun kulutuksen mukaan.

Kehitys vie kohti täyssähköä

Perimillään latauspisteiden toteuttaminen on investointi

tulevaisuuteen. Varsinkin kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä kysyntä on jo nyt varsin suurta, ja se kasvaa ja laajenee kaiken aikaa, kun sähkö- ja hybridiautot yleistyvät.

Muun muassa Pirkanmaalla vuonna 2024 ensirekisteröidyistä henkilöautoista noin puolet oli sähköautoja. Edellisenä vuonna niitä rekisteröitiin jo selvästi polttomoottoriautoja enemmän, mutta silloin ostajilla oli käytettävissään täyssähköisten henkilöautojen hankintatuki, jota ei enää makseta.

Taloyhtiöiden tyytyväisyydestä ei ole tutkittua tietoa, mutta yleinen käsitys esimerkiksi Kiinteistöliitossa on, että useimmat ovat pitäneet latauspaikkojen asennusta hyvänä ratkaisuna. Niiden tärkeys on siis ymmärretty.

Sähköinfran osalta investointi on lisäksi varsin pitkäikäinen. Itse latauslaite vanhenee sitä selvästi nopeammin, mutta niilläkin on pitkä käyttöikä, joten kerran tehdystä työstä on hyötyä pitkäksi aikaa. ●



 **katterla oy**

**VEDENERISTYSTYÖT
SEKÄ KATTO- JA SILTAERISTYKSET
JO VUODESTA 1971**

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

RALA
PÄTEVYYS

RALA
SERTIFIKAATTI

KATEPAL
KATTAJA

Minna Ravi

asianajaja, osakas
Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy
minna.ravi@lindblad.fi
Puh. 020 749 8193



Autopaikkojen jako asunto-osakeyhtiössä

Autopaikkojen jakamisesta voi syntyä helposti erimielisyyksiä erityisesti silloin, kun paikkoja ei riitä kaikille. Myös paikkojen jakojärjestyksestä voi syntyä riitaisuuksia, mikäli säännöt siihen eivät ole selkeitä tai puuttuvat kokonaan.

Mikäli yhtiöjärjestyksestä ei muuta ilmene, autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, jolloin yhtiön hallitus päättää paikan luovuttamisesta. Tällöin autopaikkoja jaettaessa lähtökohtana on osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin erikseen määrätä, että autopaikka on sidottuna tietyn huoneiston hallintaan tai vaihtoehtoisesti osakkaan hallinnassa erillisinä autopaikka-osakkeina, jolloin osakkeenomistaja saa päättää paikan käytöstä ja vuokraamisesta.

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, eikä yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä saa tehdä päätöstä tai toimia siten, että osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella. Niinpä esimerkiksi sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtaisesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on. Toki osakkeenomistaja voi halutessaan antaa suostumuksen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen, vaikka päätös loukkaakin hänen oikeuksiaan osakkeenomistajana.

Autopaikat tulisi jakaa siten, että paikat jaetaan ensin taloyhtiössä asuville osakkaille sekä osakkaiden mahdollisille vuokralaisille. Jos paikkoja jää yli, ne voidaan jakaa seuraavaksi taloyhtiön omille vuokralaisille ja vasta tämän jälkeen paikkoja voidaan tarjota ulkopuolisille henkilöille. Hyväksi todettuja tapoja jakaa autopaikkoja ovat esimerkiksi arpominen sekä erilaiset jonotusjärjestelyt, joissa osakkeenomistajat ovat samanlaisessa asemassa riippumatta siitä, asuvatko he itse osakehuoneistossa tai onko huoneistossa vuokralainen. Yhtiössä on myös mahdollista muodostaa erilaisia jonoja erilaisille autopaikkatyypeille, jolloin voidaan huomioida esimerkiksi tarve sähköauton latausmahdollisuudelle.

Jos sijoittajaosakkaan vuokralainen vaihtuu, voidaan pohtia, täytyykö uuden vuokralaisen jonottaa paikkaa vai voiko osakas jonottaa hänen puolestaan. Vastauksesta on olemassa erilaisia tulkintoja, mutta esimerkiksi Kiinteistöliiton kannan mukaan osakkaan tai vuokralaisen vaihtuessa asukkaan on aina itse jonotettava paikkaansa, jolloin autopaikkoja ei voi varata.

Erimielisyyksiä voi aiheutua helposti niin kutsutuissa kakkosasuntotilanteissa. Oikeuskäytännön mukaan autopaikkojen jakaminen pelkästään niille osakkaille, jotka käyttävät osakehuoneistoaan vakituisena asuntona, rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällöin ne osakkeenomistajat, jotka käyttäisivät osake-

huoneistoaan kakkosasuntona, eivät voisi saada lainkaan autopaikkaa, jolloin osakkeenomistajat on laitettu perusteettomasti toisistaan poikkeavaan asemaan (ISHO 30.12.2014; S14/113/20). Toisaalta asiasta on esitetty oikeuskirjallisuudessa toisinaan kantoja, joissa autopaikkojen jaossa voitaisiin ottaa huomioon vakituiset asukkaat ja niukkuuden vallitessa laittaa heidät etusijalle. Tuomioistuin ei edellä mainitussa tapauksessa suoraan tuominnut mahdollisuutta asettaa kakkosasunnon omistajaa huonompaan asemaan autopaikkojen jaossa, jos autopaikoista on niukkuutta. Tällaista tulkintaa on kuitenkin kritisoitu oikeuskirjallisuudessa asunto-osakeyhtiölain sanamuodon vastaiseksi ja todettu, että osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien määrittäminen jonkinlaisen tarpeellisuusharkintaan liittyvän kriteerin perusteella on ajatuksena yhtiöoikeudellisesti vieras.

Mikäli autopaikkoja on niukasti eikä niiden käyttämisestä tai jakamisesta ole määrätty asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, yhtiössä voidaan laatia erilaisia sääntöjä, joilla autopaikkoja jaetaan. Sääntöjen laatiminen on suositeltavaa, mutta täytyy muistaa, että niiden tulee kuitenkin olla aina sopusoinnussa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Myös yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen hinnoittelulla voidaan vaikuttaa siihen, että autopaikat jaetaan niille, jotka paikkoja todella tarvitsevat.



... Teksti: Elina Salmi

Hissitalossa on turvallista asua

Suomessa on vielä paljon kerrostaloja, joista puuttuu hissi. Sen rakentaminen jälkikäteen on kuitenkin suhteellisen helppoa ja parantaa talon käytettävyyttä. Yksi merkittävä syy on myös turvallisuus, sillä tilastojen mukaan yksi yleisimmistä tapaturman syistä on portaissa kaatuminen tai putoaminen.

– Hissin saa mahtumaan lähes jokaiseen hissittömään taloon, ja se on helpommin toteutettavissa kuin ihmiset yleensä kuvittelevat, vakuuttaa Suomen Hissiyhdistys ry:n puheenjohtaja **Juha Kiviranta**.

– Projektista vähintään puolet – ehkä jopa enemmänkin – on perinteistä rakennustyötä, kun hissille tehdään tila esimerkiksi porrashuoneeseen. Rakennuslalla on nyt melko hiljaista, joten kapasiteettia on vapaana ja rakentajilla juuri nyt aikaa ja kiinnostusta ottaa tehdäkseen hissiprojektin rakennustyöt. Lisäksi valtio ja osa kunnista antaa ainakin toistaiseksi avustusta hissien hankintaan jälkiasennuksena.

Talon käytettävyys paranee

Hissi parantaa asumisen laatua ja asumismukavuutta monella tapaa. Niin seniorien kuin lapsiperheidenkin liikkuminen helpottuu. Lastenvaunut ja painavat kauppakassit saa kätevästi kotiovelle. Lapsille hissi on muutenkin portaita turvallisempi vaihtoehto. Myös ikäihmiset pystyvät asumaan kotonaan vuosikausia pidempään kuin hissittömässä talossa ja hyvä niin, sillä eihän kenenkään pitäisi joutua muuttamaan kotoaan hissittömyyden takia.

Toisinaan muuten terve aikuinen saattaa kolhia itseään ja päätyä vaikkapa kyynärsauvojen käyttäjäksi joksikin aikaa. Silloin hissi on todella mukava keksintö. Hissin avulla myös liikunta- ja toimintaesteinen läheinen tai ystävä pääsee kerrostaloasuntoon, johon hän ei muuten pääsisi.

Turvallisuutta ei voi koskaan korostaa liikaa. Portaissa kaatuminen tai putoaminen on kolmanneksi yleisin tapaturman aiheuttaja ja johtaa toisinaan jopa kuolemaan. Hissionnettomuudet sen sijaan ovat Suomessa äärimmäisen harvinaisia.

Lisäksi hissi nostaa asunnon arvoa sekä myytävyyttä tai vuokrattavuutta riippumatta siitä, missä kerroksessa asunto on.

Valtio ja kunnat avustavat hissien hankintaa

Hissin jälkiasennuksen kustannuksiin voi myös saada avustusta. Asumisen ja rakentamisen kehittämiskeskus ARA laskautettiin helmikuun lopussa ja sen tehtävät otti ympäristöministeriön alainen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Hissiavustus säilyi siirrossa ennallaan ja on suuruudeltaan 35 prosenttia. Sitä voi hakea hissien rakentamiseen kerros- tai luhtitaloon, jossa on vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi kerrosta päällekkäin.

Lisäksi jotkut kunnat myöntävät hissiavustusta, jos hakija on saanut valtiolta myönteisen avustuspäätöksen. Esimerkiksi Vaasa avustaa kymmenellä prosentilla, Tampere viidellätoista ja Oulu peräti kahdellakymmenellä prosentilla. Parhaassa tapauksessa taloyhtiön maksettavaksi jää siis ainoastaan 45 prosenttia kuluista. Kannattaa kuitenkin tarkistaa omasta kunnasta, onko alueellanne mahdollista saada pieni lisä valtionavustuksen päälle.

Avustusta ei luonnollisesti myönnetä olemassa olevan hissien uusimiseen.

– Sanoisin, että juuri nyt on otollinen hetki hankkia hissi hissittömään taloon. Avustukseen varattua rahaa on taas tänä vuonna vähemmän kuin viime vuonna eikä näytä siltä, että suunta olisi muuttumassa. Avustushaku suljetaan, kun vuosittainen määräraha loppuu. On olemassa selvä vaara, että avustusprosenttikin laskee tulevaisuudessa, toteaa Kiviranta.

Hissihankinnan kustannukset jyvitetään asuinkerroksen mukaan

Asunto-osakeyhtiössä pääsääntö on se, että kulut jaetaan tasan osakkaiden kesken, mutta tämä sääntö ei päde hissien hankinnassa hissittömään taloon. Asiaa on pidetty niin tärkeänä, että lainlaati on tehnyt asunto-osakeyhtiölakiin tätä >>



Paikallinen hissialan ammattilainen Hissien huollot ja korjaukset

- ▶ Hissien, liukuportaiden ja nosto-ovien huolto ja korjaukset
- ▶ Hissien modernisointi ja peruskorjaus
- ▶ Hissien kuntokartoitukset
- ▶ Varaosat nopealla toimituksella Oulun paikallisvarastolta

Vikapäivystys 24h - 010 200 1600 tai 050 371 2938



HISSI SERVICE

www.hissiservice.fi

Marko Lausmaa • 044 077 9168
marko.lausmaa@hissiservice.fi

Rami Sippala • 045 110 4700
rami.sippala@hissiservice.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



Juha Kiviranta

koskevan poikkeuksen.

Hissin jälkiasennuksen aiheuttamat kustannukset jyvitetään asuinkerroksen mukaan siten, että yhtiövastikeperuste kerrotaan huoneiston kerroksella. Näin siis alemmat kerrokset maksavat hissistä vähemmän kuin ylempät. Jos hissi asennetaan vain osaan porrashuoneista, lankeavat kulut maksettaviksi vain niissä olevien huoneistojen omistajille.

Yhtiökokous päättää asiasta ja yksinkertainen enemmistö riittää. Jos hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneista, vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy, koska asennuksen kulutkin lankeavat vain heidän maksettavikseen.

Koska hissi nostaa asuntojen arvoa, on tilanne usein se, että alemmissa kerroksissa asuvat hyötyvät uudistuksesta eniten.

He kun maksavat siitä vähemmän, mutta asunnon arvo ja myytävyys tai vuokrattavuus nousee jokseenkin yhtä paljon kuin ylempienkin kerrosten asunnoissa.

Hissin saa rakennettua jokseenkin jokaiseen taloon

Hissin rakentaminen jälkikäteen saattaa olla yllättävänkin nopea toimenpide ja haittaa asumista melko vähän. Aloitteen hissien hankkimiseksi voi tehdä taloyhtiön osakkaista kuka tahansa, mutta joka tapauksessa asiasta päätetään yhtiökokouksessa. Jos hallitus haluaa valmistella asian huolellisesti, se pyytää isännöitsijää hankkimaan valmiiksi tarjouksen ja alustavan suunnitelman joltakin tai joiltakin hissejä asentavista yhtiöistä.

Samalla selviää, minkäkokoinen hissi on mahdollista asentaa

käytettävissä tai raivattavissa olevaan tilaan. Kustannukset riippuvat paljon yksityiskohdista: paljonko porrashuoneita ja kerroksia, tarvitaanko kaksiovinen hissi, kuinka paljon tarvitaan rakennustöitä. Usein rakennustöiden tekeminen ja niiden kustannukset ovat suuremmat kuin itse hissi.

– Kun hissi mahdutetaan porraskäytävään, niin niissä hydraulihihi on aika yleinen ratkaisu, koska koneisto voidaan viedä maksimissaan kymmenen metrin päähän hissistä. Silloin koneisto ei vie tilaa porrashuoneesta ja sen aiheuttama äänikin saadaan muualle. Nykyaikaiset hissit ovat muutenkin aika hiljaisia, tietää Kiviranta.

Hissin hankintaa suunniteltaessa on suositeltavaa selvittää myös sisäänkäynnin esteettömyys. Sen voi tehdä itsearviointina tai teettämällä esteettömyyskartoituksen. Kaikissa ta-

loissa ei hissinkään avulla päästä täyteen esteettömyyteen, mutta se voidaan silti rakentaa ja siihen saa avustuksen.

Hissin rakentaminen vaatii tietysti myös rakennusluvan.

Rakennuksen sisälle vai ulkopuolelle?

Kerrostalon porrashuone määrittää pitkälti sen, millainen hissiratkaisu on mahdollista rakentaa. Rakennuksen ikä ja tyyli vaikuttavat hissien valintaan, ja arvotalossa on selvittettävä ajoissa etukäteen rakennussuojelun vaatimukset. Hissien suunnittelu vanhaan taloon vaatii kokenutta suunnittelijaa, joka osaa kartoittaa eri vaihtoehdot ja valita niistä taloyhtiölle ja sen osakkaille parhaimman ratkaisun.

Iso osa hissittömistä taloista on 70-luvulla rakennettuja kolmikerroksisia taloja. Niissä on tyypillisesti suora, kaksivartinen portas, jossa on välitasanteet ja leveyttä noin 2,5 metriä.

– Siihenkin kyllä mahtuu hissi, sillä kapeimmillaan tilaa tarvitaan alle metri. Määräyksissä on annettu jälkiasennushissiiä varten mahdollisuus poiketa portaalan leveydestä ja siksi sallitaan pienempi portasleveys kuin mitä muuten edellytettäisiin, sanoo Kiviranta.

Portaita saa siis hissiä asennettaessa kaventaa, muuttaa tai uusia kokonaan. Esimerkiksi kierreportaat voi muuttaa kiertämään tiukemmin kuin vanhat ja siten tehdä tilaa hissille. Sen voi myös porrashuoneen sijaan rakentaa vaikka rakennuksen ulkopuolelle tai nipistää vähän tilaa huoneistoista.

Kun hissi on lopulta valmis, kannattaa asentavan yhtiön kanssa solmia huoltosopimus, jotta hankinta pysyy hyvässä kunnossa mahdollisimman pitkään. Se voi vaikuttaa myös takuuaikoihin.

Haastateltava Juha Kiviranta on hissialan ammattilainen ja toimitusjohtaja Cibes Amslift Oy:ssä. Hän on lisäksi Suomen Hissiyhdistyksen puheenjohtaja.



Esimerkki kustannuksista

Hissin jälkiasennuksen hintalappu vaihtelee tietysti paljon kohteesta riippuen, mutta Juha Kiviranta antaa pyydettyä yhden esimerkin kustannuksista. Kohde on todellinen, ei vain juttua varten laskettu.

Esimerkkikohde on kolmikerroksinen, neljän porraskäytävän talo. Yhtiö toteutti projektin avaimet käteen -periaatteella. Hintaan sisältyi kaikki tarpeellinen: arkkitehtisuunnittelu, rakennusluvan hakeminen, tarvittavat rakennustyöt, hissit lasikuiluineen, takuu ja takuuajan huollot.

Kokonaishinnaksi arvonlisäveroineen tuli noin 600 000 euroa, eli 150 000 euroa/ porraskäytävä. Valtion 35 prosentin avustuksen jälkeen maksettavaa jäi siis noin 100 000 euroa/ porraskäytävä.

Työ tilattiin yhtiöltä huhtikuussa 2024, työt kohteessa käynnistettiin lokakuussa ja jouluna kaikki hissit olivat jo käytössä. ●



OULUN AUTOKULJETUS

Maa- ja pohjarakennustyöt
Purkutyöt
Kiviainestoitukset
Nosturi- ja vaihtolavapalvelut

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

TaLep
Palvelut

**ISÄNNÖINTI- JA
TILITOIMISTOPALVELUT**

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


KOTIKATU
KIINTEISTÖPALVELUT

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

**MAANRAKENTAMISEN
AMMATTILAINEN
PALVELUKSESSASI!**

JPMatic

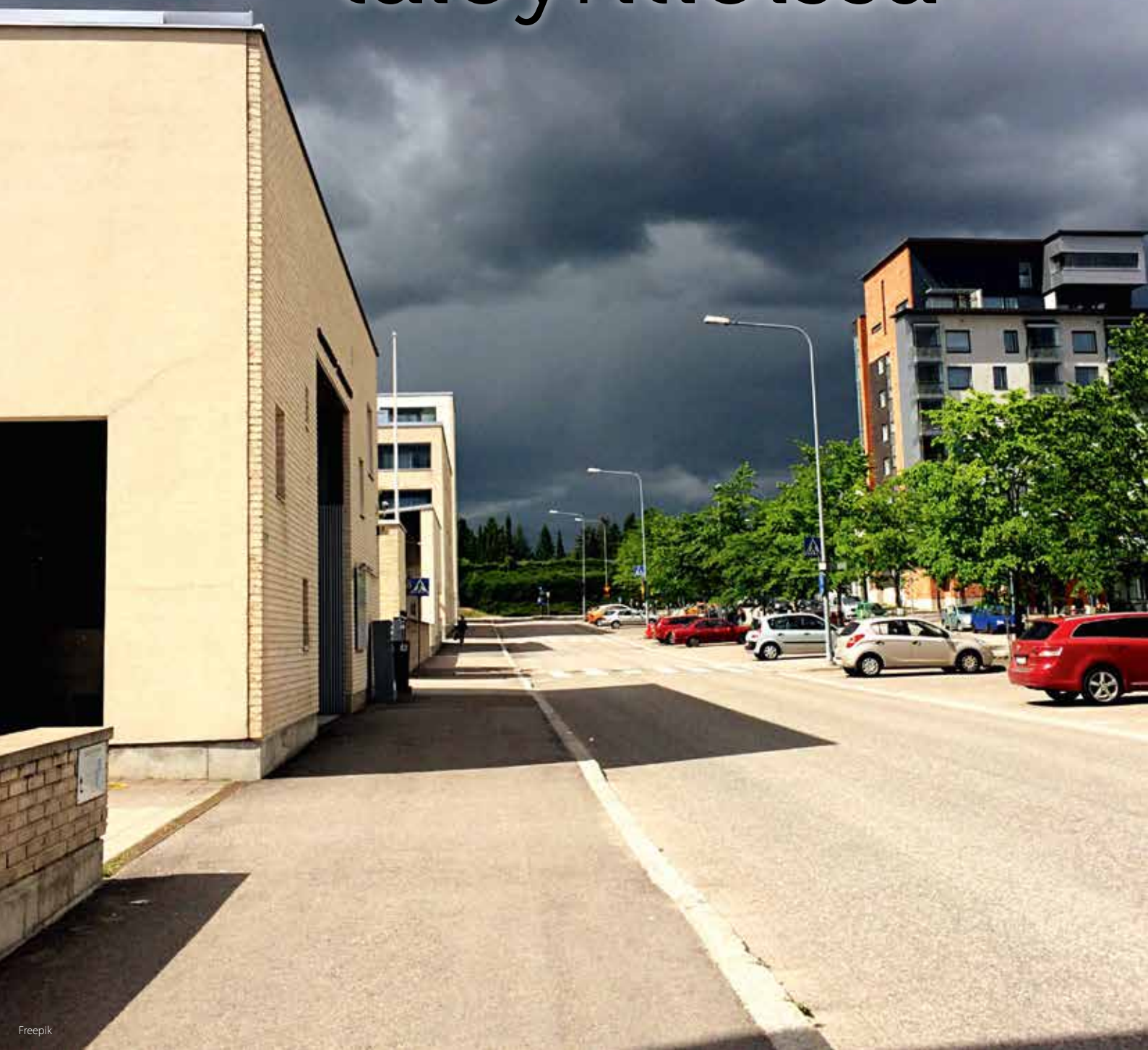
WWW.JPMATIC.FI



Freepik

••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä



Ilmastonmuutos ja sen myötä yleistyvät säiden ääri-ilmiöt koettelevat rakennuksia. Myös taloyhtiöiden on syytä pysähtyä pohtimaan, millaisia riskejä muuttuvat sääolosuhteet voivat aiheuttaa ja miten niihin voitaisiin vastata jo ennakolta.

Alkuvuodesta Yle uutisoi Keski-Suomessa, Jyväskylän Sääntäsalossa sijaitsevan taloyhtiön ahdingosta.

Kesällä 2023 ennätykselliset sateet ja Päijänteen selältä puhaltaneet rajut tuulet olivat riepotelleet rannan tuntumassa sijaitsevaa, 12 asunnon kerrostaloa. Tuulen puskema viistosade imeytyi kolmikerroksisen talon seinärakenteisiin, jotka piti uusia kokonaan.

Mittavan remontin ainoa vaihtoehto olisi ollut koko rakennuksen purkaminen. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan suostunut korvaamaan valtavaa vahinkoa, sillä sen arvion mukaan sademäärä ei ollut riittävän harvinainen.

Tapaus oli valitettava, eikä todennäköisesti jää viimeiseksi. Erilaiset säiden ääri-ilmiöt ovat viime vuosina yleistyneet. Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** huomauttaa, että rakennusten omistajien tuleekin tuntea, millaiset riskit omaan kiinteistöön kohdistuvat.

Tätä silmällä pitäen Kiinteistöliitto julkaisi syksyllä 2024 oppaan *Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä*. Yhdessä Suomen ympäristökeskuksen ja vakuutusmeklariyhtiö Howden Finlandin kanssa laadittu opas ohjeistaa taloyhtiöiden hallituksia ja isännöitsijöitä varautumaan muuttuviin sääolosuhteisiin. Sisältö esittelee muun muassa ilmastonmuutoksen vaikutuksia rakennuskantaan ja esittää niihin ratkaisuehdotuksia.

– Oppaalla haluamme lisätä tietoisuutta ja helpottaa taloyhtiöiden ja muidenkin kiinteistönomistajien varautumista muuttuvaan ilmastoon, kuvailee Salakka.

Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille

Ajatus oppaan laatimisesta ei tullut aivan tyhjältä. Salakka toteaa ilmaston muuttuvan nyt Suomessa ennennäkemättömällä vauhdilla.

– Kymmenen mittaushistorian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeisintä vuotta.

Helteiden lisäksi yleistyvät kuitenkin myös muut sään ääri-ilmiöt, ja sääolosuhteet ylipäätään vaikeutuvat. Esimerkiksi rankkasateet ja niistä johtuvat hulevesi- tai vesistötulvat ovat Salakan mukaan yksi konkreettinen huolenaihe.

– Kosteus voi aiheuttaa muutakin haittoja, jos esimerkiksi vesi pääsee viistosateiden myötä imeytymään seinärakenteisiin. Meillä on jo nyt liikaa sisäilmaongelmia Suomessa, eikä tilanne tule valitettavasti helpottamaan.

Salakka toteaa olevan kuitenkin päivänselvää, että kuumuuden ja kosteuden aiheuttamat haitat lisääntyvät. Suomessa on hänen mukaansa jo nyt merkittävä määrä kosteudesta johtuvia sisäilmaongelmia, eivätkä ne valitettavasti tule vähenemään tulevaisuudessa.

– Samoin kesäaikainen kuumuus ja pitkän hellejaksot aiheuttavat jo nyt haasteita ja monien huoneistojen ylikuumeneminen on ongelma. Pahimmillaan kuumuus on vaaraksi hengelle ja terveydelle, erityisesti ikäihmisille ja sairaille, mutta myös lapsille ja lemmikeille.

Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen

Kiinteistöliiton tarjoamaan korjaus- ja tekniseen >>



Aktiivista ja asiantuntevaa suunnittelu- ja valvontapalvelua!

SVAPA

SUUNNITTELU JA VALVONTA

MYÖS ULKOSEINIEN KENGITYSKORJAUKSEN SUUNNITTELU, KUNTOTARKASTUKSET, ENERGIATODISTUKSET JA KOPIOINTIPALVELU.

Muurarinkatu 2, 92120 Raahe 050 529 0012 - www.svapa.fi



RSK Rakennus Oy

Laadukasta remontointipalvelua Oulussa

**SISÄREMONTIT
KOSTEUS- JA HOMEVAURIOREMONTIT**

010 325 3750
info@rskrakennus.fi

www.rskrakennus.fi



SAUMAUS PRO OY

www.prosaumaus.fi

» Taloyhtiöt

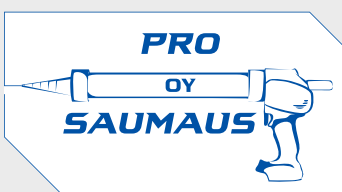
Teemme uusintasaumauksia taloyhtiöille **EDULLISESTI**, markkinoiden parhailla materiaaleilla, ammattitaidolla ja 5 vuoden takuulla. Luotettavasti, aina aikataulussa.

» Rakennuttajat

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

Teemme myös yksityisille henkilöille silikonisaumojen uusintaa sekä elementtisaumojen uusintaa.

luotettava kumppani



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

045 7833 3386
joni.puumalainen@prosaumaus.fi

[Facebook.com OulunProsaumausOy](https://www.facebook.com/OulunProsaumausOy)

Vaikeutuvat sääolosuhteet huolettavat myös vakuutusala

Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä -oppaaseen hankittiin myös vakuutusalan näkemyksiä. Janne Salakka toteaa vakuutusyhtiöiden näkevän hyvin konkreettisesti työsään sen, miten sään ääri-ilmiöistä ja vaikeutuneista sääolosuhteista johtuvat vahingot ovat lisääntyneet.

– Finanssiala ry on jopa varoittanut, että mikäli ilmastonmuutos jatkuu hillitsemättömänä, vakuuttamisesta tulee hyvin vaikeaa, ellei mahdotonta.

Salakka huomauttaa vakuutusten ehtojen määrittelevän seikkaperäisesti, millaisia vahinkoja ne aidosti korvaavat. Luonnonilmiöistä puhuttaessa onkin hänen mukaansa huomioitava, että korvattavuuden raja on nostettu varsin korkealle.

– On ihan tyypillistä, että vakuutuksessa ei korvata vahinkoa, ellei luonnonilmiö ole niin harvinainen, että sellaisen arvioidaan ilmentyvän siinä voimakkuudessa enintään kerran 50 vuodessa.

Kiinteistönomistajan tulisikin siis tietää, mitä vakuutusehdoissa aidosti sanotaan ja mitä vakuutus korvaa. Salakka muistuttaa, että toisaalta voi myös syntyä tilanteita, joissa vahinko korvataan vain osittain, mikäli katsotaan, että taloyhtiön olisi pitänyt osata varautua vahinkoon ennalta, koska sen ilmentyminen on ollut sen verran todennäköistä.

– Varautumista ei siis missään nimessä kannata jättää tekemättä sen takia, että vakuutus on olemassa.



” Kunkin kiinteistönomistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toisaalta sen käyttäjiin.

neuvontaan tulee vuosittain runsaasti kyselyjä eri aiheista. Salakan käsityksen mukaan luonnonilmiöihin liittyvät kyselyt ovat kuitenkin vielä toistaiseksi olleet verrattain harvinaisia.

– Toisaalta monet muutokset ovat hiljaa hiipiviä, eikä niitä välttämättä ensi alkuun oivalla muutuneista sääolosuhteista johtuviksi, hän aprikoi.

– Esimerkiksi eräässä puhelussa pohdittiin, miksi parketti paukkuu liitoksistaan. Kävi ilmi, että huoneen ilmankosteus oli niin korkea, että se aiheutti parkettilankkujen turpoamisen ja paukahtamisen liitoksistaan.

Kiinteistöliiton laatima opas sisältää tarkastuslistan, jonka avulla taloyhtiön johto voi arvioida sitä, kuinka hyvin yhtiössä on varauduttu erilaisiin ilmiöihin. Salakka kuitenkin muistuttaa, että jo maantieteestä ja rakennuksen sijainnista johtuen kaikki riskit eivät kohdistu yhtä todennäköisesti kaikkii kiinteistöihin.

– Eivätkä kaikki kiinteistöt ole yhtä haavoittuvia kaikille riskeille, hän täsmentää. Omalla toiminnallaan kiinteistönomistaja voi kuitenkin vaikuttaa siihen, kuinka haavoittuva rakennus on erilaisten riskien toteutuessa.

Sijainti ja rakennustekniset ratkaisut altistavat vaurioille

Kukin kiinteistö on yksilöllinen, puhumattakaan sen käyttäjistä, painottaa Salakka. Ei voida siis sanoa, mikä vaikeutuvien sääolosuhteiden aiheuttama riski olisi rakennuksille kaikkein vakavin ja todennäköisin, vaan se riippuu monesta tekijästä.

– Ilmastoriskit eroavat vaikkapa rannikolla ja sisämaassa, minkä lisäksi hyvinkin paikallisesti voi ilmetä isoja eroja. Toisin sanoen siitä, mitä naapuri tekee, ei voi

suoraan johtaa sitä, mitä itse pitäisi tehdä.

Hän mainitsee myös esimerkiksi tiettyjen rakennus- ja taloteknisten ratkaisujen olevan tunnetusti alttiimpia vaurioille.

– Esimerkiksi eristerappaus ja tiiliverhoilu voivat lisätä kosteusvaurioiden riskiä, mikäli sadevedet viistosateiden seurauksena pääsevät imeytymään rakenteisiin eikä rakennetta ole suunniteltu siten, että se myös kuivuu.

Ei kuitenkaan voida sanoa, että jokin tietty talotyyppi olisi tuhoon tuomittu, Salakka lohduttaa. Kokonaisuuteen vaikuttaa moni muukin asia, kuten rakennuksen sijainti ja julkisivun suunnata.

– Kunkin kiinteistönomistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toisaalta sen käyttäjiin.

Ilmastonmuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

Salakka kiittelee *Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä* -oppaan laatimiseen osallistuneen Suomen ympäristökeskuksen tietoa, osaaamista ja tutkimusta aiheesta.

– Saimme heiltä erittäin asiantuntevan panoksen yhtäältä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja toisaalta sopeutumiseen liittyen, mistä olemme hyvin kiitollisia.

Hän toteaa, että harvaa asiaa on tutkittu yhtä paljon kuin ilmastonmuutosta, ja että harvasta asiasta on yhtä vahvaa tieteellistä yksimielisyyttä: ilmastonmuutos on käynnissä ja se johtuu ihmisen toimista.

– En enää juurikaan törmää siihen, että ilmastonmuutosta tai sen vaikutuksia ei tunnustettaisi.

Ilmastodenialismin ruotimi-

Ratkaisuja myrskyvahinkojen torjuntaan

Myrskyt, myrskypuuskat ja kovat tuulet voivat aiheuttaa kattojen ja muiden rakennuksien osien rakenteisiin vaurioita, joiden korjauskustannukset voivat nousta korkeiksi. Ratkaisuksi tähän Kiinteistöliiton oppaassa suositellaan muun muassa:

- Rakennuksen ja etenkin kattorakenteiden kunnan säännöllinen tarkastaminen
- Irtaimiston siirtäminen pihalta ja parvekkeelta sisätiloihin kovan tuulen ja myrskyjen aikaan
- Kattoluukkujen ja muiden mahdollisesti irtaavien osien asianmukainen kiinnittäminen
- Huonokuntoisten puiden karsiminen ja tarvittaessa kaataminen
- Kiinteistön ja sen irtaimiston akuuttaminen myrskyvahinkojen varalle
- Vastuuvakuutuksen hankkiminen toisille aiheutuneiden vahinkojen varalle

Lähde: Vaikeutuvien sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä -opas

seen ei hänen mielestään kannata muutenkaan käyttää liikaa aikaa. Se vie vain huomiot olennaisemmilta asioilta.

– Tärkeämpää on kartoittaa lähtötilanne eli millaiset riskit kiinteistöön ja sen käyttäjiin kohdistuu, mitä varautumista on jo tehty, miten riskejä voidaan jatkossa lieventää ja miten ilmastomuutosta voidaan torjua.

Korjausten on vastattava myös tuleviin haasteisiin

Vaikeutuvien sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä julkaistiin viime lokakuussa. Salakka kertoo Kiinteistöliiton saaneen siitä yksinomaan positiivista palautetta.

– Opasta on pidetty helppo-lukuisena ja konkreettisenä, mikä on ollut ilo kuulla. Toivomme totta kai, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen, isännöitsijä, osakas ja asukas tutustuu oppaaseen ja vie siinä esitettyjä toimenpiteitä eteenpäin.

Hän muistuttaa rakennusten elinkaarten olevan pitkiä. Tänä korjatun julkisivun pitää selvitä myös 2050-luvun ilmasto-olosuhteissa. Kun varautuminen suunnitellaan hyvin ja ajoissa, toimenpiteet voidaan ottaa osaksi rakennuksen elinkaaren normaalia korjauskiertoa. Silloin myös kustannukset madaltuvat.

– Huomionarvoista on, että varautumattomuus vasta kalliiksi tulee, jos huono tuuri käy. ●

Pohjois-Suomen suurin peltikattotehdas

Katto- ja seinäpellit
Itsekantavat profiilit
Sadevesijärjestelmät
Tikkaat ja lumiesteet

PROFIILIKESKUS
KAIKKI MITÄ
KATTOSI
TARVITSEE

profilikeskus.fi

Teppolantie 4, Kempele, p. (08) 5634 700

**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:**

www.digiomakiinteisto.com



**Estä lämmönkarkailu ja
kosteusvahinkojen synty,
huolehdi saumasta!**

Elementtisaumaukset ja
kokonaisvaltaiset palokatkotyöt.

Tutustu lisää osoitteessa:

www.uspsauma.fi



fb.com/USPsaumaa

instagram.com/USPsaumaa



Freepik

... Teksti: Ulla Sirén

Putkiremontti? Tieto kääntää pelot voitoksi

Linjasaneerauksesta koituu asukkaille ongelmia usein silloin, kun siitä viestiminen on ollut jollain tavoin puutteellista. Vaikka kyseessä on mittava hanke, aktiivinen tiedottaminen tekee putkiremontista asukkaille huomattavasti siedettävämmän kokemuksen.

” Putkiremontti voi tarkoittaa erilaisia asioita; se voi olla pelkästään viemärien sukitus, tai se voi tarkoittaa kaikkien putkien vaihtoa, sähkö- sekä lämmön talteenottojärjestelmän uusimista ja kalusteiden vaihtoa.

Putkiremontti on usein taloyhtiön osakkeenomistajille ja asukkaille pelottava sana. Ei auta, vaikka sille on olemassa hienompi nimi linjasaneeraus. Käytetään kumpaa termiä tahansa, asukkailla se tietää rahanmenoa, meluhaittoja, pölyä ja likaa, kalusteiden ja pintojen uusimista ja lähes aina muuttamista joksikin aikaa väliaikaiseen asuntoon.

Toiselta puolen linjasaneeraus on välttämätön toteuttaa, ja sen lopputuloksena seuraa suuri helpotus. Tiedetään, että talon putkistot ovat kunnossa, ja vaativan remontin tarve on niiden osalta vältetty vuosikymmeniksi. Asumismukavuus on kohentunut, asunnon arvo on noussut ja sen mahdollinen myynti yksinkertaistunut, kun putkiremonttiasiaa ei tarvitse ottaa edes keskusteluun ostajaehdokkaiden kanssa.

Aktiivinen asukas tietää

Putkiremontti voi tarkoittaa erilaisia asioita; se voi olla pelkästään viemärien sukitus, tai se voi tarkoittaa kaikkien putkien vaihtoa, sähkö- sekä lämmön talteenottojärjestelmän uusimista ja kalusteiden vaihtoa. Laajin remontti maksaa eniten, mutta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna se on usein kannattavin, koska korjausten yhdistäminen vähentää lopulta kokonaiskustannuksia.

Kattava linjasaneeraus tulee tehtäväksi taloyhtiöissä 30–50 vuoden välein. Sitä ei siis tarvitse kokea usein, ellei satu

muuttamaan elämänsä aikana useita kertoja taloon, jossa putkien uusiminen on ajan-kohtaista. Varmaa on ainakin, että missään taloyhtiössä ei aloiteta remonttia yhtäkkiä, vaan suunnittelu- ja valmisteluvaihe voi kestää jopa muutamia vuosia. Itse remontin tavallisin kesto on 4–8 viikkoa, ellei mitään täysin odottamatonta tule vastaan.

Toimitusjohtaja **Marina Salenius** kehottaa asukkaita seuraamaan tiedotusta huolellisesti.

– Kun yhtiökokouskutsussa on maininta putkiremontista, niin kannattaa ehdottomasti mennä kaikkiin niihin kokouksiin, joissa asiaa käsitellään – useimmitenhan remontti etenee vaiheittain varsinkin isossa taloyhtiössä. Tällöin asukas pysyy paremmin perillä kokonaisuudesta, hän sanoo.

Ajankohtaisten asioiden lisäksi on hyvä selvittää itselleen, mitä pitkäaikaisia vaikutuksia putkiremontilla tai sen tekemättä jättämisellä voi olla.

Yksikönpäällikkö **Kai Majaniemi** toteaa, että yleisesti kiinteistöjä pitäisi korjata selvästi enemmän, kuin nykyään tehdään. Kasvavalla remontti-velalla on vaikutuksia, joita omistajat eivät aina huomaa ajatella. Esimerkiksi kiinteistön vakuutusarvo muuttuu, kun vakuutusyhtiöt alkavat tehdä ikäpoistoja. Myös pankit tarkastelevat kiinteistön remonttihistoriaa myöntäessään lainaa. Jos kiinteistön välttämättömät saneeraukset jätetään tekemättä liian pitkäksi aikaa, on olemassa vaara, >>



ASUIN-, KERROS- JA RIVITALOJEN TALOTEKNISET SANEERAUSPROJEKTIT



Puh. 040 518 2652
matias.nevanpera@kenete.fi
Liuskekuja 3 LH 7, 90620 Oulu



Putkistojen kuntotutkimukset ja sukitukset ammattitaidolla

www.kilpimaa.com



KILPIMAA

ROVANIEMI • KEMINMAA • OULU



” Kattavan remontin yhteydessä märkätilojen pinnat ja kalusteet yleensä uusitaan

että osakkeen arvo laskee liikaa. Mikäli taloyhtiölle ei myönnetä laiminlyöntien vuoksi lainaa, osake ei enää välttämättä kelpaa omistajalle omaksi vakuudeksi-kaan, saati että sen saisi kannattavasti myytyä.

Huolellinen tiedotus kannattaa

Marina Saleniuksen mukaan putkiremontista aiheutuu asukkaille eniten ylimääräisiä ongelmia silloin, kun remontista tulleita viestejä ei ole luettu, tai viestintä on ollut puutteellista. Monet hankaluudet olisivat ratkaistavissa etukäteen, jos asioista tiedettäisiin ajoissa. Putkiremontin kulusta tiedottavat sekä

taloyhtiö, isännöitsijä että urakoitsija.

– Kaikilla näillä olisi tärkeää olla mahdollisimman tiheää viestintää, jotta asukkailla ei ole epäselvyyttä remontin aikatauluista ja etenemisestä jokaisen asunnon osalta, Salenius sanoo.

Yksikönpäällikkö Kai Majaniemi muistuttaa, että yhtiön hallituksella on oikeus käyttää asiantuntijaa, joka ottaa päävastuun tiedotuksesta. Usein tiedotusvastuu siirretään isännöitsijältä urakoitsijalle, joka tietää nopeimmin ja täsmällisimmin, miten työ missäkin vaiheessa etenee.

– Esimerkiksi kesällä urakka voi pitkittyä yksinkertaisesti siksi, että silloin pesuhuoneiden

kuivumisaika on pitempi kuin talvella. Tällaiset yksityiskohdat ovat parhaiten tiedossa tekijällä itsellään, Majaniemi selittää.

Urakoitsijan tiedotusvastuu ei poista isännöitsijän ja urakkaa valvovan tahon velvollisuutta tiedottaa osakkaille ja asukkaille.

– Taloyhtiön pitää aina osaltaan huolehtia tiedotuksesta. Hankesuunnitteluvaiheessa isännöitsijän pitää tuoda esiin se, mitä kannattaa tehdä; mikä olisi hankkeen laajuus ja mitkä sen vaikutukset. Yhtiökokous päättää lopulta kaiken, mitä tehdään, joten parhaiten kokonaisuuden tuntee se, joka osallistuu aktiivisesti, Majaniemi sanoo ja lisää:

– Asukkaille sanoisin, että olkaa alusta asti mukana ja reagoi-kaa siihen mitä tiedotetaan! On se sitten sähköistä tiedottamista tai lappu rappukäytävässä, kaikki tieto on tarpeen.

Muutanko vai sinnittelen?

Taloyhtiö ei ole velvollinen järjestämään asukkaille väistöasuntoja remonttien ajaksi, mutta sen on tarjottava esimerkiksi korvaava wc-tila ja suihku.

– Asia pitää hoitaa vaikka hankkimalla kontti pihaan, jos taloyhtiöstä ei löydy omia sopivia tiloja, Kai Majaniemi sanoo.

Omassa kodissa asuminen voi käydä sietämättömäksi paitsi puuttuvien märkätilojen myös pölyn ja melun vuoksi. Urakoitsija on velvollinen suojaamaan työmaan teltalla, mutta pölyämistä ei voi silti kokonaan estää. Tässäkin asiassa ennakkotieto on tärkeää.

Tilapäinen asumisjärjestely riippuu asumistarpeen kestosta ja siitä, mitä kukin on halukas tai pystyvä maksamaan. Jos omistaa vapaa-ajan asunnon tai asuntoauton tai pääsee helposti sukulaisten tai ystävien turviin, kysymys voi ratketa nopeasti. Muina vaihtoehtoina toimivat hotellit, hostellit, vuokramökit, majoituspalvelut tai lyhytaikaiset vuokra-asunnot, jollaisia voivat olla esimerkiksi hetkellisesti vapaat opiskelija- tai seniori-asunnot tai kaupunkien vuokra-asunnot. Väistöasunto voi joskus löytyä omasta taloyhtiöstäkin, sillä jos asuntoja on tyhjillään, niitä voi mahdollisesti ottaa käyttöön taloyhtiön päätöksellä.

Yhtiövastikkeesta ei saa alennusta, vaikka asunnossa ei asuta ja asumiskuluja kertyy samanlaisesta muualta. Korkeintaan vesimaksujen hyvitystä voidaan joskus myöntää. Taloyhtiön juoksevat kulut kertyvät myös remontin aikana, ja ne on aina maksettava.

Vastuut ja oikeudet selviksi

Ennen putkiremontin alkua kannattaa tehdä kaikille osapuolille selväksi, kuka on vastuussa

” Taloyhtiö ei ole velvollinen järjestämään asukkaille väistöasuntoja remonttien ajaksi, mutta sen on tarjottava esimerkiksi korvaava wc-tila ja suihku.

mistäkin asiasta. Epäselvyyksien välttämiseksi urakoitsijan pitää aina tarkistaa paikkojen kunto ja dokumentoida se myös valokuvin siltä varalta, että remontissa kolhiintuu tai rikkoutuu jotain ylimääräistä.

Kattavan remontin yhteydessä märkätilojen pinnat ja kalusteet yleensä uusitaan. Kai Majaniemi painottaa, että hankesuunnitteluvaiheessa on tärkeää miettiä, mitä kaikkea urakkaan sisällytetään. Taloyhtiön vastuulla ovat aina vedeneristeet, hanat ja wc-istuimet, mikä tarkoittaa sitä, että ne sisältyvät urakan hintaan. Muut osat osakkeen omistaja maksaa itse, mutta ne voi siitä huolimatta sisällyttää yhteiseen remonttiin. Esimerkiksi lattian pintamateriaali ja valaisimet on tietenkin asennettava rakennusvaiheessa, ja on järkevintä, että urakoitsija hoitaa ne.

– Muussa tapauksessa osakkeen omistajan pitää ottaa oma urakoitsija tekemään työ ja alistaa tämä toinen pääurakoitsijan alaiseksi, mikä on aika monimutkaista, Majaniemi huomauttaa.

Koska kustannusten on oltava kohtuullisiksi katsottavat ja kaikille osakkaille samat, taloyhtiö tarjoaa tietyn hintaisen vaihtoehdon esimerkiksi valaisimista. Jos joku haluaa asennuttaa toisenlaiset, hän maksaa lisää. Jos taas joku ei halua uusia esimerkiksi allaskaappia, hänen ei ole pakko tehdä sitä. Myöhempi uusiminen edellyttää kuitenkin taas uusia putkitöitä, jotka on maksettava suoraan itse, joten kokonaisuus tulee selvästi kal-

liimmaksi, kuin taloyhtiön remontin yhteydessä.

Paniikkiin ei ole syytä

Ennalta laajaksi ja kalliiksi tiedetty putkiremontti voi sääkäyttää osakkeen omistajan miettimään jopa asunnon myyntiä. Marina Salenius kehottaa siinä tilanteessa malttiin. Hän muistuttaa, että jokaisen tulee pohtia aina asumistaan ja asumistarpeitaan pitkällä aikajänteellä. Remontti kestää kuitenkin vain tietyn ajan.

– Jos myynti on ajankohtainen jossain vaiheessa, on tämä hetki oiva sen asian liikkeelle laittamiseen. Ammattitaitoisen välittäjän kanssa kannattaa käyttää hetki ja katsoa asuntomarkkinatilannetta juuri oman asunnon sekä asuinalueen kannalta, jolloin saa käsityksen hintatasosta sekä remontin vaikutuksesta, hän neuvoo.

Panikointi putkiremontin vuoksi osoittautuu monesti jälkepäin liioitelluksi ongelmien paisutteluksi. Salenius kertoo, että onnistuneen linjasaneerauksen jälkeen asukkaiden kokemus on useimmiten se, että kaikki vaiva kannatti nähdä.

– Asukkaille on ihanaa saada päivitettyt saniteettitilat. Kaikki hohkaa uutuuttaan, ja tosi nopeasti myös remonttiin liittyvät epä mukavuudet unohtuvat. Useinhan päivitetään myös keittiötä samalla, kun remonttia on muutenkin asunnossa eli saadaan kaksi remonttikärpästä yhdellä iskulla, hän kuvailee. ●

VIEMÄRIREMONTIT SUKITTAMALLA

Toimimme Oulussa ja
muualla Pohjois-Suomessa

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

LVI-FENIX

info@lvifenix.fi

045 787 10527 | 044 901 2032

www.lvifenix.fi



REMONTTIMYLLY

www.remonttimylly.fi

TAITO PLAN

Linjasaneeraus suunnitteilla?

Taitoplan auttaa onnistumaan.

Älä odota putkiston ikääntymisen aiheuttamia vahinkoja. Huolellisesti ja ajoissa suunniteltu linjasaneeraus säästää kustannuksia, minimoi asumishaitat ja varmistaa kiinteistön arvon säilymisen.

Taitoplan Oy on kokenut kumppanisi taloyhtiönne tärkeimmissä korjaushankkeissa. Tarjoamme ammattitaitoisen tuen suunnittelusta toteutuksen valvontaan.

Asiantuntijapalvelumme kattavat mm:

- LVI-suunnittelu ja -asiantuntijatehtävät
- Hankkeen LVI-valvonta
- Pääsuunnittelijan tehtävät ja lupa-asiointi
- Energialaskenta ja -konsultointi



ASiantuntijapalvelut

Lauri Taipale p. 010 319 7667

lauri.taipale@taitoplan.fi

TAITOPLAN.FI



Freepik

••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Taloyhtiön sisäilmaongelmien jäljille

Hyvä sisäilma edellyttää ennen kaikkea toimivaa ilmanvaihtoa. Jos taloyhtiön asukas tai useampi ilmoittaa heikosta sisäilmasta, ongelman juurisyiden jäljille pääseminen voi olla kuitenkin hankalaa.

Toimivaa ilmanvaihtoa pide-
tään usein niin itsestään sel-
vyytenä, ettei siihen juuri edes
kiinnitetä huomiota. Puutteet
siinä puolestaan tuntuvat ar-
jessa hyvinkin kouriintuntu-
vasti.

Huonon sisäilman tunnis-
taminen voi kuitenkin olla
vaikeaa jopa silloin, kun sen
taustalla on esimerkiksi koste-
us- tai homevaurio. Sisäilma-
ongelmat kehittyvät yleensä
hitaasti, jolloin asukkaan ais-
tit tottuvat huonoon sisäil-
maan, hajuihin ja tunkkaisuus-
teen.

Hengitysliitto ry:n sisäilma-
asiantuntija **Kirsi Säkkinen**
toteaa esimerkiksi ilmanvaih-
don riittämättömyyden tai
väärin säädetyin ilmanvaihdon
olevan tyypillisiä ilmanvaihto-
ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanavis-
ton likaisuus on yleinen on-
gelma kaikissa ilmanvaihtojär-
jestelmissä.

Sisäympäristön laatua voi-
vat kuitenkin heikentää mo-
net eri tekijät, kuten puutteel-
linen ilmanvaihto, liian kuiva
tai lämmin ilma, hiukkaset ja
kosteusvauriot. Näin ongelmien
korjaamisesta tulee haasta-
vaa. Jos taloyhtiössä on epäsel-
vää, mikä heikentää sisäilman
laatua, rakennus onkin tärkeä
tutkia kokonaisvaltaisesti.

Joka ilmanvaihto- järjestelmässä on omat haasteensa

Jokaisessa ilmanvaihtojärjes-
telmässä on omat kompastus-
kivensä. Esimerkiksi painovoimaisessa
ilmanvaihdossa
oman riesansa tuovat sääolo-
suhteet, jotka vaikuttavat il-
mavirtoihin.

– Kylmällä ja tuulisella sää-
llä ilmanvaihto on tehokkaim-
millaan, kun taas lämpimällä
ja tuulettomalla säällä se voi
olla olematonta, Säkkinen ha-
vainnollistaa.

– Lisäksi rakkaan ulkoil-
man sisäänottoon vaadittavia
korvausilmaventtiileitä joko ei
ole tai niitä on liian vähän.

Koneellisen poistoilman-
vaihdon yleisenä ongelmana
on puolestaan riittämätön

korvausilman saanti.

Niissäkin Säkkinen mukaan
korvausilmaventtiilejä on vali-
tettavan usein liian vähän, ne
on suljettu tai niitä ei ole lain-
kaan.

– Ilma vedetään sisään ra-
kenteiden epätiiveyskohtien,
pistorasioiden tai esimerkiksi
postiluukun kautta.

Koneellisessa tulo- ja pois-
toilmanvaihdon haasteet
juontuvat tavallisimmin yllä-
pidon virheistä tai suoranaista
puutteista. Ilmamäärät saat-
tavat olla väärin säädetyt, il-
manvaihdosta aiheutuva ääni
vaimennettu puutteellisesti tai
suodattimien vaihtoväli liian
pitkä.

Moninaiset varoitukset herättävät sisäilmaongelmiin

Säkkinen toteaa sisäilman ja
sen laadun koostuvan monesta
tekijästä: asiaan vaikuttavat
muun muassa sisäilman läm-
pö- ja kosteusolosuhteet ja sii-
vouksen taso. Yhtä lailla on-
gelmia voivat kuitenkin aihe-
uttaa myös ulkoilmasta kul-
keutuvat epäpuhtaudet, sisus-
tus- ja rakennusmateriaalien
päästöt sekä rakenteiden kos-
teus- ja homevauriot.

– Asunnoissa tyypillisiä on-
gelmia ovat liian korkea tai
matala sisälämpötila ja talvella
kuiva sisäilma. Myös erilaiset
poikkeavat hajut tai sisäilman
tunkkaisuus ovat yleisiä ongel-
mia, jotka usein johtuvat il-
manvaihdon puutteista, mai-
nitsee Säkkinen esimerkkinä.

Jos asuntoon liittyy oireilua,
joka helpottaa muualla, mutta
esiintyy aina asunnossa, on
hänen mukaansa syytä lähteä
selvittämään, mistä on kyse.
Selvä merkki ongelmista ovat
myös jatkuva poikkeava haju
tai kosteuteen viittaavat jäljet
tai muutokset asunnon sisä-
pinnoilla.

– Näitä voivat olla esimer-
kiksi värimuutokset, maalin
hilseily tai tapetin kupruilu.
Myös lattiapinnoitteiden tum-
muminen tai rakennuslevyn
turpoaminen on hälyttävä
merkki.

>>

Entavision.fi
KORJAUSRAKENTAMISEN ASiantuntija



Sisäilma- asiantuntija- palvelut

044 744 8040 | OULU | toimisto@entavision.fi

LUOSIIVOUS
PUHDAS VALINTA

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMIEN
PUHDISTUKSET • MITTAUKSET • SÄÄDÖT



Olemme
Oulun
talousalueella
huoltaneet
yli 723
Asunto Oy
kohdetta!

KYSY TARJOUS!
P. 045 201 3010
MARKUS KOKKO
www.luosiivous.fi

mi
Veikkola

air in®

**Lämpeneminen tuloilmalle
20 astetta talvella.**

**HAF (High Air Flow) -
kennoallergiasuodattimet**

Tuotteet kotimaisia, asennus oululainen.
Takuu.



045 321 5212 • mjveikkola.fi

Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella

Miten taloyhtiön kannattaisi siten edetä, mikäli asukas tai useampi on ilmoittanut sisäilmaongelmista asunnossaan?

Jos rakenteissa havaitut ongelmat, sisäilman haju tai ihmisen oireet viittaavat mahdolliseen sisäilma- tai homeongelmaan, rakennukselle on Säkkinen mukaan syytä tehdä sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus.

– Tutkimusten tulee olla riittävän kattavia, koska usein ongelmat ovat monen tekijän yhteisvaikutusta.

Sisäilmaongelmien selvittäminen ja korjaaminen on myös aloitettava viipymättä. Säkkinen painottaa, että korjauspäätösten tulee aina perustua tutkittuun tietoon rakennuksen kunnosta.

– Vastaavat selvitykset on syy-

tä tehdä myös, kun suunnitellaan rakennuksen peruskorjausta.

Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevyityneellä henkilöllä. Säkkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän helposti Eurofins Expert Services Oy:n sivuilta www.sertifiikaattihaku.fi ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta www.fise.fi.

Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet

Mitään yleispäteviä keinoja sisäilmaongelmien selättämiseen on vaikeaa tarjota – ratkaisut kun niiden aiheuttajiin riippuvat niin suuresti itse ongelmasta ja sen laajuudesta.

– Lämpötilaolosuhteisiin ja

joissakin tapauksissa myös ilmanvaihdon ongelmiin on usein helppo tehdä korjauksia, Säkkinen mainitsee esimerkkinä.

Joskus ongelmat, kuten esimerkiksi kosteus- ja homevaurio, ovat kuitenkin rakenteen sisällä, jolloin tarvitaan tutkimuksia, joissa rakenteita avataan.

Säkkinen korostaa kattavien tutkimusten toimivan korjaussuunnittelun pohjana. Tutkimusten perusteella tehdään yksilöity korjaussuunnitelma, josta käy ilmi mitä ja miten korjataan sekä kuinka laajasti rakenteita korjataan.

– Korjauksien suunnittelussa tulee huomioida myös rakennuksen vanhat rakenteet ja materiaalit, hän lisää.

Säkkinen muistuttaa taloyhtiön rakenteisiin ja järjestelmiin liittyvien ongelmien selvittämisen kuuluvan taloyhtiön vastuulle.

– Mikäli taloyhtiö ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa sen poistamiseksi tai rajoittamiseksi, asukas voi ottaa yhteyttä kunnan terveydensuojeluviranomaiseen, hän selvittää. Viranomaisella on puolestaan mahdollisuus antaa taloyhtiölle velvoittava määräys suorittaa tarvittavat toimenpiteet.

Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle

Ilmanvaihdon ylläpito on tärkeä merkitys kodin sisäilman laadulle. Parhainkaan järjestelmä ei kui-

tenkaan toimi halutusti, jos sitä ei ylläpidetä ja huolleta oikein. Mikäli taloyhtiössä on voimassa normaali yhtiöjärjestys, vastuu ilmanvaihtojärjestelmästä ja sen kunnossapidosta on taloyhtiöllä, summaa Säkkinen.

– Taloyhtiö vastaa siitä, että huoneistossa on käyttöä tarkoituksenmukainen ja riittävä ilmanvaihto.

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat siten ilmanvaihdon venttiilit sekä niiden korjaaminen ja uusiminen sekä ulkopuolinen puhdistaminen. Niin ilmanvaihtokoneiden kuin korvausilma-venttiilienkin suodattimien vaihtaminen on myös taloyhtiön vastuulla.

– Osakkaan vastuulla on venttiilien sisäpuolisten osien puhdistaminen. Osakkaan tulee myös käyttää ilmanvaihtoa oikein, Säkkinen huomauttaa.

Korvaus- tai tuloilmaventtiilit sijaitsevat tyypillisesti makuuhuoneissa ja olohuoneissa. Ne puhdistetaan valmistajan ohjeen mukaisesti noin 2–4 kertaa vuodessa. Myös asunnon poistoilmaventtiilit on hyvä puhdistaa 2–4 kertaa vuodessa, sillä niihin kertyy helposti pölyä, mikä puolestaan heikentää epäpuhtauksien ja kosteuden poistumista asunnosta.

Hengitysliiton maksuton kodin sisäilma- ja korjausneuvontapuhelin palvelee numerossa 020 757 5181 maanantaista torstaihin kello 9–15 sekä sähköpostitse korjausneuvojat@hengitysliitto.fi.

Uskomme, että arki on kirkkaasti siistimpää, kun se sujuu.



WASH
PALVELUT

- Ylläpitosiivoukset
- Tilaustyöpalvelut
- Siivoojan lomitus
- Toimitilapalvelut
- Erikoissiivoukset

Kiinteistöt puhtaaksi ammattitaidolla

Gneissitie 21, 90620 Oulu
Kartanotie 3, 84100 Ylivieska
044 767 1850 • siivouspalvelu@wash.fi • www.wash.fi





Haastattelut, katselmus ja lisätutkimukset

Mikäli sisäympäristön laatua heikentävä tekijä on epäselvä, Terveystieteiden tutkimuskeskus (THL) ohjeistaa ensin tutustuman olemassa olevaan tietoon rakennuksesta ja sen ongelmista sekä haastattelemaan rakennuksen käyttäjiä heidän havainnoistaan. Tämän jälkeen rakennukseen tehdään katselmus, jossa havainnoidaan muun muassa mahdolliset epäpuhtauslähteet, ilmanvaihdon toiminta ja rakennuksen yleinen kunto.

Katselmuksessa ilmenneet selkeät viat korjataan. Jos ongelmien juurisyy ei vielä senkään yhteydessä ole varmistunut, tehdään suunnitelmat tarvittavista lisätutkimuksista ja -mittauksista. •

*Lähteet: Hengitysliitto,
THL, HSYilmastoinfo*



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

meiltä myös
ILMALÄMPÖPUMPPUJEN
huoltokeskukset

nuohous **Kipinä**
040 124 9394

VP
purku

info@vppurku.fi
0400 821 072

- Purkutyöt • Timanttisahausta ja -poraus • Asbestipurku
- Haitta-ainekartoitukset • Salaojitukset

 **Tuplaluuta**

RAIKAS RATKAISU
Siivouspalvelut
kiinteistöille

Tupla-Luuta Oy

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



Freeplik

... Teksti: Elina Salmi

Iso korjausvelka voi vaikeuttaa lainansaantia

Taloyhtiössä syntyy korjausvelkaa silloin, kun ennakoivan ja suunnitelmallisen talonpidon sijaan isoja remontteja siirretään eteenpäin ja tehdään vain kiireellisiä hätäkorjauksia. Pahimmillaan korjausvelka voi pakottaa jopa talon purkamiseen.

Nykyisessä talous- ja maailman-tilanteessa saattaa taloyhtiössä helpostikin syntyä tilanne, jossa osakkaat eivät ole erityisen halukkaita maksamaan kalliita, mutta välttämättömiä remontteja. Talonpito kärsii ja korjaus-tarpeet alkavat kasaantua.

– Valitettavasti kasautuminen

voi olla täysin tuhoon johtavaa, ellei korjauksia ole tehty ollenkaan silloin, kun olisi pitänyt tehdä. Kun sitten yhtäkkiä pitäisikin tehdä paljon, voi rahoituksen saaminen olla hyvinkin haastavaa, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta.

– Varsinkin elinvoimaltaan hiipuvilla paikkakunnilla, joilla väki ja työpaikat vähenevät, voidaan joutua päätyään siihen ratkaisuun, että purkaminen on ainoa vaihtoehto, kun ei saada lainarahaa korjauksiin. Siksi korjaukset kannattaisi pyrkiä jaksottamaan niin, että ne pys-

tytään tekemään ajallaan eikä osakkaiden vastiketaakka silti nouse kohtuuttomasti.

Usein myös väestön ikääntyminen näkyy siinä, miten korjausvelkaa syntyy. Seniorikansalainen saattaa ajatella, että kunhan tämä nyt minun elinikäni kestää ja toimii, niin se riittää.

Silloin ei välttämättä löydy halukkuutta lähteä panostamaan pitkälle tulevaisuuteen kohdistuviin korjauksiin.

Pitää korjata silloin, kun korjauksen aika on

Suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys ovat avainsanoja, kun puhutaan kestävästä kiinteistönpidosta. Silloin omaa kiinteistöä ja sen rakennusosien kuntoa tarkastellaan säännöllisesti. Sen pohjalta voidaan suunnitella korjaustarpeita jo hyvissä ajoin ennakkoon ja rakentaa rahoitusta niiden varalle. Jokaisella kiinteistön osalla ja laitteella on oma tekninen käyttöikänsä, joka myös ohjaa varautumista.

– Korjaustarpeiden suunnittelun tulisi perustua tutkittuun tietoon eli asiantuntijanäkemys kiinteistön ja rakennusten kunnosta. Ei voida vetää hihasta tai luottaa omaan mallikotituntumaan korjaustarpeista ja erityisesti tulevasta kehityksestä, vaan teetetään kuntoarvioita ja -tutkimuksia eri rakennusosien kunnosta ja kestosta. Sen pohjalta voidaan luoda suunnitelmia, jotka ulottuvat mielellään 10–15 vuoden päähän, muistuttaa Haltia.

Laki edellyttää hallitukselta ja isännöitsijältä viiden vuoden korjaustarveselvitystä esitettäväksi yhtiökokouksessa. Se on ehdoton minimi ja esimerkiksi pankit arvostavat sitä, jos taloyhtiöllä on esittää uskottava suunnitelma korjaustarpeista selvästi pidemmälle ajalle.

Korjauksia pitää myös osata tehdä oikeassa järjestyksessä ja siinäkin suunnitelmallisuus auttaa. Priorisointi on erityisen tärkeää, jos rahoituksen saaminen on haasteellista. Silloin kannattaa suunnitelmallisesti, pitkäjänteisesti ja säännönmukaisesti edetä talonpidossa niin, että koko ajan pidetään yllä hyviä asumisolosuhteita ja rakennuksen kuntoa.

Korjausvelka voi vaikuttaa lainansaantiin

Nyt kun pankkien lainananto on aiempaa tiukempaa, on en-

tistä tärkeämpää pitää huolta taloyhtiön tulokunnosta. Siinä korjausvelalla on merkittävä osuus.

– Pankki arvioi yhtäältä vaakuusarvoa eli siis kiinteistön arvoa ja siihen tietysti vaikuttaa korjausvelka, jonka pankki saat- taa nähdä ikään kuin rahavelkana. Pankki tarkastelee tasetta, mutta myös kiinteistön kuntoa ja jos tulossa on merkittäviä korjaustarpeita, ne otetaan huomioon.

– Toisaalta pankki rahoittaa ennen kaikkea maksukykyä eli tarkastelee ja arvioi sitä, millainen on taloyhtiön ja käytännössä osakkaiden maksukyky. Se voi olla ratkaisevassa asemassa, jos velkaa on kertynyt paljon. Tästäkin syystä korjaussuunnittelun pitää olla uskottavaa ja osakkaiden taloudellisen kanto- kyvyn tulee olla kestäväällä tasolla, painottaa Haltia.

Iso korjausvelka voi vaikuttaa myös kiinteistön vakuutusmaksuihin ja -korvauksiin. Jos taloyhtiössä on esimerkiksi putket uusimatta, niin vahingon sattumassa ei välttämättä saada korvauksia, koska ikävähennys on jo 100 prosenttia.

Miten toimia, ettei korjausvelka ei kasva hallitsemattomaksi?

Yhtiökokouksessa voi olla vaikeata saada läpi ennakoi- vaa säästämistä tulevia remontteja varten. Se kuitenkin kannattaisi ja auttaisi pitämään osakkaiden vastiketaakan siedettävällä tasolla.

– Olemme Kiinteistöliitossa tehneet hartiavoimin töitä sen eteen, että varojen kerääminen tulevia korjaushankkeita varten tehtäisiin helpommaksi ja houkuttelevammaksi ja saataisiin paremmin näkyviin yhtiön tilinpäätöksessä. Jos on myymässä huoneistoaan, niin ostajan- kin pitää saada helposti tietoa siitä, että remontteja varten rahaa on säästössä.

– Muutenkin vastikkeita olisi hyvä ajatella niin, että ne kattavat paitsi juoksevat hoitokulut, myös rakennuksen kuluman, jolloin tulisi kerättäisiin rahaa tuleviin korjauksiin. Tätä ajatte-

lutapaa soisi harrastettavan laajemminkin taloyhtiöissä, sanoo Haltia.

Varautumisen, ennakkoinnin ja suunnitelmallisuuden tulisi olla taloyhtiössä koko ajan keskiössä. Vähintäänkin taloyhtiön pitäisi varautua tulevaan niin, että on selvät suunnitelmat siitä, milloin korjauksiin pitää ryhtyä ja hahmotelmia siitä, mitä se tulisi maksamaan. On helppoa selvittää rakennusosien tekniset käyttöiät, ryhtyä korjauksiin jo hyvissä ajoin ja jaksottaa ne tärkeysjärjestyksessä niin, ettei yhtäikaa tule hoidettavaksi vaikkapa julkisivu-, putkisto- ja piharemontti.

Osakkaita ei ole välttämättä helppo houkutellessa ryhtymään korjauksiin, ellei ole jo olemassa selviä ongelmia. On tietysti viisasta käyttää asioita – myös kiinteistöä – tehokkaasti ja mahdollisimman pitkälle lähes- tyen sitä lopullista käyttöikää. Oleellista kuitenkin on, että jos tulevaan on varauduttu, on olemassa suunnitelma ja rahaakin kerättyä, niin voidaan odottaa pidempään sitä hetkeä, jolloin alkaa ilmetä ongelmia.

Taloyhtiö on vähän kuin iso laiva – se kääntyy hyvin hitaasti uudelle kurssille. Jos kunnolli- set suunnitelmat puuttuvat, kestää toimeen ryhtyminen valitettavasti aika lailla pidem- pään.

Mitä on tehtävissä, jos korjaus velkaa on jo kertynyt paljon?

On tietysti tapauskohtaista, miten taloyhtiö selviää – ja selviääkö – tilanteesta. Luonnollisesti sijaintikin vaikuttaa. Muutto- tappiokunnassa asiat saattavat vyöryä eteenpäin nopeammin kuin esimerkiksi kaupunkiseudulla.

Tapio Haltia hahmottelee kolme eri skenaariota. Ensimmäinen on sellainen, että yhtiössä vielä pystytään tekemään taloudenpidon hevoskuuri, joka mahdollistaa sen, että korjauksiin voidaan ryhtyä kreivin aikaan. Silloin pitää pystyä luomaan uskottava suunnitelma siitä, millaisella jaksotuksella ja rahoituspohjalla ryhdytään te-

kemään. Se tarkoittaa väistämättä joko hoito- ja/tai rahoitusvastikkeen nostoa.

Toisessa, vähän synkemmässä skenaariossa tunnistetaan taloyhtiön tilanne ja todetaan, että ei enää pystytäkään tekemään kaikkea mitä pitäisi, jotta rakennus olisi olemassa ja asuttavassa kunnossa vielä muutaman vuosikymmenen päästä. On ehkä pyrittykin aloittamaan remonteja, mutta ei ole saatu rahoitusta suurille hankkeille.

Silloin voi pyrkiä siihen, että asuminen mahdollistetaan mahdollisimman pitkään ja tehdään vain välttämättömiä korjauksia eli huolehditaan esimerkiksi putkiston ja vesikaton kunnan säilymisestä kelvollisena. Toisin sanoen pidetään talo siinä kunnossa, ettei asuminen vaarannu. Välttämättömillä korjauksilla ehkä vielä saadaan rahoitus kasaan ja vastiketaakka pidettyä mielekkäällä tasolla asumisen kannalta.

Taloo voi asua vielä seuraavat 10–15 vuotta, mutta samalla tehdään tietoinen ratkaisu siitä, että taloyhtiö ajetaan alas pikku hiljaa. Talo siis tavallaan käytetään loppuun. Se tarkoittaa sitä, että osakkeiden arvo käytännössä nollaantuu, mutta käyttöarvo säilyy jonkin aikaa.

Synkin skenaario on se, ettei välttämättömiin korjauksiin- kaan ole enää eväitä. Taloyhtiön tilanne on pahoin kriisiytynyt, ei saada rahoitusta ja korjaukset ovat jo niin välttämättömiä, että asumisturvallisuus alkaa vaarantua.

Jos ollaan alueella, jossa maapohjalla voisi olla kysyntää, rakennus on mahdollista myydä purettavaksi, jos joku taho on kiinnostunut kehittämään tonttia. Silloin osakkaatkin saavat taloyhtiön lakatessa jokusen lantin. Jos taloyhtiö on hiipuvalla paikkakunnalla eikä kysyntää tontillekaan ole, ollaan lähellä sitä surullista tilannetta, että taloyhtiötä uhkaa konkurssi. Usein taloyhtiöiden konkurssit raukeavat varojen puutteesta, mutta talossa ei kuitenkaan voi asua, koska ei ole enää yhtiötä, joka voisi tehdä sopimuksia esimerkiksi sähköstä, lämmöstä tai vedestä. ●



Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja on Euroopan
parlamentin jäsen.

sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

Hyvä isännöinti

Suomen kansallisvarallisuudesta suurin osa on sidottuna rakennuskantaamme. Rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta on lähes 85 prosenttia eli noin 860 miljardia euroa. Kotitalouksien eli meidän kansalaisten varallisuudesta iso osa on kiinni asunnoissa. Myös valtion talousarvio- ja rahastotalouden sekä liikelaitosten taseisiin kuuluvan rakennusomaisuuden arvo oli 3,9 miljardia euroa vuonna 2019.

Rakennuksen arvoon vaikuttaa erityisesti rakennusten kunto ja laatu. Siksi on tärkeää, että kohteemme rakennuskantaamme arvokkaana sijoituskohteena ja ylläpidämme rakennuksiemme arvoa. Meidän on myös suunniteltava rakennuksemme niin, että ne olisivat modulaarisia ja mahdollisimman pitkäikäisiä - vähintään 200 vuotta pystyssä pysyviä. Rakennustemme on kestävä myös muuttuva ilmasto ja yhä voimakkaammat sään ääri-ilmiöt. Sään ääri-ilmiöiden yleistyessä myös rakennusten huoltamistarve kasvaa esimerkiksi tulvien ja myrskyjen aiheuttamien vaurioiden takia.

Jotta voimme ylläpitää rakennusten kuntoa, laatua ja arvoa, tarvitsemme osaavia ihmisiä hoitamaan rakennuskantaamme. Siksi asiantuntevalla ja ammattitaitoisella isännöinnillä on yhä kasvava

merkitys kansallisomaisuutemme ylläpitämisessä. Usein rakennusten omistajista ja taloyhtiöiden hallituksista ei tarvittavaa osaamista löydy, minkä vuoksi asiantuntevan isännöitsijän on osattava ylläpitää rakennuksen arvoa ennakoivalla ja ennaltaehkäisevällä toiminnalla. Isännöinti on ammattina jatkuvasti kehittyvä ja yhä enemmän ammattitaitoa vaativa ala, minkä vuoksi isännöintiin tarvitaan nyt paljon tärkeää osaamisen kehittämistä.

Hyvään isännöintiin kuuluisi myös kustannusten erittelyjen esittely ja hyvän taloudenhoidon ymmärryksen vahvistaminen kustannuksia kaihtaville taloyhtiöille. Pidemmällä tähtäimellä laadukkaasta isännöinnistä maksaminen on kannattavampaa, sillä hyvin hoidettujen taloyhtiöiden kiinteistöt ovat myyntiarvoiltaan korkeampia ja niiden vakuutusmaksut ja lainoitus edullisempia. Niinpä halvimman isännöinnin tarjoaja ei yleensä ole pidemmälle päälle kannattavin vaihtoehto. Jokainen meistä tietää, että putket olisi järkevä uusia hyvissä ajoin ennen kuin vedet on jo kellarissa. Siksi osaavalla ja ennakoivalla isännöinnillä voimme reaktiivista isännöintiä paremmin ylläpitää rakennustemme kuntoa.

Asiantuntevaan isännöintiin kuuluu myös rakennusten energiatehokkuuden

tai viherympäristön merkityksen ymmärtäminen. Osaavan isännöinnin tulisi osata kertoa taloyhtiöille energiaremonteista koituvien energiasäästöinvestointien pitkäaikaisista hyödyistä energialaskuissa sekä niiden positiivisista vaikutuksista asumismukavuuteen.

Isännöinnin kehittämisen seuraava askel voisi olla se, että isännöintiala tekisi yhteisen netissä toimivan laskurin, jossa asunnonomistajat ja taloyhtiöt voivat vertailla hyvän isännöinnin taloudellisia pitkäaikaishyötyjä. Isännöintialan olisi myös hyvä itse kehittää omaa alansa laaturekisteriä, jotta laadukkaasta isännöinnistä olisi helposti saatavilla vertailukelpoista tietoa. Halvalla tarjoavaa, mutta huonoa remonttia tilaavaa isännöintifirmaa ei ole pidemmän päälle kannattavaa valita kalliimman, mutta laadukkaamman kilpailutuksen sijasta. Tällä on iso taloudellinen merkitys taloyhtiöiden hallinnon kannalta, sillä turhia laskuja huonosta isännöinnistä tai tekemättömistä töistä ei kukaan halua maksaa.

Isännöintiala yhdessä rahoitussektorin kanssa voisikin järjestää tiedotuskampanjan asunotosijoiutusyhtiöille, jossa kerrotaan hyvän ja osaavan isännöinnin merkityksestä. Nostetaan hyvä isännöinti siihen arvoon mikä sillä on!



Lasipalvelua

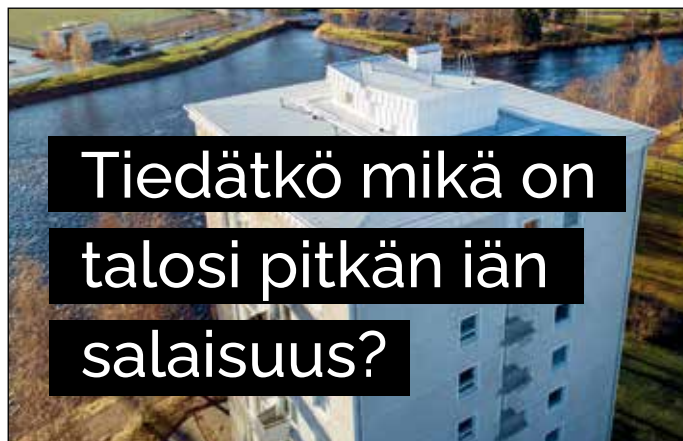
Ikkunakorjauksia kaikkina vuorokauden aikoina

- Lasiseinät
- Välitilanasit
- 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
Myymäälä avoinna: ma-pe 8.00–16.30



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



Ympäristösi Rakentaja



MAA-AINESMYYMÄLÄSTÄ

Kaikki piharakentamisen maa-ainekset peräkärreyn kuormattuna.

Myös suursäkeissä toimitettuna!

Myymäälä: Pikkukiventie 6, 90620 Oulu
Avataan toukokuussa.

Puh. 040 824 2102



MAA-AINESTOIMITUKSET OULUN SEUDULLA

- PARAS- multa
- murskeet, sepelit ja kivituhkat
- kuorikate
- seinänvieruskivi

VAIHTOLAVAPALVELUT

- vaihtolavapalvelut pihatalkoihin ja rakennustyömaille

Vilma 040 743 5462 ja Pekka 040 737 5710

VRJ POHJOIS-SUOMI OY

— www.vrj.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



Luotettavaa ja mutkatonta isännöintiä!

Asiantuntevat isännöinnin ammattilaiset palveluksessasi Oulun Retta Isännöinnissä.

RETTA plus -palvelut

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

oma RETTA -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

