



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

14. vuosikerta

HELSINKI 1 • 2026

**Näin tehtiin onnistunut
kattoremontti 6**

**Asunto-osakeyhtiölaki
uudistuu 10**

**Paras hyöty
isännöinnistä 18**





**Laadukasta rakentamista
kohteen kokoon katsomatta.**

**Kaikki remontit, saneeraus
ja uudisrakennustyöt
laadukkaasti ja luotettavasti,
avaimet käteen
-periaatteella.**

Hyödynnä kotitalousvähennys!

J&T
RAKENTAJAT OY

Tilaa ilmainen arviokäynti.

Tomi Lavi
puh. 041 433 6608
tomi.lavi@jt-rakentajat.fi

www.jt-rakentajat.fi

VARI® PERINNEIKKUNAT

75v
LASIVUORIMAA



Vuosikymmenien kokemuksella valmistamme mittatilaustyönä laadun, toimivuuden ja energiatehokkuusvaatimukset täyttävät Vari® perinneikkunat rakennuksiin, joissa halutaan säilyttää talon historiallinen ulkonäkö tinkimättä nykyaikaisen ikkunan ominaisuuksista. Pyydä maksuton tarjous.

MYynti | SUUNNITTELU | VALMISTUS | ASENNUS

Palveluksessanne luotettava yhteistyökumppani

LASIVUORIMAA
IKKUNATEHDAS

AAA
KORKEIN LUOTTOLUOKITUS
© Ovi & Seinä Oy 2015

lasivuorimaa.fi

**Mosaiikkibetonin asiantuntija
Uudellamaalla**

- Hionta ja entisöinti
- Paikkaukset ja korjaukset
- Paikallavalut ja purkutyöt



www.mozaik.fi
mika@mozaik.fi
0400 407 751

ML-Trade Oy Mozaik
Vainiotie 17 | 00700 HELSINKI

MOZAIK



PART OF PROSERO

- Lukitukset
- Turva- ja hälytysjärjestelmät
- Kameravalvonta
- Oviautomaattikka
- Teletilojen lukitus KTL1
- Avainjärjestelmät
- Avainhallintapalvelut

Espoo

09 4131 6600

turvatalo@ttyh.fi

tapiolanturvatalo.fi

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja

*Petri Kaukonen*Kevät on monille
isojen päätösten aikaa

Valtaosa suomalaisista taloyhtiöistä pitää isoista asioista päättävän yhtiökokouksensa kevään aikana ja niinpä monessa yhtiössä valmistellaan parhailaan kokouksen esityslistaa. Yhdellä on suunnitteilla linjasaneeraus, toisessa mietitään aurinkopaneeleja ja kolmannessa on pohdittu, olisiko aika kohentaa vesikattoa.

Halusimme tällä kertaa kertoa siitä, miten kattoremontti tehtiin perusteellisesti ja onnistuneesti tamperelaisessa taloyhtiössä. Jutussa on myös lyhyt listaus eri katemateriaalien ominaisuuksista ja eroista.

Asunto-osakeyhtiölakiin on sorvattu viime vuoden puolella lukuisia muutoksia ja lausuntokierros on käyty. Tätä kirjoitettaessa laki on vielä valmistelussa ja tulee eduskunnan käsiteltäväksi vielä kevään aikana. Runsaasti lausuntoja puolesta ja vastaan poiki muun muassa se, että lakiin halutaan tuoda taloyhtiölle paremmat mahdollisuudet ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, jos huoneistossa harjoitetusta lyhytvuokruuksesta aiheutuu asuinkäytöstä poikkeavaa, merkittävää lisäkustannusta tai haittaa. Seuraamme lakimuutosten käsittelyn edistymistä ja kerromme niistä aikanaan.

Viihtyisä ja toimiva piha on tunnetusti asumisviihtyvyyttä lisäävä asia ja vaikuttaa myös asuntojen arvoon. Koska kevät ja kesä on pihatöille otollista aikaa, teimme jutun siitä, miten toimiva piha suunnitellaan ja eri toiminnot sijoitellaan.

Vuosittain järjestettävä, arkkitehtiopiskelijoille suunnattu kerrostalon korjauksen ideakilpailu käsitteli tällä kertaa 60-luvulla valmistuneen kerrostalon korottamista kahdella kerroksella ja kokonaisilmeen raikastamista. Jutusta saattavat muutkin taloyhtiöt saada oivia ideoita omiin ratkaisuihinsa.

Yhä useammassa taloyhtiössä on käytössä aurinkopaneelit omaa sähkön tuotantoa varten. Aiemmin on sanottu, että järjestelmä on viisasta mitoittaa vastaamaan omaa kulutusta, mutta nyt aiheeseen on tullut uusia näkökulmia sitä kautta, että aurinkosähköä voi tietyin edellytyksin käyttää keventämään myös asukkaiden sähkölaskuja. Juttu ylijäämänsä sähköä hyödyntämisestä kertoo, miten se onnistuu.

Isännöintikin puhuttaa useissa yhtiöissä. Teimme jutun siitä, miten isännöinnistä saa irti parhaan hyödyn ja koska on harkittava sitä, pitääkö taloyhtiön tärkein kumppani vaihtaa johonkin omiin tarpeisiin paremmin vastaavaan kumppaniin.

Antoisaa kevään odotusta lukijoillemme!

22



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Näin taloyhtiön kattoremontti onnistuu
- 10 Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu
- 14 Kerrostalon korjauksen ideakilpailu
- 18 Paras hyöty irti isännöinnistä
- 22 Hyvin suunniteltu piha toimii
- 26 Miten hyödyntää taloyhtiön ylimääräinen sähkö



OMAKIINTEISTÖ

HELSINKI 1 | 2026

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

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

ISSN 2343-4406 (painettu)
ISSN 3087-6389 (verkkojulkaisu)

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

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

Ilmoitusmyynti
Heikki Tuomela
puh: 040 190 2811
heikki.tuomela@nexme.fi

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuva Freepik

Osoitteenmuutokset
Nexus Media Oy
puh: 0400 772 229
toimisto@nexme.fi

Osoitelähde
Nexus Media Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Hallitus ja isännöitsijä saavat uutta apua ikääntyvien huomioimiseen taloyhtiössä

Ikääntyneiden asukkaiden keskeisiä haasteita taloyhtiöissä ovat liikkumisen vaikeudet, kaatumiset, teknologian käytön ongelmat sekä muistisairauteen liittyvät oireet, kuten avainten unohtuminen ja arjen muistamattomuus. Myös yksinäisyys ja huoli asukkaiden pärjäämisestä nousevat esiin yhä useammassa taloyhtiössä. Valtakunnallinen Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke kokosi kahden vuoden aikana kattavan kokonaiskuvan siitä, miten väestön ikääntyminen näkyy taloyhtiöiden arjessa.

Kiinteistöliiton alueellisten jäsenyhdistysten ja ympäristöministeriön yhteishankkeen aikana tehdyistä toimenpiteistä ja kokemuksista koottu materiaalipankki jää pysyväksi tietopankiksi Kiinteistöliiton verkkosivuille. Tuoreimpana on julkaistu kaikille avoin opas *Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö*, joka esittelee keinoja, miten parantaa asumisen turvallisuutta, viihtyisyyttä ja esteettömyyttä sekä kodin että taloyhtiön näkökulmista.

Koulutustilaisuuksissa tuhansia osallistujia

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen aikana järjestettiin taloyhtiöpäättäjille suunnattuja koulutustapahtumia ympäri maan. Tilaisuudet tavoittivat yhteensä 4 400 osallistujaa. Hankkeen aikana toteutettiin yli 20 taloyhtiöpilottia, joiden

perusteella syntyi hyvä käsitys ikä- ja muistiystävällisen asumisen nykytilasta taloyhtiöiden näkökulmasta.

- Esiin nousseet haasteet, kuten liikkumisen vaikeudet ja huoli asukkaan pärjäämisestä, olivat yleisempiä taloyhtiöissä, joissa yli puolet asukkaista oli 65 vuotta täyttäneitä. Muita koettuja haasteita olivat turvallisuusriskit, arjenhallinnan vaikeudet ja epävarmuus asukkaan tilanteesta, kertoo hanketyöntekijä **Maura Tiuranie-mi**.

Opas ja materiaalipankki avoimesti saatavilla

Hankkeessa toteutetut pilottikokeilut tarjosivat taloyhtiöille mahdollisuuden testata käytännössä erilaisia turvallisuutta, esteettömyyttä ja yhteisöllisyyttä vahvistavia toimintamalleja. Osallistujat raportoivat kokeilujen lisänneen ymmärrystä, vahvistaneen yhteisöllisyyttä ja tuoneen konkreettisia parannuksia taloyhtiöiden arkeen.

Kiinteistöliitto on ollut mukana käynnistämässä valtakunnallista Väliittävät asumisyhteisöt -verkostoa, jossa ovat mukana Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto VALLI ry, Invalidiliitto, Omakotiliitto ja Isännöintiliitto. Verkosto jatkaa yhteistyötä ikäystävällisen asumisen kehittämiseksi. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö koulutuskierueella syntyneet alueelliset kumppanuu-

det jäävät pysyviksi ja tukevat taloyhtiöissä toimivia tahoja.

Tulevaisuuden ratkaisut

Ikääntyminen ei ole vain yksilön, vaan koko yhteiskunnan asia. Ikääntyvien asumisen ja asukkaiden palvelutarpeiden ratkaisemiseksi tarvitaan laajaa kansallista ja poikkihallinnollista yhteistyötä, josta jokin taho ottaa vastuun. Tämä tarkoittaa valtion, hyvinvointialueiden, kuntien ja järjestöjen yhteistyötä sekä taloyhtiöiden aktiivista roolia.

Ikääntyvien asuminen on hajanaiseksi koettu kokonaisuus, joka vaatii edelleen työskentelyä. Oma koti on perusoikeus myös ikääntyville. Julkisen vallan resurssit yhteisöllisen asumisen, perhehoidon, lyhytaikaisen asumisen tai ympärivuorokautisen asumisen osalta ovat rajalliset. Ihmiset toivovat voivansa asua mahdollisimman pitkään kotonaan. Yksityiset taloyhtiöt kokevat välillä neuvottomuutta siitä, että asumispalveluiden tai hoivan järjestäminen siirtyy välillisesti myös taloyhtiöiden kontrolle. Kotipalvelujen kotitalousvähennys, esteettömyysratkaisujen tukeminen sekä osakkaiden yhteisesti hankkimat palvelut voisivat olla osana näitä ratkaisua, pohtii Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Lähde: Kiinteistöliitto

●●● Taloyhtiöiden kustannuksiin maltillista kasvua vuonna 2026

Taloyhtiöiden hoitokulut nousevat ensi vuonna varsin hillitysti. Paikkakunta- ja taloyhtiökohtaiset erot voivat olla nytkin suuria. Kiinteistöliitto julkaisee vuosittain taloyhtiöiden talousarviosuunnitelun tueksi ohjeen, jota täsmennetään uudelleen tammiukuussa.

Karkea kokonaisarvio kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräisestä hoitokulujen kasvusta suurissa kaupungeissa on haarukassa kahdesta kolmeen prosenttia.

Lämmityskuluissa järkevää varautua muutaman prosentin korotukseen

Taloyhtiön budjettia laadittaessa lähtökohtana on oltava tavanomaisen vuoden lämmitystarpeen mukainen kulutus. Lämmitys on yleensä taloyhtiön kustannuseristä suurin.

- Vuosi 2025 voi jäädä vuotta 2024 lämpimämmäksi, jolloin vuoden 2026 budjetissa energiantarpeeseen on järkevää varata muutaman prosentin verran korotusta vuoden 2025 toteutuvaan verrattuna. Tilanne tarkentuu, kun viimeisen neljänneksen toteutunut lämmitystar-

ve on tiedossa, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Kuntakohtaiset vesitaksat jatkoivat tänä vuonna nousuaan, ja saman kehityksen ennakoidaan jatkuvan. Kiinteistöliiton Indeksitalo-seurannan mukaan vesikustannus nousi tänä vuonna keskimäärin 5,7 prosenttia vuotta aikaisemmasta.

Kiinteistövero on ei ole tulossa uusia valtakunnallisia korotuksia vuodelle 2026.

Rakennuskustannusten noususta on tulossa vain 0,2 prosentin nousu rakennuksen kiinteistöveroon. Hallituksen esitystä kiinteistöveron arvostamisuudistuksella ei ole vaikutuksia vielä vuoteen 2026.

Vuoden 2026 jätetaksat selviävät vuoden vaihteeseen mennessä. Tiedossa on, että esimerkiksi HSY:n alueella taksat nousevat. Vuonna 2025 jätehuollon kustannukset nousivat reippaasti, Indeksitalo-vertailun mukaan keskimäärin 3,3 prosenttia.

HSY:n alueella jäteastioiden tyhjennysmaksut kiinteistöillä nousevat sekajätteen osalta 5,4 prosenttia ja biojätteen osalta 2 prosenttia sekä pakkausjätteiden osalta 2,4 prosenttia. Lisäksi astiavuokria korotetaan 5,4 prosenttia.

Taloyhtiön maksukyvystä tärkeää huolehtia

Taloyhtiön maksuvalmiuden ja reagoitavuuden varmistamiseksi yhtiöllä tulisi jatkuvasti olla vähintään noin kolmen tai neljän kuukauden vastikkeita vastaavat varat kassassaan.

Lisäksi yhtiökokouksen kannattaa valtuuttaa hallitus tarvittaessa perimään yksi tai kaksi ylimääräistä hoitovastiketta taloustilanteen sitä vaatiessa.

- Maksukyky ja taloyhtiön reagoitumismahdollisuudet ovat oleellisen tärkeitä, sillä esimerkiksi yllättävät korjaustarpeet on pystyttävä hoitamaan välittömästi. Taloyhtiöiden talous perustuu kuukausittaisiin, samansuuruisiin vastikke- ja vuokratuloihin, kun taas kulujen osalta on huomattavaa kuukausittaista vaihtelua, Juho Järvinen painottaa.

Kiinteistöliiton vuotta 2025 koskeneen Hoitovastikekyselyn mukaan kerrostaloyhtiöiden keskimääräinen hoitovastikkeen taso nousi 2,5 prosenttia, ja rivitaloyhtiöiden 3,5 prosenttia vuodesta 2024.

Lähde: Kiinteistöliitto

●●● Isännöinnin uusi laatujärjestelmä käynnistyy pian

Isännöintiliitto on kehittänyt vuoden 2025 ajan uutta yrityssertifiointien laatujärjestelmää, kun Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n toiminnot siirtyivät Isännöintiliiton hallinnoitaviksi.

Isännöintiliiton hallitus vahvisti joulukuun kokouksessaan sertifiointikriteerit ja päätti muun muassa auditointikumppanista. Kumppaniksi valittiin Kiwa, joka on akkreditoitu, kokenut eri toimialojen audittoja.

Hallitus päätti myös perustaa sertifointitoimikunnan, jonka tehtävänä on hyväksyä ja hylätä tai peruuttaa sertifioinnit ja osallistua kehittämiseen. Hallitus nimittää toimikunnan, mutta toimikunta tekee päätökset itsenäisesti.

– Olemme tehneet ison työn. Perusrakenne on nyt valmis, ja voimme käynnistää järjestelmän pian. Haluamme kehittää järjestelmää joustavasti, jos tarve niin vaatii. Ensimmäiset auditoinnit näyttävät, missä asioissa on vielä kehitettävää, Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva** sanoo.

Miksi uusi järjestelmä?

Vanha järjestelmä ei auttanut isännöintiyhtiöitä kehittymään, tehnyt näkyväksi yritysten eroavaisuuksia tai kertonut taloyhtiöille, millä perusteilla yritys on saanut auktorisoinnin. Uudesta laatujär-

jestelmästä haluttiin tehdä aidosti hyödyllinen ja uskottava sekä isännöintiyhtiöille että heidän asiakkailleen. Vanha järjestelmä myös tunnettiin huonosti, ja siksi isännöinnin asiakkaat eivät osanneet vaatia auktorisointia kilpailutuksissa.

– Auktorisoinnin sijaan puhumme nyt sertifioinnista, mikä konkretisoi osaltaan sitä, että uusi laatujärjestelmä on eri järjestelmä kuin vanha.

Auktorisointien piirissä oli suhteellisen pieni osa isännöintiyhtiöistä ja isännöitsijöistä, eikä järjestelmä ollut riittävän tuttu isännöinnin asiakkaille. Isännöintiliitolla on Isännöinnin auktorisointi ISA ry:tä vahvemmat resurssit kehittää, tehdä tunnetuksi ja ylläpitää järjestelmää.

Näiden vahvuuksien ansiosta järjestelmällä on paremmat edellytykset kasvaa ja vakiintua. Kun sertifiointi laajenee ja tunnetaan paremmin, se nostaa koko isännöintialan osaamista, arvostusta ja luottamusta.

Isännöintiliitto pystyy myös kantamaan alkuvaiheeseen liittyvän taloudellisen riskin, jos järjestelmän kasvu vie aikaa. Lisäksi Isännöintiliitolle on mahdollisuus kehittää sertifiointia tukevia palveluita, kuten auditointien tueksi tarjottavaa ohjausta ja työkaluja, joista on hyötyä alan toimijoille myös pitkällä aikavälillä. Sertifiointijärjestelmä myös jatkaa Isännöintiliiton työtä isännöintialan vastuullisuuden vahvistamiseksi.

Laatu paremmin näkyväksi asiakkaille

Jatkossa yritysertifioinneilla on kaksi tasoa: pääsertifikaatti, jonka sisältö kattaa vastuullisen ja luotettavan isännöinnin perusteet, ja vapaaehtoiset lisäsertifikaatit. Lisäsertifikaatit liittyvät työyhteisön kehittämiseen, kunnossapidon ja energiatehokkuuden johtamiseen, yhteisöllisyyden johtamiseen, talousosaamiseen, digitaalisuuteen ja tietojohdamiseen, asiakkuuden elinkaaren hoitoon, viestintään ja vastuullisuuteen.

Uusi järjestelmä tekee laadun entistä paremmin näkyväksi esimerkiksi asiakkaille. Arviointiraportin pääkohdat ovat julkista tietoa.

Jatkossa yrityksiä auditoi kaksi eri henkilöä: alaa ulkopuolelta tarkasteleva sekä isännöintiä hyvin tunteva audittoija. Alan ulkopuolinen audittoija auttaa yrityksiä tarkastelemaan toimintaansa ulkopuolisin silmin ja vertaamaan sitä muihin toimialoihin. Näin varmistetaan myös järjestelmän riippumattomuus. Alaa tunteva audittoija osaa puolestaan arvioida parhaiten isännöinnin arjen työtä, työkäytäntöjä ja erityispiirteitä.

Lähde: Isännöintiliitto

●●● Palovaroitinuudistus: Aukkaat tarvitsevat hyvät ohjeet taloyhtiöltä

Vastuu palovaroittimien toimintakunnosta siirtyi vuodenvaihteessa taloyhtiöille. Se tarkoittaa, että rakennuksen omistajalla on velvollisuus huolehtia, että asunnoissa on riittävä määrä toimivia palovaroittimia. Huoneiston asukkaan tehtävänä on ilmoittaa omistajalle viipymättä palovaroittimissa havaitsemistaan vioista. SPEKin asiantuntija kannustaa taloyhtiöitä antamaan selkeät ohjeet asukkaille.

Vuoden 2026 alusta niin paristokäyttöisten kuin sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien hankinta- ja ylläpitovastuu on taloyhtiöillä. Yhtiöissä on toivottavasti jo suunniteltu sopivat käytännöt ja ohjeistukset palovaroittimien toiminnan ylläpitämiseksi.

– Koska palovaroittimet koskevat jokaisen kodin asukkaita, on tärkeää, että asukkaat saavat niistä riittävästi tietoa. Taloyhtiöiden kannattaa panostaa ohjeisiin. Se helpottaa yhteistyötä jatkossa, paloturvallisuuden johtava asiantuntija **Jan Meszka** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä sanoo.

Asukkailla on oikeus tietää asuntonsa palovaroittimista

Asukkaiden on helpompi toimia ohjeiden mu-

kaan, kun he ymmärtävät kokonaisuuden. He tarvitsevat vastaukset muun muassa näihin kysymyksiin:

- Millaiset palovaroittimet asuntoon on asennettu ja mihin huoneisiin?
- Kuinka usein palovaroittimet testataan ja miten?
- Mitä palovaroittimen äänimerkit ja valot tarkoittavat?
- Millä tavalla ilmoitus palovaroittimen vioista tai paristojen loppumisesta tehdään?
- Miten asukkaiden tulee toimia, kun palovaroitin hälyttää tulipalotilanteessa?
 - Laitteiden teknisistä ominaisuuksista on myös syytä kertoa. Onko palovaroitin esimerkiksi vaiennettavissa tai onko kodin varoittimet kytketty yhteen siten, että jos yksi havaitsee savua, niin kaikki varoittavat, Meszka listaa.

Taloyhtiö vastaa ja asukas testaa

Selkeät ohjeistukset ovat suorastaan elintärkeitä. Esimerkiksi asukas ei saa itse poistaa palovaroittimia käytöstä. Poistettu palovaroitin ei varoita tulipalosta, ja sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien katosta irrottaminen voi aiheuttaa sähköiskun.

– Onhan se hyvä tietää, jos palovaroitin ei pihahdakaan. Miten se silloin varoittaa tulipalosta, Meszka tuumii.

Asia on yksinkertainen: taloyhtiö vastaa ja asukas testaa. Palovaroitin testataan painamalla testinappia.

Testausohjeet on tärkeää sisällyttää taloyhtiön asukkaille antamiin ohjeisiin. Yleisohje on, että palovaroitin on hyvä testata säännöllisesti esimerkiksi noin 3–4 kertaa vuodessa ja aina pidemmän poissaolon jälkeen.

– Asukas myös ilmoittaa pikimmiten taloyhtiölle, jos palovaroittimessa on jotakin vikaa. Sehän on puhtaasti asukkaan oma etu, Meszka painottaa.

Palovaroittimet tulivat pakollisiksi Suomessa vuosituhannen vaihteessa. Vuoden 2009 jälkeen rakennetuissa asunnoissa on pitänyt olla sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet. Palovaroittimien määrän lisääminen kodeissa on yksi syy, miksi palokuolemat ovat Suomessa vähentyneet puoleen.

– Puolitoista vuosikymmentä sitten paloissa kuoli noin sata ihmistä vuosittain. Nyt luku on viitosenkymmentä, Meszka kertoo.

Lähde: Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö



iStock

••• Teksti: Elina Salmi

Uusi, entistä ehompi katto

Koska vesikatto suojaa rakennusta sade- ja sulamisvesiltä, on siitä pidettävä erityisen hyvää huolta ja aika ajoin se on myös uusittava. Jokainen kiinteistö käy elinkaarensa aikana kattoremontin läpi jopa useampaan kertaan. As.oy Tampereen Seljangassa kattoremontti tehtiin kesällä 2025.

As.oy Tampereen Seljanka on vuonna 1991 valmistunut yhtiö. Se koostuu kahdesta nelikerroksisesta talosta, joissa on asuntoja yhteensä 44. Molemmissa taloissa on eri tasoissa oleva pulpettikatto, joiden alkuperäisenä katteena oli kuitusementistä tehty Vartti-kate.

– Vuosittaisen kattohuolto-

käynnin yhteydessä vuonna 2020 tuli vastaan havaintoja, joiden perusteella hallitus päätyi teettämään katolle kuntokartoituksen, kertoo As.oy Tampereen Seljangan hallituksen puheenjohtaja **Harri Saaristo**.

Kuntokartoitus kertoi selvää kieltä siitä, että vesikatto oli heikossa kunnossa. Vesikatteessa ja

aluskatteessa oli useita vuoto-kohtia, vesikate oli sammaloitunut ja maalipinta pahoin kulu-
nut. Pahvinen aluskate oli re-
peillyt ja kastunut. Suojapelli-
tykset limittyivät liian vähän
aluskatteen päälle, aluskatteen
liitokset tarkastusluukkuihin ja
tuuletusputkien läpiviennit oli-
vat puutteellisia. Lisäksi katto-

turvatuotteiden kiinnityksissä
oli toivomisen varaa ja turva-
köyden kiinnityspisteitä puut-
tui.

– Kuntokartoituksen perus-
teella oli selvää, että vesikatto
kaipaa isompaa remonttia ja sik-
si alettiin yhteistyössä hallituk-
sen kanssa valmistella vesikaton
uusimista, toteaa yhtiön tekni-

”Pyysimme tarjoukset useammalta toimijalta ja niissä oli hurjia eroja. Halvin ja kallein tarjous olivat melkein sadantuhannen euron päässä toisistaan.

nen isännöitsijä **Erik Penttilä** Kiinteistötahtola Oy:stä.

Katto uusittiin alusrakenteita myöten

Taloihin oli tulossa myös talotekniikkasaneeraus. Niinpä sekä talotekniikkasaneerauksen että vesikaton uusimisen hankesuunnittelu kulki rinnakkain vuonna 2023. Vesikattoremontin toteutussuunnittelu oli vuonna 2024.

– Yhdessä suunnittelijan ja aktiivisen hallituksen kanssa pohdittiin eri vaihtoehtoja ja urakan kokonaissisältöä. Lopulta päädyttiin lukkosaumattuun peltikattoon, toteaa Penttilä.

Kerrostaloissa ja rivitaloissa vesikatot ovat yleisimmin bitumikermiä, peltiä tai tiiltä. As.oy Tampereen Seljangassa päädyttiin lukkosaumattuun peltikatteeseen, koska se arvioitiin huoltovapaammaksi kuin muut vaihtoehdot ja koska sitä on alueella käytetty muissakin kohteissa, joissa vesikatto on uusittu.

Urakasta tuli heti alkuunsa varsin laaja, sillä molempien talojen vesikatot päätettiin uusia aluskatteita myöten. Se tarkoitti käytännössä sitä, että vanhat vesikatteet, sadevesikourut ja -syöksyt sekä vesikaton läpiviennit piti purkaa ja asentaa tilalle uusi ruodelauditus, aluskate ja varsinainen kate.

– Urakkaan sisältyi lisäksi lisälämmöneristys yläpohjaan ja uusien läpivientikappaleiden ja alipainetuulettimien asennus. Myös kattoturvatuotteet

– kulkusillat, lapetikkaat, lumiesteet, seinätikkaat ja turvaköysien kiinnityspisteet uusittiin, samoin sadevesikourut ja syöksyt, listaa Penttilä.

– Pyysimme tarjoukset useammalta toimijalta ja niissä oli hurjia eroja. Halvin ja kallein tarjous olivat melkein sadantuhannen euron päässä toisistaan. Lopulta kutsuimme kaksi ehdokasta hallituksen haastateltaviksi ja niiden keskustelujen perusteella urakoitsijaksi valikoitu Kattokeskus, kertoo Saaristo.

Remontti valmistui suunniteltua nopeammin

Urakka toteutettiin kesällä 2025 ja se sujui mallikkaasti. Remontin oli etukäteen laskettu kestävän kahdeksan viikkoa, mutta valmista tulikin seitsemässä. Lopullinen hintalappu oli 265 000 euroa.

– Asumishaittaa ei juurikaan ollut. Silloin tällöin ylimääräisiä ääniä ja telineet talon ulkopuolella, siinä kaikki. Enemmän asumishaittaa tuotti samaan aikaan tehty vesijohdot uusiminen, vaikka talossa pystyi senkin aikana asumaan, toteaa Saaristo.

– Urakan aikana valvonta toimi hyvin ja valvojan huomioihin reagoitiin asianmukaisesti. Lisäyökustannuksia tuli vain pari prosenttia ja siitäkin suurin osa liittyi jätekatoksen kateen uusimiseen, joka päädyttiin teettämään urakan yhteydessä lisätyönä. Oli siis kaikin puolin sujuva remontti ja lopputulos, johon ollaan yhtiössä tyytyväisiä, komppaa Penttilä. >>

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi



ELIITTIKATOT

Kotisi ylin ystävä

Kattoremontin ABC

Rakennuksen ylimpänä osana katto suojaa kaikkea sen alla olevaa sade- ja sulamisvesiltä – siksi sen kunnossa pitäminen on erittäin tärkeää. Lisäksi katto tietysti vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön ja sitä kautta arvoon. Kattoremontti tulee talon elinkaaren aikana vastaan useammankin kerran.

Kattoremontti voi helpoimmillaan tarkoittaa esimerkiksi peltikatteen huoltomaalausta, tiilikatteen pinnoittamista tai sitä, että vanhan bitumikermikatteen päälle asennetaan uusi. Laajimmillaan se voi tarkoittaa sekä katteen että alusrakenteiden uusimista. Aluskatteen kunto ohjaa sitä, pitääkö katto uusia aluskatetta myöten.

Vähänkin isomman kattoremontin yhteydessä joudutaan yleensä uusimaan joitakin kattoon kiinteästi liittyviä järjestelmiä, kuten kattoturvaluotteita tai sadevesi- ja ilmanvaihtojärjestelmien osia.

Asuinrakennuksissa käytetään yleensä kolmea erilaista vesikatemateriaalia: bitumikermiä, peltiä tai tiiltä. Rivipeltikatteet ovat yleensä pitkäikäisimpiä ja bitumikermikatteet lyhytikäisimpiä. Bitumikermikatteen tekninen käyttöikä on keskimäärin 30, rivipeltikatteen 60 sekä profilipeltikatteen ja tiilikatteen 40 vuotta.

Isompi kattoremontti tulee taloyhtiöille ajankohtaiseksi tyypillisesti noin 20–60-vuoden iässä. Tarkempaan ajankohtaan vaikuttaa vesikatteen materiaali, katon huolto ja rasisolosuhteet sekä aikakauden rakennustapa ja -ma-

terialit.

Katon rasisolosuhteet vaikuttavat paljon siihen, kauanko katto kestää. Esimerkiksi eteläpuoleiset, auringon paahteelle alttiin katot kuluvat nopeammin kuin varjon puolella olevat. Jos ympärillä on paljon puita, päätyy katolle todennäköisesti paljon niistä irtoavaa roskaa, joka sekin rasittaa katetta.

Katon huollolla on olennainen merkitys kunnossa pysymiseen. Katto – samoin kuin sadevesijärjestelmä – pitäisi tarkastaa ja puhdistaa vuosittain. Jos on mahdollista tarkastaa yläpohja, niin se pitää tietysti myös tarkastaa vuosittain ja etsiä aluskatteesta merkkejä mahdollisista vuodoista tai puutteista. Huoltajan laiminlyönti saattaa lyhentää katon kestoikää hyvinkin paljon.

Esiselvityksistä korjaustyöhön

Taloyhtiön kattoremontti alkaa esiselvitysvaiheella. Erilaisten katon rakenneosien kuntotutkimusten avulla varmistetaan katon kriittisten osien kunto sekä saadaan tietoa korjausmenetelmien valintaa ja korjaussuunnitelmia varten.

Seuraavaksi alkaa hankesuunnittelu, jolloin pöydällä on erilaisia korjausvaihtoehtoja, joista sitten valitaan taloyhtiölle parhaiten soveltuva vaihtoehto. Hankesuunnitelman pohjalta laaditaan toteutussuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua kilpailutetaan urakka ja valitaan urakoitsija.

Kattoremontin urakkavaiheen kesto



riippuu paljon hankkeen laajuudesta. Katon huoltomaalaus voi olla ohi kuu-kaudessa, kun taas perusteellisempi ja alusrakenteisiin käyvä remontti kestää pidempään. Kattoremontista ei yleensä aiheudu kovinkaan suurta asumishaittaa.

Kustannukset vaihtelevat tietysti riippuen urakan laajuudesta. Pelkkä huoltomaalaus voi maksaa noin 20 – 80 euroa neliöltä. Katon uusimisen hintahaitari voi olla viidestäkympestä viiteensataan euroon neliöltä, jopa enemmän. Rivitaloissa kustannus on osakasta kohden suurempi, koska maksajia on uusittavaan kattopinta-alaan suhteutettuna vähemmän.

Lähde: sustera.fi/kattoremonttiopas



Asbestipurkutytöt asiantuntevasti

info@abetec.fi | 0400 383 090 | www.abetec.fi



Eri kattomateriaalit ja niiden ominaisuudet

Suomessa yleisimmin käytetyt katemateriaalit ovat pelti, huopa ja tiili. Niillä kaikilla on hyvät ja huonot puolensa.

PELTI

Pelti on kevyt vesikatemateriaali, joten se ei vaadi niin järeitä alusrakenteita kuin esimerkiksi tiilikate. Pelti on sileä eikä sen pintaan kerry helposti likaa, kasvustoa tai sammalta. Se on siksi myös helppohoitoinen materiaali. Markkinoilla on runsaasti erilaisia väri- ja profiilivaihtoehtoja.

Peltikate voidaan asentaa katoille, joiden kaltevuus on vähintään 1:9. Säännöllisesti hoidettuna ja huollettuna se on kestävä katemateriaali, jolle esimerkiksi Ruukki antaa 25 vuoden esteettisyys- ja 50 vuoden teknisen takuun.

Peltikate on täysin kierrätettävä ja nopeampi asentaa kuin muut katemateriaalit.

Pelti voi olla meluisa. Se paukkuu kovalla tuulella ja lämmönvaihteluiden vuoksi. Sateen ropina ja lentomelu kuuluvat helpommin sisätiloihin kuin muita katemateriaaleja käytettäessä. Pelti myös kuumenee ja saattaa siksi lämmittää koko rakennusta.

HUOPA

Huopakatto on helppo asentaa ja rullahuopaa voi käyttää myös tasakatoilla. Silloin saumojen täytyy olla ehdottoman vedenpitävät. Koska huopa on taipuisaa, se sopii monenlaisille katto-muodoille. Huopakatto on muita lyhytikäisempi ja herkempi mekaanisille vaurioille.

Huopa on karhea materiaali ja kerää siksi helposti roskaa. Sen vuoksi sitä täytyy puhdistaa ja huoltaa useammin kuin esimerkiksi peltikattoa. Huopa on muihin verrattuna hiljainen materiaali, joka vaimentaa ääniä eikä pauku tuulessa.

Suuri osa huopamateriaalien asennustöistä vaatii tulityötä.

Myös talvihuolto on tärkeää, sillä kaltevaltakaan huopakaton lumi ei yleensä putoa maahan omia aikojaan, vaan sulaa paikalleen. Huopakaton lumia poistettaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta, ettei työkaluilla suotta vahingoiteta pintaa ja tehdä katteeseen reikiä.

TIILI

Tiilikaton kaltevuuden tulee olla vähintään 1:4. Tiili on varsin painava materiaali, joten se vaatii selvästi vankemmat alusrakenteet kuin muut katemateriaalit.

Tiili on huokoista ja kerää siksi helpommin roskaa, viherlikaa ja ilmansaasteita kuin esimerkiksi peltikate. Tiili voidaan kuitenkin remontoida pinnoittamalla ja nykyiset pinnoitteet torjuvatkin likaa ja roskia merkittävästi.

Tiili on hiljainen katemateriaali. Se ei pauku tuulessa ja vaimentaa sateen ropinaa. Se myös pysyy auringon paahteessa muita katteita viileämpänä.

Tiilikate on hitaampi asentaa kuin pelti tai huopa, mutta se on tällä hetkellä jonkin verran edullisempi vaihtoehto kuin peltikate. Tiilikatto kestää pitkään, jos se huolletaan säännöllisesti ja asianmukaisesti. ●

Lähde: kattokeskus.fi



ANTIGRAVITY
Kumppanisi Korkealla®

Taloyhtiöille:

Ikkunanpesut	Tiivistykset
Kattotarkastukset	Painepesut
Julkisivutarkastukset	Sammalpesut
Räystäskourujen puhdistus	Lumenpudotus

029 170 7820 antigravity.fi



Kotivarasto

Valuraudantie 3, Helsinki
Puh. 050 2513
www.kotivarasto.fi

Lisätilaa tavaroille?
Vuokravarastot 1-20 m²
alk. 39 €/kk

- Kodin tavaroille
- Yrityksille
- Turvallinen & valvottu
- Kuiva, lämmin & valoisa
- Esteetön kulku

Facebook and Instagram icons



VAIHTOLAVA- JA KIERRÄTYSPALVELUT SAMAN KATON ALTA!

Kierrätämme Circulationissa yli 220 000 tonnia jätettä vuosittain!

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
0400 552 556 tai 050 595 3233
myynti@circulation.fi

CIRCULATION
VAIHTOLAVAT.FI

... Teksti: Elina Salmi

Asunto- osakeyhtiölaki uudistuu



Asunto-osakeyhtiölakia uudistava työryhmä ehdottaa muutoksia muun muassa osakehuoneiston hallintaanoton perusteisiin, taloyhtiön hallittuun alasajoon ja tiedonkulkuun niin osakkeenomistajalta yhtiölle kuin toisinkin päin.

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä jätti mietintönsä kesän lopulla ja lausuntokierros päättyi loka-kuun alkupäivinä. Varsinainen lakiesitys tulee eduskuntaan keväällä ja voimaan mahdollisesti jo syksyllä 2026.

Asunto-osakeyhtiölain työn alla olevassa, tuoreimmassa uudistuksessa ehkä eniten puhuttanut asia on ollut se, että lakiin halutaan tuoda taloyhtiölle paremmat mahdollisuudet ottaa osakehuoneisto yhtiön hallin-

taan, jos huoneistossa harjoitusta lyhytvuokrauksesta aiheutuu asuinkäytöstä poikkeavaa, merkittävää lisäkustannusta tai haittaa. Haittoihin puuttumisen lisäksi halutaan hallitusohjelman mukaisesti varmistaa lyhyt-

aikaisen vuokraustoiminnan edellytykset.

Tarkoituksena on, että jatkossa voitaisiin paremmin puuttua sellaiseen osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä johtuvaan vähäistä suurempaan häiri-

öön tai haittaan, jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaoikeusperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Jatkossa myös tupakointikiellon rikkominen voi olla tietyin edellytyksin hallintaoikeuden peruste.

Lakiehdotukseen on kirjattu myös, että jatkossa osakkeenomistajalla on velvollisuus antaa yhtiölle tarvittavia tietoja osakehuoneiston käyttäjän – siis vaikkapa lyhytvaokraajan – aiheuttaman vahingon selvittämiseksi, jotta voidaan vaatia vahingonkorvausta yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheutuneesta vahingosta. Tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi lyhytvaokralaisen tunnistetiedot, tiedot vahinkotapahtumasta sekä tiedot siitä, miten lyhytvaokraus on järjestetty.

Jos osakas laiminlyö huolellisuusvelvollisuutensa tai velvollisuutensa myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen, voi vastuu vaokralaisen aiheuttamasta vahingosta siirtyä osakkaalle yleisten vahingonkorvausten koskevien edellytysten perusteella.

Tietojen perusteella taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhytvaokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja siitä, onko lyhytvaokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi.

Asunto-osakeyhtiön hallittu alaja

Alueellinen rakennemuutos on tuonut monille hiljenevillä paikkakunnilla sijaitseville taloyhtiöille haasteita. Lakimuutoksella halutaan parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä sekä helpottamalla osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyt-



” Lakimuutoksella halutaan parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä.

tötarkoitusta muutettaessa.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alajaon edistämiseksi selvitystila ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi niin, että päätösvalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin olisi ensisijaisesti yhtiökokouksella.

Lakiin ehdotetaan lisäksi säännöksiä konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallinto-oikeuden ja osakkeenomistajan vastikemaksuvelvollisuuden kannalta. Ehdotusten tarkoituksena on ottaa huomioon asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvat erityispiirteet

ja selvittää konkurssimenettelyn toteuttamista osakkeenomistajien, asukkaiden ja yhtiön velkojien intressit huomioon ottavalla tavalla.

Muutoksia osakkaan tietojensaantioikeuteen

Työryhmä ehdottaa lakia täydennettäväksi niin, että osakkeenomistajalla olisi hallituksen päätösten lisäksi oikeus saada viivytystä tietä yhtiöllä olevasta osakehuoneistosta koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin tai osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta.

Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajalla on käytössään riittävät tie-

dot oman asemansa ja vastuunsa arvioimiseksi. Osakkeenomistajan tietojensaantioikeutta ei ehdoteta olennaisesti laajennettavaksi nykyisestä. Tarkoitus ei myöskään ole rajoittaa rajoittaa osakkeenomistajan tiedonsaantia nykyisestä.

Sen sijaan kyse on siitä, että osakkeenomistaja voisi olla yhtiökokouksessa kysymykseensä annettavan vastauksen ja/tai hallituksen päätöksen tiedoksi saamisen ohella saada jäljennös yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta, jolla on tapauskohtaisesti merkitystä osakkeenomistajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden tai velvollisuuden arvioinnin kannalta. Ehdotus ei tarkoita sitä, että yhtiön pitäisi laatia tai hankkia asiakirjoja erikseen. Tiedoksi-saantioikeus koskisi asiakirjoja, joka yhtiöllä jo on. Tyypillisesti tällaisia asiakirjoja yhtiölle kertyy muun muassa osakehuoneistojen kunnan asianmukaisen seurannan ja kunnossapitotoiden suunnittelun ja toteuttamisen johdosta.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, jotka koskevat muun muassa osakkeiden lunastusmenettelyä, yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta, vastikeolettamasta sähköautojen latauspisteitä yhtiön päätöksellä asennettaessa, osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta.

Lain lopullinen sisältö selviää vasta keväällä, kun se tulee eduskunnan käsittelyyn. Eräät kiinteistöalan järjestöt ovat toivoneet muun muassa sitä, että lyhytvaokrausta harjoittavilla osakkailla pitäisi olla erillinen vakuutus mahdollisten vahinkojen korvaamiseksi. On myös toivottu, että esimerkiksi poliisin käyntitietoja voitaisiin käyttää häiriöiden todistelussa, mutta se mahdollisuus ei ole tulossa ainakaan tässä vaiheessa.

Mietintöön jätti lausuntonsa määräajassa 75 eri tahoa.

Lähde: Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö

>>

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi



Hyvä taloyhtiö viestii asukkailleen monin keinoin

Koska asukkaat ja heidän tiedontarpeensa ovat eri yhtiöissä kovin erilaisia, kannattaa viestintää tehdä monipuolisesti ja useita viestintävälineitä käyttäen.

Sähköisten viestintävälineiden käyttö lisääntyy kaiken aikaa – ovathan ne nopea ja tehokas keino tavoittaa asukkaat.

Taloyhtiön viestinnässä voi hyödyntää vaikkapa internetsivuja, joita voivat ylläpitää isännöintiä hoitava taho, taloyhtiön hallitus tai tehtävään valitut asukkaat. Taloyhtiösivuja voi käyttää myös esimerkiksi muuttoilmoituksen tekemiseen tai vaikka yhteisen tilojen, kuten pesutuvan varauskalenterina.

Hyviä ja yleisiä viestikanavia nykypäivänä ovat myös sähköposti ja tekstiviestit. Äkillisissä tilanteissa juuri sähköiset välineet, etunensä tekstiviesti, ovat nopeita tapoja saada viesti perille. Jotta hallitus ja isännöitsijä voi käyttää sähköisiä välineitä viestinnässään mahdollisimman tehokkaasti, on olennaista, että yhtiöllä on tiedossa kaikkien asukkaiden sähköiset yhteystiedot.

Sähköisiä yhteystietoja käytetään vain hallituksen, osakkaiden, asukkaiden ja isännöitsijän välisessä osakas- ja asukastiedotuksessa eikä niitä luovuteta ulkopuolisille. Ryhmäviestit lähetetään niin, etteivät vastaanottajat näe toistensa sähköpostiosoitteita.

Viestiä voi tarpeen vaatiessa myös paperilla – kirjeitse, kaikkiin asuntoihin jaettavalle tiedotteella, asukaskanssiolla ja asukasoppailla. Aktiivinen hallitus voi yhdessä isännöitsijän kanssa järjestää myös hallituksen kyselytunnin aika ajoin.

Vanha kunnon ilmoitustaulu portaan ala-aulassa on jo monissa yhtiöissä korvautunut digitaalisella porrasnäytöllä. Sen lyömättömiä etuja ovat nopeus ja kustannustehokkuus. Porrasnäytöt ovat yleensä etäohjattavia. Sisältö, kuten vaikka asukastiedot, yleinen informaatio taloyhtiön asioista tai ilmoitukset tulossa olevista erikoistilanteista, päivittyvät vaivattomasti ja asukkaat saavat reaaliaikaista tietoa. Isännöitsijän, hallinnon ja huoltoyhtiön aikaa säästyy, kun ei tarvitse kiertää rapissa kiinnittämässä paperitiedotteita ilmoitustaululle. ●

Lähteet: Isännöintiliitto, one4all.fi

Julkisivuremontit aikataulussa ja kerralla oikein

Tietyn aikakauden rakennuksilla ja rakenteilla on omat tyyppipiirteensä. Siksi taloyhtiön olisikin tärkeä löytää korjaushankkeisiinsa aina meritoituneet tekijät, joilla on kokemusta remontoitavan kiinteistön aikakauden rakennusten ja niiden rakenteiden korjaamisesta.

Rakennuskonsultointi Treuthardt on ollut suunnittelemassa ja valvomassa monilla eri vuosikymmenillä – ja jopa eri vuosisadoilla – rakennettujen kiinteistöjen julkisivuremontteja.

– Meillä on kokemusta niin 1800-luvulla rakennettujen kiinteistöjen julkisivuremonteista kuin 1950–60-luvuilla rakennettujenkin. Uudemman rakennuskannan kohteitakin meillä on ollut muutama vuodessa, mutta pääpaino on kuitenkin ollut vanhemmassa rakennuskannassa, **Markus Treuthardt** Rakennuskonsultointi Treuthardtilta kertoo.

Treuthardilla on julkisivuhankkeissa vahvaan käytännön kokemuksen perustuva tietotaito ja osaaminen. Yritys palvelee myös kohteissa, joissa toteutetaan joko pelkästään ikkunoiden tai parvekkeiden kunnostus- tai uusimistyöt.

– Olemme toimineet jo yli 30 vuotta, ja hankkeita on ollut paljon. Tänä aikana olemme kartuttaneet paitsi ymmärrystämme eri aikakausien rakennuksista ja niiden parhaista korjaustavoista, mutta myös oppineet, miten hankkeet viedään suunnitellussa aikataulussa eteenpäin.

– Meiltä on suunnittelun ja valvonnan lisäksi mahdollista saada myös projektinhallinta eli voimme tarjota kokonaispaketin alusta loppuun.

Porrashuone edustuskuntoon hyvällä suunnittelulla

– Kun kerran korjataan, niin korjataan sitten kunnolla. Hyvällä suunnittelulla ja valvonnalla säästetään sekä aikaa että kustannuksia ja taataan hankkeen onnistunut läpivienti, Markus Treuthardt toteaa.

Hyvä korjaussuunnittelu mahdollistaa urakoitsijoiden kilpailuttamisen tarkemmin ja tuo tilaajalle mielenrauhaa hankkeen onnistumisesta. Porrashuoneiden ja sisätilojen remontointiin lähdetään kuitenkin valitettavan usein ilman kunnollista suunnittelua sekä valvontaa, Treuthardt harmittelee. Suunnittelun puute voi johtaa uusiin ongelmiin, mikäli esimerkiksi eri materiaalien ja eri maalien yhteensopivuutta ei ole huomioitu jo ennen remonttia.

Rakennuskonsultointi Treuthardtin tieto-taito perustuu usean Helsingin arvokiinteistön porrashuoneen suunnittelu- ja valvontatehtäviin, ja ammattitaitoisen henkilöstön kokemukseen vastaavien porrashuone- ja sisäurakoiden toteutuksesta. Oleellisena osana porrashuoneiden suunnittelua ovat väritutkimukset ja suunnitelmien laadinta.

– Nämä osa-alueet huomioiden pystymme tarjoamaan parhaan lopputuloksen vanhan ja koristeellisen kohteen suunnitteluun – pelkistetyimpiä mutta aikansa edustavia porrashuoneita ja sisätiloja unohtamatta.

Vahvaa osaamista myös vesikatto- ja pihasaneerauksista

Rakennuskonsultointi Treuthardilla on merkittävää osaamista myös vesikattojen ja piha-alueiden saneerauksista. Yritys on ollut mukana useis-

sa Helsingin keskustan ja sen ympäristön vesikattojen kunnostus- ja uusimistöissä.

– Arvostamme kattoremonttisuunnittelussa vanhaa, perinteistä kätötyötä ja uskomme, että oikein suunniteltuna ja yksityiskohdat huomioiden toteutettuna se vastaa myös tämän päivän haasteisiin, Markus Treuthardt kertoo.

He voivat ottaa kantaa myös siihen, voisiko rakennuksen energiatehokkuutta parantaa samassa yhteydessä esimerkiksi yläpohjan lisäeristyksellä.

– Toteutamme myös pihojen uudistamiset kokonaisvaltaisesti, tarvekartoituksesta aina pihasuunnitelman laadintaan ja rakentamiseen.



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**

Pitäjänmäentie 15, 00370 HELSINKI
Puh. (09) 737 205 | www.treuthardt.fi



Kilpailukohteena oli tällä kertaa Tampereella sijaitseva As Oy Sotkantalojen nelikerroksinen rakennus. Siihen piti suunnitella muun muassa kaksi lisäkerrosta.

... Teksti: Elina Salmi

Arkkitehtiopiskelijat ideoivat kerrostalon korjaamista

Arkkitehtiopiskelijoille suunnattu kerrostalon korjauksen ideakilpailu järjestettiin keväällä 2025 jo seitsemättätoista kertaa. Tulokset julkistettiin syksyllä. Tällä kertaa suunnittelukohteena oli 1960-luvun lopulla valmistunut, Tampereen Amurissa sijaitseva taloyhtiö.

Kerrostalon korjauksen ideakilpailu on perinteikäs mittelo, jota on järjestetty parinkymmenen vuoden ajan lähes joka vuosi. Tällä kertaa kohteena oli Asunto Oy Sotkantalo, Tampereella sijaitseva taloyhtiö, jonka tontilla on kolme rakennusta –

kaksi kuusikerroksista ja yksi nelikerroksinen talo. Opiskelijat keskittyivät tällä kertaa matallimman rakennuksen korjauksen suunnitteluun ja sen korottamiseen kahdella lisäkerroksella. Pohdittavana oli myös parvekkeiden korjaus ja huoneisto-

kohtainen käyttömukavuus.

– Kilpailu on muuttunut viime vuosina vaativammaksi, kun tehtävänä on suunnitella uudet lisäkerrokset jo olemassa olevaan rakennukseen. Samalla painottuu rakenteellisten ratkaisujen osaaminen. Opiskelijoi-

den pitää huomioida suunnittelutöissään toimivan ja ympäristönsä sopivan arkkitehtuurin lisäksi myös rakenteiden tekni-

nen toimivuus, elinkaariasiat sekä energiatehokkuuteen, esteettömyyteen, kestävyyyteen ja huollettavuuteen liittyvät ratkai-

sut, listaa arkkitehti SAFA **Maritta Koivisto**. Hän on ollut pitkään mukana järjestämässä kilpailua ja jäsenenä sen tuomaristossa Rakennustuoteteollisuus RTT ry:n ja Julkisivuyhdistyksen edustajana.

– Tarkoituksena on samalla ohjata ja opettaa opiskelijoita näkemään, miten voi tehdä toteutettavia parannuksia jo olemassa olevaan rakennukseen. On tarkasteltava kokonaisuutta – tonttia, ympäristöä ja naapuritaloja – ja mietittävä myös sitä, pitääkö piha-aluetta järjestellä uudelleen. Koska lisäkerrokset tuovat taloyhtiöön uusia asukkaita, pitää kilpailutöissä miettiä, tarvitaanko vaikkapa lisää pysäköintipaikkoja.

Aiempiä vuosina kilpailun kerrostalokohteita on ollut Tampereella, Helsingissä, Espoossa, Oulussa ja Forssassa. Uusia taloehdokkaista etsitään parhaillaan tulevien vuosien kilpailuihin. Osallistuminen ei maksa taloyhtiölle mitään, mutta yhtiön edustajan toivotaan osallistuvan kilpailutuomariston työskentelyyn ja yhtiön antavan rakennuksen piirustukset ja kuvat kilpailijoiden käyttöön.

Uusia, raikkaita ideoita

Kilpailun järjestää Julkisivuyhdistys – JSY ry yhdessä arkkitehtejä kouluttavien yliopistojen kanssa. Tehtävänannossa pyydettiin opiskelijoita laatimaan arkkitehtonisesti korkea-asteinen korjaussuunnitelma, jossa yhdistyvät kaupunkikuvaa ja alueen viihtyisyyttä kohtava ulkoasu, toiminnalliset parannukset sekä rakenteiden ja talotekniikan energiateknistä ja muuta toimivuutta kehittävät ratkaisut.

Kilpailu on kuitenkin ideaaluonteinen. Vaikka suunnitellaan realistisesti oikeita rakenteita, kaiken ei tarvitse olla suoraan toteuttamiskelpoista. Suunnitelmilla ei siis päästä oitis toteuttamaan korjauksia, mutta taloyhtiö saa uusia, raikkaita ideoita siihen, mitä kaikkea voisi tehdä.

Esimerkiksi tuoreimmassa

kilpailuohjelmassa lähtökohtana oli, että olemassa olevien perustusten ja kantavan rungon oletetaan kestävän lisärakentamisen kuormat, kun uudet kerrokset toteutetaan kevytrakenteisina, esimerkiksi puu- tai teräsrunkoisina. Opiskelijoiden ei siis tarvinnut esittää vahvistuksia olemassa oleviin rakenteisiin, joita todellisuudessa saatettaisiin tarvita.

– Takavuosina oli välillä hyvinkin villejä ideoita ja ehdotuksia, mutta nyt kun mukaan on otettu energiatehokkuuden huomioiminen ja elinkaariajattelu osana kilpailutyötä, on suunnitelmista tullut realistisempia ja sitä kautta toteuttamiskelpoisempia. Pidän hyvin tärkeänä sitä, että opiskelijat pääsevät käytännön kohteen kautta oppimaan korjaus- ja lisärakentamisen suunnittelua, mutta heillä on kuitenkin mahdollisuus ideoida ja tuoda esiin uusia näkemyksiä, muistuttaa Koivisto.

– Korjausrakentamisen merkitys kasvaa tulevaisuudessa. On tärkeää, että uusilla alan tekijöillä on oikeat tiedot ja taidot korjaamiseen. Opiskelijat ovat kiinnostuneita siitä, että ylläpidetään ja kunnostetaan jo olemassa olevia rakennuksia tai harkitusti uudistetaan vanhaa. He voivat tuoda myös uutta näkökulmaa alueen kaavoitusajatteluun ja oppivat itse näkemään, mitkä rakentamiseen liittyvät määräykset ja ohjeet tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Koivisto muistuttaa vielä, että kun tarkastellaan julkisivuja tarkemmin, on kaikkien hyvä huomioda, että julkisivu on sekä visuaalinen että tekninen kokonaisuus, johon vaikuttavat valittu rakenneratkaisu, materiaalit, värit, pintakäsittelytavat ja detaljit sekä muut julkisivuun liittyvät rakennesosat. Niillä on merkitystä, kun valitaan kestävä, pitkäikäinen ja huollettavissa oleva julkisivu.

Telkkä, Sotkansulka ja Punanuttu

Kilpailun suunnittelukohteena oli varsin tavallinen 60-lu- >>



Kilpailun voitti ehdotus nimeltä Telkkä.



Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus nimeltä Sotkansulka.

Kolmanneksi sijoittui ehdotus nimeltä Punanuttu.



Aika uusia **elementtisaumat**? Saumapartio hoitaa.



Saumapartio Oy tarjoaa laadukkaat julkisivu- ja uusintasaumaukset pk-seudulla ja Uudellamaalla.

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi
Juha Moilanen / 040 528 7937



Kerrostalon korjauksen ideakilpailu liittyi kiinteästi arkkitehtiopiskelijoiden kurssiin kerrostalon korjausrakentamisesta.

Edellisen kilpailun tuomaristossa oli edustus Tampereen yliopistosta (professori, TKT **Satu Huuhka** ja arkkitehti, yliopisto-opettaja **Juha Pääta**), Julkisivuyhdistys – JSY ry:stä (DI **Stina Hyyrynen**) ja Rakennusteollisuus RTT ry:stä (arkkitehti SAFA **Maritta Koivisto**).

Taloyhtiön edustajana oli DI, yliopisto-opettaja **Anssi Laukkarinen**.

vun lopun nelikerroksinen talo. Kilpailun yleisluonnehdinnassa todetaan, että ”vaikka tehtävän kohteena oli sinänsä tavanomainen 1960-luvun rakennus, on siinä tarkasti katsoen myös omat persoonalliset ominaispiirteensä, joiden säilyttämistä tai muuta huomioimista, kuten niistä inspiroitumista, arvostettiin kilpailun arvioinnissa”.

Kilpailussa palkittiin kolme parasta ehdotusta, joissa jokaisessa oli suurennettu olemassa olevia parvekkeita. Voittajaehdotus, nimeltään Telkkä (tekijät **Markus Atarah, Vilma Kangas, Pinja Muli ja Lasse Pekkala**), listasi keskeisimmäksi tavoitteekseen lapsiperheiden tarpeisiin vastaamisen heitä palvelevin toiminnoin ja tiloin. Tuomaristo kiitti sitä, että ehdotus kattavasti harkittu, taitavasti laadittu ja esitetty sekä suunnitelmalla että aineistokokonaisuutena ja selkeästi omanlaistaan arkkitehtuuria muodostava. Porrastetut julkisivut tuovat mielenkiintoista, omintakeista ilmettä ja kaappaavat onnistuneesti valoa useammasta suunnasta.

Toisen palkinnon sai ehdotus nimeltään Sotkansulka (tekijät **Silja Huilaja, Sini Hyttiinen, Vilhelmiina Peltomäki ja Kaisa Tupala**). Ehdotuksen keskeisiä teemoja ovat viihtyisyys, näkymät ja kestävyys. Ehdotus on arkkitehtonisesti vähäeleisen realistinen. Palkitsemisperusteissa todettiin, että ehdotus ei ehkä ole poikkeuksellisen omaperäinen tai erottuva, mutta työn ansiot ovat yksityiskohtien hallinnassa. Ehdotus säilyttää onnistuneesti olemassa olevaa ja erottaa hyvin vanhan ja uuden.

Kolmantena palkittiin ehdotus nimeltään Punanuttu (tekijät **Ulla Helkiö, Vera Enkvist, Saana Kupari ja Catherine Huynh**). Ehdotuksessa korostuvat moninaisuus ja yhteisöllisyys. Julkisivusuunnittelussa oli haluttu tavoitella yleisilleen tasapainoisuutta, yhtenäisyyttä ja raikkautta. Tuomaristo kiitti sitä, että alkuperäiskerrostalon käsittely kunnioittaa olemassa olevaa, joka erottuu

selkeästi lisäkerroksista. Suunnitelma on raikas, kokonaisuus tyylikäs ja visualisointikuvat ilahduttavat tunnelmallisuudellaan.

Taloyhtiö sai paljon ideoita keskusteluiden pohjaksi

– Olemme iloisia siitä, että saatoimme tarjota arkkitehtiopiskelijoille todellisen kohteen, jonka ideoinnissa ja suunnittelussa on otettava huomioon todelliset rajoitteet ja muut seikat ja operoitava niiden rajoissa, toteaa **Anssi Laukkarinen**. Hän toimii Tampereen yliopistossa yliopisto-opettajana Rakennustekniikan yksikössä ja osallistui tuomariston työskentelyyn Asunto Oy Sotkantalon edustajana.

– Meidän kannaltamme kilpailu osui otolliseen ajankohintaan, koska emme vielä tarkalleen tiedä, mitä teemme parvekkeille tai mahdollisesti siinä yhteydessä myös julkisivuille. Parvekkeista on tehty muutama vuosi sitten kuntotutkimus, minkä perusteella parvekkeita on uusittava lähivuosina. Samalla mietitään, mitä varsinaisille julkisivuille tehdään.

Ehdotuksissa on Laukkariosen mukaan paljon aineistoa, ideoita, yksityiskohtia, värimaailmaa, jotka on esitetty myös visuaalisesti houkuttelevasti. Niiden pohjalta voi ammentaa ideoita, miten taloja voitaisiin korjata ja käydä paremmin keskustelua myös erilaisista suuntaviivoista ja yksityiskohdista.

– Vaikka kilpailuehdotukset eivät ole suunnittelu- tai toteuttamistasoisia, eikä niitä voida sellaisenaan käyttää, siellä on kuitenkin paljon hyviä ideoita ja yksityiskohtia, joita voimme varmasti hyödyntää, uskoo Laukkarinen.

– Ehdotuksista voi syntyä hyvin keskustelua korjaamisen aikajänteestä – korjataanko ja uudistetaanko nykytilaa nykyisille asukkaille ehdotusten pohjalta vai voidaanko niiden avulla pohtia tilannetta myös tulevien asukkaiden näkökulmasta. ●

Putkiston eristäminen säästää energiaa ja suojelee rakenteita

Viihtyisyys ja energiatehokkuus kulkevat käsi kädessä. Saint-Gobainin laadukkaat eristysratkaisut tukevat taloyhtiön energiaomavaraisuutta ja asumismukavuutta.

Taloyhtiön putkiremontissa oikealla eristyksellä on suuri taloudellinen merkitys, painottaa ISOVER Teknisten eristeiden aluemyyntipäällikkö **Marko Hjelt** Saint-Gobain Finland Oy:stä.

– Valitsemalla kohteeseen virtaamaan mukaan oikeat putkikoot, kestävät materiaalit, tehokkaat eristeet sekä laadukas asennus, saadaan putkistojen lämpöhäviöt ja veden kondensoituminen estettyä mahdollisimman tehokkaasti. Samalla vaikutetaan putkistojen äänieristykseen ja paloturvallisuuteen.

Lämpimissä putkistoissa kaikki lämpöhäviöt aiheuttavat energiahukkaa. Oikein mitoitettu ja asennettu eristys säästää siis rakennuksen lämmityskustannuksia. Kylmävesi- ja jäähdytysputkissa eristystä tarvitaan puolestaan pitämään ympäristön lämpö järjestelmän ulkopuolella.

Valittu ratkaisu näkyy putkiston käyttäjässä

Putkien pintaan kondensoitunut vesi saattaa ajan mittaan vaurioittaa putkia sekä aiheuttaa ongelmia rakenteissa. Siksi myös rakennuksen sisällä kulkevat sade- ja jätevesiviemärit on kondenssieristettävä koko rakennuksen mitalta kosteuden tiivistymisen välttämiseksi.

Oikein asennettu, alumiinilaminoitu eriste muodostaa tehokkaan höyrinsulun, joka estää kosteuden tiivistymisen. Oikeanlainen eristys ja tarvittaessa lämmityskaapelointi estävät myös putkien jäätymistä ja jäätymisestä johtuvaa halkeamista.

Markkinoilla on kuitenkin monenlaisia putkieristyskouruja, joiden eristyskyvyssä, asennustekniikassa ja pinta-asennusten ulkonäössä on eroja.

– Kevyet ja taipuisat putkikourueristeet ovat niin sanottuja pystykuituisia ja kovat kourut vaakakuituisia. Vaakakuituisten putkikourujen lämmöneristyskyky on useita milliwatteja pystykuituisten lämmöneristyskykyä parempi. Kannattaako säästää hankintahinnassa muutama satanen, kun laadukkaamman eristyksen hintaero on maksettu jo parissa vuodessa, ja sen jälkeen säästöä tulee energialaskussa koko putkiston elinkaaren ajan, Hjelt kysyy.

Pystykuituisten putkikourujen normaali asennustapa saattaa myös aiheuttaa putkistojen kulmissa aukeamista ja siten sekä suuria lämpöhäviöitä että kondensoitumista. Sitä on kuitenkin vaikea huomata asennustilanteessa, koska kourut ovat alumiinipintaisia.

Parempaa äänieristystä oikeilla materiaaleilla

Saint-Gobain Finland on onnistunut tuotteillaan myös rikkomaan vanhaa käsitystä äänieristyksestä.

– Ennen ajateltiin, että mitä painavampi eriste, sitä parempi äänieristys. Mutta mineraalivillassa painoa huomattavasti tärkeämpää on kuidun rakenne. ULTIMATE on kevyttä, jopa 25 prosenttia kevyempää kuin perinteinen kivivilla, äänieristyksessä 66 kg/m³:n ULTIMATE vastaa 130 kg/m³ kivivillaa, Hjelt kertoo.

Suomessa putkikouruilta edellytettävät laatuvaatimukset löytyvät talotekniikan rakentamisen yleisistä laatuvaatimuksista, TTRyl 2002:sta. Put-

kikouruilla on myös oltava CE-merkki sekä suoritustasoilmoitus, DoP, joka kertoo muun muassa tuotteiden lämmöneristyskyvyn eri keskilämpötiloissa.



SAINT-GOBAIN

ISOVER Tekniset eristeet

tekniset.isover.fi

asiakaspalvelu@saint-gobain.com

puh. 020 775 5102





... Teksti: Elina Salmi

Millaista isännöintiä teidän taloyhtiönne tarvitsee ja saa?

Moni taloyhtiö haluaa ostaa isännöinnin palveluja miettimättä sen enempää, mitä tarpeita yhtiössä mahdollisesti on. Isännöintitoimistot eivät nekään aina osaa markkinoida omaa erikoisosaamistaan. Tällä tavoin tärkeä yhteistyösuhde jää vajaamittaiseksi eikä yhtiö saa isännöinnistä irti parasta mahdollista lopputulosta.

– Taloyhtiöissä ei aina ymmärretä, mitä hyvä isännöinti on eikä siten osata ottaa isännöitsijän palveluista kaikkea hyötyä irti. Kun samaan aikaan isännöintitoimistoissa ei täysin osata markkinoida omaa osaamista ja erityisvahvuuksia, niin toimiva yhteistyö taloyhtiön ja isännöinnin välillä jää syntymättä, toteaa Isännöinti-liiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Olenkin miettinyt sitä, miksei löydetä tasapainoa siihen, mikä on isännöinnin rooli ja mikä on taloyhtiön rooli. Aivan samoin kuin yrity maailmassa pitäisi taloyhtiön hallituksenkin olla selvillä siitä, mitä asioita isännöinnin kuuluu hoitaa ja millaista osaamista tehtävän hyvään hoitamiseen vaaditaan.

Hyvän suhteen rakentaminen alkaa siitä, että taloyhtiö miettii, mitä tarpeita sillä on. Ollaanko vaikka peruskorjausvaiheessa, johon tarvitaan osaavaa apua, onko talous retuperällä ja se pitäisi saada takaisin oikealle radalle vai onko yhtiö uudiskohde, jolla on vielä takuuaikoja ja mahdollisia reklamaatioita hoidettavana. Kun yhtiön tarpeet on selvitetty, on helpompaa etsiä siihen parhaiten vastaava isännöinti.

– Vuoden alusta isännöitsijöiden sertifiointi on uudistunut ja vanha ISA-auktorisointi jäi historiaan. Uusi järjestelmä on radikaalisti läpinäkyvä – nettiportaaliin tulee näkyviin selkeästi se, miten eri toimitot eri osaamisalueillaan suoriutuvat. Toivon ja uskon, että sitä kautta taloyhtiöt ymmärtävät sen, mitä hyvä isännöinti on, millaisista elementeistä se koostuu, mihin kannattaa kiinnittää huomiota ja myös etsiä niihin omiin tarpeisiin parhaiten vastaava toimija, vaikkeutta Koro-Kanerva.

Isännöitsijän tehtävä on pitää taloyhtiön puolta

Mitä ne isännöitsijän tehtävät sitten ovat? Ensimmäinen on taloyhtiön johtaminen niin, että kaikissa ratkaisussa ja toi-

menpiteissä ohjaava periaate on taloyhtiön etu. Se on isännöinnin ja hallituksen yhteinen tavoite, josta isännöinnin pitää huolehtia.

– Isännöinti on luottamusbisnestä. Jos taloyhtiö ei luota omaan isännöintiinsä, on syytä selvittää pikimmiten, mistä moinen voi johtua.

Taloyhtiön johtamiselle läheistä sukua on taloyhtiön hallinnointi. Se tarkoittaa käytännössä sitä, että isännöinti vastaa hallinnollisen puolen organisoinnista eli asioiden valmistelusta, kokouksista, pöytäkirjoista ja päätöksenteon menettelyistä. Isännöinti huolehtii siitä, että kaikki menee oikein ja on hoidettu mahdollisimman hyvin.

Yksi isännöinnin kulmakivistä on tietysti talouden hoitaminen. Isännöinti huolehtii siitä, että budjetti tehdään oikeassa mittakaavassa, vastike-tasot ovat kohdallaan ja niistä kertyvät varat käytetään suunnitellusti – toisin sanoen isännöinti huolehtii siitä, että kassanhallinta on kunnossa.

Asiaan liittyy kiinteästi myös se, että jos jollakulla ovat vaikka vastikkeet tai muut maksut jääneet rästiin, niin perintätoimiin ryhdytään ripeästi ja huolehditaan siitä, että se kassavirta, minkä pitäisi tulla taloyhtiölle kuukausittain, myös tulee ja käytetään siihen, mihin pitikin.

Ennakointi taloudellisessa mielessä on osa turvallisuutta

Lista isännöinnin tehtävistä ei tietenkään lopu vielä tähän. Seuraavana on hyvä asiakas-palvelu ja viestintä. Isännöinnin kuuluu vastata yhteydenottoihin nopeasti ja pitää kaikki taloyhtiön hallitukselle, osakkaille ja asukkailla tärkeä tieto saatavilla esimerkiksi verkkopalvelujen kautta.

– Riskienhallinta ja turvallisuus kuuluvat myös ehdottomasti isännöinnin työlisterille. Se ei tarkoita vain konkreettisia toimia, kuten vaikkapa pelastussuunnitelmaa ja sen >>



Reilu Kevytisännöinti

Uuden ajan isännöintipalvelu!

Taloushallinto- ja kirjanpito-palvelu, sekä ohjelmistot pienen taloyhtiön isännöintiin.

Kiinteä kuukausihinta

alk. **199 € /kk**

Ota yhteyttä:

ville.feirikki@reiluisannointi.fi
050 364 6149
www.reiluisannointi.fi/kevyt



REIM
ISÄNNÖINTI



Paikallisuus, tavoitettavuus ja pitkät asiakassuhteet





Suunnitelmallisuus on hyvän hallinnon kivijalka

Taloyhtiöiden pitää esittää yhtiökokoukselle vuosittain viidelle vuodelle laadittu kunnossapitotarveselvitys. Parempi kuitenkin olisi, kun suunnittelua tehtäisiin syvällisemmin ja selvästi pidemmällä aikavälillä, mieluiten vaikka 15-20 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelmana.

Suunnitelmallisuus on välttämätöntä, jotta taloyhtiön kiinteistöä ja palveluita voidaan ylläpitää sekä kehittää tehokkaasti ja tuloksellisesti, osakkaiden ja asukkaiden muuttuvia tarpeita vastaavasti sekä ympäristön muutokset huomioon ottaen.

Suunnitelmallisuus parantaa muun muassa taloyhtiön toiminnan, asumiskulujen kehityksen ja asunnon käyttömahdollisuuksien muutosten ennakoitavuutta. Suunnitelmallisuus on omiaan lisäämään myös yhtiön johdon sekä osakkaiden ja asukkaiden välistä luottamusta taloyhtiössä, mikä vuorostaan parantaa asumisviihtyisyyttä.

Suunnitelmallisuus saattaa auttaa taloyhtiötä lainansaannissa sitten, kun isot tulevaisuuden remontit pitää rahoittaa. Nyt kun pankit ovat kiristäneet lainanantoa, on hyvä, jos yhtiössä löytyy yksimielisyys siitä, että kerätään pesämunaa etukäteen tulevia remontteja varten.

Jotta taloyhtiö voi toimia tehokkaasti ja suunnitelmallisesti, sillä pitää olla pitkän aikavälin strategia, josta on päätetty yhtiökokouksessa. Strategia on käytännössä kuvaus taloyhtiön tilanteesta ja periaatteista, joiden mukaisesti sitä kehitetään jatkossa. Strategiassa määritellään selkeät linjaukset ja tavoitteet sille, miten taloyhtiötä hoidetaan, kehitetään ja johdetaan. Siitä löytyy myös pidemmän ajan hoitotavoitteet ja toteutussuunnitelma pidemmälle aikavälille.

Hyvä käytäntö on, että hallitus valmistelee strategian yhdessä isännöitsijän kanssa ja yhtiökokous päättää strategian hyväksymisestä. Yhtiökokouksessa voidaan tarvittaessa myös päivittää ja täsmentää aiemmin tehtyä strategiaa.

Lähde: Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus (Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö)

päivittämistä tarvittaessa, vaan myös ennakointia esimerkiksi taloudellisessa mielessä. Se tarkoittaa sitä, että suunnitellaan asioita vähän pidemmälle kuin vain muuttaman kuukauden päähän. Silloin osakkaille ei tule yllätyksiä ja arki on mahdollisimman tasaista, turvallista ja ennakoitavissa, muistuttaa Koro-Kanerva.

Tietysti isännöinti huolehtii taloyhtiön ylläpidosta ja remonteista eli kaikista isoista ja pienistä asioista, jotka liittyvät taloyhtiön tekniseen toimintaan ja arkeen. Jos esimerkiksi rappukäytävästä on palanut lamppu, huolehtii isännöinti nopsaan, että huolto käy vaihtamassa uuden tai jos on joku pieni vesivahinko, niin korjaus tehdään ripeästi ja huolella. Kun rakennusten elinkaaressa tulee vastaan isompia korjauksia, hoidetaan niiden suunnittelu ja koko projekti asiallisesti aina takuuaikojen loppuun saakka.

Isännöintialalla on osaamista laidasta laitaan

Isännöinnin roolia määrittää pitkälti asunto-osakeyhtiölaki, mutta siinä määritelmät ovat aika yleisellä tasolla. Roolin määrittämistä vaikeuttaa sekin, että taloyhtiöiden hallitukset koostuvat useimmiten maallikoista, jotka eivät ole tottuneet johtamaan isännöitsijäänsä.

– Väitän, että taustalla on suomalainen omakotiasumisen kulttuuri ja talkoohenki. Halutaan tehdä asiat itse, vaikei aina niin osattaisikaan eikä nähdä tarvetta isännöinnille, joka koordinoi, kilpailuttaa, katsoo asioiden perään ja pyörittää sitä hallinnollista pyörää osaavasti ja ammattitaidolla, huokaisee Koro-Kanerva.

Alalle on toki koulutusta, mutta oman haasteensa pakettiin tuo sekin, että isännöintialalle ei ole minkäänlaisia pääsyvaatimuksia. Jos omistaa läppäriä, kännykän ja palavan innon, voi julistautua

isännöitsijäksi ihan peruskoulupohjalta. Osaamisen kirjo on siis laidasta laitaan. On näitä vasta aloittaneita ja sitten on sellaisia toimijoita, joilla on kymmenien vuosien osaaminen kiinteistömanagementin roinnista.

– Taloyhtiöiden onneksi alalla ollaan yhä enemmän siirtymässä tiimityöskentelyyn. Enää ei ole yhtä isännöitsijää, joka hoitaa kaiken taloyhtiössä, vaan tiimi, jolloin taloyhtiö saa käyttöönsä useamman ammattilaisen panoksen ja tarvitsemaansa asiantuntemusta. Tiimissä voi silloin olla ihmisiä, joista joku hallitsee remontit paremmin kuin muut tai on haka vaikka taloudessa tai juridiikassa.

Milloin sitten hälytyskellojen pitää soida taloyhtiön hallituksessa ja harkita isännöitsijän vaihtamista?

– Selviä hälytysmerkkejä ovat esimerkiksi se, että sovitut asioita ei hoideta, isännöitsijää ei saa kiinni tai hän ei vastaa yhteydenottoihin. Voi myös paljastua isoja virheitä, kuten vaikka se, että vastikerästien perintää ei ole hoidettu pitkään aikaan tai edes raportoitu niistä. Yleisempää kuitenkin on, että yhteistyön juna ei vedä taloyhtiön toivomalla tavalla, listaa Koro-Kanerva.

Uutta isännöintitoimistoa etsiessä valitaan muutama ehdokas referenssien kautta. Sellaisia ovat muun muassa toimistojen omat nettisivut, kokemuserviot netissä ja vertaisarviointi eli kotoisammin puskaradio. Kun vielä tiedetään, mitkä ovat yhtiön tulevat tarpeet, niin tietää mitä ostaa ja saa parempaa isännöintiä.

– On tärkeää myös haastella ehdokkaita ja mieluiten sellaista henkilöä, joka olisi todellisuudessa tulossa hoitamaan yhteydenpitoa taloyhtiöön päin – vaikka muuten asioita hoitaisi tiimi. Hyvään isännöintiin liittyy myös vahvasti henkilökemia ja jos kemiati eivät kohtaa, ei yhteistyöstä vaan tule yhtään mitään. ●

Lift24: Hissisi Paras Ystävä

– Huollot, Korjaukset ja Modernisoinnit

Lift24 Oy tarjoaa hissien huoltoa ja korjauksia ympäri vuorokauden, vuoden jokaisena päivänä. Yritykselle kehitetty oma ohjelmisto mahdollistaa sen, että taloyhtiöt saavat heti tiedon hissien huolloista ja korjauksista. Lift24 tarjoaa taloyhtiöille myös mahdollisuuden uudistaa hissien ilmettä modernisoinneilla eli "facelifteillä", jotka tekevät hisseistä visuaalisesti nuorekkaampia asukkaiden iloksi.

Säännöllinen huolto on avain turvallisuuteen

Toimiva ja turvallinen hissi edellyttää säännöllistä huoltoa, joka perustuu laitevalmistajan suosituksiin. Lift24:n yrittäjä **Anssi Nurmela** painottaa, että huoltosopimus tulee mitoittaa järkevästi: liian harvoin tehty huolto voi aiheuttaa ongelmia, mutta ylikorjaaminen ei ole myöskään tarpeen. Huoltokerrat määräytyvät hissien käyttöasteen mukaan – mitä enemmän hissiä käytetään, sitä enemmän ylläpitohuoltoa ja korjauksia se tarvitsee.

Hissiturvallisuuslaki edellyttää, että jokaiselle hissille laaditaan oma huolto-ohjelma. Huoltosopimukset ja käyntien määrä sovitaan aina taloyhtiön ja huoltoyhtiön kesken.

Huolto, modernisointi ja kuntokartoitus

Lift 24 Oy on pääkaupunkiseudulla toimiva hissialan perheyrittäjä, joka huoltaa hissejä, nosto- ja henkilöliikenneovia, sekä liukuportaita. Lift24 myös suunnittelee ja toteuttaa hissien ulkoisia modernisointeja. Tavoitteena on parantaa hissien ulkonäköä kohtuullisin kustannuksin asiakkaan toiveiden mukaisesti.

Huollamme ja korjaamme kaiken merkisiä hissejä. Puusepäntyöt ja metallityöt ovat nykyisin tiivis osa yrityksen toimintaa.

Mikäli hissien vikatiheys on lisääntynyt, yritys tarjoaa myös kuntokartoituksia. Uudelle hissille kartoitus on harvoin tarpeen, mutta mikäli hissien vikatiheys kasvaa, kuntokartoitusta ja vaihtoehtoja kannattaa pohtia. Uusi hissi ei aina ole ainoa ratkaisu: vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi modernisointi ja laajemmat korjaukset, jotka pidentävät hissien käyttöikää ja elinkaarta.

Vikatilanteissa apua välittömästi

Lift24 tarjoaa ympärivuorokautista tukea ja nopeita vasteaikoja vikatilanteissa. Vaikka yritys on pieni, pystymme reagoimaan nopeasti ja korjaustyö alkaakin useimmiten viimeistään kahden tunnin kuluessa hälytyksestä. Yhtiön oman ohjelmiston ansiosta asiakkaat saavat heti tiedon tehdyistä korjauksista ja isännöitsijät, tai taloyhtiöiden puheenjohtajat voivat jakaa tiedon helposti asukkaille, esimerkiksi taloyhtiön nettisivujen kautta. Toiminnan läpinäkyvyys tuo mielenrauhaa ja varmuutta siitä, että hissistä huolehditaan asianmukaisesti.

Tyytyväisiä asiakkaita

Lift24:n asiakkaina on useita tyytyväisiä taloyhtiöitä ja kiinteistöhoitoyrityksiä. He myös antavat mielellään lisätietoa referensseistään.

Taloyhtiöt ovat arvostaneet sujuvaa yhteistyötä ja kehuneet erityises-

ti Lift24:n tiedotusta ja tavoitettavuutta. Myös työn jälkeen on oltu erittäin tyytyväisiä. Kun taloyhtiön tarpeet huomioidaan hyvin ja sille kerrotaan rehellisesti, mitä korjauksia tarvitaan, se voikin välttää ylikorjaukset ja säästää kustannuksissaan.



www.lift24.fi
010 508 7571
toimisto@lift24.fi
Kokemuksia Lift 24 Oy:stä:
www.kokemuksia.fi/lift-24



... Teksti: Elina Salmi

Pihassa pitää olla oikea paikka kaikelle tarpeelliselle

Taloyhtiön pihassa saattaa olla yllättävän paljon erilaisia toimintoja, kuten esimerkiksi leikkipaikka, jätteipiste, istutukset ja paikka yhteisen ajan viettämiselle. Ei ole ihan yksinkertaista sijoitella niitä niin, että kaikki toimii ja kulkuyhteydet ovat turvallisia ja sujuvia.

Piharemontti ei ole niitä taloyhtiön kalleimpia saneerauksia, mutta se vaikuttaa suuresti niin asumisviihtyisyyteen kuin kiinteistön arvoonkin. Kuten muissakin remonteissa, myös piharemontin suunnittelussa ja toteu-

tuksessa on syytä käyttää riittävästi aikaa ja ottaa avuksi ammattilaiset. Tärkeässä roolissa on luonnollisesti budjetti, sillä jos se, toiveet ja tarpeet eivät kohtaa, tulee helposti pettymyksiä.

Hyvin suunnitellen piha tulee kuntoon niin, ettei se rasita yletömästi hallitusta tai isännöitsijää. Lisäksi lopputulos on todennäköisesti toimivampi ja onnistuneempi, sillä harvalla hallituksella tai isännöitsijällä on

omasta takaa riittävästi tietoa esimerkiksi eri kasveista ja niiden vaatimuksista tai vaikka huulivesien hallinnasta.

Ennen kuin pihan eri toimintoja siirrellään siirtelemisen ilosta paikasta toiseen, on hyvä

mieltä kokonaisuutta. Onko esimerkiksi muutakin korjattavaa kuin pihan istutukset? Ovatko salaoja- ja hulevesiasiat kunnossa tai onko rakennuksissa ollut pulmia vesiasioiden suhteen? Miten mietitään pihavalaistus tai vaikkapa sähköautojen lataus? Yleensä remontteja kannattaa mahdollisuuksien mukaan yhdistää ja sama pätee tässäkin kohtaa. Vähintäänkin pihasuunnittelu on järkevää toteuttaa yhtäaikaaisesti muiden taloyhtiön saneeraussuunnitelmien rinnalla. Toteutus tapahtuu yleensä viimeisenä, vaikkei vähäisimpänä remonttina.

– Pihaa suunniteltaessa kannattaa miettiä toimintoja laajemmin eikä vain sitä vihreää ja viihtyisyyttä pihassa, sanoo pihasuunnittelija ja rakennettun ympäristön hortonomi **Minna Toivanen**.

– Omalla kohdallani harmillisimmat tilanteet ovat olleet niitä, joissa piha on suunniteltu ja toteutettu, ja sitten muutaman vuoden päästä yhtiössä onkin havahduttu siihen, että kattovesien johtaminen olisi-kin pitänyt miettiä jotenkin toisin tai että hulevesijärjestelmiin olisi-kin pitänyt panostaa enemmän. Silloin piharemonttiin laitettut rahat ovat menneet ainakin jossain määrin hukkaan.

Jo tehdyt asiat rajaavat pihasuunnittelua paljon, samoin se, jos tontille on sijoitettu joltakin asioita väärin pihan kannalta. Hyvä esimerkki on se, että pihaa haluttaisiin suojata joltakin suunnalta liian kuumana porottavalta auringolta, mutta sitä ei voida tehdä, koska toivotulla istutusalueella maan alla kulkee teknisiä linjastoja, jotka olisi voitu sijoittaa tontilla muuallekin.

Turvallisuus ja toiminnallisuus edellä

Kun pihan toimintoja ja koko pihan uudistamista aletaan miettiä, on ihan alussa syytä ottaa mukaan ja osallistaa asukkaat. Siten he kokevat, että heidän toiveitaan kuunnellaan ja että heidän rahansa

käytetään fiksusti. Se antaa myös suunnittelijalle eväitä hänen työhönsä.

– Erityisesti saneerauskohteissa varsin tärkeä asia on se, että koska siellä on jo asuttu ja aikaa on kulunut, niin siinä kohtaa, kun pihaa aletaan suunnitella, ei saa olla kiire. Sillä tavalla saadaan lopputuloksesta kestävä ja pitkäikäinen, muistuttaa Toivanen.

Kaikki toiminnot, joita pihaan tarvitaan ja halutaan, pitää mitoittaa asukasmäärän mukaan. Siten ne pysyvät sopusoinnussa keskenään. Myös asukkaiden ikäjakauma pitää ottaa huomioon, jotta kaikille on mieluisaa tekemistä ja esteettömyys tulee huomioitua riittävästi.

Jokainen piha on tietysti yksilö, mutta silti uudelleenjärjestelyssä joutuu ottamaan huomioon hyvin monia seikkoja. Onko esimerkiksi parkkipaikkoja riittävästi ja jos niitä tarvitaan lisää, niin mistä toiminnoista otetaan niille tarvittava tila? Myös kaiken liikenteen pitää olla turvallista. Roska-auton ja vaikka fillariparkkiin tulevan perheen kulkuväylät on syytä sijoittaa niin, etteivät ne risteä keskenään ja kaikki voivat liikkua turvallisesti.

Itsestäänselvyys lieenee sekin, ettei lasten leikkipaikkaa tai yhteistä oleskelu-alueita ja jättepistettä laiteta vierekkäin. Kesällä biojätteet väistämättä tuoksahtavat jossain vaiheessa ja haittaavat viihtymistä.

– Myös lumille pitää jättää tilaa. Jos sitä ei löydy parkkipaikan yhteydessä, pitää viheralue suunnitella niin, että kasvit eivät kärsi lumien painosta.

Pihaa uudistettaessa on otettava huomioon rakennusmääräykset. Esimerkiksi leikkipaikan määräykset ovat muuttuneet paljonkin viime vuosikymmeninä. Vanhat ovat pääsääntöisesti nyky määräysten mukaan vaarallisia ja ne on yleensä uusittava kokonaan.

Hulevesien hallinta vaatii kasvillisuutta

Viime vuosina lisääntyneet rankkasateet ja kaupunki- >>

ASFALTTIHUOLTO OY



- ASFALTOINNIT
- KIVITYÖT
- VIHERTYÖT
- KIVITUHKAUKSET
- SALAOJAT
- MASSANVAIHDOT
- ROUTAKORJAUS
- MAALIMERKINNÄT

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyriitys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttitoimia sekä maarakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.

Arto Hujanen 0400 857 974
Tomi Hujanen 040 532 4848
Paavo Mörk 040 6681666

asfalttihuolto@kolumbus.fi
www.asfalttihuolto.fi



- Kesellä kaupunkia, lähellä luontoa -

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



p. 045 145 2622

www.uudenmaanpihapuu.fi

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi



tulvat vaikuttavat myös isompien pihojen suunnitteluun.

– Kunnat ja kaupungit velvoittavat suunnittelemaan myös istutusalueet tietyllä tapaa. Ammattilaiset hyödyntävät määrättyjä viherkertoimia, joiden avulla pihaan suunnitellaan riittävästi monimuotoisia viheralueita ja pintoja, jotka läpäisevät tai viivytävät hulevettä. Uudessa pihakokonaisuudessa tulee huomioida, miten hulevedet järjestellään ja miten paljon niiden hallitsemiseen tarvitaan erilaisia istutusalueita. Kasvien tulee kestää joskus kuivuutta ja ajoittain jopa seisovaa vettä.

Sade- ja sulamisvedet menevät väistämättä jonnekin – pahimmassa tapauksessa talon kellariin. Siksi ne pitää saada pihalla imeytettyä järkevästi ja ohjattava niin, että ne menevät kasvien hyödyksi ja imeytyvät maaperään sitä kautta. On myös olemassa hulevesiä viivytäviä järjestelmiä, jotka kaivetaan maan sisään. Ne ovat putkistoja tai kasetteja, joihin vesi varastoituu hetkellisesti ja purkautuu sieltä hallitusti kaupungin hulevesijärjestelmiin.

Vanhemmat parkkipaikat ovat usein isoja asfaltoituja alueita, joihin vesi lammikoituu pitkäksi aikaa. Tilannetta helpottaa, jos pihaa uudistettaessa kaikki tai vähintäänkin iso osa paikoista päällystetään ns. hulekiveyksellä. Se rakentuu betonikivistä, joissa on reikiä tai leveät saumat nurmea tai

läpäisevää soraa varten. Vesi pääsee imeytymään maahan niiden kautta.

Mieluummin isoja kokonaisuuksia kuin pientä ripellystä

Piha kannattaa suunnitella mieluummin suurempina alueina kuin liian pieninä paloina – on kyseessä sitten kiveys, istutusalue, terassi, nurmikko ja niiden väliset kulkuväylät. Silloin pihasta tulee myös helpohoitoisempi verrattuna sinne tänne ripoteltuihin pikku-alueisiin.

– Hyvässä suunnitelmassa piha on jaettu toiminnallisiin alueisiin. Silloin istutuksetkin kannattaa tehdä isompina alueina, joiden sisällä voi sitten olla useita lajeja. Kasvitkin viihtyvät paremmin, sillä ne yleensä tykkäävät kasvaa yhdessä. Pitää vain tietää, mitkä kasvit viihtyvät erityisen hyvin yhdessä, toteaa Toivanen.

Tänä päivänä pihasuunnittelussakin suositaan rentoutta, lempyyttä ja rohkeutta kasvien yhdistelyssä. Sillä saadaan näytävyyttä ja pölyttäjät tykkäävät. Monotoninen kasvien suoriin riveihin laittamisen aika on ohi.

Puiden kaatoon tarvitaan lupa

Pihan uudistaminen alkaa siitä, että ensin kartoitetaan olemassa oleva kasvillisuus ja sen



FreePik

kunto. Vanha kasvillisuus on usein aikansa elänyttä ja raihanaista ja joukossa saattaa olla haitallisia vieraslajeja, jotka pitää poistaa.

Samalla katsastetaan tietysti tontin puut. Jos pihalla on arvopuita, jotka halutaan ja jotka kuuluukin säilyttää, niin niitä on varjeltava. Jos puita pitää kaataa, tarvitaan maise-matyöluupa.

– Jos tontilla on suuria puita, niin niiden juuristoa on syytä suojella muilta töiltä. Pelkkä rungon suojaus ei riitä, vaan myös juuristo on varjeltava. Karkea nyrkkisääntö on, että puun juuristo on yhtä laaja kuin mitä sen latvusto on, muistuttaa Toivanen.

– Puut ovat monellakin tapaa tosi tärkeitä. Ne varjostavat ja antavat suojaa auringon polttelelta, suojaavat pölyltä ja ääneltä ja antavat kodin monille eläville - ei pelkästään linnuille ja oraville, vaan myös tosi monimuotoiselle pieneliöstölle ja pölyttäjille.

Oikea huolto pitää kasvit kunnossa pitkään

Kun jotain on tehty ja siitä rahaa maksettu, on tietysti fiksua pitää satsauksesta huolta. Pihalle on hyvä laatia järkevä hoitosuunnitelma, josta selviää, miten pihaa ylläpidetään ja miten uusia istutuksia voidaan jaksottaa pidemmälle ajanjaksolle.

Ihanteellinen tilanne on se,

jossa omassa kiinteistöhuolto-yhtiössä on joku viheralan ammattilainen. Siten kasvustot saadaan pysymään kunnossa – kas kun sekin vaatii omaa ammattiosaamistaan.

– Jos omalla huoltoyhtiöllä ei sellaista ole, kannattaa harkita sitä, että viheralan ammattilainen käy huoltamassa istutukset kasvukauden alussa ja lopussa. Pensaiden ja puiden oikea-aikaiset leikkaukset ja istutusten lannoitukset hoituvat silloin asianmukaisesti, eivätkä remonttiin sijoitetut rahat mene hukkaan. Hoitamalla istutukset pysyvät kauniina ja kukoistavina vuodesta toiseen. Jos taas kasvustojen huolto on tarkoitus jättää kiinteistöhuol- lolle, niin silloin piha on suunniteltava niin, että se hoito onnistuu. Silloin se on tosin vähälajisempi ja simppelempi, toteaa Toivanen.

Kasvillisuuden ja vihreän voimaa ei voi väheksyä. Pihoja rakennettaessa on alkuun käytössä vain kovia elementtejä – soraa, sepeliä, betonia ja ehkä asfalttia – mutta valmiiksi se tulee vasta sitten, kun kasvit tulevat pihaan. Silloin piha todella herää eloon. ●

Minna Toivanen on turkulainen pihasuunnittelija, rakennetun ympäristön hortonomi, puutarhuri ja arboristi, jolla on pitkä kokemus sekä yksityisten että taloyhtiöpihojen suunnittelusta ja rakentamisesta.

OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Nexus Media Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi
osoitteeseen toimisto@nexme.fi
Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki."

Kaikki hyöty irti taloyhtiön aurinkosähköstä

Aiemmin on sanottu, että on kannattavinta mitoittaa kiinteistön oma aurinkosähköjärjestelmä vastaamaan mahdollisimman hyvin kiinteistösähkön kulutusta, koska ylijäämäsähkön myynti verkkoon ei ole erityisen tuottoisaa puuhaa. Energiayhteisöjen ja kehittyneiden akustojen ansiosta tilanne on muuttunut.

Oikeilla järjestelyillä aurinkovoimalla tuotetun ylijäämäsähkön voi hyödyntää kiinteistösähkön lisäksi myös osakkaiden ja asukkaiden omissa sähkölaskeissa. Sen ansiosta aurinkosähköjärjestelmä kannattaa ylimitoittaa – onpa kyse sitten vasta suunnitteluasteella olevasta kokonaisuudesta tai jo rakennetun järjestelmän laajennuksesta.

Taikasana on energiayhteisö. Siinä yhteisön jäsenet jakavat

energian tuotannon ja hankinnan hyödyt. Energiayhteisön avulla voidaan aurinkosähköjärjestelmä mitoittaa suuremmaksi, jolloin myös hankintahinta tuotettua kilowattituntia kohden pienenee ja siten tuotettua sähköä voidaan jakaa myös osakkaiden sähkönkulutukseen.

Toinen aiheeseen liittyvä taikasana on hyvityslaskenta. Se tarkoittaa sitä, että energiayhteisön eli tässä tapauksessa taloyhtiön tuottama ylimääräinen au-

rinkosähkö jyvitetään muille yhteisön jäsenille. Osakkaiden lisäksi jäseniksi voidaan liittää kiinteistösähkön käyttöpaikan lisäksi mahdolliset muu sähkönkäyttöpaikat, joita voi olla perustettu esimerkiksi maalämpöjärjestelmälle tai sähköautojen latauspisteille.

Hyvityslaskentaa voivat hyödyntää vain energiayhteisöt, mutta sellaisen perustaminen ei

ole erityisen vaikeaa.

– Energiayhteisöt ovat vielä aika uusi asia, jota saatetaan pitää monimutkaisena, vaikka yleensä kyse on vain kiinteistösähkönkulutuksen ylittävän sähköntuotannon laskennallisesta jakamisesta muille sähkökäyttöpaikoille, eli hyödynnetään itse tuotettu sähkö laajemmin taloyhtiön omassa käytössä, sanoo asiantuntija **Teemu Kettunen** Motiva Oy:stä.



– Kun aiemmin on sanottu, että aurinkosähköjärjestelmä kannattaa mitoittaa vain kiinteistösähkönkulutuksen perusteella, niin tämä kääntää asian niin, että mitoituksessa kannattaa huomioida myös huoneistojen sähkönkulutukset. Se johtaa selvästi suurempaan ja kustannustehokkaampaan järjestelmään. Yhtiö hyötyy suuremmasta järjestelmästä enemmän samaan aikaan, kun investointi per tuotettu kilowattitunti pienenee. Toisin sanoen energiayhteisö tekee aurinkosähköstä taloudellisemman ja mahdollistaa sen myös taloyhtiöille, joiden kiinteistösähkönkulutus on pieni, kunhan paneeleille löytyy sopiva sijoituspaikka.

Vähemmän ulkoa ostettua sähköä, pienemmät sähkövero ja siirtomaksu

Energiayhteisön hyödyntäminen taloyhtiössä on mahdollistettu lainsäädännössä jo joitakin vuosia sitten ja on mahdollista kaikkien jakeluverkko-yhtiöiden alueilla. Kun energiayhteisö on perustettu, se rekisteröidään oman jakeluverkkoyhtiön palvelussa. Ylijäämä-sähköstä pitää tehdä myyntisopimus sähkönmyyntiyhtiön kanssa jo ennen kuin aurinkosähköjärjestelmä liitetään sähköverkkoon.

Jos taloyhtiö ei perusta energiayhteisöä, hyödyntää aurinkosähköjärjestelmä vain kiinteistösähkön käytössä. Kun tuotettu aurinkosähkön määrä ylittää kiinteistösähkön käyttöpaikan sähkönkulutuksen, niin ylimäärä menee automaattisesti sähköverkkoon juuri sillä hetkellä voimassa olevalla pörssisähkön hinnalla.

Jos taas taloyhtiö on perustanut energiayhteisön, niin kiinteistösähkön ylittävä sähkön tuotanto jyvitetään muille sähkönkäyttöpaikoille, joita siis voivat huoneistojen lisäksi olla vaikka sähköautojen latauspaikat tai maalämpöjärjestelmä, jos niille on perustettu oma sähkönkäyttöpaikka. Hyvityslaskennan avulla jakelu-

yhtiö jakaa ylimääräisen tuotannon suoraan yhteisön jäsenten sähkölaskuille osakeomistusten suhteessa. Kun oma aurinkosähkö voidaan hyödyntää laajemmin taloyhtiössä, pienenee ulkoa ostettavan sähkön määrä ja samassa suhteessa tietysti myös sähkövero ja sähkönsiirtomaksut.

Taloyhtiön kannattaa teettää aurinkosähköselvitys

Jos aurinko paistaa katolle huonosti tai ei ollenkaan tai muutaman vuoden päästä on tulossa katto remontti, kannattaa aurinkopaneelien hankkimista lykätä myöhemmäksi. Paneelit voi toki asentaa myös julkisivuun. Se on vähän kalliimpi ratkaisu ja tuotto on hieman pienempi.

– Taloyhtiö pääsee pohdinnoissaan paremmin liikkeelle, kun teettää aurinkosähköselvityksen aiheeseen perehtyneellä yrityksellä – mieluiten sellaisella, joka ei itse myy järjestelmiä. Selvityksen tekijä arvioi, mihin paneelit kannattaa sijoittaa ja mitä se tulee suunnitteleen maksamaan. Hyvä toimi ja tuntee markkinoiden hintatason suuntaa-antavasti ja pysyy sen pohjalta arvioimaan tarvittavan budjetin ja taloudellista kannattavuutta, toteaa Kettunen.

– Aurinkosähköjärjestelmäsä vallitsee suuruuden ekonomia. Sen perustamiseen liittyy joitakin kiinteitä kustannuksia, jotka eivät juurikaan muutu siitä, miten suurta tai pientä järjestelmää ollaan rakentamassa.

Entäs se akusto?

Viime vuosina on markkinoille tullut akustoja, joita voidaan hyödyntää taloyhtiössä tuotetun sähkön varastointiin. Akuston liittäminen aurinkosähköjärjestelmään lisää tietysti investointia, joten sen hyödyt varmasti punnitaan taloyhtiössä tarkkaan.

– Jos tuotetun sähkön omakäyttö on energiayhteisö >>

PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi pysäköinninvalvonnassa!

toimisto@pysakointiturva.fi
www.pysakointiturva.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com



LÄMPÖKARHU

VAHVAT LÄMMITYS- JA ENERGIARATKAISUT:



MAALÄMPÖ / LTO / PILP

KAUKOLÄMPÖ



RAKENNUSAUTOMAATIO

LAITEUUSINNAT/SANEERAUKSET



HUOLTO- JA YLLÄPITOPALVELU

Pyydä tarjous:
myynti@lampokarhu.fi
050 345 1340



huomioiden korkea, esimerkiksi lähellä 90 prosenttia, eikä katolla ei ole enempää aurinkoista tilaa isommalle järjestelmälle, akusto ei tuo merkittäviä lisämahdollisuuksia aurinkosähkölle. Jos taas akusto mahdollistaa selvästi suuremman järjestelmän asentamisen, niin siitä voi tulla taloyhtiölle kiinnostava lisä järjestelmään, muistuttaa Kettunen.

Akuston avulla voi tehdä paljon muutakin kuin vain varastoida itse tuotettua sähköä. Jos taloyhtiöllä sattuu olemaan pörssihintainen sähkösopimus, niin akustolla voidaan varastoida sähköä myös sähköverkosta silloin, kun hinta on halpa ja purkaa sitä käyttöön kalliina aikoina. Toki taloyhtiöissä on useimmiten kiinteä hintainen sähkösopimus.

Akustoa voi hyödyntää myös tehomaksujen pienentämiseen, jos sähkönsiirtotarifissa on tehomaksuosuus. Kulutushuipun aikaan voidaan akusto ohjelmoida luovuttamaan sähköä käyttöön ja siten



” Taloyhtiö pääsee pohdinnoissaan paremmin liikkeelle, kun teettää aurinkosähköselvityksen aiheeseen perehtyneellä yrityksellä.

pienentää tehomaksua. Tehomaksut ovat yleistymässä ja Energiavirasto työstää määräystä, jolla määräytymisperusteet harmonisoidaan.

– Akustoa voidaan käyttää

moneen tarkoitukseen ja sitä ohjaa yleensä joku ulkopuolinen operaattori. On operaattorista kiinni, miten tämä pystyy hyödyntämään akustoa. Tällä hetkellä kannattavuus pohjaa

paljon Fingridin reservimarkkinoihin, mutta ne tuotot, mitä nyt on saatu, eivät ole tae siitä, että tilanne säilyisi samanlaisena tulevaisuudessa, muistuttaa Kettunen.

TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia

sekä huoltoa jo 20 vuotta. Kotimainen ja ketterä ammattilaistiimi palvelee pääkaupunkiseudulla taloyhtiöitä ja toimitiloja jo yli 100 000 ikkunan ja oven kokemuksella, luotettavasti.

- **Kunnostukset** ikkunoille ja oville
- **Korvausilmaventtiilit**
- **Tiivistykset ja huollot** kaikille merkeille
- Ym. liittyvät työt asennettuna



PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

**SUOMEN
IKKUNASANEERAUS**

Suomen Ikkunasaneeraus Oy
Tarjouspyynnöt info@ikkunasaneeraus.fi
040 560 1491 | www.ikkunasaneeraus.fi





Freeplik

Sähköautojen latauspaikkojen rakentamiseen on hyvä varautua ajoissa

Vaikkei pihaparlamentti olisi vielä lausunut asiasta eikä pihalla näy ainoatakaan ladattavaa autoa, kannattaa aihe ottaa käsittelyyn ennakoivasti ja selvittää osakkaiden kantoja.

– Ottaisin taloyhtiöissä proaktiivisen otteen ja lähtisin hyvissä ajoin etukäteen kyselemään ja selvittämään osakailta, mitä he ajattelevat asiasta ja onko jonkun suunnitelmissa mahdollisesti hankkia joko täyssähköauto tai ladattava hybridi. Sillä tavalla saadaan näkökulmaa siihen, mikä tarve saattaisi olla lyhyellä tai pitkällä aikavälillä ja säilyy suunnitelmallinen ote taloyhtiön johtamiseen, ehdottaa johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta.

– Toinen puoli on sitten se teknisempi puoli. Yhtiön hallinnon pitäisi pystyä muodostamaan kuva siitä, kestäkö nykyinen sähköinfra ainuttakaan vai riittääkö värkeissä varaa useammallekin paikalle. Mukaan tarvitaan ehdottomasti sähköalan asiantuntija, joka voi kartoituksen perusteella kertoa, mitä vaihtoehtoja yhtiöllä on ja miten esimerkiksi latauspisteiden dynaaminen kuormanhallinta tulisi toteuttaa. Mieluiten pitää etsiä asiantuntija, jolla ei ole sidoksia mihinkään sellaiseen tahoon, joka myy varsinaisia järjestelmiä. Kartoituksen ja kyselyjen perusteella voidaan tehdä yhtiökokouksessa periaatepäätös asiasta, vaikkei asia olisikaan vielä ajankohtainen. Kun tehdään ennakoivasti, niin faktapohjaiselle keskustelullekin jää aikaa.

Siinä sivussa voisi huomioida, milaista koko yhtiön sähkönkäyttö on ja onko muita tarpeita, jotka voivat vaikuttaa sähkönkulutukseen – vaikka lämmitystapaan liittyviä ratkaisuja. Onko pohdittu esimerkiksi sitä, että asennettaisiin vaikkapa lämpöpumpuja, jotka vaikuttavat kokonaiskulutukseen.

Kartoituksen yhteydessä pitää tietysti tarkistaa sähköpääkeskuksen tilanne. Pystytäänkö siihen kytkemään uusia kulutuskohteita ja ovatko sulakekoot ja kaapeloinnit riittäviä? Yleensä liittymätaso on kerrostalokohteissa sen verran ylimitoitettu, ettei sen pitäisi olla ensimmäinen ongelma. Tilanne eri taloyhtiöissä on kuitenkin hyvin erilainen eikä siksi voi antaa kovin yksityiskohdaisia neuvoja. Oikeat ratkaisut löytyvät yhdessä sähköalan asiantuntijan kanssa.

Perusasia on kuitenkin se, ettei kellekään pidä antaa lupaa edes väliaikaisesti ladata autoa tavallisesta lämpöpistokkeesta, jos ei ole selvitetty latauksen turvallisuutta. Kiinteistövakuutus-ten ehdoissa sanotaan yleensä aika selkeästi, että ensin pitää sähköalan ammattilaisen varmistua siitä, että pistorasia, josta aiotaan ladata, ja johdot kestävät kuormituksen turvallisesti.

Operaattori pitää pystyä vaihtamaan

Taloyhtiöissä ei tarvitse miettiä pikalatauspaikkojen perustamista. Keskivertoautoilija ajaa noin 50 kilometriä päivässä, joten matalatehoisemminkin pystyy lataamaan täyssähköautoon päivän ajot kattavan määrän virtaa.

Taloyhtiössä latauspisteisiin voi liittyä myös operaattori, joka huolehtii muun muassa lataussähkön laskutuksesta.

– Latauspisteiden hankinnassa on pohdittava sitä, että järjestelmä on laajennettavissa ja operaattori voidaan tarvittaessa kilpailuttaa ja vaihtaa. Muuten voi käydä niin, että hankitusta raudasta tulee verkonpainoja, koska niitä ei saa kenenkään muun operaattorin palvelujen piiriin, lohkaisee Pylsy.

– Mahdollista on sekin, että se oma palveluntuottaja putoaa pois pelistä ja samassa yhteydessä se meidän järjestelmämme lakkaa olemasta eli sitä ei enää pysty käyttämään. ●

Lisätietoja päätöksenteon tueksi antaa ”Opas sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi”, joka löytyy Kiinteistöliiton sivuilta.



Mursec Eco

turvaa talon kosteusvaurioilta

Suomen Sokkelikuivauksella on pitkä osaaminen pientalojen kosteudenhallinnasta. Täsmäratkaisu kosteusongelmiin on Mursec Eco -kosteudenhallintalaitte, joka pysäyttää kapillaarisen kosteuden nousun talon rakenteissa. Näin kalliit kosteusvauriot voidaan torjua jo ennalta käsin.

Koska maaperä on märkää, kosteus on monissa pientaloissa vääjäämätön ongelma. Aina se ei ole nähtävissä, mutta silti havaittavissa esimerkiksi poikkeavana hajuna. Viimeistään ongelmat tulevat ilmi kosteusmittauksissa tai kun asukkaat alkavat oireilla.

Pientalojen kosteusongelmat aiheutuvat Suomen Sokkelikuivauksen toimitusjohtaja, DI **Kari Salmisen** mukaan lähes aina maaperästä siirtyvästä kosteudesta – toki putkirikkoja ja kattovuotoja lukuun ottamatta. Tyypillisiä ongelmaakohteita ovat 1960–90-luvun kellarilliset rintamamiestalot, joiden kellarikerros sijaitsee maanpinnan alapuolella, sekä valesokkelitalot.

– Valesokkelitalot ovat kärkeäkohteissa ylivoimaisesti eniten edustettuja talotyyppisiä. Niitä on myös kallista korjata, hän toteaa.

Kosteuden kertymistä rakenteisiin kannattaa kiinnittää ennaltaehkäisemään ajoissa. Näin vältetään suuremmilta ja kalliilta ongelmilta.

Mursec Eco on täsmäratkaisu kosteusongelmiin

Salmisella on rakennusterveysasiantuntijan ja kosteusvaurion korjaussuunnittelijan pätevyysien lisäksi liki 40 vuoden kokemus rakennusala ja kuntotutkimusten tekemisestä. Hänellä on siis kattavasti tietoa suomalaisten pientalojen kosteusongelmista – ja niiden korjaamisesta.

– On paljon omakotitaloja, joita ei pystytä

salaojittamaan; on esimerkiksi kalliota ja terassia päällä, joten salaojitus voisi maksaa 30 000–50 000 euroa. Mietimme, eikö olisi mitään muuta ratkaisua, millä kosteutta saisi hallintaan, jolloin tämä tuli esille.

Pitkän etsinnän jälkeen ratkaisuksi löytyi eurooppalaisen laitevalmistajan kosteudenhallintalaitte Mursec Eco. Salminen kertoo heidän olleen tiiviisti yhteydessä valmistajan kanssa ja saaneen tutkimustuloksia ja sertifikaatteja laitteen toiminnasta. Toimintaperiaate on sinänsä yksinkertainen:

– Laitte lähettää sähköisiä impulsseja, jotka vaikuttavat kapillaarisen veden molekyyleihin, estäen niitä nousemasta maasta rakenteisiin, hän selventää.

Mursec Eco ei edellytä käyttäjältään mitään suurempia toimenpiteitä, vaan on toiminnaltaan hyvin yksinkertainen ja soveltuu kaikkiin tavanomaisiin pientaloihin. Huoltovapaalle laitteelle myönnetään 15 vuoden takuu, ja pienehkönä sen asentaminen onnistuu myös keneltä tahansa.

Asumisterveys ja kiinteistön arvo etusijalla

Salminen pohtii pientalojen kosteuskuormituksen mahdollisesti vain kasvavan tulevaisuudessa. Tästä on näkynyt viitteitä muun muassa VTT:n ja korkeakoulujen tekemissä laskelmissa, jotka ennakoivat säiden ääri-ilmiöiden yleistyvän ja sademäärien kasvavan.

– Kosteusvaurioiden ennaltaehkäisyyn Mursec Eco on todella hyvä. Jos rakenteissa on jo kosteutta, laitteen avulla voidaan varmistaa, ettei kosteutta tule lisää ja rakenne alkaa kuivua, hän kertoo.

– Esimerkiksi Pirkkalassa oli eräs kellarillinen rakennus, johon nousi maasta kosteutta. Sitä ei pystytty salaojittamaan, sillä talon toinen pääty oli kallion päällä. Kun Mursec Eco oli ollut rakennuksessa kaksi kuukautta, seinärakenteet alkoivat kuitenkin kuivumaan.

Vanhoja vaurioita laite ei luonnollisestikaan korjaa, jos esimerkiksi puurakenteet ovat jo homehtuneet. Syksyllä Suomen Sokkelikuivaus onkin tarjoamassa pakettia, jossa Mursec Eco -laitteen tilaaja saa kaupan päälle myös kokonaisvaltaisen kosteudenhallintasuunnitelman.

Käytännöllinen ja kustannustehokas ratkaisu kosteusvaurioiden estämiseen on monelle omakotitalon omistajalle kuitenkin huojennus: viime kädessä kyse on niin kiinteistön kunnosta ja arvosta, kuin myös asumisterveydestäkin. Salminen toteaa kosteudenhallintalaitteen estäneen myös kiinteistökauppariiton, kun kosteusongelmat ovatkin olleet hoidettavissa vähällä vaivalla.

Suomen Sokkelikuivaus

puh. 020 127 9961
info@sokkelikuivaus.fi
www.sokkelikuivaus.fi



Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella
Yli 15 vuoden kokemuksella.

- **Elementtisaumaukset uudis- ja saneerauspuolella**
 - **Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt**
 - **Betoni/muuraustyöt**

Laadukasta jälkeä
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi





LINJASANEERAUKSEN KOKENUT AMMATTILAINEN

Vaativa hankkeenne osaavissa käsissä



PEETA
KORJAUSRAKENTAMINEN

www.peetacr.fi | 044 2701 565
hannu.andersson@peeta.fi



Lippu ja Nuppi



Laittaa liput liehumaan...

Kun taloyhtiöllä on tarvetta korjata tai vaihtaa lipputanko, niin **Lippu ja Nuppi** hoitaa ne asiat.

Yhteyttä meihin saat nettisivujen kautta **www.lippujanuppi.fi**, sähköpostilla **info@lippujanuppi.fi** tai soittamalla 040 650 3632.

Palveluumme kuuluu taloyhtiöille aina **ilmainen** ennakkokatselmus ja työt hoidetaan takuulla luotettavasti.

Miele



Luotettavuus on ominaisuutemme.

Pyykinpesukoneemme on testattu kestäämään 30 000 käyttökertaa.

Miele Professional tarjoaa järkevän kokoiset koneet, monipuoliset ja nopeat pesu- ja kuivausohjelmat sekä helppokäyttöiset, monikieliset käyttöliittymät.

Miele tarjoaa myös erilaisia sovelluksia, kuten appWash varaus- ja maksutoimintoihin ja ilmainen MOVE koneiden kulutusarvojen ja käyttöasteiden seurantaan. PROtect huoltopalvelumme ehkäisee käyttökatkot ja pitää pesulan toiminnassa.

Pyydä tarjous!



Miele Professional. Immer Besser.

miele.fi/professional
professional@miele.fi
09-87597500