

**Isännöinnin eettinen
neuvosto valvoo
alan toimintaa 18**

**Laiha sopu on
parempi kuin
lihava riita 26**





040 059 9512
24 H PÄIVYSTYS

www.putkihuoltoarina.fi

8 HUOLTOAUTOA

MONIPUOLISTA PUTKIPALVELUA ESPOOSSA, HELSINGISSÄ JA VANTAALLA

Meiltä saat kaikki tarvitsemasi putkityöt, putkihuollot, viemärin avaukset, lämminvesivaraajan vaihdot. Kaikenkokoiset putkityöt, myös pienet + vesivahinkopäivystys.

OTA YHTEYTTÄ 0400 599 512

Putkihuolto Arina Oy, toimisto@putkihuoltoarina.fi

Leikkaa irti pahan päivän varalle



**KOTIMAISTA LAATUA
JOUSTAVASTI PALVELLEN!**

OSAAVAA JA AMMATTITAITOISTA RAKENNUS- JA SANEERAUSTYÖTÄ UUDENMAAN ALUEELLA

- Talon rakentaminen
- Sisäremontit ja asunnon muutostyöt
- Julkisivreumontit ja maalaukset
- Sähkötyöt, suunnittelu ja asennus
- Esteetön rakentaminen
- Vesivahinkokorjaukset

**RAKENNUSLIIKE
SUNDHOLM OY**



Unelmiesi ammattitaitoinen rakentaja

www.rklsundholm.fi

Hannu Saarela, 050 300 5356 | Tomi Saarela, 050 386 1631

KYLMÄLAITTEIDEN JA LÄMPÖPUMPPUJEN HUOLLON ASIAANTUNTIJA MYÖS LAITTEIDEN MYynti JA ASENNUS

MIKSI MEIDÄT KANNATTAA VALITA?



Huoltopäivystys
24h / vrk



Säästä
rahaa



Valtuutettu
jälleenmyyjä

SP

KYLMÄHUOLTO

045 631 2402
huolto@spkylmahuolto.fi
www.spkylmahuolto.fi



Sähkötekniikan vastuullinen asiantuntija.

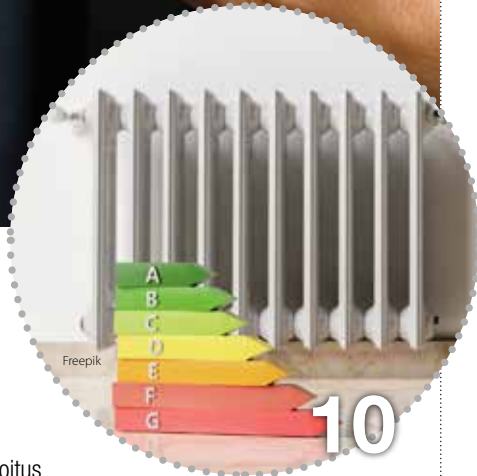
- Sähköurakoinnit
- Asennukset, korjaukset, huollot
- Tietoverkkojen kaapeloinnit
- Antenniasennukset
- Ilmalämpöpumppuasennukset
- Tarvikemyynti

HUHTA
SÄHKÖTEKNIikka



020 730 7610
www.huhta.fi
Kavallinpelto 5, Espoo





- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lukitus
- 10 Lämmitys ja energiansäästö
- 18 Isännöinnin laatu
- 22 Katolla työskentelyn turvallisuus
- 26 Taloyhtiöriidat
- 31 Lakipalsta
- 32 Vedenkulutus kuriin

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Missä kunnossa kiinteistö on?

Vaikka osassa suomalaisia asuinkiinteistöjä on korjausvelkaa jo tuntuvasti, on taloyhtiöissä myös yhteishenkeä sekä tahtoa investoida rohkeasti.

Toisinaan osakkaat saattavat päättää yhdellä kertaa korjauskonaisuudesta, jonka hintalappu paisuu peräti seitsennumeroiseksi. Monin paikoin taloyhtiöiden ajatuksena tuntuukin olevan, että kun korjataan, niin korjataan sitten kerralla kuntoon.

Yleisesti ottaen korjausvelkaa on kuitenkin vaikeaa kuroa umpeen, jos esimerkiksi osakkaat kiistelevät keskenään, tai isännöitsijä ei saa asioita vietyä eteenpäin. Erityisen haitallista on, jos yhtiöltä puuttuu käsitys siitä, millaiset korjaukset ovat talossa tarpeen, ja miten niitä pitäisi priorisoida ja rahoittaa.

Etenkin hallituspäättäjän ja isännöitsijän vastuu painaa, ja tieto taatusti lisää tuskaa – siksi esimerkiksi kuntoarvion ja PTS:n laatiminen saattaa herätellä hurjallakin tavalla. Silmiä ei silti saisi ummistaa, vaan taloyhtiön tulevaisuuden ollessa kyseessä katse tulisi luoda kauemmaskin kuin seuraavan viiden vuoden päähän.

Missä kunnossa kiinteistö on? onkin relevantti kysymys kaikille meille, olimmepa taloyhtiön puheenjohtajan, hallituksen jäsenen, isännöitsijän, osakkaan tai asukkaan roolissa.

●●● Ratkaisuja palovaroittimista tehdään koko Suomessa tänä vuonna

Viimeistään vuoden 2026 alussa vastuu toimivista palovaroittimista on taloyhtiöillä, mutta monet ovat ottaneet jo etumatkaa. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK muistuttaa sekä taloyhtiöitä että asukkaita olemaan tarkkana siitä, että palovaroittimia hankitaan turvallisuuden kannalta riittävä määrä.

Taloyhtiön kannalta tämä tarkoittaa selvityksiä asunnoissa jo olevista palovaroittimista sekä päätöksiä siitä, millaiset varoitimet ja kuinka monta varoitinta hankitaan.

– On selvää, että taloyhtiöt miettivät kustannuksia. Väärässä paikassa säästäminen voi kuitenkin tuoda merkittäviä kustannuksia, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ippo Leino** toteaa.

Yhden asunnon tulipalo voi aiheuttaa palon leviämisen muihin asuntoihin, ihmishenkien menetyksiä, vahinkoa naapuriasuntoihin tulen, savun ja sammutusveden vuoksi, jopa yli vuoden remontit ja asumiskelvottomuuden sekä vuokrantajien vuokratulojen keskeytymistä.

Kustannus yhdestä varoitimesta on mitätön yhden tulipalon kuluihin verrattuna.

Vähemmän tunnettu fakta palovaroitinvastuusta unohtuu monelta

Moni taloyhtiöpäättäjä tuntee laissa mainitun minimin, jonka mukaan palovaroitin tulee asentaa jokaiseen alkavaan 60 neliöön sekä kaikkiin kerroksiin. Vähemmän tunnettu asia on se, että asetus ohjaa tarkastelemaan myös asunnon



Freepik

muotoa ja paloriskejä.

– Tulipalossa pelastautuminen on hyvin pienestä ajasta kiinni. Kauempana oleva palovaroitin ei havaitse paloa yhtä nopeasti ja savun kulun voi vaikuttaa esimerkiksi suljettu ovi, katopalkki tai muut fyysiset esteet, Leino kertoo.

Tulisi myös miettiä sitä, missä on erityisiä paloriskejä kuten sähkö- ja akkulaitteita ja niiden latauspaikkoja.

Palovaroitin kannattaa asentaa ainakin joka makuuhuoneeseen ja eteiseen

– On poikkeuksellista, että yksi palovaroitin riit-

täisi 60 neliöön. Asukkaiden kannattaa nyt kiinnostua siitä, millaisia päätöksiä heidän turvallisuutensa osalta tehdään. Esimerkiksi joka makuuhuoneessa on syytä olla varoitin, koska ihmisen on erityisessä riskissä nukkuessaan, Leino toteaa.

Palovaroittimen äänen havaitseminen, muiden huomion herättäminen ja paikalta poistuminen vie enemmän aikaa unenpöpperössä. SPEKin suositus onkin asentaa palovaroitin ainakin jokaiseen makuuhuoneeseen ja eteiseen.

Eteiseen palovaroitin tulee laittaa siksi, että se on poistumisreitti hädän keskellä. Jos siellä syttyy tulipalo, jota ei havaita nopeasti, voi olla liian myöhäistä päästä pakenemaan eteisen kautta turvaan.

●●● Paras taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja löytyi Turusta – Tampereelta palkittiin mittava korjaushanke

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja -palkinto jaettiin keväällä turkulaisen As Oy Maistraatinpuiston hallituksen puheenjohtaja **Sami Korhoselle**. Vuoden taloyhtiöteoksi valittiin puolestaan tamperelaisen As Oy Hervannan Muroleen korjausrakentamishanke.

Valinnat julkistettiin Helsingissä Messukeskuksessa pidetyssä Taloyhtiö2024-tapahtumassa tiistaina 23. huhtikuuta 2024. Valtakunnalliset tunnustuspalkinnot jaettiin tänä vuonna ensimmäistä kertaa. Kilpailun järjestivät Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistömedia Oy ja Suomen Kiinteistölehti.

Kilpailuun saatiin ehdotuksia Suomen Kiinteistöliiton alueellisilta jäsenyhdistyksiltä lähes koko maasta. Ehdokkaita kahteen eri sarjaan saatiin yhteensä 272.

Sitoutumista asioiden hoitamiseen

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana palkittu Sami Korhonen on toiminut As Oy Maistraatinpuiston hallituksen puheenjohtajana yli neljä vuotta ja sitä ennen hallituksen jäsenenä seitsemän vuotta. Perustelujen mukaan hän on sitoutunut taloyhtiön asioiden hoitamiseen ja työskennellyt tinkimättömästi asukkaiden etujen edistämiseksi.

Korhonen valmistautuu huolella taloyhtiön kokouksiin ja varmistaa, että jokainen tulee kuulluksi ja kokoukset sujuvat asiallisissa ja rakentavassa

hengessä. Hän on uudistanut taloyhtiön viestinnän ja tehnyt siitä avoimempaa ja nopeampaa. Viestinnässä on otettu huomioon myös muun kuin suomenkieliset asukkaat.

Lisäksi Korhonen on tehnyt merkittävää työtä taloyhtiön teknisten ja ympäristöön liittyvien asioiden parissa. Hän on aktiivisesti tutkinut ja ehdottanut kestäviä ratkaisuja sekä osoittanut omistautumista ja vastuullisuutta myös yhtiön talousasioissa.

Energiatehokkuus parani E-luokasta C:hen

Vuoden taloyhtiötekona palkittu As Oy Hervannan Murole on toteuttanut mittavan taloteknisen hankkeen, joka sisältää peruskorjaustoimenpiteiden lisäksi monia uudistuksia. Kiinteistö tuottaa lämmitysenergiansa maalämmöllä, jota tehostaa poistoilman lämmöntalteenotto. Kasvanutta sähköenergiankulutusta pienentää oma aurinkoenergiatuotanto. Taloyhtiö on parantanut energiatehokkuusluokitustaan E:stä C:hen.

Yhtiö on lisäksi parantanut esteettömyyttä uusimalla hissit ja järjestämällä niille esteettömän kulun. Asumisviihtyisyyttä on parannettu rakentamalla kiinteistöön runkoverkko huoneistokohtaisia viilennystä varten. Kesäaikana viilennyksestä syntyvä lämpö hyödynnetään lämpimän käyttöveden valmistukseen ja maapiirin lämmittämiseen.

●●● Varkaita kiinnostavat erityisesti sähköpyörät

Taloyhtiön pyörävarastot ja kellarit kiinnostavat varkaita, huomauttaa Isännöintiliitto tiedotteessaan. Ammattivarkaita kiinnostavat arvokkaat pyörät, muiden varkaiden matkaan lähtevät yleensä taloyhtiöiden pihoilta ne pyörät, joita ei ole lukittu tai joissa on helposti murrettava lukko. Paraskaan lukko ei välttämättä suojaa ammattivarkailta, joten arvokasta pyörää kannattaa säilyttää esimerkiksi kotona.

– Taloyhtiön vastuulla on pitää ulko-ovien, pyöräkellareiden ja muiden yhteisten tilojen lukitukset kunnossa. Huonosti toimiva lukko tai helposti auki jäävä ovi ovat varkaille kuin lottovoitto. Taloyhtiön kannattaakin ennen lomakautta tarkastaa yhtiön vastuulle kuuluvat lukitukset ja reagoida mahdollisiin vikoihin nopeasti, toteaa Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Vanha totuus on, että varkaita houkuttelevat eniten kohteet, jossa voi operoida helposti ja nopeasti ilman kiinnijäämisen riskiä, summaa Rintamo.

– Tässäkin tapauksessa ennaltaehkäisy on tärkeintä. Pyörävarkautta voi estää tai hankaloittaa laadukkaalla pyöräpysäköinnillä, jossa on jä-

mäkät runkolukittavat telineet, vahvat lukot säilytystilan ovissa ja hyvällä pyörän lukolla, mielellään jopa kahdella erilaisella, jotta varas ei saa lukkoa helposti yhdellä työkalulla katkaistua, vinkkaa Rintamo.

Sähköpyörä saattaa kelvata varkaalle ilman akkuakin

Moni sähköpyörän omistaja luottaa siihen, että kun pyörästä irrottaa akun, pyörä saa olla rauhassa. Osa varkaista ei kuitenkaan huomaa akun puuttumista tai tiedä sitä, että pyörään ei voi laittaa mitä tahansa akkua.

– Jos haluaa ottaa varman päälle, niin silloin kallis pyörä kannattaa säilyttää kotona, toteaa Rintamo.

Harmituksen lisäksi mojova hintalappu

Pyörävarkauksia tapahtuu joka puolella Suomea.

Joillakin alueilla varkaudet korostuvat ja esimerkiksi juna- ja metroaseman läheisyydessä, missä pyöriä on paljon ja kaultakulku suurta, varkauksia tapahtuu huomattavasti. Pyörävarkaudet voivat tuoda ison laskun varkauden kohteeksi joutu-neelle.

– Meiltä on kahden viime vuoden aikana viety 5 pyörää ja jos laskee, että yhden pyörän hinta-arvio on noin 600–900 euroa, riippuen merkistä ja iästä, hintalappu on valtava, tuskailee pyörävarkausasiaa Espoossa taloyhtiössä asuva **Tarja Miettinen**.

Kolme pyöristä on viety taloyhtiön pihasta, yksi kellarista ja yksi urheilupaikalta. Siitäkin huolimatta, että jokaisessa pyörässä on ollut järeä lukko.

– Vakuutus korvaa toki osan, mutta omavastuuosuus on iso. Poliisit ottavat vastaan rikosilmoitukset, mutta käytännössä eivät pysty tekemään asialle paljoakaan. Tutkinnat lopetetaan 2–3 kuukauden kuluessa tuloksettomina, Miettinen toteaa.

– Vaikka varkauksia on ollut, pyöräilyä emme toki silti lopeta, Miettinen täsmentää.



●●● Älä tuo lutikoita kotiin lomatuliaisina

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) kysyi muutamilta tuholaistorjuntayrityksiltä lutikkaongelman laajuudesta Suomessa. Tuholaistorjuntayritysten mukaan lutikat ovat nykyisin todella suuri ongelma ja niiden torjunta on hyvin haastavaa. Lutikoiden torjunta vaatii lukuisia käyntejä, kun muiden tuholaisten torjunta saatetaan hoitaa yhdellä tai kahdella käynnillä. Lisäksi lutikat aiheuttavat ihmisille terveyshaittoja ja myös taloudellista haittaa, kun huonekalujakin voi joutua hävittämään.

Miten tunnistat lutikan tai sen jäljet

Tavallisimmin lutikat viihtyvät piilossa sängyn rakenteissa ja listojen alla, mistä ne öisin ryömivät imemään verta ihmisistä. Sängystä lutikat voivat löytää tiensä matkatavaroihin, sillä matkalaukku on niille mieluisia suojaisia piilopaikkoja.

Lutikka on muodoltaan leveä ja ovaalinmuotoinen ja pituudeltaan noin 2–8 millimetrin mittainen. Aikuinen lutikka on väriltään rusehtava. Lutikka, joka ei ole vielä ruokaillut, näyttää läpi-kuultavalta.

Tyypillisiä luteiden jättämiä merkkejä ovat mustat pienet ulostejäljet ja veritahrat lakanoissa. Iholla voi esiintyä öiden jälkeen puremajälkiä.

Näin ehkäiset lutikoiden leviämistä kotiin

MATKALLA

– Tarkista majoituspaikassa, näkykö sängyssä tai sohvassa merkkejä lutikoista: pieniä mustia pilkkuja patjassa ja sängyn tai sohvan rakenteissa. Jos näkyy, älä jää huoneeseen vaan pyydä uusi huone. Jos sielläkin on lutikan jälkiä, kannattaa vaihtaa majoituspaikkaa, jos suinkin mahdollista.

– Älä säilytä matkalaukku sängyn alla tai sängyn lähellä avoimena. Pidä se mieluummin tuolin tai matkalaukkutelineen päällä suljettuna. Vaatteita voi varmuuden vuoksi säilyttää tiiviissä pakkauksissa matkalaukun sisällä. Laita myös pesuun menevät vaatteet muovipussissa matkatavaroihin.

– Jos ihollasi on aamulla pieniä kutisevia puremajälkiä, voi se olla merkki lutikoista. Tällöin kannattaa reklamoida asiasta majapaikan henkilökunnalle ja tarkistaa matkatavarat huolella ennen pois lähtöä.

MATKALTA KOTIIN PALATTAESSA

– Jos epäilet yöpyneesi paikassa, jossa oli lutikoita, ole erityisen huolellinen matkatavaroiden purkaessasi. Älä levittele niitä kotonasi, vaan vie

matkalaukku tai reppu suljettuna esimerkiksi parvekkeelle tai pihalle. Pakkaa vaatteet muovipussiin ja kuljeta ne suoraan pesukoneeseen. Pese vaatteet vähintään +60 °C asteessa. Vaatteet, jotka eivät kestä korkeaa pesulämpötilaa, voi laittaa suljetussa pussissa pakastimeen. Pakasta myös muut mukana olleet tavarat, jos vain mahdollista, sanoo Tukesin ylitarkastaja **Oskari Hanninen**.

Jos havaitset kotonasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntaan

– Jos huomaat kodissasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntayritykseen. Jätä lutikoiden hävittäminen torjunta-alan ammattilaisille. Lutikoiden torjunta kotikonstein on haastavaa. Pahimmassa tapauksessa ongelma pitkittyy ja lutikat leviävät talon rakenteiden kautta toisiin asuntoihin, Hanninen varoittaa.

Tukes ylläpitää rekisteriä tuholaistorjunnan tukikinnon suorittaneista henkilöistä sekä yrityksistä, jotka tekevät ammattimaista tuholaistorjuntaa. Rekisterissä on tällä hetkellä 77 tuholaistorjuntaa tekevää yritystä ja 248 tuholaistorjunnan tukikinnon suorittanutta henkilöä.



... Teksti: Elina Salmi

Lukitus turvaa asukkaat ja tavarat – kunhan se on hoidettu huolella

Avainhallinta on yksi osa lukitusturvallisuutta riippumatta siitä, onko taloyhtiössä käytössä mekaaninen vai elektromekaaninen lukitusjärjestelmä.
Ovatko lukitusasiat teidän yhtiössänne kunnossa?

Taloyhtiön vastuulla on kiinteistön turvallisuus ja siten myös lukitusturvallisuus. Halituksen tulee huolehtia siitä, että taloyhtiön lukitusturvallisuus on kunnossa ja avainhallintaa järjestetty asianmukaisesti riippumatta siitä, ovatko käytössä olevat lukot mekaanisia tai sähköisiä.

Avainturvallisuus on tärkeä osa lukituksella aikaansaatuun suojaan. Se muodostuu avainhallinnasta ja säilytyksestä, valitusta avainturvallisuustasosta sekä avaimen käyttöoikeudesta ja siihen liittyvästä sarjoituksesta. Avainturvallisuus on viime kädessä käyttäjän huolellisuutta ja avainten oikeaa säilytystä.

– Avainhallinta on keskeinen osa lukitusturvallisuutta. Hyvän avainhallinnan perusteena on se, että taloyhtiöllä on käsitys ja tieto siitä, missä avaimia ylipäänsä on. Se on mahdollista vain, jos käytössä on turvattu avainjärjestelmä eli avaimia ei voi kuka tahansa kopioida, vaan ne täytyy tilata taloyhtiön kautta. Silloin taloyhtiöllä on mahdollisuus huolehtia siitä, että avaimia luovutetaan vain kuittausta vastaan ja hallitusti, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta.

– Jos avaimia luovutetaan väliaikaisesti vaikkapa jollekin urakoitsijalle tai palveluntarjoajalle, niin sitten on ehdottomasti huolehdittava myös siitä, että kyseiset avaimet saadaan takaisin. Tärkeää on myös se, mitä avaimia näissä tapauksissa luovutetaan ja mihin ne antavat pääsyn, Haltia jatkaa.

Ehdoton lähtökohta on se, että yleisavainta ei tulisi luovuttaa kenellekään kuin aivan poikkeuksellisesti. Se on avaimista kaikkein vaarallisin siksi, että se antaa pääsyn kaikkialle talossa. Jos yleisavain joutuu hukkaan, niin joudutaan harkitsemaan kaikkien lukkojen uudelleensarjoitusta. Siksi yleisavainta tulisi käyttää hyvin rajallisesti ja tietenkin säilyttää erityisen turvallisesti. Ei ole hyvä eikä suositeltava käytäntö, että hallituksen jäsenillä

ja puheenjohtajalla on talon yleisavain, ja he kanniskelevat sitä mukanaan omassa avainnippussaan.

Laittilojen pitää olla lukittuna kaiken aikaa

Kaikkia avaimia pitää siis säilyttää mahdollisimman turvallisesti – mieluiten lukituksessa avainkaapissa turvallisessa paikassa. Isoissa yhtiöissä se voi olla isännöitsijän, huoltoliikkeen tai avainliikkeen vastuulla. Joka tapauksessa avainten säilytyksen ja hallinnan järjestäminen on aina viime kädessä hallituksen vastuulla.

– Taloyhtiön teknisten laitteilojen – kuten talojakomien – lukitukseen kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Näissä tiloissa on muun muassa antenniverkon ja tietoliikenneyhteyksien toiminnan kannalta välttämättömiä laitteita ja johtojen liittymäpaikkoja ja asiattomien pääsy sinne on estettävä tehokkaasti. Laittilojen lukituksella turvataan asukkaiden viestintäsalaisuutta ja muuta tietoturvasuutta, muistuttaa Haltia.

Urakoitsijoiden, teleoperaattorin henkilöstön tai muiden palveluntarjoajien käyttöön voi antaa tilapäiseen käyttöön rajallisen pääsyn antavan avaimen eli ns. reittiavaimen. Sellainen antaa pääsyn vain osaan talon tiloja. Yleensä heidän pitää päästä laitteiloihin, jotka joka tapauksessa on aina pidettävä lukossa.

Jotta olisi avainturvallisuusasioissa ajan tasalla, kannattaa taloyhtiöpäättäjän tutustua Finanssialan avainturvallisuusohjeeseen. Siinä muun muassa suositellaan teletilojen lukkojen vaihtamista yhteiseen valtakunnalliseen sarjaan eli KT-L1E -lukitusjärjestelmään, jota ylläpitää Yrityssuojeluyhdistys. Järjestelmä on etähallittava ja jokaisesta avaimen käyttökerrasta tallentuu tieto kulkurekisteriin. Tämä estää väärinkäytöksiä ja helpottaa niiden selvittämistä.

Kadonneen avaimen poistaminen ja uuden avaimen >>

KUNTOSALI TALOYHTIÖÖN



SUUNNITTELU

ASENNUS

MYynti @OMASALI.FI



HUOLTO

SOITA 0103751111

POWERED BY **Omasali**



**- Kesellä kaupunkia,
lähellä luontoa -**

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi



Freepik

” Jos avaimia joutuu väärin käsiin, on vaarana, että talon lukitusturvallisuus on vaarantunut.

lisääminen on järjestelmässä vaivatonta eikä vaadi uudelleensarjoitusta.

Vaihdettaisiinko meillekin sähköiset lukot?

Lukitusjärjestelmän uusiminen tulee ajankohtaiseksi esimerkiksi silloin, kun taloyhtiön lukkoihin sopivien avainten kopiointisuojauksen päätyttyä lisäävaimia voi teettää kuka tahansa pikasuutarilla tai vastaavalla, jolla on avainten tekemiseen tarvittavat laitteet. Sitä ennen lisäävaimia voi tehdä ainoastaan lukkoseppä taloyhtiön luvalla.

Kopiointisuojauksen päätyminen ei tietenkään ole yksinään syy lukkojen vaihtamiseen, jos kaikkien avainten tiedetään olevan tallessa ja oikeilla henkilöillä. Riskit kuitenkin kasvavat siinä vaiheessa, kun avainhallinta ei enää ole aukottomasti taloyhtiön käsissä.

Taloyhtiön perustasoinen lukitusjärjestelmä on taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Yhtiö

voi siis päättää uusia lukitusjärjestelmäänsä kokonaan tai osittain yhtiökokouksen enemmistöpäätöksin.

Tänä päivänä keskustelua herättää varmasti lukitusjärjestelmän vaihtaminen elektromekaanisiin lukoihin toimivaan järjestelmään.

– Tuskin missään yhtiössä varsinkaan tänä päivänä on löysää rahaa ja lukkojen vaihtaminen on kuitenkin kustannuksiltaan melko merkittävä kuluerä. Yhtiökokouksissa joudutaan tarkasti punnitsemaan ja har-kitsemaan olemassaolevien vaihtoehtojen välillä ja pohtimaan erityisesti sitä, mitä tarpeita lukitukseen liittyy. Samaa aikaan on tärkeää pitää mielessä lukitusjärjestelmän ja avainturvallisuuden tärkeys.

Sähköinen lukitusjärjestelmä on myös kulunvalvontaa

Elektromekaanisten järjestelmien etuna on esimerkiksi se, että avaimen kadotessa ei tarvitse uudelleensarjottaa lukkoja,



Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com



vaan riittää, että kadonnut avain ja sen kulkuoikeudet poistetaan järjestelmästä. Se taas tarkoittaa aika huomattavia säästöjä.

On tietysti mahdollista hankkia sähköiset lukot vain osaan taloa – kuten vaikkapa pyörä- ja häkkivarastojen oviin, jos niissä on vierailut voroja tiuhaan.

Sähköinen lukitusjärjestelmä on samalla kulunvalvontajärjestelmä, joka kerää informaatiota talossa liikkuvista henkilöistä ja joka voidaan tarvittaessa lukea lukkojärjestelmästä. Kertyvistä tiedoista muodostuu henkilörekisteri, jota koskevat tietosuojalain säännökset.

Tietosuojalain mukaan rekisterinpitäjän, eli tässä tapauksessa taloyhtiön, on ennen rekisterin muodostamista mietittävä, mihin tarkoitukseen tietoja kerätään. Lisäksi rekisterinpitäjän tulee laatia henkilötietolain mukainen rekisteriseloste jo ennen järjestelmän käyttöönottoa. Järjestelmästä päästään kuitenkin tarpeen vaatiessa ja esimerkiksi rikostapauksissa katsomaan käyttötietoja. On kuitenkin hyvä muistaa, että kenellä tahansa ei ole oikeutta tutkia tietoja. Niitä saa katsella esimerkiksi varkaustapausten selvittelyssä lähtökohtaisesti vain esitutkintaviranomainen eli poliisi.

Voi ei, voro sai haltuunsa avaimen!

Jos avaimia joutuu väärin käsiin, on vaarana, että talon lukitusturvallisuus on vaarantunut. Silloin pitää vahinkojen ehkäisemiseksi toimia ripeästi.

Jos yhtiön putkilukon avain on päätynyt väärin käsiin – kuten kävi Turussa joitakin vuosia sitten – voi hätätoimenpiteenä poistaa reittiavaimet putkilukosta ja tarvittaessa sarjoittaa ne uudelleen.

Taloyhtiön osakkaille ja asukkaille on tiedotettava tapahtuneesta ja jatkotoimista viipymättä, jotta he voivat varautua ja omalta osaltaan ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin turvallisuuden takaamiseksi. Hallitus tai yhtiökokous tekee

päätöksen siitä, missä laajuudessa yhtiön perusjärjestelmä mahdollisesti korjataan tai uusitaan.

Mahdollisista vahingoista on ensisijaisesti vastuussa tietysti vahingontekijä eli murtautuja tai varas. Taloyhtiö voi joutua korvausvastuuseen siinä tapauksessa, että voidaan osoittaa vahingon aiheutuneen nimenomaan taloyhtiön huolimattomasta menettelystä tai laiminlyönnistä johtuen.

Vahinkotilanteessa osakkaita ja asukkaita kannattaa suosittaa kääntymään myös oman kotivakuutusyhtiönsä puoleen vakuutusturvan selvittämiseksi.

Älylukko omaan oveen?

Osakas voi vahvistaa omaa turvaansa suojaamalla kotinsa vaikkapa turvalukolla tai huoneistoon asennettavalla hälytysjärjestelmällä. Hänellä on siihen omalla kustannuksellaan täysi oikeus, kunhan muutostyö tehdään siten, että noudatetaan asunto-osakeyhtiölain muutostöiden toteuttamista koskevaa sääntelyä. Jatkossa huoneiston kulloinenkin osakas vastaa muutostöiden kunnossapidosta kustannuksineen.

Jos talon lukitus on hoidettu mekaanisin lukoin eikä lukkojen uusiminen ole näkyvissä lähitulevaisuudessa, voi asukas halutessaan muuttaa oman ovensa lukon älylukoksi varsin yksinkertaisesti ja melko vähin kustannuksin. Silloin olemassa olevan lukon päälle oven sisäpuolelle asennetaan erillinen laitteisto, jota voi ohjata älypuhelimella. Ovesta voi edelleen kulkea myös mekaanisella avaimella.

Älylukon avulla voi vaikka matkalla ollessa päästää ovesta kukkia kastelemaan lupautuneen henkilön kertakäyttöisellä mobiiliavaimella. Tai jos lapsi on unohtanut avaimensa kotiin, voit päästää hänet sisälle työpaikalta. •

Finanssialan avainturvallisuusohje: www.finanssiala.fi/julkaisut/avainturvallisuusohje-2/

Arin  **Pienkonekaivu Oy**
arinpienkonekaivuoy.fi

PIHAPUIDEN KAATOA JA MAANRAKENNUSTA TAIDOLLA JA KOKEMUKSELLA

- TALVIKUNNOSSAPITO
- ONGELMAPUIDEN KAATO
- KAADETTUJEN PUIDEN POISKULJETUS JA HAKETUS
- PIENKAIVURITYÖT
- OJITUSTYÖT
- SALAOJATYÖT
- VIHERTYÖT
- MAANRAKENNUS-URAKOINNIT

RAJAPYÖRTEENTIE 15, ESPOO
ARI VIERTOLA, P. 0400 426 925
ARI@ARINPIENKONEKAIVUOY.FI



**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

Energia- tehokkuutta parantamalla taloyhtiö säästää



Energian hintojen viimeaikaiset nousut ovat monessa öljyä tai kaukolämpöä käyttävässä yhtiössä kirvoittaneet keskusteluja esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihtamisesta joksikin toiseksi. Ennen isoja investointeja kannattaa kuitenkin selvittää, paljonko säästöjä saadaan pelkästään energiatehokkuutta parantamalla.

– Ennen kuin lämmitystapaa lähdetään muuttamaan, kannattaa tarkastella taloyhtiön energiatehokkuutta ja miten sitä voitaisiin parantaa. Useimmiten se kannattavin toimenpideyhdistelmä sisältää sekä energiatehokkuustoimenpiteitä että lämmitystapaan liittyviä muutoksia, sanoo **Teemu Kettunen**, asuinrakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian asiantuntija Motiva Oy:stä. Motiva Oy on valtion kestävä kehityksen yhtiö, joka kannustaa energian ja materiaalien tehokkaaseen ja kestäväan käyttöön ja neuvoo niissä asioissa myös kuluttajia.

– Vaikka suunnitteilla olisi lämmitysjärjestelmän muutos, niin ensin tai samassa yhteydes-

sä kannattaa joka tapauksessa parantaa energiatehokkuutta. Jos sitä parannetaan merkittävästi, niin esimerkiksi maalämpöön siirryttäessä ei tarvita niin syviä lämpökaivoja ja silloin säästöä syntyy perustamiskustannuksissa.

Energian tarvetta voi pienentää monella tavalla. Jos taloyhtiön lämpötiloja ei vielä ole säädetty optimaaliselle tasolle, kannattaa aloittaa niistä. Jos sisälämpötilaa alennetaan yhdellä asteella, kuluu viisi prosenttia vähemmän lämmitysenergiaa. Energiatehokkuuden ja viihtyisyyden kokonaisuuden huomioivana sisälämpötilana pidetään yleensä noin 21 asteen lämpötilaa oleskelutiloissa.

Huoneistojen lämpötilan voi

patteriventtiilien esisäädöllä lämmitysverkoston tasapainoituksen yhteydessä rajoittaa noin 21 asteeseen eikä asukas saa sitä korkeammaksi, vaikka kuinka vääntelisi patteritermostaattia.

Yleisissä tiloissa lämpötiloja voi laskea reilustikin. Porras- huoneissa ja varastoissa riittää mainiosti 17–18 astetta ja autotalleissa 12 astetta.

Ikkunoiden ja ovien tiiviys on hyvä tarkistaa. Usein veto aiheuttaa ihmiselle tunteen siitä, että kotona on kylmä, vaikka lämpötila olisi oikea. Vanhat ja haperot ikkunat kasvattavat energialaskua, joten vaihtamistakin kannattaa miettiä hyvissä ajoin. Talon lisäeristäminen pienentää myös energialaskua.

Asukkaat on hyvä saada sääs-

tötalkoisiin mukaan, sillä energiaa voi säästää ympäri vuoden taloudellisilla asumistottumuksilla ja laitteiden käytöllä. Taloyhtiö voi tehdä keskitetysti monet energiaa säästävät toimet ja antaa lisäksi hyviä ohjeita myös asukkaille.

Käyttöveden lämmittäminen haukkaa myös isohkon palan energiasta. Siksi esimerkiksi vesikalusteet kannattaa vaihtaa vähän vettä kuluttaviin malleihin.

Lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa

Kun energiatehokkuus paranee, voidaan patteriveden lämpötilaa laskea. Ja kun patteriveden lämpötilaa alennetaan, niin tie-



tysti huoneiston lämpötila laskee, mutta jos samaan aikaan parannetaan energiatehokkuutta, niin lämpö säilyy samana, mutta energiaa ja rahaa säästyy. Patteriverkoston uusiminen sen sijaan on varsin kallista, joten siihen ei kannata kovin kevyin perustein lähteä.

– Hyväksi havaittu keino on myös lämmitysverkoston tasapainottaminen. Jos se on epätasapainossa, joudutaan patteriverkostoon syöttämään turhan kuumaa vettä, että yhtiön kaikki huoneistot ovat riittävän lämpimiä. Kun verkosto tasapainotetaan, saadaan kulutusta alas. Tasapainottaminen on ehdottomasti jätettävä ammattilaisen tehtäväksi, muistuttaa Kettunen.

– Motivan Taloyhtiön energiatarkastus on hyvä apu taloyhtiön energiansäästötyön

aloittamiseen. Se on kevyt ja edullinen taloyhtiön energiaselvitys, joka perustuu LVI-asiantuntijan kiinteistöllä suorittamaan kiinteistökierrokseen, mittauksiin ja toimintakokeisiin sekä energiankulutuksen analysointiin kulutusseurannan pohjalta. Taloyhtiö saa raportin tehdyistä havainnoista sekä ehdotuksia jatko-toimenpiteistä.

Ilmanvaihto on osa energiatehokkuutta

Hyvin tärkeää on myös varmistaa, toimiiko ilmanvaihto oikein vai onko siinä puutteita, kuten tunkkaisuuden tuntua tai vetoa. Toimiva ilmanvaihto ei ole vain energiansäästökysymys vaan myös terveyskysymys.

– Pyrkisin saattamaan ilma-
vuodot kuriin, varmista- >>

Suomen kokenein hormiasiantuntija - yli 25 vuoden kokemuksella!

- Hormikartoitukset
- Hormien ja piippujen korjaustyöt
- IV-puhdistukset
- IV-mittaus- ja säätötyöt
- Vedonparantajat ja savuimurit tehostamaan ilmanvaihtoa ja takan vetoa
- Valmispiiput ja kevyttakat (myös asennettuna)



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Puh. 020 730 4030
myynti@hormistokeskus.fi
www.hormistokeskus.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

Tiesitkö, että useampia tuholaisongelmia voidaan estää jo ennalta?

Ennaltaehkäisevät toimenpiteet
nostavat turvallisuutta, viihtyvyyttä ja hygieniää
Suoritamme perinteisiä tuholaistorjuntatehtäviä
20 vuoden kokemuksella.



Inconse
Inspect Control Service

**Ota yhteyttä
ja kysy lisää!**

010 2195390 | asiakaspalvelu@inconse.fi | www.inconse.fi



- **TASOITETYÖT**
- **SISÄ- JA ULKOMAALAUSTYÖT**

Puh. 050 322 9500
info@tmremontti.fi



ilmanvaihdon osaaja

NYKITEK

www.nykitek.fi



PALVELUMME

- ilmanvaihtokanavien ja -järjestelmien puhdistus
- ilmanvaihtoon liittyvät huolto- ja korjaustyöt
- suodattimien myynti ja vaihto sekä huoltosopimukset
- ilmamäärien mittaus- ja säätötyöt
- ilmanvaihtokanavien videokuvaukset
- kanavien tiiveyskokeet
- ilmanlaadun mittaukset
- konsultointi ja vianetsintä

NYKITEK Oy
Ratastie 8
03100 Nummela
info@nykitek.fi
www.nykitek.fi

ILMANVAIHDON PUHDISTUS-, MITTAUS- JA SÄÄTÖTYÖT

Hallitsemme ilmanvaihdon niin asuinkiinteistöissä, toimistorakennuksissa kuin julkisissa kohteissakin, mukaan lukien erikoiskohteet. Työnjohtajilla on yli 25 vuoden kokemus ilmanvaihdon vaativista huoltotoista.

Teemme rautaisella ammattitaidolla kiinteistöjen ilmanvaihdon huolto-, puhdistus- ja säätötyöt. Autamme kaikissa sisäilman laatuun liittyvissä kysymyksissä: voimme esimerkiksi videokuvata ilmanvaihtokanavia ja selvittää niiden tiiveyttä.

Asiakkaan halutessa huolehdimme suodattimien vaihdosta erillisen sopimuksen mukaan. Huoltosopimus kattaa kohteen tarkastuksen, suodattimet ja vaihtotyön säännöllisin väliajoin. Toimitamme asiakkaalle myös raportin havainnoista ja tehdyistä toimenpiteistä.

Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä – pidetään yhdessä siitä huolta

Sisäilmatutkimus

Sisäilmatutkimus on hyvä ja melko edullinen tapa tutkia sisäilman laatua. Sisäilmatutkimusta suositellaan, jos epäillään sisäilmahaittaa tai sisäilmassa havaitaan poikkeavaa hajua tai asukkaalla on epätavanomaista sairastelua. Sisäilmatutkimuksella selvitetään luotettavasti, mitä mahdollisia epäpuhtauksia sisäilmassa on. Sisäilmaongelmia epäillessä osakkaan kannattaa olla yhteydessä taloyhtiön hallitukseen tai isännöitsijään.

Kosteusvaurion korjaussuunnittelu

Kosteusvauriokorjausten suunnittelu on todellisen ammattilaisen työkenttä. Suunnittelussa täytyy aina lähteä siitä, että todellinen vika ja vaurio saadaan poistettua, asunnot terveellisiksi asua ja toimitilat terveellisiksi työskennellä, mutta kuitenkin siten, että vältetään suurilta sekä kalliilta ylikorjauksilta.

Älä mieti, vaan ota rohkeasti yhteyttä, on ongelmasi pieni tai suuri. Meiltä saat aina asiantuntevaa apua nopealla aikataululla.

Kuntotutkimus

Rakenteiden kunto, mahdollisten vaurioiden laajuus ja sijainti selviävät aina vain kuntotutkimuksella. Kuntotutkimuksessa tutustutaan ensin rakennuksen piirustuksiin, avataan rakenteita riskirakennepaikoista ja otetaan materiaalinäytteitä.

Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

Kuntotutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on, että tutkijalla on pit-



kä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvää pohjakoulutus. Meillä kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKKT pätevyys.

Lämpökuvaus

Ammattilaisen toteuttamana lämpökuvaus on tarkka ja puolueeton menetelmä, jonka avulla voidaan määrittää lämpö- ja ilmavuotokohtat. Käytössämme on rakenteiden lämpökuvaukseen tarkoitettu huippuluokan lämpökamera, jolla kuvauksia pystytään suorittamaan muutenkin kuin pakkas-

kaudella.

Lämpökuvaus on rakenteita rikkomaton menetelmä, jonka avulla pystytään arvioimaan rakennusten ja rakenteiden lämpötekniistä toimivuutta, laatua ja kuntoa.



**Suomen
Sisäilmatutkimus Oy**

Suomen Sisäilmatutkimus Oy
Tampere, Turku, Helsinki
Tarjouspyynnöt ja kyselyt:
info@suomensisailmatutkimus.fi
puh. 020 127 9960
www.suomensisailmatutkimus.fi



Freepik

99 Toimiva ilmanvaihto ei ole vain energian- säästökysymys vaan myös terveyskysymys.

maan, että korvausilmaventtiileitä on tarpeellinen määrä ja että ilmanvaihto on säädetty oikein. Jos esimerkiksi ikkunat on uusittu ja vanhoissa on ollut korvausilmaventtiilit, mutta uusista ne puuttuvat, niin silloin ilmanvaihto yrittää vetää korvausilman rakenteiden läpi – eikä se tietenkään ole hyvä ja terveellinen reitti tuloilmalle. Seuraavaksi sitten säädetään ilmanvaihtojärjestelmä tasapainoon.

Ilmanvaihdon automatisoitu säätö mitatun kosteus- tai CO₂-pitoisuuden mukaan säilyttää sisäilman aina tarpeenmukaisena. Samalla vältetään ylimääräisen ilmanvaihdon aiheuttamalta energiankulutukselta.

Jos talossa ei vielä ole lämmön talteenottoa, kannattaa selvittää sen kannattavuus omassa yhtiössä. Yksittäisenä toimenpiteenä se usein tuottaa mukavasti säästöä.

Lämmitysjärjestelmän päivittäminen ja uusiminen kokonaan

Suuri korjaushanke on harvoin kannattava pelkästään energiansäästön vuoksi. Kun taloyhtiö alkaa miettiä lämmitystapamuutoksia, on hyvä pyytää vaikkapa

talotekniikkaan perehtynyttä insinööri-toimistoa tekemään selvitys siitä, kannattaako lämmitystapamuutos ja miten uusi järjestelmä pitää mitoittaa. Vasta sen jälkeen pyydetään tarjoukset. Siten ne on mahdollista saada vertailukelpoisina, mikä helpottaa päätöksentekoa huomattavasti.

Yleisimmät vaihtoehdot energiatehokkaammaksi lämmitystavaksi ovat kaukolämpö, maalämpö ja ilma-vesilämpöpumpulla tuotettu lämpö. Huoneisto-kohtaisella sähkölämmityksellä varustetuissa kohteissa ilmalämpöpumppu saatetaan auttaa alentamaan energiakustannuksia.

Jos talossa on öljylämmitys ja kaukolämpö on saatavilla, pitää selvittää, mitä siihen liittyminen maksaa investointineen kaikkineen. Kaukolämmön taloudellisuus riippuu sitten tietysti energian hinnasta. Siinä on omat haasteensa, sillä kukaan ei osaa arvata, mihin suuntaan hinta tulevaisuudessa kehittyy. Lisäksi taloyhtiö on kaukolämpöön liittyessään yhden energiantoimittajan varassa. Jos taas talossa on jo kaukolämpö, mutta se koetaan kalliiksi, jäävät jäljelle maalämpö ja ilma-vesilämpöpumppu.

Maalämpö on perustamiskustannuk-

siltaan kallein, mutta korkean hyötysuhteen ansiosta säästöä lämmityskuluissa syntyy huomattavan paljon, joten kuole-tusaika saattaa jäädä suhteellisen lyhyeksi.

Se, voidaanko taloon rakentaa maalämpö, riippuu muun muassa siitä, sijaitseeko kiinteistö vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella, onko tontilla tilaa lämpökaivoille ja onko alueella maan-alainen kaava. Ne voivat toisinaan estää maalämmön asentamisen. Huomattavan usein se on kuitenkin varte-notettava ja mahdollinen vaihtoehto.

Usein luullaan, että ilma-vesilämpöpumpulla voidaan lämmittää vain pien-ehköjä kiinteistöjä. Käsitys on väärä, sillä järjestelmä sopii mainiosti myös suuriin kiinteistöihin. Ilma-vesilämpöpumpuilla tuotetaan nykyään myös kaukolämpöä.

– Ilma-vesilämpöpumppu voi sopia hyvin vaikka kuinka suuriin kerrostaloihin. Se on potentiaalinen vaihtoehto, jos maalämpö ei ole mahdollinen. Tietysti voidaan pohtia myös hybridivaihtoehtoja eli esimerkiksi jätetään öljykattila tuottamaan lämpöä kylmimpien säiden aikaan ja tuotetaan lämpö ilma-vesilämpöpumpulla silloin, kun sen hyötysuh- >>



SÄÄSTÖÄ HYBRIDILÄMMITYKSELLÄ

Tarjoamme alaan erikoistuneena yrityksenä kokonaisvaltaiset lämmitysratkaisut taloyhtiöille.

Meillä on jo yli 100 taloyhtiöihin toteutettua referenssikohdetta.

1. Poistoilmasta lämpö talteen tehokkaasti: lopetetaan tuhlaaminen. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
2. Lisäksi maalämpökaivoja tontille mahdollisuuksien mukaan: tunnelit ja mahdolliset muut porausesteet selvitetään. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
3. Hybridilämmitysjärjestelmä edellyttää laajan rakennusautomaation. Muuttuva sähkönhinta on mahdollista huomioida järjestelmässä tarpeen mukaan. Se on meidän vahvuutemme.
4. Kokonaistoimitus ja vastuu yhdellä toimijalla: tuottotakuu.
5. Tehokas poistoilman lämmöntalteenotto (PILP) koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustetuissa kerrostaloissa vähentää maalämpökaivojen tarvittavaa määrää. Se myös mahdollistaa monen kantakaupungin alueen taloyhtiön irtaantumisen kokonaan kaukolämmöstä.



SMART HEATING

LÄMMIN · AITO · VIISAS

Pyydä maksuton energiakartoitus taloyhtiölle

myynti@smartheating.fi / 010 739 9120

www.smartheating.fi

Lämmitysverkostojen perussäädöllä asumismukavuutta ja energiansäästöä



Useimmissa kerrostaloissa on asuinhuoneita, joiden lämpötilat poikkeavat liiankin paljon tavoitelämpötiloista. Menovesikäyrä tarvitsee pitää korkealla kylmien asuntojen takia, eikä sekään usein auta. Energian säästäminen on tällöin vaikeaa.

Tarkasti tehty lämmitysverkoston perussäätö on asumismukavuuden kannalta välttämätön ja kannattava toimenpide, joka pysyvästi tasoittaa asuinhuoneiden lämpötilat. Niin uusissa kuin vanhoissakin kerrostaloissa ja rivitaloissakin lämmitysverkoston perussäätö on usein tehty hyvin puutteellisesti. Myös esimerkiksi ikkunoitten uusiminen tarvitsee ottaa huomioon perussäädön laskennassa ja säädössä.

Perussäätölaskennan teemme Jaconi-ohjelmallamme, joka perustuu lämmitysverkoston ja koko talon tarkkaan matemaattiseen mallinnukseen. Näin voimme taata $\pm 1^{\circ}\text{C}$ tarkkuuden.

Airsepex®

Hapeton vesi verkostoihin

Huuhtelemme ja täytämme kiinteistöjen nestekiertooverkostot (lämmitys ja jäähdytys) Airsepex®-laitteillamme siten, että muuta ilmaamista ei lainkaan tarvita. Käsittely puhdistaa verkostoa ja poistaa ilmat. Samalla vältetään korroosiota. Erillisiä ilmanpoistolaitteita ei tarvita. Vesianalyysi sisältyy palveluun.

Airsepex®-palvelu on ollut käytössä jo vuodesta 2003 lähtien laajasti eri puolilla Suomea.

 **Termotohtori.fi**

Ota yhteyttä:
asiakaspalvelu@termotohtori.fi
044 237 2979 / 0400 292945
Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO
www.termotohtori.fi



de on parhaimmillaan.

Sähkölämmitteisissä rivitaloyhtiöissä säästöjä voi hakea asennuttamalla ilmalämpöpumput jokaiseen huoneistoon. Investointi on varsin maltillinen, noin 1 500 – 2 500 euroa per huoneisto. Tällaisessa hybridi-lämmityksessä on tärkeää säätää sähköpatterien termostaatit ja ilmalämpöpumppu niin, etteivät ne taistele lämmityksestä keskenään. Patterien pitäisi olla ainakin kolme-neljä astetta haluttua lämpöä alempi, jolloin lämmitys hoituu pumpulla, joka on joka tapauksessa se energiatehokkaampi vaihtoehto.

Oikea mitoitus ja älypalvelut

Lämmitysjärjestelmän ensisijainen tarkoitus on tuottaa mukava ja riittävä lämpö sekä lämmin käyttövesi asukkailla kaikissa olosuhteissa. Siksi lämmityslaitteistoa uusittaessa pitää selvittää rakennuksen todellinen lämmöntarve ja mitoittaa lämmön-

jakokeskus sen mukaan. Näin vältetään laitteiden ylimitoitus ja turhat kustannukset. Etenkin lämpöpumppujen kohdalla kannattaa tavoitella myös mahdollisimman matalaa lämpötilaa rakennuksen sisäisessä lämmitysverkossa, koska se parantaa

laitteen hyötysuhdetta.

Kun lämmönjakokeskus tulee tiensä päähän, auttaa senkin uusinassa tieto todellisesta lämmöntarpeesta. Silloin uusi laitteisto voidaan mitoittaa mahdollisimman oikein. Laitteiston ylimitoittaminen turhaan ja var-

”Yleisimmät vaihtoehdot energiatehokkaammaksi lämmitystavaksi ovat kaukolämpö, maalämpö ja ilma-vesilämpöpumpulla tuotettu lämpö.

muuden vuoksi tarvetta suuremmaksi kasvattaa investointikustannuksia.

Taloyhtiöille on nykyisin tarjolla myös lukuisia erilaisia älylaitteita ja -palveluja, joilla lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan optimoida ja ohjata jokseenkin automaattisesti. Kun yhtiö harkitsee automaatiojärjestelmän hankkimista, on ensimmäiseksi etsittävä aiheeseen perehtynyt suunnittelija hankinnan tueksi ja onnistumiseksi parhaalla mahdollisella tavalla. ●

» Lisätietoja taloyhtiön energiasioissa löytyy runsain mitoin Motivan sivuilta osoitteesta https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio

» Lisätietoja energiatarkastuksesta ja niitä suorittavista yrityksistä Motivan sivuilta: https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus

Ratkaisu taloyhtiön remonttitarpeisiin

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

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

Vakuutukset myöntää Pohjola Vakuutus

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

OP Uusimaa 



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laadukas isännöinti edellyttää vuoropuhelua

Vuodenvaihteessa toimintansa aloittanut isännöinnin eettinen neuvosto toimii osaltaan isännöinnin laadun ylläpitämiseksi, tarjoten taloyhtiöille kanavan epäkohtien käsittelyyn.

Isännöitsijä on taloyhtiön hallituksen tärkein yhteistyökumppani ja monen käytännön asian toimeenpanija taloyhtiössä. Häneen kohdistuu siis suuria odotuksia, joiden lunastaminen vaa-

tii monipuolista osaamista ja roppakaupalla asennetta.

Mutta mistä taloyhtiö voisi tunnistaa, mikä isännöintiyritys saisi nuo suuret saappaat kunnialla täytettyä? Toisin sanoen:

mistä on hyvä isännöitsijä tehty?

Ohjenuorana sopimukset ja eettiset ohjeet

– Lähtökohta on se, että isän-

nöitsijä noudattaa niitä sopimuksia, mitä on tehty ja ennen kaikkea kiinnittää huomiota siihen, että lakisääteiset tehtävät, joita on määriteltä, tullaan tekemään, toteaa asiamies **Antti**

Kumpulainen Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:stä. Tämän lisäksi isännöitsijän olisi hänen mukaansa tärkeää olla ennakoiva toimissaan ja aktiivisesti yhteydessä taloyhtiön hallitukseen.

Kumpulainen kertoo isännöintialan sääntelevän pitkälti itse itseään. Asunto-osakeyhtiölakiin on kuitenkin kirjattu tiettyjä asioita, jotka isännöitsijän tulee toteuttaa. Ohjenuorana ovat myös alan yleiset sopimusehdot sekä taloyhtiön kanssa solmittu isännöintipalvelusopimus ja siihen kirjatut tehtävät.

– Ja ennen kaikkea uusitut isännöinnin eettiset ohjeet, jotka ovat olleet yli vuoden voimassa. Jos isännöintiyritys on auktorisoitu, se on sitoutunut noudattamaan ohjeita.

Hän toteaa eettisten ohjeiden olevan hyvä kriteeristö, kun alan toimijoita arvioidaan.

– Kun isännöintiyritys noudattaa niitä, pystytään sitä kautta tuottamaan hyvää isännöintipalvelua, hän sanoo, mutta muistuttaa alalta löytyvän toki myös hyviä toimijoita, jotka eivät ole auktorisoituja.

Auditointi tarkastelee yrityksen toimintatapoja

Auditoinnissa kiinnitetään Kumpulaisen mukaan huomiota muun muassa siihen, miten isännöintiyritys aloittaa toimintansa uuden taloyhtiön palveluksessa tai luovuttaa isännöimänsä taloyhtiön toisen yrityksen hoitoon. Lisäksi siinä käydään läpi yrityksen omat sisäiset prosessit johtamisesta, rekrytoinnista ja työaikalainsäädännön noudattamisesta aina asiakastaloyhtiöihin kohdistuviin taloushallinnon prosesseihin.

– Esimerkiksi yksittäinen henkilö ei pysty hyväksymään laskuja, vaan niiden täytyy mennä tuplahyväksynnän kautta, että vältty-

tään tietyntyyppisiltä riskeiltä, hän mainitsee esi-merkkinä.

Yritysten lisäksi vuodesta 2016 lähtien yksittäiset isännöitsijät ovat voineet jälleen hakea itselleen henkilökohtaista auktorisointia. Sille on kuitenkin määriteltä tarkat kriteerit:

– Aloitteleva isännöitsijä ei pääse heti hakeutumaan auktorisointiin, vaan hänellä pitää olla viimeisen 10 vuoden ajalta kokemusta kolme vuotta, toimia parhaillaan vastuullisena isännöitsijänä ja suorittanut isännöinnin ammattitutkinnon. Lisäksi pitää olla projektikokemusta.

Mikäli toiminnassa ilmenee poikkeamia alan eettisistä ohjeista, ne on korjattava tietyn ajan puitteissa, ennen kuin auditointi hyväksytään. Yritysten on myös uusittava auditointi kolmen vuoden välein, isännöitsijöiden puolestaan kuuden vuoden välein.

Elinkaariajattelu isännöitsijän valintaan

Auktorisointi antaa osviittaa isännöintiyrityksen tarjoaman palvelun laadusta. Sen lisäksi Kumpulainen korostaa isännöitsijän valinnassa myös elinkaariajattelun merkitystä.

Hän toteaa taloyhtiöiden voivan olla hyvin eri tyyppisissä elinkaarivaiheissa: uudiskohteessa isännöitsijän on kiinnitettävä huomiota erilaisiin asioihin kuin seesteisemmässä vaiheessa olevassa taloyhtiössä, joissa voidaan tarvita enemmän ylläpitävää isännöintiä. Kun taloyhtiöllä on puolestaan edessä suurempia remontteja, vaaditaan taas aivan erilaista osaamista.

– On tärkeää, että taloyhtiö itse tietää mitä haluaa. Jos taloyhtiöön on tulossa todella isot linjasaneeraukset, kannattaa miettiä sellaista yritystä, joka on onnistunut vetämään sellaisen hankkeen menestyk- >>



www.skipa.fi



Osaavaa isännöintiä Espoon keskuksessa ja sen lähialueilla vuodesta 1971



- Huolto- ja korjaustyöt
- Siivous
- Ulkoalueiden hoito
- Puutarhurin palvelut



Skipa Kiinteistöpalvelut Oy -paikallistuntija

Tarjoamme osaavaa isännöintiä ja monipuolista kiinteistöhuoltoa ja siivousta Espoon keskuksessa ja sen lähialueilla.

Uusittu palvelukonsepti ja hyvä toimialueen ja sen rakennuskannan tuntemus antavat tukevan selkänajan tarjota nykyaikaista ja laadukasta palvelua kustannustehokkaasti.

Kun etsit osaavaa ja joustavaa kumppania huolehtimaan kiinteistöstänne soita **(09) 859 881** tai lähetä sähköpostia asiakaspalvelu@skipa.fi ja pyydä tarjous.



Piha on taloyhtiönne käyntikortti, huolehtimalla siitä parannatte niin asukasviihtyvyyttä kuin yhtiönne arvoa. Ammattilaisemme auttavat teitä suunnittelusta toteutukseen, kauniista viheristutuksista laajempiin maanrakennustöihin ja muutoksiin. Pidä huoli, ettei ruoho ole vihreämpää naapurikiinteistössasi. 😊

Nimismiehenpelto 4 B,
02770 Espoo
puhelin (09) 859 881



ISA-auktorisointi
isännöintiyritys



Isännöinnin eettinen neuvosto yhtenäisti alan valvontaa

Jos taloyhtiö kokee isännöitsijän toimineen epätydyttävällä tavalla, Antti Kumpulainen tarjoaa ensimmäiseksi ratkaisuksi avointa keskustelua.

– Näkisin, että sovitteleva lähestyminen asiaan tuo usein hyvän lopputuloksen.

Mikäli keskustelu ei riitä, taloyhtiö voi tehdä asiassa reklamaation, johon isännöintiyrityksen on vastattava. Viime kädessä ratkaisuna on tehdä asiassa taloyhtiön hallituksen päätöksellä lausuntopyyntö vuoden alussa toimintansa aloittaneelle isännöinnin eettiselle neuvostolle.

Aiemmin alalla oli kaksi rinnakkaista valvontamenettelyä, joista toista ylläpiti Isännöintiliitto ja toista ISA. Näistä edellä mainittu koski Isännöintiliiton jäsenyrityksiä ja jälkimmäinen ISAn auktorisoimia yrityksiä, mutta prosesseiltaan ne olivat hyvin samankaltaiset.

– Alalla haluttiin yhtenäistää valvontamenettelyä ja käytäntöä, joten menttiin yhden lipun alle, kertoo Kumpulainen.

Hän kehuu tilanteen olevan nyt taloyhtiöille aiempaa selkeämmän, sillä lausuntopyynnöt kulkevat yhdestä putkesta keskuskauppamärin kautta, ja eettinen neuvosto antaa niihin päätöksen.

Mahdollisia seurauksia isännöintiyritykselle ovat huomautus tai varoitus, ISAn auktorisoinnin menettäminen tai erottaminen Isännöintiliitosta. Vakavammissa tapauksissa päätöksistä tulee julkisia, mutta esimerkiksi huomautukset ovat anonyymeja ja niitä ei julkaiseta.

Päätöksissä noudatetaan uudistettuja isännöinnin eettisiä ohjeita, jotka otettiin käyttöön runsas vuosi sitten. Vaikka Kumpulainen arvioi sekä niiden että isännöinnin valvonnan olevan jo hieman paremmin tunnettuja taloyhtiöiden parissa, hän arvioi tietoisuuden olevan vielä yleisesti heikoilla kantimilla.

– Varmasti pikku hiljaa, kun toiminta alkaa käynnistyä kunnolla ja tapauksia tulee enemmän, tieto neuvostosta ja sen toiminnasta kasvaa.

sekkäästi.

Kumpulainen neuvoo miettimään tarjouspyyntöä varten tarjotin, mitä palveluita taloyhtiö odottaa ja haluaa isännöitsijältään saada. Näin tarjouksia jättävien yritysten on helpompi miettiä omasta palvelukonseptistaan käsin, pystyvätkö ne vastaamaan haasteeseen, ja tarjouksista saadaan myös yhteismitallisempia ja näin helpompia vertailla.

– Pyytäisin aina myös referenssejä ja kävisin läpi, miten isännöintiyritys on hoitanut isännöimään taloyhtiöitä.

Tarkkojen tarjouspyyntöjen lisäksi taloyhtiön kannattaa myös maltaa haastatella isännöintiyrityksiä rauhassa. Kumpulainen korostaa, että haastatteluun olisi hyvä saada mukaan taloyhtiön lopullinen vastuuisännöitsijä, jotta taloyhtiö voi arvioida, vastaako tarjous tästä kasvokkain saatua kuvaa.

Alan uudet haasteet vaativat huomiota

Isännöintialalla on vielä kehittämisen varaa. Antti Kumpulainen nostaa esimerkkinä esiin alalla tapahtuneet yrityskaupat, joita on viime vuosina ollut suhteellisen paljon.

– On tullut isoja isännöintiyrityksryppäitä, kun on ostettu pienempiä yrityksiä tai liiketoimintaa muilta. Totta kai tulee se tilanne, että siellä prosessit, järjestelmät ja toimintakulttuurit ovat hyvinkin toisistaan poikkeavia ja erilaisia. Näiden yhteensovittaminen ja integraatio on haasteellista.

Hän toteaa, etteivät asiat muutu aivan sormia napsauttamalla ja toivottaakin sen suhteen jaksamista niin yrityksille kuin asiakasrajapintaankin. Vaikka asian eteen tehdään aktiivisesti töitä, yrityskulttuurin sopeuttamisessa vie aina oman aikansa.

Toisena haasteena Kumpulainen mainitsee henkilöstövaihtuvuuden, joka voi alueittain olla isännöintialalla suurtakin. Isännöitsijöiden perehdyttämiseen tulisi kiinnittää sitä suuremmin huomiota.

– Se on totta kai aina resurssikysymys, mutta perehdytys ja uuden isännöitsijän sisäanajo on tärkeää ja näkyy hyvänä palveluna taloyh-

tiöille.

Viimeisenä Kumpulainen mainitsee digitalisaation, joka on puuttanut paljon isännöinnin kentällä. Vaikka digitalisaatio edellyttää isännöitsijöiltä uudenlaista osaamista, hän pitää sitä hyvinkin positiivisena kehityksenä.

– Siitä tulee paljon lisäarvoa, kun asiat pystytään tekemään helpommin ja vaivattomammin.

Yhdessä keskustelemalla parempaa isännöintiä

Antti Kumpulainen huomauttaa, että taloyhtiöiden isännöitsijöille antama palaute koskee usein vain sitä, että jotain on jäänyt tekemättä. Toiminnan kehittämiseksi keskustelun olisi kuitenkin hyvä olla laajempaa ja keskusteluyhteyden tiivis. Kehityskeskustelumainen ote olisi hänen mielestään tervetullut taloyhtiökentälläkin.

– Pyrittäisiin antamaan myös sitä rakentavaa palautetta, ja taloyhtiö ja isännöitsijä kävisivät säännöllistä keskustelua siitä palvelusuhteesta ja miten se on mennyt.

Hän ehdottaakin pitämään keran vuodessa taloyhtiön, isännöitsijän ja huoltoliikkeen yhteisen pelisääntöpalaverin, jossa kerrattaisiin vastuuta ja perehdytettäisiin mahdollisia uusia taloyhtiön hallituksen jäseniä kokonaisuuteen.

– Se helpottaa usein sitä taloyhtiön varsinaista eteenpäin viemistä, budjetointia ja vuosikellon toteuttamista.

Oman kokemuksensa pohjalta Kumpulaisella on antaa vielä selvä viesti koko isännöintikentälle sekä taloyhtiöpuolelle:

– Kun haluamme kehittää isännöinnin laatua, se ei onnistu ilman avointa yhteistyötä kaikkien osapuolten kesken. Yksin siinä ei onnistu kukaan, mutta yhdessä tekemällä päästään varmasti hyviin tuloksiin.

ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. Samalla sen tehtävänä on edistää ammattimaista ja kehittävää isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistöjen ylläpitoa.

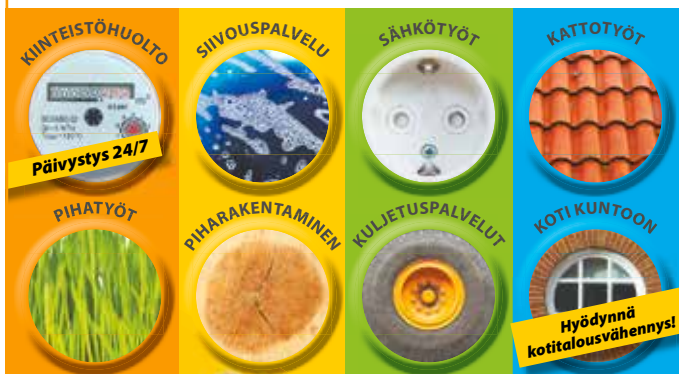
Kirjanpito on taloyhtiön ylläpidon tärkeä apuväline

Taloyhtiöitä koskee kirjanpitovelvollisuus. Juoksevan kirjanpidon lisäksi yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltävä taloyhtiön tilinpäätös ja ensi vuoden talousarvio ovatkin olennaisen tärkeitä taloyhtiöiden toiminnalle. Ne myös auttavat osakkaita seuraamaan taloyhtiön hallintoa ja toimintaa käytännön tasolla.

Usein kirjanpidosta vastaa isännöitsijä, mutta myös tietyt tilitoimistot ovat erikoistuneet taloyhtiöiden taloushallintoon. Kirjanpidon ulkoistaminen voikin lisätä taloyhtiön toiminnan läpinäkyvyyttä ja osakkaiden luottamusta taloyhtiötään kohtaan.

Kirjanpito auttaa hahmottamaan taloyhtiön taloudellisen tilanteen ja on siten olennainen apuväline tulevien korjaushankkeiden suunnittelussa ja päätöksenteossa. Sen avulla voidaan yhtä lailla seurata taloyhtiön maksuvalmiutta kuin sen omaisuuden arvoakin, mutta myös tunnistaa ja varautua tuleviin riskeihin. ●

Täyden palvelun kiinteistönhoitoa – taloyhtiöille ja kotitalouksille

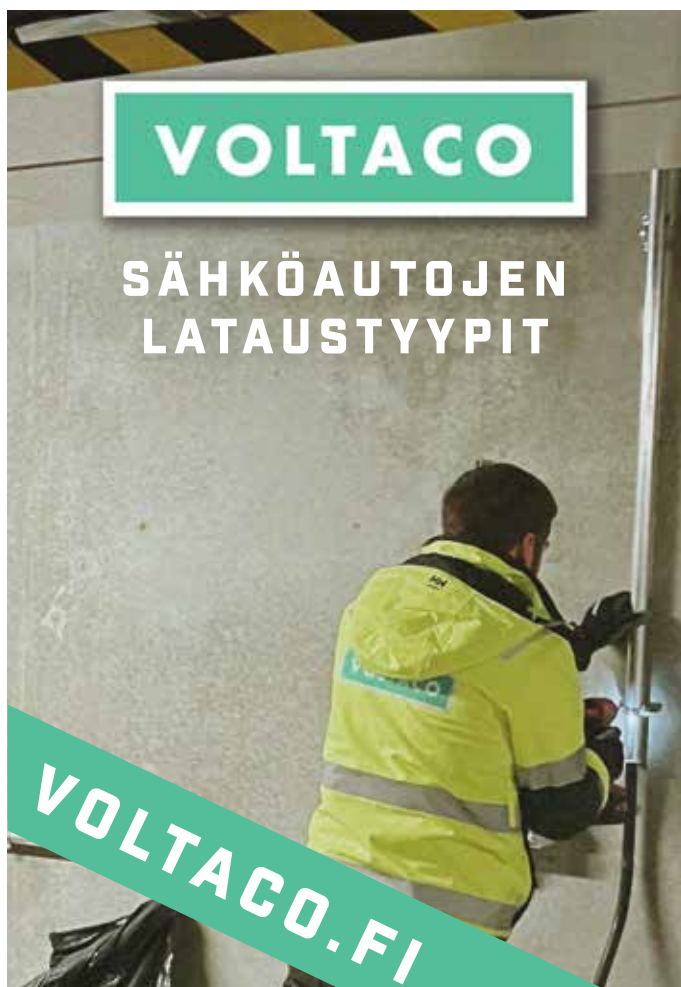


Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
Puh. 010 205 2525
posti@rasanenoy.fi
www.rasanenoy.fi

Myös pientaloihin!
Nyt olisi hyvä aika tilata vaikka katon tarkistus ja huolto sekä pihatyöt.

RÄSÄNEN OY
KIIKKEISTÖPALVELU

ESPOO • KAUNIAINEN • HELSINKI • VANTAA • KIRKKONUMMI





... Teksti: Elina Salmi

Turvallisesti katolla

Katoilla joudutaan tekemään monenlaisia huoltotöitä ja korjauksia kaikkina vuodenaikoina. Siksi onkin tärkeää pitää huolta siitä, että kiinteistön katolla on huomioitu turvallisuus asianmukaisesti ja riittävästi.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta määrää muun muassa, että kaikkiin huolto- tai tarkastusta vaativiin rakennuksen osiin on oltava pääsy ja työskentelymahdollisuus vaarantamatta työntekijöiden ja sivullisten turvallisuutta. Rakennuksessa, jonka korkeus ylittää yhdeksän metriä, on oltava kiinnitysrakenteet turvaköysiä varten.

Hyvä suunnittelu on katto-

turvaakin mietittäessä kaiken a ja o. Onnistunut toteutus kun ei synny määräyksistä, vaan siitä, että asia on ajateltu huolella rakennuksen käyttäjien ja ympäristön turvallisuuden näkövinkkelistä.

Henkilöiden ja esineiden putoaminen täytyy torjua aina, kun putoamisvaara ylittää kaksi metriä ja muulloinkin olosuhteiden niin vaatiessa. Tekniset toimenpiteet, kuten vaikkapa

tukevat työtasot ja henkilönostimet ja riskinhallinnan keinot tulevat ensin. Putoamissuojainten käyttö on sitten toissijainen keino, kertoo erityisasiantuntija **Susanna Mäki** Työterveyslaitokselta.

– Mitä suojaimia sitten tarvitaan, riippuu kovasti kohteen putoamissuojausratkaisusta ja minkälainen sen kiinteistön katto on. Mikä on esimerkiksi kaltevuus. Arviointi pitää tehdä

kohteen mukaisesti, toteaa Mäki.

– Työnantajan vastuulla on työntekijöiden turvallisuus ja hänen pitää tehdä riskien arviointi työstä. Kattosaneeraustöitä teettävän taloyhtiön on mielestäni hyvä varmistua siitä, että päätoteuttaja eli siis työnantaja on tehnyt putoamissuojasuunnitelman, turvallisuussuunnitelman ja turvallisuusohjeen työntekijöilleen ja hänellä on



määrättyä turvallisuuskordinaattori.

Talotikkaat ja nousukisko

Suomessa on paljon erityisesti 70-80-luvuilla rakennettuja tasakattoisia betonielementtitaloja. Jokainen ymmärtää, että sellaisen katolla työskennellessä putoamisvaara on melko vähäinen muualla kuin reunan läheisyydessä. Yksin sinnekään ei pidä mennä. Katotöissä on aina syytä olla parin kanssa.

Tasakattoisen talon katolle pitää kuitenkin ensin päästä tavalla tai toisella. Jos kulureittiä ei ole talon sisäpuolella, on mentävä talotikkaita myöten. Talotikkaan tulee olla kestävä, kiinteästi asennettu sekä turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti sijoitettu.

– Niissä on jo nykyään usein kiinni EN353-1 stan-

dardin mukainen nousukisko. Taloteknisessä tilassa säilytetään tarrainta eli vaunua, joka voidaan kiinnittää nousukiskoon katolle kiivettäessä ja kiivetä katolle turvallisesti.

Nousukiskot ja tarraimet ovat eri valmistajilla erilaisia. Huoltoyhtiöillä on eri valmistajien tarraimia, mutta jos juuri heidän hallussaan oleva ei sovi talon nousukiskoon, pitää käyttää taloteknisestä tilasta löytyvää, juuri kyseisen talon tikkaisiin sopivaa vaunua. Samasta paikasta tarraimen kanssa pitäisi löytyä myös tarkastuspöytäkirja, josta voi varmistua siitä, että talon tarraim on hyväksytty ja tarkastettu vuosittain.

Valjaiden pitää olla tyyppi hyväksytyt ja oikean kokoiset

Talotikkaissa olevan nou- >>

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



Freepik

sukiskon ja siihen sopivan tarraimen lisäksi putoamissuojaimia ovat muun muassa erilaiset valjaat ja köydet kiinnikkeineen. Valjaiden tulee olla tyyppihyväksytty ja työhön soveltuvat. Niiden pitää myös olla ehjät. Aina ennen käyttöä valjaiden ja köysien kunto kannattaa tarkastaa huolellisesti.

– Kokovaljaat ovat standardin EN 361 mukaisia. Hyvät valjaat on tietenkin käyttäjälle oikean kokoiset ja käyttömukavat eli eivät paina tai hierrä mistään. Se on erityisen tärkeää, jos ne päällä työskennellään paljon. Valjaat myös pitää säätää oikein, muistuttaa Mäki.

– Perehdytys on myös tärkeä osa työturvallisuutta. Varsinkin silloin kun tulee nuoria työntekijöitä, pitää työnantajan perehdyttää heidät huolellisesti ja opettaa ja ohjata, minkä takia niitä valjaita pitää käyttää.

Kokovaljaisiin on saatavana niin sanottuja traumahihnoja. Ne ovat valjaassa olevat tukinauhat, joiden varassa voi odotella pelastajaa paikalle, jotka ehkäisevät kannatteluvammoja eli suspensiotraumoja, jolloin verenkierto estyy.

Putoamissuojaimet pitää määräraikaistarkastaa vuosittain pätevän määräraikaistarkastajan toimesta. Valmistajilla on omat oh-

jeensa ja niitä tulee noudattaa. Työterveyslaitos kouluttaa tarkastajia yhteistyössä valmistajien kanssa, koska he määrittävät, ketkä ovat päteviä tarkastamaan juuri heidän tuotteensa.

Jos kaikesta varautumisesta huolimatta sattuu käymään niin ikävästi, että putoaa valjaiden varaan, ei kyseisiä valjaita saa enää sen jälkeen käyttää, vaan ne pitää poistaa käytöstä.

Mihin turvaköyden voi kiinnittää?

Valjaat ja turvaköysi pitää tietysti voida kiinnittää katolla turvallisesti johonkin. ”Katolla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille sekä muille säännöllistä käyntiä edellyttävälle rakennusosille ja laitteille on järjestettävä tarkoituksenmukainen, katkeamaton kulkutie”, kerrotaan Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa.

Siinä ohjeistetaan myös, että katon kaikkien turvavarusteiden tulee asennettuna kestää niille tarkoitettu kuorma, niiden tulee olla ilmaston rasituksia vastaan riittävän kestävä ja ne on tarkastettava sekä huollettava säännöllisesti.

Turvaköysien ja riipputelineiden kiinnitysrakenteet mi-

toitetaan kestäväksi niihin kohdistuva kuorma. Niiden tulee olla siten sijoitetut, että kiinnittyminen on turvallista.

Kattosillat ja lapetikkaat ovat kiinteä kulkutie katolla. Asennustavasta riippuen niitä joko voi tai ei voi käyttää turvaköyden kiinnityspisteinä.

– Katolla voi olla ankkurointipisteiksi sanottuja kiinnityspisteitä tai kattopollareita (EN 1808, EN 795), joihin turvaköyden voi kiinnittää. Köysien kiinnityspisteiden pitää kestää putoamisen aiheuttamat voimat. On myös erilaisia vaijerijärjestelmiä, joihin köyden voi kiinnittää ja liikkua katolla turvallisesti. Niille on kaksi erilaista testausstandardia mutta useimmat valmistajat ovat testautaneet tuotteensa molempien mukaan.

Putoamissuojaimilla on pakollinen käyttöönottotarkastus ja vuosittain tehtävä määräraikaistarkastus. Tarkastuksen saa suorittaa vain pätevytynyt määräraikaistarkastaja.

Lähde: Susanna Mäen lisäksi Kattoliiton työturvallisuusopas



**Peltityöt
Kuula Oy**

- Ilmanvaihtotyöt & urakointi
- Tarvikemyynti, mittaus- ja säätötyöt
- Rakennuspeltityöt
- myyntipiste
- sadevesijärjestelmät ja kattoturvatuotteet



Juuritie 3, 03100 NUMMELA | p 09-2252 000
info@peltityotkuula.fi | www.peltityotkuula.fi

Katon syyshuolto

Katto on talon tärkein suoja ja siksi huollon pitää käydä katolla hyvissä ajoin ennen syysmyrskyjä ja talven tuloa tarkastamassa, että kaikki on kunnossa ja korjaamassa mahdolliset viat.

Syksyllä katolla kannattaa käydä syysmyrskyjen jälkeen ennen lumen tuloa. Katolta ja kouruista poistetaan roskat ja mahdollinen kasvillisuus sellaisilla työvälineillä, jotka eivät kolhi katemateriaalia. Huollon pitää myös varmistaa, että vesi poistuu katolta ja erityisesti jiirialueilta esteettömästi.

Kattokaivot ja kourut pitää puhdistaa ja varmistaa, että roskasidit ovat paikoillaan. Jos kattokaivoissa ja ränneissä on sulatuskaapelit, testataan niiden toimivuus hyvissä ajoin. Varmistetaan myös läpivientitiivisteiden ja kiristyspantojen kiinnitykset. Vähäiset korjaustoimenpiteet voi tehdä itse heti vian havaittuaan. Varsinaiset korjaustoimenpiteet teetetään aina ammattiliikkeellä.

Kun kerran katolla jo ollaan, tarkastetaan samalla katteen ja jos mahdollista aluskatteen kunto. Onko kate ehjä, onko siinä silmin havaittavia painumia tai kohoumia ja tuntuuko kävellessä epätavallista notkumista.

Myös katon turvajärjestelmät tarkastetaan aina katolla

käydessä. Varmistetaan, että kattoturvatuotteet ovat kunnolla kiinni ja toimintakuntoisia, liitokset pitäviä ja pintamaalaus sekä sinkitys ehjiä. Huolehditaan myös siitä, että turvaruustevalmistajan edellyttämät standardin mukaiset tarkastukset on suoritettu. ●

Lähde: Kattoliiton julkaisu Katon huoltokirja



Freepik

Tarvitseeko julkisivusi kunnostusta tai huoltoa?

ELEMENTIT HYVÄÄN SAUMAAN

Elementtisaumaukset ja julkisivutyöt 35 vuoden kokemuksella.

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



www.jankhasaumaus.fi

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



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



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laiha sopu on parempi kuin lihava riita

Taloyhtiöissä saatetaan riidellä värikkäistäkin asioista, eikä kiistoista aina selvitä rauhallisella keskustelulla. Jos riita etenee oikeuteen asti, sen käsittely voi venyä pitkäksi ja kalliiksi. Usein sovittelu onkin rakentavampi vaihtoehto.

Toisinaan riidat osakkaan ja taloyhtiön välillä ovat pitkiä, vuosien takaisia kaunoja, joissa ei välttämättä ole paljoa juridiikkaa. Tällaiset tilanteet ovat tyyppillisiä etenkin pienissä taloyhti-

öissä, toteaa asianajaja, varatuomari **Johanna Renkola**. Hän on Suomen Asianajajaliiton kiinteistö- ja rakennusoikeuden asiantuntijaryhmän puheenjohtaja ja toiminut kiinteistöjuri-

diikan parissa jo 15 vuoden ajan.

Aika ajoin taloyhtiöriidat saattavat kuitenkin leimahtaa lyhyessäkin ajassa. Renkola kertoo tuollaisten sisäisten kiistojen

olevan usein kunnossapitovastuuseen liittyviä erimielisyyksiä osakkaan ja taloyhtiön välillä.

– Vaikka osakkaan kylpyhuoneesta löytyy kosteusvaurio rakenteista, ja syntyy kiistaa siitä,

kuka maksaa ja mitä kun korjauksia tehdään. Nämä ovat hyvin tyypillisiä.

Taloyhtiö voi ajautua riitaan myös ulkopuolisen tahon kanssa. Renkola toteaa, että taloyhtiöllä voi olla esimerkiksi urakkasopimukseen liittyvää riitaa urakoitsijan kanssa vaikkapa putkiremontin jälkeen.

– Tyypillisiä aiheita ovat urakan viivästys, lisä- ja muutostyöt tai rakennusvirheet.

Kolmantena esimerkkinä hän mainitsee uudiskohteissa taloyhtiön ja perustajaosakkaan eli grynderin väliset riidat, jotka liittyvät tavallisesti rakennusvirheisiin.

Olipa riita sitten taloyhtiön sisäinen tai ei, pahimmillaan se voi kuormittaa taloyhtiön hallintoa huomattavasti. Eivätkä asiat aina ratkea ilman ulkopuolista apua.

Sovintomenettely tuo osapuolet yhteen

Renkola huomauttaa, että kiistojen osapuolilla saattaa olla lähtökohtaisesti väärät kuvitelmat siitä, mitkä ovat kunkin oikeudet ja velvollisuudet. Hän toteaa sopimisen olevankin usein paras vaihtoehto, jolla vältetään riidan paisuminen turhaan pitkäksi ja kalliiksi oikeuskäsittelyksi.

– Sovinto ei välttämättä tarkoita sitä, että myönnetään se toisen näkemys oikeaksi, vaan sovinto tehdään ainoastaan siinä tarkoituksessa, että vältetään se riidan pitkittyminen ja täysimittainen oikeudenkäynti, Renkola kertoo.

– Vanha sanonta, että laiha sopu on parempi kuin lihava riita, pätee myös taloyhtiöissä.

Jos molemmilla osapuolilla on asianajaja, sovintoa pyritään aina löytämään asianajajien välityksellä ilman sen virallisempia menettelyitä. Tarjolla on myös vapaaehtoisia sovintomenettelyitä, kuten tuomioistuinsovittelee, jossa sovittelijana toimii sovittelijakoulutuksen saanut tuomari, tai Asianajajaliiton sovittelumenettely, jossa kiistaa auttaa ratkaisemaan puolueeton, sovittelijakoulutuksen saanut asianajaja.

Renkolalla itsellään on esimerkiksi tuomioistuinmenettelystä positiivisia kokemuksia. Kiistan selvittely hänen mukaansa useimmiten helpottuu, kun mukana on kolmas osapuoli vetämässä keskustelua ja haastamassa molempien näkemyksiä.

– Ja yksi tärkeä pointti on se, että molemmat osapuolet saavat niin sanotusti päästää höyrynsä pihalle ja asiassa ollaan kasvotusten.

Usein riitoja käydään kasvotomasti sähköpostin välityksellä, jolloin väärinymmärrysten mahdollisuus on olemassa, kun puhutaan maallikoista. Sovittelussa osapuolet joutuvat kuulemaan ja kohtaamaan toisensa.

– Sovittelun yhtenä tarkoituksena on jollain tavalla lisätä ymmärrystä toista kohtaan. Sitä kautta voi syntyä hedelmällinen maaperä sille, että saadaan kompromissi aikaan.

Riidoissa urakoitsijoiden kanssa reklamointi tärkeää

Kuluttajansuoja ei koske taloyhtiötä. Jos taloyhtiön ja esimerkiksi remonttiurakoitsijan välillä syntyy riita sovitusta tuotteesta, työstä tai palvelusta, tai taloyhtiö on muuten tyytymätön, Renkolan mukaan ensimmäinen ja tärkein asia tilanteessa onkin reklamointi.

– Se pitää hoitaa mahdollisimman pian. Siinä ei kannata viivyttellä yhtään.

Hän tarkentaa reklamoinnin tarkoittavan sitä, että vastapuolelle ilmoitetaan sopimusrikkomuksesta tai tuotteen tai palvelun virheestä, tai mikä epäkohota kyseisessä tilanteessa onkaan kyseessä. Reklamaatio tulee tehdä kirjallisesti.

– Samalla ilmoitetaan vaatimuksista siihen liittyen, on se sitten vahingonkorvaus, korjausvaatimus tai vaikkapa hinnanalennus. Se on se lähtöpiste siitä eteenpäin.

Renkola kertoo, ettei ole mitenkään epätavanomaista, että tuollainen riita päättyy oikeuteen asti.

– Samaan hengenvetoon totean, että kyllä näitä aika >>

OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Media Potentia Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakiinteistö Espoo.

Voit tehdä osoitteenmuutoksen myös sähköisesti.

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi osoitteeseen toimisto@mediapotentia.fi.

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Espoo"



Freepik

”Sovittelun yhtenä tarkoituksena on jollain tavalla lisätä ymmärrystä toista kohtaan. Sitä kautta voi syntyä hedelmällinen maaperä sille, että saadaan kompromissi aikaan.

paljon sovitaankin, hän lisää. Huomatavan yleisiä taloyhtiöiden ja yritysten väliset sovittelumenettelyt eivät hänen kokemuksensa mukaan kuitenkaan ole, ja hän soisi niitä tapahtuvan enemmänkin.

Kuluriski hillitsee halua oikeudenkäynteihin

Vaikka tavoitteena olisikin sovittaa riita, tilanteessa voi olla tarpeen ottaa asianajaja avuksi.

– Jos taloyhtiössä huomataan, että riita alkaa eskaloitua, mitä aiemmassa vaiheessa ollaan asianajajaan yhteydessä, sen parempi. Toisin kuin luullaan, se ei aina tarkoita sitä, että nyt mennään oikeuteen ja taistellaan päättyyn saakka, Renkola toteaa.

Hän kertoo asianajajien pyrkivän aktiivisesti löytämään sovintoa – tietävät-hän he jo kokemuksen kautta, miten pitkä ja epävarma tie oikeudenkäynti on. Asianajaja tekee myös asiakkaalle arviota siitä, millaiset menestymisen mahdollisuudet tapauksella mahdolli-

sesti olisi, mikäli selvittely menisi oikeuteen asti.

Oikeudenkäyntihaluja hillitsee myös kuluriski. Renkola kertoo taloudellisen riskin olevan tärkeä osa harkintaa kun selvitetään, kannattaako asia viedä oikeuteen asti.

– Paitsi ne omat kulut, pääsääntöisesti häviäjällä meillä maksaa myös voittajan oikeudenkulut.

Oikeudenkäynnin kulujen muodostuminen ja määrä on täysin tapauskohtaista, ja yhtä lailla oikeusturvavakuutusten maksimikorvausmäärät vaihtelevat. Hän huomauttaa maksimikorvauksen kuitenkin harvoin riittävän kattamaan oikeudenkäyntikulut laajassa tapauksessa.

Kommunikointi ennaltaehkäisee riitoja

Johanna Renkola korostaa osakkaan ja taloyhtiön välisten riitojen ennaltaehkäisyssä asiallisen kommunikoinnin merkitystä. Isännöitsijän ja hallituksen

sekä osakkaan suunnalta tulevan viestinnän on luonnollisesti oltava aina sävyllään asiallista. Lisäksi on olennaista, että taloyhtiössä kuunnellaan osakkaita ja vastataan näiden yhteydenottoihin jouhevasti.

– Sitten esimerkiksi asukaskyselyillä voidaan ottaa vastaan asukkaiden näkemyksiä joissain asioissa.

Päätöksentekomenettelystä on säädetty jo asunto-osakeyhtiölaissa, jota noudattamalla saadaan hyviä tuloksia. Renkola suosittelee kuitenkin laatimaan esimerkiksi yhtiökokouskutsun riittävän informatiiviseksi.

– Ja itse kokouksessa annetaan aikaa keskustella eikä paukutella vain päätöksiä menemään.

Hän kehottaa myös hyödyntämään eri tiedottamiskanavia, joita nykyisin on saatavilla myös sähköisessä muodossa.

– Tietysti asunto-osakeyhtiölaki säätelee sitä osakkaan tiedonsaantioikeutta, mutta yleisellä tasolla on tärkeää, että informaatio kulkee ja ollaan läpinäkyviä.

Lyhytaikainen vuokraustoiminta voi aiheuttaa närää

Viime vuosina on uutisoitu Air-BnB- ja muun vastaavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan jonkinasteisesta yleistymisestä myös Suomessa.

Kaikki taloyhtiöt eivät ole suinkaan katsoineet ilmiötä hyvällä. Kun asuinhuoneisto on jatkuvasti majoituskäytössä ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet seuraavat toinen toisiaan, pahimmillaan se aiheuttaa häiriötä tai jopa vahinkoa muille asukkaille. Myös kaupunkia tai kuntaa saattaa kiinnostaa mahdollinen kaavan ja rakennusluvan vastainen toiminta kiinteistössä.

Johanna Renkola toteaaakin majoitustoiminnan voivan aiheuttaa närää taloyhtiössä majoittujien vaihtuessa tiuhaan. Taloyhtiön keinot vaikuttaa asiaan ovat melko yksiselitteiset.

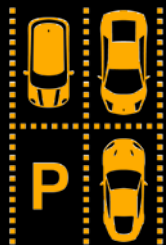
– Voi olla meluamista, jätteitä jätetään sikin sokin katokseen sun muuta. Tietysti ensimmäisenä pitää silloin ottaa osakkaaseen yhteyttä ja selvittää sitä asiaa. Sittenhän taloyhtiöllä on häiriötapauksissa mahdollisuus antaa varoitus asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Äärimmäisissä tapauksissa taloyhtiö voi suitsia lyhytaikaista vuokraustoimintaa tukeutumalla huoneiston hallintaanottoon. Se edellyttää kuitenkin toistuvaa ja jatkuvaa häiriötä. Käytännössä vuokratointa voi rajoittaa – tai jopa kieltää – vain määräämällä asiasta taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Tuollaista kieltä ei Renkolan mukaan saa yhtiöjärjestykseen helposti.

– Siihen pitää olla kaikkien osakkaiden suostumus. ●



Freepik



ParkFix

044 370 8360
info@parkfix.fi

www.parkfix.fi

PARKKIMAALAUKSET
nopeasti ja edullisesti
Suomalaisilla Teknos katumaaleilla.

**Asfaltin halkeamien pikeykset
ja reikien paikkaukset.**

» Ota rohkeasti yhteyttä, oli urakka sitten pieni tai suuri ja pyydä maksuton kartoitus.

KERAVAN ENERGIAN AVAIMET KÄTEEN -RATKAISU

Sähköauton omistaminen on tullut yhä suosituimmaksi. Keravan Energia tarjoaa sähköauton latausasemat yrityksille ja taloyhtiöille avaimet käteen -mallilla, joka tekee hankintaprosessista vaivattoman.

Kiinteistön arvonnousu

Sähköautojen latauspisteet nostavat kiinteistön ja asuntojen arvoa ja talon kiinnostavuutta asuntomarkkinoilla. Sähköautojen latausmahdollisuus kasvattaa myös asukastytytyvääisyyttä.

Huolellinen suunnittelu

On tärkeää huomioida tämän hetkisten tarpeiden lisäksi tulevaisuuden tarpeet. Latausjärjestelmä kannattaa aina suunnitella osaksi kiinteistön sähköjä ja huomioida, minkälaista tehoa halutaan ja kuinka monelle. Tarkka mitoitus ja suunnittelu alkuvaiheessa tekee tulevaisuudessa latausasemien hankkimisesta paljon kustannustehokkaampaa ja helpompaa.

eParking helpottaa taloyhtiön arkea

eParking on monipuolinen pysäköinnin hallintajärjestelmä. Sillä onnistuu autojen lataaminen ja lämmitys yhdestä paikasta helposti etäohjattuna. eParking helpottaa myös laitteiden hallintaa ja laskutusta. Palvelun tilaajana päätätte sähkön ja pysäköinnin hinnaston omalle taloyhtiölle. Lisäksi eParkingin kuormanhallinnan avulla ei tarvitse pelätä pääsulakkeiden palamista.



keravanenergia.fi/yrityksille/sahkoauton-lataus

Tehokas ja turvallinen lataus

Meillä on laaja valikoima latauslaitteita, joista useimmat ovat kotimaisia Avainlippu-tuotteita.

Tutustu ratkaisuihimme ja ota yhteyttä

Asiantuntijamme auttavat teitä löytämään tarpeisiinne sopivan ratkaisun ja varmistavat, että saatte parhaan mahdollisen hyödyn investoinnistanne.



Walteri Hakonen,
myyntipäällikkö

Tehdään yhdessä sähköautoilusta sujuvampaa ja edullisempaa!

Tilaa kartoitus taloyhtiölle

350 € (ALV 0 %)

Kartoitus sisältää kohdekäynnin, kartoitusraportin, konsultoinnin latausvaihtoehtoista sekä kiinteähintaisen tarjouksen kokonaisuudesta.

Ole yhteydessä ja pyydä tarjous!
p. (09) 5849 5562
myyntipalvelu@keravanenergia.fi

**Minna Ravi**

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

Asunto-osakeyhtiön konkurssi on osakkaille suuri tragedia

Kuten mikä tahansa yhtiö, myös asunto-osakeyhtiö voi ajautua konkurssiin. Nämä konkurssit ovat olleet Suomessa harvinaisia, mutta niitä tullaan näkemään enemmän nyt, kun monet asunto-osakeyhtiöt ovat maksuvaikeuksia mm. korkojen nousun ja asuntojen arvon laskun vuoksi.

Konkurssitilanteet koskettavat lähinnä niitä asunto-osakeyhtiöitä, joissa on ollut vaikeaa jo aiemmin. Nyt taloudelliset ongelmat ovat ehkä kasaantuneet ja voivat aiheuttaa yhtiön maksukyvyttömyyden.

Yhtiö voidaan määrätä konkurssiin, jos yhtiö on maksukyvytön eli muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan. Käräjäoikeus päättää konkurssista joko velallisen eli asunto-osakeyhtiön tai jonkun velkojen hake-
muksesta.

Asunto-osakeyhtiössä maksukyvyttömyystilanteeseen voidaan joutua silloin, kun yhtiön vastiketulot eivät riitä velkojen maksuun. Kyse voi olla pelkästään hoitovastikkeesta ja juoksevista kiinteistön hoitokuluista. Usein taustalla ovat jonkun osakkaan maksuvaikeudet ja niiden eskaloituminen koko yhtiön ongelmaksi. Taloyhtiön koko talous voi olla esimerkiksi yhden tai kahden suuren liiketilan osakkeenomistajan vastiketulojen varassa. Mikäli tällainen osakas jättää vastikkeet maksamatta, vastike-
rästöt kasvavat lyhyessä ajassa suuriksi. Muiden osakkaiden täytyy pystyä paikkaamaan vaje siten, että jokaisen vastiketta nostetaan tai määrätään ylimääräisistä vastikkeista.

Yhtiöllä voi olla myös omia vuokrattavia tiloja. Jos vuokralaisia ei ole tai ne jättävät vuokrat

maksamatta, tämä aiheuttaa vajeen kassaan.

Kyse voi olla myös siitä, että yhtiön rakennukset ovat huonokuntoisia ja niiden kunnossapito on ehkä laiminlyöty vuosikymmenten aikana. Korjauksiin ei saada rahoitusta ja rakennukset rapistuvat paikoilleen.

Yhtiö voi ottaa hallintaan sellaisen osakkeenomistajan huoneiston, joka ei maksa vastikkeitaan. Tämä ei kuitenkaan auta yhtiön taloudellista tilannetta, jos tilaa ei saada vuokratua. Yhtiön täytyy myös aktiivisesti periä maksamattomia vastikkeita ulosottoteitse. Mikäli osakas on maksukyvytön, tilanne on hankala. Julkisuudessa on ollut esillä joitakin tapauksia, joissa osakkeita on kaupattu esim. yhden euron kauppahintaan maksukyvyttömille henkilöille. Tämä on todellinen ja ikävä ilmiö, joka johtaa siihen, ettei yhtiö saa peritty vastiketuloja.

Yhtiön voi olla vaikea karsia kiinteitä kuluja. Yhtiön on kuitenkin pakko ostaa mm. tarvittava lämmitys, sähköt ym. pitääkseen kiinteistön toimivana. Mikäli yhtiö ei pysty maksamaan lämmitys-, vesi- tai sähkölaskujaan, nämä sopimukset voidaan katkaista ja yhtiön rakennukset voivat joutua kylmilleen. Tällöin rakennusten arvo romahtaa, mikä johtaa nopeasti isoihin haasteisiin.

Yhtiön hallituksen täytyykin puuttua taloudellisiin ongelmiin nopeasti kutsumalla tarvittaessa ylimääräinen yhtiökokous koolle ja esittämällä korotuksia vastikkeeseen. On tärkeää, että osakkaat saavat tarvittavan tiedon hankalasta tilanteesta.

Ensimmäinen seuraus konkurssimenettelyn

alkamisesta on, että osakkaiden osakkeista tulee arvottomia, koska yhtiön omaisuus luovutetaan konkurssipesään. Käräjäoikeus määrää pesänhoitajan, joka alkaa huolehtia pesän varoista. Käytännössä pesänhoitaja pyrkii realisoimaan yhtiön varat eli myymään rakennuksen, jotta hän saisi varoja velkojen maksuun. Kun varat on realisoitu, pesänhoitaja tilittää velkojille jako-osuudet jakoluettelon mukaisesti. Osakkaat eivät saa käytännössä mitään. Osakkaat voivat yrittää neuvotella pesänhoitajan kanssa siitä, että saisivat jäädä asumaan huoneistoon joksikin ajaksi esim. vuokraa vastaan.

Suuret velkojat, esim. pankki, voi alkaa maksamaan lämmityskuluja, jotta rakennus ei menetä täysin arvoaan konkurssin aikana ja ostaja löytyisi. Mikäli rakennukselle löytyy ostaja, osakkaan olisi teoriassa mahdollista tehdä vuokrasopimus uuden omistajan kanssa. Uusi omistaja voi toki tehdä omaisuudellaan mitä haluaa, esim. purkaa rakennuksen ja rakentaa tilalle uuden tarpeitaan vastaamaan.

Voi käydä myös niin, että konkurssi raukeaa, mikäli pesän varat eivät riitä edes konkurssimenettelyyn. Tällöin rakennus voi jäädä paikalleen rapistumaan. Konkurssin raukeaminen on mahdollista myös siinä tilanteessa, että rakennus saataisiin myytyä. On mahdollista, että varat menevät yksin pantinhaltijalle ja konkurssimenettelyyn ei riitä varoja.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat inhimillisiä tragedioita, joissa tavalliset ihmiset menettävät jopa koko omaisuutensa. On mahdollista, että asuntolainaa jää, vaikka asunto läh-
tee.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vedenkulutus kuriin taloyhtiössä

Koska veden lämmittäminen muodostaa tuntevan osan taloyhtiön energiakuluista, vedenkulutuksen hillitseminen on samalla rahansäästöä.

Veden riittävyys itsessään ei ole aiheuttanut Suomessa tavallisesti huolta. Pohjavesivarantomme ovat yleisesti runsaat eikä vedenkäyttöä ole meillä jouduttu juuri rajoittamaan edes kuivina kausina. Talousveden litrahintakaan ei ole päätähuimaava.

Miksi taloyhtiön pitäisi sitten kiinnittää huomiota vedenkulutukseensa – ja vieläpä pohtia, saisisiko sitä hillittyä?

Vedenkäytön hillitseminen on osa kestävästä elintapaa, toteaa tutkimuspäällikkö **Minna Kuusela** Työtehoseurasta. Hän hu-

mauttaa, että kiinnittämällä huomiota vedenkulutukseensa taloyhtiö voi kuitenkin vaikuttaa myös energiakustannuksiinsa. Merkittävä osa käytetystä energiasta kuluu nimittäin juuri veden lämmittämiseen.

– Vaikka sitä ei miettisi, niin

kyllähän se vesi maksaa, mutta veden lämmittäminen etenkin maksaa. Lämpimän veden osuus voi olla jopa puolet kiinteistön energiakustannuksista, Kuusela muistelee. Samalla kun moni muu tekniikka alkaa muuttua energiatehokkaammaksi, veden

lämmityksen energiakulut jäävätkin monille taloyhtiöille sokeaksi pisteeksi.

Tutkimushanke pureutui suomalaisten vedenkulutukseen

Työteho-seura suoritti tutkimusosuuden Motivan vuosina 2019–2021 koordinoimaan hankkeeseen, jossa tarkasteltiin kestävästä vedenkäytöstä.

– Koko iso projekti lähti siitä tiedosta, että viimeisin Suomes-laskettu vedenkäyttö oli 80-luvulta: 155 litraa per henkilö per vuorokausi, Kuusela taustoitaa hanketta.

Monet tahot olivatkin kaivaneet vedenkulutuksesta jo ajan-tasaisempaa tietoa. Hankkeessa hyödynnettiin vesilaitoksilta ja vesimittaritoimittajilta saatua dataa, mutta myös kotitalouksilta saatua kyselytietoa näiden vedenkulutustottumuksista.

Lisäksi heillä oli 50 seurantaloutta, joiden vedenkäyttöä seurattiin näiden oman raportoinnin avulla. Näin saatiin tietoa myös siitä, mihin vettä käytettiin, eikä pelkästään sitä, miten paljon sitä kului. Seuranta tosin paljasti myös, miten helposti ihmiset joko aliarvioivat vedenkulutuksensa tai käyttäytyvät seurannan aikana ”paremmin”.

– Niissä 50 taloudessa, joita seurattiin, kirjattu vedenkulutus oli selvästi alempi kuin keskiarvotalouksissa.

Vedenkulutus vähentynyt sitten 80-luvun

Kestävä vedenkäyttö -hankkeesta selvisi, että nykyisin kerros-tai rivitaloissa vettä käytetään vuorokaudessa keskimäärin 120 litraa henkilöä kohden. Kuusela huomauttaa, että tutkimusai-neistossa eroteltiin kotitaloudet, joiden vedenkäyttö laskutettiin kulutuksen mukaan ja joiden ei.

– Siinä on aika iso ero. Jos las-kutus on kulutuksen mukaan, kulutus on 119 litraa per henkilö vuorokaudessa. Jos ei, 129 litraa.

Muutos aiempaan kulutustietoon oli siis melkoinen. Kuusela toteaa vedenkäyttötottumusten

muuttuneen sitten 80-luvun: vettä käytetään nykyisin peseytymiseen enemmän ja myös pyykkiä pestään enemmän. Silti tutkimus osoitti vedenkulutuksen vähentyneen.

Hän pohtii vähentymisen taustalla olevan huoneistokoh-taisten vesimittareiden yleistyminen ja yleinen tietoisuus siitä, että vesi maksaa. Myös esimerkiksi astianpesukoneet olivat vielä 80-luvun alussa harvinaisempia, ja käsin tiskatessa vettä kului konepesua enemmän.

– Nykyisin kodinkoneet vie-vät vähemmän vettä. Uudemmat ovat aika vesipihejä. Taloyhtiön pitäisi miettiä, että jos vanhaa tekniikkaa on, sehän tietysti vaikuttaa vedenkulutukseen.

Peseytyminen on suurin vedenkäyttökohde

Jotta vedenkulutusta voitaisiin hillitä, on ensin tiedettävä, mihin vettä ylipäättään kuluu.

Kestävä vedenkäyttö -hankkeessa havaittiin, että peseytyminen ja hygienian hoito muodostavat yhä suurimman osan, noin 40–50 % vedenkulutuksesta. Niiden osuus oli jopa noussut sitten 80-luvun.

Kuusela huomauttaa, että minuutin suihku kuluttaa laskennallisesti 12 litraa vettä, ja kymmenen minuutin suihku siis vastaavasti 120 litraa. Koska suuri osa suihkuvedestä on lämmitettyä vettä, suihkussa käymisessä on edelleen melkoisesti säästöpotentialia.

– Kulutuskyselyssä havaittiin myös, että aika moni pesee hampaansa niin, että vesi vuotaa siinä samalla. Siinä menee puolilämmintä vettä viemäriin.

Esimerkiksi WC-istuimen huuhteluun käytetty vesimäärä oli kuitenkin vähentynyt, sillä uudemmat WC-kalusteet kuluttavat lähtökohdaisesti vähemmän vettä. Silti se kattaa edelleen noin 15 % kokonaiskulutuksesta.

Kolmas suuri vedenkulutus-kohde on keittiö, jossa vettä käytetään esimerkiksi kokkaamiseen sekä astianpesukoneeseen kaikkiaan 20 % edestä ko-



”Asuntokohtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa.

konaiskulutuksesta.

– Edelleen pestään astioita käsin juoksevan veden alla, mikä on aika vettä kuluttavaa.

Vuotavista vesikalusteista ilmoitettava nopeasti

Siinä missä esimerkiksi keittiön tiputteleva hana huomataan yleensä pian, moni muu vesikalusteen vuoto saattaa jäädä huoneistossa helposti havaitsematta. Kuusela painottaa, että taloyh-

tiön kannalta olisi merkittävää, että havaituista vuodoista ilmoitettaisiin heti.

– Jos hana vuotaa, vaikka tiputtelee, niin äkkiä menee minuutissa puoli desiä, hän huomauttaa. Viikon aikana tiputtelevasta hanasta voi mennä jo 500 litraa vettä niin sanotusti kankkulan kaivoon.

Vaikka esimerkiksi WC-kalusteiden vedenkulutus on tekniikan kehittyessä vähentynyt, niistä voi aiheutua suuria >>



Freepik

” Jokainen pieni vika vaikka vesikalusteissa kannattaisi heti lähteä tsekkaamaan ja korjaamaan.

vuotoja, jotka myös erottuvat taloyhtiön vedenkulutuksessa. Kuusela kertoo keskustelleensa asiasta HSY:n asiantuntijan kanssa taannoisen tutkimushankkeen yhteydessä.

– Taloyhtiössä huomataan selvä piikki, kun joku vessa on oikeasti jäänyt vuotamaan.

Asuntokohtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa. Kuusela toteaaakin kannattavan asuntokohtaista mittausta ja pitää sitä hyvänä asiana. Hän muistuttaa, että pienissäkin vuodoissa voi olla suuri vesivahingon riski.

– Jokainen pieni vika vaikka vesikalusteissa kannattaisi heti lähteä tsekkaamaan ja korjaamaan. Joskus niistä voi lähteä eskaloitumaan isompikin ongelma.

Arjen käyttötottumukset näkyvät kulutuksessa

Millä keinoin taloyhtiö sitten voisi ryhtyä vähentämään vedenkulutustaan? Kuusela nostaa esiin yksinkertaisia, mutta hyviä havaittuja ratkaisuja:

– Asuntokohtaiset vesimittarit. Uusi laki huoneistokohtaisen vedenkulutuksen

mittaamisesta myös edellyttää sellaisten asentamista uudisrakentamisen ja putkisanearausten yhteydessä ja käyttöä laskutuksen perusteena. Ja sitten yleinen tiedottaminen.

Tiedottamisen tarve tuli hänen mukaansa ilmi jo Kestävä vedenkäyttö-hankkeen aikana:

– Havaittiin monessa kohdassa, että näitä asioita ei tavallaan hoksata, niille ollaan vähän sokeita, Kuusela kertoo. Hän rinnastaa asian aikoinaan valaistuksen energiankulutuksesta tehtyyn tiedottamiseen.

– Silloin puhuttiin, miten paljon valaistus kuluttaa energiaa ja kehoitettiin sammuttamaan valot, kun mennään pois huoneesta.

Valistus puri ja alkoi näkyä käyttötottumuksissa. Samaa ajattelumallia voitaisiin siis soveltaa myös vedenkulutukseen: voisiko lyhyempi suihku riittää, ja muita arjen käyttötottumuksia tarkastella?

– Keittiössä saattaa olla uusi vesipihi astianpesukone. Kuitenkin on vielä vähän sellaista, että pesaistaan käsin joku kattila tai puukauha. Ne saatetaan pestä juoksevan veden alla, ja käyttää vielä kuumaa vettä, että puhdistuu paremmin, Kuusela kertoo esimerkkinä. Kun tämä

toistuu päivittäin, se myös näkyy vedenkulutuksessa – ja energiankulutuksessa.

Putkiremontti on hyvä tilaisuus vaikuttaa

Kuusela kehottaa taloyhtiöitä satsaamaan yleisen tietoisuuden lisäämiseen vedenkäytön suhteen. Vaikka hiilijalanjälki ei riittäisi siihen syyksi, vähentyneen vedenkulutuksen voi muuttaa suoraan euroiksi.

Hän toteaa esimerkiksi putkiremontin olevan hyvä ajankohta miettiä taloyhtiön vedenkulutus kuntoon. Kun vesikalusteet ja hanat vaihdetaan sen yhteydessä uusiin, vedenkulutuskin vähenee itsestään. Myös vesimittareiden osalta on nykyään tarjolla runsaasti älykkäitä ratkaisuja.

Yleisesti ottaen vedenkäytössä ollaan Kuuselan mukaan menossa hyvään suuntaan. Hän kehottaa taloyhtiöitä kuitenkin huolehtimaan siitä, että kiinteistön erilaiset ratkaisut ja järjestelmät olisivat hyvässä kunnossa.

– Ei ainakaan ohitettaisi olan kohautuksella vaikka sitä, että tuolla vessa vuotaa, hän huomauttaa.

– Eikä unohdeta sitä, että vesikin on katoava luonnonvara. Se on aarre täällä Pohjoismaissa. ●



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



PUUSTELLI PRO. LINJASANEERAUSTEN KEITTIÖTOIMITTAJA.



Linjasaneerauksessa mukana Suomen johtava keittiötoimittaja, jonka konsepti on todistettu toimivaksi jo lukuisissa kohteissa. Ammatillainen, jolla on kokonaisvaltainen ymmärrys linjasaneerauksen ja keittiöremontin yhteensovittamisesta.

PUUSTELLI PRO - PARASTA ASIAANTUNTIJAPALVELUA

Runeberginkatu 43, 3.krs, 00100 HELSINKI
p. 010 277 7426
saneerausprojektit@puustelli.com

Puustelli
PRO

LAADUKASTA KATTOURAKOINTIA RAKENNUSYLETYINEN.FI

HUOPAKATON ASENNUS PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

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

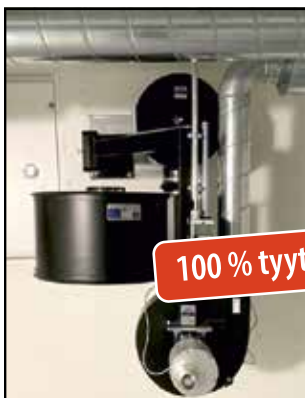
Kattotöiden lisäksi teemme myös muita rakennusurakoita sopimuksen mukaan.



RAKENNUS
YLETYINEN OY

**Luotettava
Kumppani**

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



VÄESTÖNSUOJA KUNTOON



100 % tyytyväisyystakuu

- » Tarkastukset, tiiveyskokeet
- » Dokumentointi hyväksymisestä
- » Meiltä kaikki laitteet ja tarvikkeet väestönsuojaan

**Väestönsuojan kunnostukset
-avaimet käteen**

TURVALLISUUS EDELLÄ

Käytämme huippulaatuisia tuotteita varmistaaksemme taloyhtiöihin ensiluokkaisen turvallisuuden.

Laadukkaat tuotteet ja asiakaslähtöinen palvelumme yhdistyvät täydelliseksi turvallisuusratkaisuksi.

“Valitse parasta – valitse Firesto Oy!”



Hälytysjärjestelmä ilman kuukausimaksuja

Ajax hälytinsijärjestelmän käyttäminen on täysin ilmaista – ei kuukausi- tai vuosimaksuja. Ohjelmistot ja niiden päivitykset ovat myös ilmaisia.

Ajax FireProtect 2 Heat/Smoke RB älykäs palovaroitin

Ajax on ammattitason turvajärjestelmä kiinteistöjen turvaamiseen. Euroopan palkituin ja laajasti tunnustusta saanut hälytinsijärjestelmä sopii skaalautuvuuden ansiosta monipuolisesti niin kotiin kuin yrityskäyttöön. Ei sitoutumista eikä kuukausimaksuja!

Päivitetyt FireProtect 2 palovaroitimet nyt saatavilla

Uudet ja entistäkin kehittyneemmät Ajax FireProtect 2 palovaroitimet tarjoavat nyt entistäkin paremman toiminnan ja huoltovapauden.

Päivitetty savukammio ei vaadi enää säännöllistä puhdistusta ja uusi dual-spectrum anturi erottaa savun höyryistä ja muista kaasuisista. Nämä yhdistettynä kehittyneisiin algoritmeihin takaavat luotettavan toiminnan ja minimoivat väävät hälytykset.

PYYDÄ TARJOUS!



Jukka Nieminen 0400 437 581 | jukka.nieminen@firesto.fi | www.firesto.fi