



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

21. vuosikerta

VARSINAIS-SUOMI 2 • 2026



Sähköautojen
latauspisteiden
monet ratkaisut ... 10

Kevättalkoissa
myös pihan
leikkipaikka
kuntoon 14

Siistinä pidetty
jätekatos auttaa
torjumaan
tuhoeläimet 26



Carrier
turn to the experts

TOSHIBA
Leading Innovation >>

**LÄMMITYKSEN,
JÄÄHDYTYKSEN JA
ILMASTOINNIN RATKAISUT
KYLMAKELLAREIDEN HUOLLOT
JA SANEERAUKSET**

AC & Heating System Oy

Jukka Lehto puh. 050 309 8915
jukka.lehto@ach-system.fi

Henri Virtanen puh. 040 684 0445
henri.virtanen@ach-system.fi

Polttolaitoksenkatu 1, 20380 Turku | www.ach-system.fi

FINNFASADE OY

KAIKKI JULKISIVUJEN

- rappauskorjaukset
myös kartoitus ja suunnittelu
- eriste- ja ohutrappaukset
- rapatut elementtijärjestelmät
- Caparol tuotteet ja
julkisivujärjestelmät

**Työnjohdollamme on yli
30 vuoden kokemus
julkisivurappauksista.**



Esa Narmala 040 764 6648
Merja Nikula 040 764 6649



**RAKENNUS-SANEERAUS
J. KOSKI OY**
Ratakatu 9, 21260 Raisio

KATTOREMONTIT ja KATTOHUOLLOT





» Kattoremontit
tiili- ja peltikatot

» Katon
vuosihuollot

» Tiilikaton
pinnoitukset

Ota yhteyttä!
Niko Koski 0500 820 936
Jukka Koski 0400 820 936
www.kattoremonttiturku.fi

**MEILTÄ KAIKKI
MITÄ TALOSI
JULKISIVU
TARVITSEE!**



**Rakennus ja Saumaus
Aaltonen Oy**
Elementtisaumauksen
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Julkisivun korjaustyöt
- Julkisivun pesu ja
käsittelyt



Ville Aaltonen
0400 644 098 • ville@rsaaltonen.fi • rsaaltonen.fi

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja
Petri Kaukonen

Hyvin hoidettu talous ei ole vain kulujen karsintaa

Taloyhtiöiden hoitokulujen odotetaan tänäkin vuonna jatkavan vähittäistä kasvuaan. Etenkin vesimaksuihin on ennakoitu tuntuvia korotuksia, mikä voi antaa aihetta korottaa taloyhtiön asukkailtaan perimiä vesimaksuja.

Taloyhtiössä on tarkoitus voida elää sujuvaa arkea ja viihtyä – mutta mielellään kustannuksilla, jotka eivät kaataisi osakkaiden taloutta. Olosuhteiden muuttuessa taloyhtiö, joka on osannut ennakoida kiinteistön kunnossapitotarpeita ja miettiä, miten asiat hoidettaisiin kustannustehokkaasti, voi katsoa rauhallisin mielin tulevaan.

Siksi muun muassa maksamatta jääneisiin vastikkeisiin kannattaa puuttua pikaisesti, ja tarvittu huollot ja remontit hoitaa ajallaan eikä lykätä niitä hamaan tulevaisuuteen. Vakuutuksia voi ja kannattaa tarvittaessa kilpailuttaa. Ja jotta taloyhtiön maksuvalmius olisi turvattu äkillisissäkin tilanteissa, sen tilillä olisi hyvä olla noin kolmen kuukauden vastikkeita vastaava hoitovastikepuskuri.

Esimerkiksi piha on tärkeä osa taloyhtiön asukkaiden elinympäristöä, ja sen ylläpidolla on suuri merkitys asumisviihtyvyyteen. Hyvä kiinteistönpito onkin yhtä lailla investointi taloyhtiön viihtyvyyteen kuin sen arvon ja kunnon ylläpitoon. Se ei kuitenkaan synny tyhjästä, vaan vaatii jatkuvaa satsausta ja yhteistä sitoutumista siihen, että taloyhtiötä hoidetaan hyvin.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen
päätoimittaja

6



18

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Lämpöpumppujen huolto
- 10 Sähköautojen latauspaikat
- 14 Pihan leikkipaikat ja toiminnot
- 18 Taloyhtiön sisäilma
- 22 Vakuutusten kilpailutus
- 26 Tuholaistorjuntaa taloyhtiössä
- 28 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 30 Lakipalsta



VARSINAIS-SUOMI 2 | 2026

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

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

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
Pasi Lehmus
puh: 040 356 9937
pasi.lehmus@nexme.fi

Painopaikka Printall AS
Kannen kuva
NM kuva-arkisto

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

Osoitelähde
Nexus Media Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Suurin osa taloyhtiöistä liian kuumia kesäisin

Koneelliset viilennysratkaisut eivät ole arkipäivää suurimmassa osassa taloyhtiöitä, huomautti Kiinteistöliitto tiedotteessaan jo helmikuussa. Kiinteistöliiton teettämässä kyselyssä 65 prosenttia vastaajista kertoi, ettei taloyhtiössä ole lainkaan koneellista viilennysratkaisua. Jos taloyhtiössä on jokin koneellinen viilennystapa, se on tyypillisesti asuntokohtainen ilmalämpöpumppu. Niitä on kyselyyn vastanneiden taloyhtiöistä noin joka kolmannessa vähintään yhdessä asunnossa. Ilmalämpöpumpput ovat yleisempiä rivi- kuin kerrostaloissa.

Kiinteistöliiton tuorein energia- ja ilmastokysely toteutettiin marras-joulukuussa 2025. Kyselyyn vastasi yhteensä yli 2800 taloyhtiöiden hallituksen jäsentä, joista suurin osa puheenjohtajia.

Asunnot liian kuumia kesäisin

Lähes 70 prosenttia kyselyn vastaajista koki, että omassa taloyhtiössä vähintään osassa asuntoja huoneilman lämpötilat ovat kesällä liian korkeita. Osuus oli lähes yhtä korkea vuoden 2022 kyselyssä.

Kolmasosa vastaajista arvioi, että taloyhtiön kesäajan sisäilman laadussa on parannettavaa. Painovoimaisen ilmanvaihdon taloyhtiöissä parannustarpeita koki lähes puolet vastaajista. Koneellisen tulo-poisto-ilmanvaihdon taloyhtiöissä vastaava osuus oli alle viidesosa vastaajista.

Sisäilman laatuun liittyviksi ongelmiksi koettiin erityisesti seisova ilma, korkea huoneilman kosteus ja tunkaisuus.

– Parhaillaan valmistellaan uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimuksia. Tässä yhteydessä on tärkeää vaatia tulevien asuinrakennusten rakentajia kiinnittämään huomattavasti nykyistä enemmän huomiota hellekeisiin, kun he suunnittelevat rakennusten energia- ja talotekniikkaratkaisuja, sanoo Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioiden johtava asiantuntija **Petri Pyly**.

Viilennystarpeet huomioitava taloyhtiön tulevissa korjaushankkeissa

Keskellä kylmintä talvea helteet voivat tuntua kaukaisilta, mutta taloyhtiöiden



kiivaimman yhtiökokouskauden kynnyksellä on juuri oikea ajankohta pohdita yhtiön viilennysratkaisuja. Liikkeelle kannattaa lähteä nykytilanteen kartoittamisella eli selvittämällä, kuinka moni taloyhtiössä asuva kärsii korkeista sisälämpötiloista. Jos tarvetta ilmenee, viilennystarpeet on syytä huomioida kunnossapitosuunnitelmaan kirjattavissa tulevaisuuden hankkeissa.

Jos lämmitysjärjestelmän uudistus on taloyhtiössä ajankohtainen, voidaan esimerkiksi maalämpöön siirtymisen yhteydessä harkita maaviilennyksen hyödyntämistä. Jos tulossa on julkisivuremontti, sen yhteydessä voidaan arvioida keskitettyjä viilennysratkaisuja. Jos yhtiössä ollaan uusimassa ikkunoita, aurinkosuojaikkunat voivat auttaa vähentämään yllämpöongelmia.

– Tärkeää on myös varmistaa, että taloyhtiössä jo olevasta ilmanvaihtojärjestelmästä on pidetty asianmukai-

sesti huolta. Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö tulisi tehdä tyypillisesti 5–10 vuoden välein, Petri Pyly muistuttaa.

Osakkaille ohjeet ilmalämpöpumpun hankintaan

Koska ilmalämpöpumppu on tehokas tapa pitää kurissa huoneilman lämpötilat kesähelteillä, taloyhtiöllä on hyvä olla selkeät ohjeet niiden hankinnasta. Ohjeet kannattaa tuoda yhtiökokouksen käsittelyyn, ja niissä on hyvä määritellä seuraavat asiat:

- miten osakkaan tulee toimia ennen hankintaa
- mitä muutostyöilmoituksessa tulee esittää
- millaiset ovat taloyhtiön periaatteet ja ehdot laitteiden asennukselle

●●● Asuntojen arvonnasku vaikeuttaa taloyhtiöiden remonttilainan saantia

Yle uutisoi maaliskuussa asuntojen jatkuvan arvonnaskun tekevän taloyhtiöiden kunnossapidosta entistä vaikeampaa, mikä puolestaan vauhdittaa arvonnaskua entisestään.

Taloyhtiöiden suuret remontit rahoitetaan yleensä kokonaan tai valtaosin pankin lainarahalla, jolloin lainan vakuutena on koko kerrostalo ja sen kaikki asunnot. Ongelma syntyy, kun asuntojen arvo laskee jolloin myös remonttiin enintään annettava lainasumma pienenee.

Suomessa on yhä enemmän alueita, joilla asuntojen hinnat ovat niin halpoja, että taloyhtiö ei saa riittävän suurta lainaa tehdäkseen esimerkiksi putkiremontin. Ongelma-alueita on myös suurissa kaupun-

geissa, ei vain syrjäseuduilla. Kasvukeskuksissa ongelma on kasvussa.

Pankki varoittaa korjausvelan vaaroista

Ylen haastattelema taloyhtiöiden lainoista vastaava johtaja **Ville Roihu** Danske Bankista huomautti tilanteen voivan päättyä umpikujaan asuntojen hintojen laskiessa ja remonttien hintojen noustessa. Useita jo päätettyjä remonteja on häneen mukaansa lykätty aivan viime metrellä. Hän piti kehityssuuntaa ymmärrettävänä, mutta huonona.

Roihu myös korosti, että remont-

tien tekeminen porrastetusti ja suunnitelmallisesti on paras keino välttää korjausvelan kasautuminen. Korjausvelka voi johtaa arvonnaskun kierteeseen, joka johtaa pahimmillaan taloyhtiön konkurssiin. Tilanne on jo pitkään kehittynyt huonoon suuntaan.

– Joka vuosi korjataan vähemmän kuin pitäisi. Taloyhtiöiden alasajoja alkaa varmasti näkyä enemmän, Roihu ennako.

Roihu korosti jokaisen taloyhtiön olevan kuitenkin erilainen tapaus. Lainapäätöksissä punnitaan erityisesti tekemättä olevien remonttien taakkaa, ja sitä onko taloyhtiöllä mahdollisuutta selvittää myös tulevista korjaustarpeista.

●●● Yleisimmät väärinkäsitykset isännöinnistä: riitojen ratkoja ja pihojen lakaisija

Naapuririitojen ratkominen, kiinteistöhuollon työt ja taloyhtiön pihojen kunnossapito. Nämä ovat keskeisempiä isännöitsijän työhön liittyviä suomalaisten väärinkäsityksiä, joita Isännöintiliiton nosti helmikuussa esille teettämänsä kansalaiskyselyn tuloksista.

– Isännöinnissä tehdään paljon työtä, joka jää asukkaille ja osakkaille näkymättömäksi. Siksi moni mieltää isännöintityön edelleen ennen kaikkea konkreettisiksi, taloyhtiössä näkyviksi asioiksi, kuten pihojen kunnossapidoksi, joka nousi esiin myös tutkimuksessa, toteaa Isännöintiliiton johtaja **Marianne Falck-Hvilstafeldt**.

– Isännöinti on kuitenkin vaativaa ja monipuolista asiantuntijatyötä, jossa tarvitaan laajaa osaamista taloudesta, hallinnosta, lainsäädännöstä ja rakennustekniikasta. Isännöinti huolehtii taloyhtiön hankinnoista, kunnossapidosta ja kiinteistön arvon kehityksestä, ja työ on yhä useammin moniammatillisen tiimin tuottamaa palvelua, kertoo Falck-Hvilstafeldt.

Nuorten ikäryhmässä isännöinti tunnetaan huonosti

Eri ikäryhmistä isännöitsijän tehtävänkuvasta heikoiten perillä ovat nuoret aikuiset. Alle 25-vuotiaista vastaajista 51 prosenttia oli sitä mieltä, että pihan kunnossapito kuuluisi isännöitsijän



Freepik

tehtäviin ja peräti 65 prosenttia oli sitä mieltä, että kiinteistön huolto-työt kuuluisivat isännöitsijän vastuulle, vaikka nämä kuuluvat huoltoyhtiölle.

– Nuorilla ei tyypillisesti ole ollut yhtä paljon kosketuspintaa isännöinnin kanssa kuin iäkkäämmillä ihmisillä. Taloyhtiöiden hallituksissa on yleensä iäkkäämpää väkeä, ja nuorempien osakkaiden tyytymättömyys oman taloyhtiön hallituksen päätöksiin saattaa näkyä kriittisenä suhtautumisena isännöintiin, sillä taloyhtiössä isännöinti on usein hallituksen päätösten toteuttaja, Falck-Hvilstafeldt arvioi.

Tutkimustuloksissa näkyikin ruuhkavuosia elävien kriittisyys isännöintiin. 35-49 -vuotiaat suhtautuvat kriittisimmin kyselyn mukaan isännöintiin.

Tutkimustulokset osoittavat, että omistusasujat ovat huomattavasti paremmin perillä isännöitsijän vastuista kuin vuokralla asuvat.

– Omistusasuminen tuo usein mukanaan aktiivisempaa osallistumista taloyhtiön asioihin, esimerkiksi yhtiökokouksiin ja hallitustyöskentelyyn, mikä lisää ymmärrystä isännöinnin tehtävistä ja vastuiden jakautumisesta taloyhtiössä, toteaa lopuksi Falck-Hvilstafeldt.



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Oikein huollettu lämpöpumppu palvelee pitkään

Lämpöpumppujen myynti on Suomessa kasvussa – osin koska pumpulla tavoitellaan säästöä lämmityskuluihin, osin koska ikääntynyt laitekanta vaatii monin paikoin jo uusimista. Lämpöpumpuilta halutaan paljon, mikä on korostanut niiden säännöllisen huollon, mutta myös etävalvonnan merkitystä taloyhtiöissä.

Suomi on lämpöpumppujen luvattu maa, toteaa Suomen Lämpöpumppuyhdistys Sulpun toiminnanjohtaja **Jussi Hirvonen**. Viime vuosien notkahduksen jälkeen pumppumarkkinat ovat hänen mukaansa taas kasvussa: yleensä

hankintaa perustellaan ennen kaikkea rahansäästöllä, ja Suomen olosuhteissa lämpöpumppujen kannattavuus onkin hyvä.

– Olemme yksi maailman pumpputiheimpiä maita. Ja myös saneerausmarkkina on

hyvin käynnissä erityisesti ilmalämpöpumpuissa, hän lisää.

Monet alan alkuaikoina asennetut pumput ovat alkaneetkin jo tulla elinkaarensa loppuun ja on vaihdettava uuteen. Esimerkiksi ilmalämpö-

pumppujen elinkaari on yleensä noin 15 vuotta, ja Hirvosen mukaan nykyisin jo 30 % uusista ilmalämpöpumpuista asennetaan vanhojen pumppujen tilalle. Sama koskee myös maalämpöpumppuja, joita hän arvioi Suomessa ole-

van jo yli 200 000.

– Niistä jo monta kymmentä tuhatta alkaa olla 20 vuotta vanhoja, ja ovat tulossa ja tulleetkin osittain vaihtoon.

Uudet ilmiöt lämpöpumppuinnon taustalla

Suomalaiset kerrostalot lämmitetään pääsääntöisesti kaukolämmöllä. Valtaosa ennen vuotta 2000 rakennetuista kerrostaloista on Hirvosen mukaan varustettu lisäksi poistoilmanvaihdolla, jossa vaihdettava ilma puhalletaan suoraan katolle ilman lämmön talteenottoa.

– Tämä on tuonut pari markkinaa siihen: yksi on se, että poistoilmasta pystyisi ottamaan energiaa talteen poistoilmalämpöpumpulla.

Viime vuosina kaukolämmön rinnalle onkin usein asennettu poistoilmalämpöpumppu (PILP) lämmitysenergian säästämiseksi. Toinen yleistynyt ilmiö on kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä samalla, kun taloyhtiön asennetaan poistoilmalämpöpumppu.

Lämpöpumppujen kysyntää ovat kiihdyttäneet energian kallis hinta ja ympäristötietoisuus, mutta myös kasvava tarve ja halu jäähdyttää huoneistoja. Hirvonen huomauttaa, että vielä takavuosi- na jäähdytystä ei kuitenkaan pidetty Suomen oloissa olennaisena.

– Joskus 20 vuotta sitten kun esittelin ilmalämpöpumppuja ja sanoin, että ilmalämpöpumpulla saa kaupan päälle myös jäähdytyksen, 95 % vastasi, että ei lämmin luita riko: ei suomalais- taloissa tarvita jäähdytystä! hän muistelee.

– Tänä päivänä jos kysyy, vastaus ei ole sama. Kesät ovat lämmenneet, mutta ihmiset ovat myös tottuneet jäähdytykseen autoissa ja julkisissa tiloissa ja osaavat kaivata sitä myös kotiinsa.

Pitkillä kesähelteillä monet kerrostaloasunnot voivat olla pahimmillaan asuinkelvotto-

mia. Hirvonen huomauttaa, ettei vanhoihin rakennuksiin kannata yleensä asentaa keskitettyä jäähdytysjärjestelmää. Sen sijaan jäähdytys hoidetaan ilmalämpöpumpulla.

Huolto tehostaa pumppujärjestelmän toimintaa

– Aikoinaan puhuttiin, että pumppu ei tarvitse mitään huoltoa. Nyt kun pumppukanta on kasvanut, huolto- liikkeitäkin on tullut, Hirvonen kertoo. Hän toteaa pumppuissa myös riittävän huollettavaa ja ylläpidettävää; jotta koko järjestelmä toimisi optimaalisesti, muun muassa sen säätöjen on oltava kunnossa ja suodatinten puhtaat.

– Eniten vaikuttaa se, jos järjestelmän säädöt ovat pielessä, patteriverkostoa tai ilmanvaihtoa ei ole tasapainotettu. Silloin pumppu toimii väärillä parametreilla.

Oikein toimiva laite saa hänen mukaansa vuosia lisää elinkaarta. Monissa kerrostalo-kohteissa lämpöpumpulle hankitaan siksikin huoltosopimuksen lisäksi myös etävalvonta.

Maalämpöpumput ja poistoilmalämpöpumput ovat Hirvosen mukaan perustoinnaltaan hyvin yksinkertaisia, ja niiden ylläpitokin suoraviivaista. Esimerkiksi maalämpöpumpun kylmäaineita ei hänen mukaansa tarvitse vaihtaa.

– Jotain on rikki jos kylmäaineet karkaavat. Maapiiriin- kään ei tarvitse puuttua, se kestää siellä ikuisesti.

Sen sijaan maalämpöpumpussa voi olla muita kuluvia osia, kuten kierrätyspumppuja tai venttiilejä.

– Ja säädöt tai jotkin anturit niin sanotusti ryömivät, joten on syytä välillä katsoa, ovatko niiden näyttämät arvot kohdallaan.

Hirvonen arvioi, että lämpöpumpun toiminta ja säädöt olisi hyvä tarkastaa ker- ran vuodessa tai kahdessa. Toisinaan rakennukses- >>



LÄMPÖPUMPPUJEN HUOLLOT TALOYHTIÖILLE

Nopeaa ja ammattitaitoista huoltoa lämpöpumpuille. 21 vuoden kokemuksella varmistamme taloyhtiösi järjestelmien tehokkuuden.

- » NOPEA PALVELU
- » KOULUTETUT AMMATILAISET
- » VARMISTA SÄÄSTÖT YLLÄPITOSOPIMUKSELLA

Ota yhteyttä: 02 24 33 339 | www.ivtturku.fi

IVT TURKU
LÄMPÖPUMPPUJÄRJESTELMÄT
SUUNNITTELU | URAKOINTI | HUOLTO

KIINTEISTÖJUKKA

KIINTEISTÖNHUOLTOA TALOYHTIÖILLE

Täyden palvelun kiinteistöhuollon ammattilaisena huolehdimme pihojen kunnossapidosta sekä kiinteistöjen huoltotoista. Autamme asukkaita saavuttamaan viihtyisän sekä turvallisen ympäristön ja saamaan parasta mahdollista apua muuttoilmoituksista muihin asumiseen liittyviin tarpeisiin.

VIKAILMOITUKSET

KIINTEISTÖNHUOLTO

MUUTTOILMOITUKSET

www.kiinteistöjukka.fi

Juhankiinteisto Oy / Kiinteistöjukka
0409696056 | huolto@kiinteistojukka.fi



”Lämpöpumppujen kysyntää ovat kiihdyttäneet energian kallis hinta ja ympäristötietoisuus, mutta myös kasvava tarve ja halu jäähdyttää huoneistoja.

sa on voinut tapahtua muita muutoksia, joiden ei ole ymmärretty vaikuttavan myös pumppuun. Säännöllisen seurannan ansiosta asiaan voidaan kuitenkin puuttua

Ilmalämpöpumpun suodattimet puhdistettava

Jäähdytyskäytössä olevien ilmalämpöpumppujen suodattimet tarvitsevat puolestaan säännöllistä puhdistusta.

– Kun ilmaa käsitellään, suodatin aina likaantuu. Sisäyksikössä on suodattimet, jotka pitää muistaa puhdistaa vaikka imuroimalla jopa kerran kuussa, tai ainakin katsoa ovatko ne likaiset, Hirvonen kertoo.

Jäähdytyksen yhteydessä muodostuu myös kondenssivettä, jota varsinkin kesähelteillä voi tulla huomattavankin paljon. Hän kehottaa varmistamaan, että tippavesiletku johtaa vedet haluttuun paikkaan.

– Keväällä, kun jäähdytyskelit alkavat, pitäisi katsoa, että kondenssivedet menevät varmasti ulos sinne

tarkoitettuun paikkaan eikä olohuoneen parketille.

Ilmalämpöpumpun sisäyksikkö saattaa vuosien saatossa likaantua puhdistuksesta huolimatta. Hirvonen mainitsee joidenkin yritysten suorittavan huoltoja ja pesuja sisäyksiköille ja arvioi sopivan huoltovälin olevan 3–5 vuotta. Hän kehottaa kuitenkin huoltamaan ja tarkistamaan jäähdytyskäytössä olevat pumput jo ennakkoon – helteet kun näkyvät yleensä heti lämpöpumppuja huoltavien yritysten saamista yhteydenotoissa.

Korjataanko pumppu vai vaihdetaanko uusi?

Lämpöpumpun vikaantuessa joudutaan usein harkitsemaan, korjataanko laite vai vaihdetaanko se. Hirvonen kehottaa taloyhtiöitä valmistautumaan vikatilanteisiin joka tapauksessa jo ennakkoon.

– Jos on vanhempi laitteisto, pitäisi ainakin varautua siihen, että olisi olemassa kontakti huoltoliikkeen tai

toimittajan kanssa. Jos tulee vikaa, mistä saa uuden pumpun ja palvelua?

Hän toteaa esimerkiksi ilmalämpöpumppujen olevan asennettuina hinnaltaan vain noin kahden tuhanen euron luokkaa. Jos laitteella alkaa olla jo useampia vuosia ikää, sen korjaaminen ei ole enää välttämättä taloudellisesti kannattavaa, vaan laite vaihdetaan ennemmin uuteen.

Lämpöpumput myös kehittyvät hyvää vauhtia. Vaikka pumppujen perustekniikka on Hirvosen mukaan yksinkertainen, vuosien saatossa laitteista on tullut helpompia käyttää ja niihin on saatu uusia ominaisuuksia. Osa laitteista voi esimerkiksi käyttää sähköä enemmän silloin, kun sähkön hinta on halpa, ja toimia kalliin sähkön aikana pienemmällä kulutuksella.

Vaikkapa 20 vuotta vanhaan maalämpöpumppuun verrattuna nykyaikaiset pumput ovatkin usein jo parempia sekä hyötysuhteeltaan, automaatioltaan että käytettävyydeltään.

– Se on monta kertaa syy siihen, että pumppu vaihdetaan uuteen. ●

TIPITEK

Energia-asiantuntijasi.

Energiansäästöä ja asumismukavuutta lämpöpumpputekniikkaa hyödyntäen

Tipitek Oy tarjoaa lämpöpumpputekniikalla toteutettuja energiansäästö-, sekä viilennysratkaisuja rivi - ja kerrostalokiinteistöille.

Tipitek Oy suunnittelee ja toteuttaa ammattitaidolla ja jo yli 20-vuoden kokemuksella juuri sinun kiinteistöösi sopivan lämmitys- tai viilennysratkaisun.



Ilmalämpöpumppu lisää asumismukavuutta ja on kustannustehokas vaihtoehto kerrostaloasunnon viilentämiseen kesähelteillä. Meiltä **Toshiban** laadukkaat ja energiatehokkaat ilmalämpöpumput jo vuosien kokemuksella.

Meiltä saat myös viilentävän ilmalämpöpumpun kondenssivesien asianmukaiseen hallintaan soveltuvan keräysastian, jollei parvekkeella ole muuta vaihtoehtoa kondenssivedenpoistoon.

TOSHIBA

Jämä maalämpöpumpuilla ja **Jäspi** tuoteperheen tuotteilla voidaan toteuttaa niin pienien, kuin suurienkin kiinteistöjen maalämpö, sekä LTO järjestelmät.

Tutustu referensseihimme osoitteessa

www.tipitek.fi/referenssit ja ota yhteyttä luotettavaan, paikalliseen ja laadukkaaseen energia-asiantuntijaasi jo tänään.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Tarve sähköautojen latauspaikoille kasvussa

Kunnianhimoiset päästötavoitteet ajavat Suomen autokantaa nopeasti kohti sähköistymistä. Vuoden alusta tarjolle tullut romutuspalkkio toimii porkkanana sähkö- tai vetyauton ostamiseen, mutta etenkin taloyhtiöpuolella hankintaa voi jarruttaa haluttomuus toteuttaa sähköautojen latauspisteitä.

Vuonna 2021 tehty valtion periaatepäätös löi pöytään kovia lukuja: tavoitteena on puolittaa kotimaan liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vuoteen 2030 mennessä ja edelleen poistaa nuo päästöt kokonaan vuoteen 2045 mennessä.

Liikenteen päästöistä valta-osa on lähtöisin tieliikenteestä, ja tieliikenteen päästöistä yli puolet aiheutuu puolestaan henkilöautoista. Edistääkseen kunnianhimoisten päästötavoitteiden saavuttamista valtio toikin vuoden alusta takaisin romutuspalkkion nolla- tai vähäpäästöisen auton ostoon. Vuonna 2027 on myös alkamassa pienituloisille suunnattu uusi, jopa 6 000 euron romutuspalkkio sähkö- tai vetyauton ostoon.

Kannustimista riippumatta sähköautoilu yleistyy Suomessa entisestään tulevina vuosina, arvioi sähköautojen latauspisteitä kartoittavan Latauskartta.fi:n puheenjohtaja **Kirsi Immonen**, joka on työskennellyt jo vuosia sähköisen liikenteen parissa.

– Kasvu on osin tullut siitä, että sähköautopuolelle on tullut lisää valikoimaa. Ja sähköautoja alkaa olla myös käytettynä markkinoilla, mikä avaa ovia eri tavalla.

Tiedon puute latauspaikkojen esteenä

Kasvun tiellä on kuitenkin myös jarruja – varsinkin taloyhtiöpuolella. Harva se kerta, kun osakas pyytää taloyhtiöltä latauspaikkaa sähköautolle tai ehdottaa sen toteuttamista omalla kustannuksellaan, hän saa kyselyynsä vähintään innoton vastauksen.

– Ehkä ollaan vähän sitä sähköautoilua vastaan, tai ei tiedetä mitä sen latausmahdollisuuden tuominen sitten tarkoittaisi, Immonen aprikoi. Oman kokemuksensa perusteella hän arvelee tiedonpuutteen olevan suurin hidaste sähköautojen latauspaikkojen rakentamiselle ta-

loystiöissä.

– On avoimia kysymyksiä, joihin ei osata vastata. Ne nousevat esteeksi yksittäiselle asukkaalle. Hallituksessa ei ehkä osata miettiä, että kuka omistaa sen laitteen, onko se asukas vai taloyhtiö, ja miten kaikki huollot ja viat hoidetaan.

Vaikka sähköautoilu on Suomessa yleistynyt, Immonen mukaan sähköauton hankintaa suunnittelevat kaipaavatkin usein tukea tilanteisiin, joissa taloyhtiöltä ei ole saatu lupaa oman latauspisteen toteuttamiseen.

– Olen yleensä ohjannut kyselijät asiantuntijoille, jotka rakentavat taloyhtiöiden verkostoja. Heiltä saa viimeiset tiedot, miten se sitten kannattaa tehdä.

Latauksen laskutus järjestettävä tasapuolisesti

Sähköauton latauspisteeseen liittyviin vastuukysymyksiin on löydettävä vastauksia, ennen kuin taloyhtiö voi ryhtyä toteuttamaan latauspisteitä. Immonen toteaa selkeimmän ratkaisun olevan usein se, että latauspiste olisi sitä käyttävän asukkaan vastuulla, tai että taloyhtiö tilaa ja toteuttaa latauksen ja myös vastaa sen toiminnasta.

– Monenlaisia vaihtoehtoja ja ratkaisuja löytyy. Kokonaisvastuu voi olla sillä latauspisteen käyttäjällä, tai toisin päin, taloyhtiö on tilannut paketin yhtiöltä, joka hoitaa laskutukset ja jos jotain vikaa tulee, hän ehdottaa.

– Tai yksittäinen lataaja huolehtii siitä oman sähkölaskunsa kautta. Se olisi helppo vaihtoehto.

Myös latauksen laskuttamiseen on löydettävä ratkaisu, joka olisi kaikille osakkaille ja asukkailla tasapuolinen. Immonen toteaa taloyhtiön pysäköintipaikkojen olevan yleensä asuntokohtaisia, jolloin latauksen laskuttaminen on helppo kohdistaa oikein. Yleisilläänkin pysäköinti- >>

APT-ENERTEL

TULEVAISUUDEN KESTÄVÄÄ SÄHKÖSUUNNITTELUA

Taloyhtiöiden suosima sähkösuunnittelukumppani suunnittelu- ja konsultointitehtävissä, joka on mm. toteuttanut yli 400 sähköauton latauskartoitusta ja suunnitellut yli 100 latausjärjestelmää.

Kanssamme voit huoletta luottaa siihen, että me hoidamme teille parhaan kokonaisuuden vastuullisesti ja teidän etuunne ajatellen.

TARJOAMAMME PALVELUT

- Kliintestösähkösuunnittelu
- Sähköremonttien suunnittelu
- Konsulttipalvelut/valvonta
- Kuntokartoitukset
- 3D-skannaus
- Sähköautojen latauskartoitus
- Aurinkosähkökartoitus
- Lampö/ILP-kartoitus
- Valaistussuunnittelu
- Sähkölinjen liikenne

02 8506 400 www.apt-enerTEL.fi

NETTISIVU INSTAGRAM

Sähköasennukset ammattitaidolla Varsinais-Suomessa

Monipuoliset sähkötyöt:

- » Sähkölaitehuollot
- » Pihakaivuut ja maakaapeloinnit
- » Sähköasennukset
- » Sähköauton latauspisteet

Kysy tarjous!

LinjaTec OY

Linjatec Oy
Joni Simola
050 444 9814

www.linjatec.fi

paikoilla lataus ja laskutus voidaan kuitenkin toteuttaa esimerkiksi tunnisteiden avulla.

– On tärkeää muistaa, että jokainen maksaa oikeasti vain sen oman kulutuksen, ei sen naapurin latauksia, hän painottaa.

– Mieluummin olisi asunto-kohtaiset mittarit ja latausasemat, ja jokainen vastaa siitä omastaan. Jos taloyhtiöllä on avoin verkko, latauksen täytyy tapahtua tunnistautumisen kautta, ettei kukaan voi ladata toisen kustannuksella.

Myös pienempikin latausteho voi riittää

Sähköautojen määrä ei tule vähenemään – päinvastoin.

Kun taloyhtiöön ryhdytään toteuttamaan sähköautojen latausta, Immonen kehottaa ottamaan jo projektin alussa mukaan asiantuntijan, jolla on hyvä käsitys hankkeen kustannuksista ja siitä, miten se kannattaisi toteuttaa. Vaikka taloyhtiöön tehtäisiin aluksi vain yksi latauspaikka, hän neuvoo rakentamaan ainakin valmiuden myös lisäpaikoille.

– Jos joudutaan tekemään vaikka sähkötöitä tai maankäivävuuta, ne ovat kalliita prosesseja. Niitä ei kannata yhden latauspisteen takia tehdä.

Latauspisteen kustannuksiin vaikuttaa merkittävästi myös se, halutaanko hidaslatausta vai pikalatausta. Immonen kertoo lataustehon vaihtelevan 1,9–11 kW välillä, mutta toteaa 3,7 kW tehon yleensä

riittävän tavalliseen arkieeluun.

– Jos sähköauto laitetaan lataukseen kahdeksalta illalla, pienemmälläkin latausteholla akku on useimmilla täynnä aamuun mennessä, vaikka lataus olisikin hidasta.

Hän toteuttaisi itse latauspisteen aluksi pienemmällä teholla, mutta jättäisi valmiuden suurempaan. Mahdollinen latausteho riippuu myös siitä, miten taloyhtiön sähköverkko on suunniteltu. Jos taloyhtiön sähköliittymää joudutaan laajentamaan latauspistettä varten, hankkeen kustannukset voivat kasvaa taloyhtiölle jo kohtuuttoman suuriksi. Todellinen lataustarve on siis kartoitettava hyvin ennen toteutusta.

– Yksinkertaistettuna pienempikin teho riittää ja on taloyhtiölle kustannustehokkaampaa kuin että ryhdyttäisiin tekemään latauspisteitä 11 kW latausteholla.

Latausvalmius nostaa taloyhtiön arvoa

Vaikka sähköautojen latauspisteille on tarvetta vuodelta enemmän, taloyhtiöt eivät ole Immosen mielestä asiassa vielä riittävän hereillä. Usein syynä on jo aiemmin mainittu tietämättömyys.

– Olisi hyvä, jos taloyhtiöstä löytyisi joku aktiivinen ihminen, joka alkaisi ajaa asiaa eteenpäin. Näin saataisiin faktaa, miksi lataus kannattaisi tehdä.

Mikäli taloyhtiössä ei ole



NM kuva-arkisto

lämmennyt edes tutkimaan latausratkaisuja, hän kehottaa hankkimaan asiantuntijalta lausunnon latauksen toteutusmahdollisuuksista ja ottamaan sen avulla asia perusteluineen uudelleen esille seuraavassa yhtiökokouksessa.

Latauspiste ei ilahduta pelkästään taloyhtiön olemassa olevia tai tulevia sähköautoilijoita: taloyhtiö, jossa on latauspaikka tai edes valmius

siihen, jotta asukas voi toteuttaa latauspaikan vaikka omalla kustannuksellaan, on Immosen mukaan tänä päivänä paljon kiinnostavampi kuin taloyhtiö, jossa asiaa ei ole edistetty mitenkään.

– Taloyhtiön arvo yleensä nousee, kun sähköauton latausvalmius saadaan rakennettua. Sitä pystyy myös laajentamaan tarvittaessa tulevaisuudessa.



Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



Tietoa sähköautoilusta ja sähköauton hankinnasta

Sähköautoilu on Immosen mukaan yleistynyt Suomessa vauhdilla, ja samalla on kasvanut yleinen tietämys sähköautoilusta. Tavallisimmin tietoa etsitään yleisistä Facebook-ryhmistä ja merkikohtaisista ryhmistä.

Vuonna 2017, jolloin Immonen itse aloitti sähköautoilun, autoilijoita kiinnosti esimerkiksi latausverkoston laajuus Lapin-matkailua varten. Tänä päivänä kynnyskysymyksiä ovat puolestaan lataamisen hinta ja vaivattomuus sekä se, miten saada latauspiste toteutettua omaan taloyhtiöön.

Kotilatauksen yleistyminen kerros- ja rivitaloissa, tai ylipäättään taloyhtiöissä, madaltaa Immosen mukaan entisestään kynnystä hankkia sähköauto. Jos latauspaikkojen toteuttaminen vaikuttaa kimurantilta, hän rohkaisee kysymään apua asiantuntijoilta.

– Parasta ratkaisua ei välttämättä saa sieltä sosiaalisesta mediasta.

Immonen vinkkaa myös haastattelun hetkellä työn alla olevasta sähköautoilijat.fi -sivustosta, jonka alle kootaan niin Latauskartta.fi-palvelu kuin muutakin tietoa sähköautoilusta ja sähköautojen lataamisesta, mutta myös käytetyn sähköauton hankkimisesta ja huoltamisesta.

– Sivustolle tulee myös linkkejä huoltopaikoista, joissa niitä saa korjattua. Ei tarvitse välttämättä olla sosiaalisessa mediassa saadakseen tietoa. ●



Sahe

Jo vuodesta 1989

sähkö oy
Apilakatu 6 20740 TURKU
www.sahe.fi

**SÄHKÖ- JA HYBRIDIAUTOJEN
LATAUSRATKAISUT
KAIKKIIN KOHTEISIIN KAUTTAMME.**

TEEMME PITKÄLLÄ KOKEMUKSELLA KAIKENLAISIA
SÄHKÖTÖITÄ, MM. LINJASANEERAUKSET, PALOILMOITIN-
JÄRJESTELMÄT JA ERILAISET HUOLTOTYÖT.

LÄHETÄ SÄHKÖPOSTIA tarjouslaskenta@sahe.fi
TAI SOITA 02 2840840

Taloyhtiöiden korjaus- hankkeiden edelläkävijä



www.jmartti.fi

Kiinteistöjen paloturvallisuusratkaisuja jo vuodesta 1991

**Kaikki rakennuksen palo- ja turvallisuus-
laitteiden huolto- sekä asennustyöt,
takuuvarmasti koko Suomessa.**

**Kattavat vuosihuollot ja
palovaroitin tarkastukset**

**Palontorjuntaväline
Markku Kauriala Oy**
Ota yhteyttä 075 326 5660
www.palontorjuntaväline.fi



JS-Mop

**Porrassiivoukset Toimistosiiuokset
Kotisiivoukset
Porraskäytävien ja kiinteistöjen
suursiiuokset
TURUN ALUEELLA**

0400 527 311

Isometsäntie 22, 20660 Littoinen | www.js-mop.fi

... Teksti: Ulla Sirén

Ei ihan pelkkää leikkiä

Leikkipaikkojen ja nykyään kasvavassa määrin myös trenipaikkojen hoito on yksi taloyhtiön velvoitteista. Niitä koskeva uusi laki on herättänyt paikoin närää, mutta se myös selkeyttää ja helpottaa huoltotoimia.

Pihaleikkien turvaaminen on totista työtä. Viime toukokuussa voimaan tullut kuluspalvelulaki (185/2025) on aiheuttanut monissa taloyhtiöissä huolta siitä, täyttävätkö yhtiön leikkipaikat lain kirjaimen, ja jos eivät, mitä kaikkea niille pitäisi tehdä. Tosiasiassa hyvin hoidetun leikki- tai aikuisliikuntapaikan suhteen tarvitsee tehdä hyvin vähän, jos asiat ovat ennestään laillisella kannalla, sillä uusi laki ei ole merkittävästi eri sisältöinen, kuin entinen kuluttajaturvallisuukslaki.

– Se on suurimmaksi osaksi vanhan lain päivitys, sanoo johtava asiantuntija **Jaakko Laitinen** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes).

Tukesissa leikki- ja liikuntapaikkoja koskevan neuvonnan määrä on lisääntynyt uuden lain voimaantulon jälkeen, mutta Laitinen näkee kyselyt positiivisena asiana.

– Talo- ja huoltoyhtiöt ja isännöitsijät ovat havahtuneet tarkistamaan asioita ja päivittämään tietojaan, juuri niin kuin on tarkoituskin. Leikki- ja liikuntapaikkojen turvallisuuden varmistaminen onkin lain keskeinen tarkoitus, hän toteaa.

Väki vaihtuu, tieto jää

Lain taloyhtiöltä vaatimat tehtävät ovat pääosin samaa työtä, jota tehdään joka tapauksessa jo nyt: siistitään, huolletaan ja tarvittaessa korjataan pihan leikkivälineitä ja niiden ympäristöä. Uusi lakiin sisällytetty vaatimus on dokumentointivelvollisuus. Lain edellyttämä dokumentointi tehdään taloyhtiötä itseään varten, eikä siihen liity viranomaiskontrollia.

– Mutta siinä tapauksessa, että leikki- tai liikuntapaikalla sattuisi jotakin, mikä johtaisi esimerkiksi käsittelyyn Tukesissa tai tuomioistuimessa, huolellinen dokumentointi olisi vähintään osoitus siitä, että taloyhtiö on noudattanut lakia, Jaakko

Laitinen muistuttaa.

Dokumentaatiovelvollisuuden kuuluu, että leikkipaikoista ja vastaavista pitää tehdä vaarojen tunnistamisen ja riskien arviointi, jonka tulokset voi kirjata ylös esimerkiksi yhtiön ylläpito- tai pelastussuunnitelmaan.

– Tyypillinen riskitekijä voi olla esimerkiksi leikkipaikan sijainti tien tai parkkipaikan vieressä. Silloin kirjataan, että on vaara on tunnistettu, ja sen lisäksi, mitkä ovat korjaustoimet – laitetaanko väliin vaikka aita tai muu este, Laitinen selittää.

Leikkipaikan korjauksista ja uusista hankinnoista pitää myös tallettaa dokumentit: mitä hankittiin, kuka teki ja koska. Hyvin järjestetty tieto löytyy tarvittaessa nopeasti, ja dokumenteista näkyvät toimenpiteet pitkältä ajalta.

– Taloyhtiöissä on tyypillistä, että väki vaihtuu, ja silloin on tärkeää, että tieto jää. Kun kaikki toimenpiteet on dokumentoitu asianmukaisesti, uudet tietävät, mistä pitää jatkaa, Laitinen toteaa.

Laitinen sanoo, että asiakirjojen muodolla ja tallennustavalla ei ole väliä, eikä siitä ole säädetty laissa erikseen.

– Se voi yhtä hyvin olla mikä tahansa vihko tai kansio, kunhan asiat ovat muistissa, hän sanoo.

Kevättalkoot – huoltotalkoot

Kevät alkaa houkutella asukkaita kotipihaan viettämään aikaa viimeistään huhtikuussa. Monen taloyhtiön perinteisiin kuuluvat kevätsiivoustalkoot, joiden yhteydessä puhdistetaan ja kunnostetaan myös leikkipaikka talven jäljiltä. Jokavuotinen tapa on itsessään hyvää ylläpitokunnostusta, ja kun se on säännöllistä, mikään leikkipaikalla ei jää pitkäksi aikaa huomiotta ja huoltamatta.

– Paljon on sellaista, mitä taloyhtiön väki voi tehdä itse, Jaakko Laitinen painottaa.

Hän kehottaa ensi si- >>

AIKARIA OY – VIHERPALVELUT

Kaipaatko apua puutarhan ja pihan hoitoon?

Meiltä ammattitaidolla ja luotettavasti mm.

- viherrakentaminen
- kivityöt (mm. kivetykset, laatoitukset, tukimuurit)
- viheralueiden hoito- ja ylläpitopalvelut
- vaihtolavat • maa-ainesten toimitukset
- maanrakennustyöt • kaivuutyöt

Ota yhteyttä, niin me hoidamme homman!

Liisa Muikku 040 5968 206
liisa.muikku@aikaria.fi
viherpalveluvastaava

Tapani Vahala 040 0214 898
aikaria@aikaria.fi
vaihtolavat ja maa-ainestoimitukset

www.aikaria.fi

Täyden palvelun kaivut ja kuljetukset Naantalin seudulla!

Kaivuu ja Kuljetus P&T Mäkelä

- Maa-aineskuljetukset
- Talojen pohjat
- Salaojat
- Tienpohjat
- Vaihtolavakuljetukset

www.kaivuujakuljetusptmakela.fi

Maanpääntie 100, 21150 Röölä | p. 0400 820 740 | teromakela@hotmail.fi



Aika
uusia
pihaa?

Asfaltoitu piha on
siisti eikä sitä
tarvitse huoltaa

Asfaltti sopii niin omakotitalojen kuin taloyhtiöidenkin pihaan. Hoidamme myös muita asfalttoinnin pienittä sekä esimerkiksi yksityisten perusrakennuksia. Peab Asfalt on Suomen suurin asfalttoija. Tarjoamme laadukkaat päällysteet sekä niihin liittyvät palvelut ammattitaidolla ja kustannustehokkaasti.



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Peab Asfalt

Jari Aalto, myyntipäällikkö

040 580 8204 | jari.aalto@peabasfalt.fi

PEAB
Peab Asfalt

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi



jassa tarkastamaan, että välineissä ei ole rikkoutuneita kohtia tai esiin pistäviä tikkuja tai nauloja, joihin lapset voisivat satuttaa itsensä. Samaten kevättrutiineihin sopii välineiden alla olevan turvahiekan määrän ja kunnon tarkistus. Talven jää- ja lumikerrosten alla turva-alustana toimiva hiekkakerros tiivistyy ja kovettuu helposti niin, että se ei enää vastaa tarkoitustaan.

– Sitä kannattaa käännellä lapiolla ja samalla mitata, että kerros on riittävän paksu. Esimerkiksi alle kaksi metriä korkean laitteen alla pitää olla vähintään 20 senttimetrin paksuinen kerrros turvahiekkaa tai -haketta ja 2–3 metriä korkean telineen alla 30 senttimetriä. Asennusvaiheessa tulee ottaa huomioon materiaalien käytöstä johtuva siirtyminen ja asentaa vähintään 10 senttimetriä lisää materiaalia Laitinen neuvo.

Laki ei vaadi leikkipaikoille ulkopuolista tarkastajaa arvioimaan riskejä, eikä sellainen olisi aina edes järkevää. Tavallisen pienen leikkipaikan, jossa saattaa olla pelkästään hiekkalaatikko ja pienten lasten liukumäki, tarkastuksen voi luotettavasti hoitaa taloyhtiön omin voimin.

Sen sijaan yhtiöissä, joiden vastuulla on leikki- tai liikuntapaikkoja ja niissä vaativia välineitä, voi olla tarpeen käyttää ammattimaista tarkastajaa. Koulutettuja leikkipaikkojen turvallisuustarkastajia on esimerkiksi suurimmilla välinetoimittajilla, joilta voi tilata maksullisen palvelun. Leikkipaikkojen turvallisuuskoulutuksia on tarjolla Suomessa hyvin, ja sitä kautta kenellä tahansa on mahdollisuus hankkia tietoa leikkipaikkojen turvallisuusasioista ja pätevoityä tarkastajaksi.

Laitinen muistuttaa, että tarkastus määräajoin on tarpeen, suorittipa sen mikä tahansa, mutta tärkeintä on huoltaa paikkaa sää-

nöllisesti ja korjata pikkuviakoja sitä mukaa, kun niitä ilmenee.

Rakennetaanko leikkipaikka?

Jos leikkipaikan tekeminen halutaan aloittaa alusta, joko vanhan puretun paikalle tai kokonaan uutena, ensimmäinen perustus sille laskeetaan huolellisella suunnittelulla. Aikuisten kuntoiluvälineet ovat yleistymässä yksityisissä pihoissa, ja kulutuspalvelulain mukaiset velvoitteet koskevat niitä siinä missä lasten leikkialueitakin.

Jaakko Laitinen neuvoa kiinnittämään huomiota ensin paikkaan ja käyttäjiin – ketkä aluetta käyttävät ja mitä he tarvitsevat. Lasten leikkipaikan pitää olla turvallinen ja helposti aikuisten valvottavissa. Suuret puut ovat hyödyllisiä antamassa varjoa käyttäjille ja suojaamassa laitteiden pintoja liialta kuumenemiselta aurinkossa. Kokonaisuutta mietittäessä on syytä ottaa huomioon myös eri laitteiden vaatima turvatila.

Käyttäjäröhmä on tietysti olennainen myös välineitä valittaessa: kuinka kova käyttö laitteilla on, minkä ikäisiä oletetut leikkijät ovat, tai mitä kuntoilijat toivovat välineiltään. Laadukkaat aikuisten treenivälineet maksavat satoja tai jopa tuhansia euroja, joten valintaa ei kannata tehdä ilman huolellista harkintaa.

Taloyhtiön leikkivälineiden täytyy olla SFS-EN 1176-standardin mukaisia eli julkiseen ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja laitteita. Taloyhtiöiden pihoilla ei sallita yksityiseen käyttöön suunniteltuja SFS-EN 71-standardin mukaisia välineitä, jotka luokitellaan leluiksi ja joita koskee lelulainsäädäntö.

Laitisen mukaan ammattilaisten apuun kannattaa turvautua yleensä siinä vaiheessa, kun vanhat välineet ovat tulleet elinkaarensa päähän,



ja leikkipaikkaa lähdetään uudistamaan.

– Siinä kohdassa suosittelisin ammattilaisen puoleen kääntymistä, jotta laitteet saadaan varmasti turvallisesti paikoilleen. Välinevalmistajilla on asennuspalvelu, joka maksaa erikseen mutta hoitaa pysytyksen ammattitaidolla, ja jonka työllä on takuu, hän sanoo.

Turvallisesti kotimaasta

Jaakko Laitinen suosittelee käyttämään välinevalmistajien asiantuntemusta apuna leikki- ja treenivälineiden valinnassa. Valmistajilta saa suoraan tiedon eri laitteiden turvatilan ja turva-alustan tarpeesta, ja he osaavat kertoa eri ikä- ja käyttäjäryhmille sopivimmista laitevaihtoehtoista. Laitinen sanoo, että Suomen markkinoilla toimivat nimekkäät valmistajat ovat yleensä varma valinta; heillä on tarjota vankkaa pitkän linjan osaamista.

– Mutta tietenkin pitää olla hereillä, kun tekee hankintoja. Halvin vaihtoehto ei ole tässäkään asiassa paras, vaan liian halpa hinta on pikeminkin varoitusmerkki. Samaten, jos valmistajalla ei ole tarjota suomenkielisiä käyttö- ja asennusohjeita tuotteilleen, tai havaitaan muuta epätarkkaa tietoa, tuote kannattaa hylätä, Laitinen ohjeistaa.

Suomalaisten kuluttajien selkänäojana toimii Turvallisuus ja -kemikaalivirasto Tukes, jonka sivuilta tai suullisesta neuvontapalvelusta saa lisätietoja muun muassa juuri leikki- ja liikuntapaikkojen yleisestä turvallisuudesta, välineistä ja lainsäädännöstä. Sinne voi myös ilmoittaa viallisista leikkivälineistä.

Leikki- ja treenipaikkojen suunnitteluun ja hoitoon on hyvin saatavilla tietoa ja luotettavaa apua, ja sen vuoksi kannattaa nähdä vähän vaihua. Kaikkien etu on, että leikkipaikka on turvallinen ja pysyy käytössä pitkään. ●

Etsi tietoa



» tukes.fi/-/taloyhtion-pitaa-varmistua-leikkipaikan-turvallisuudesta

» [tukes.fi/taloyhtiöille/taloyhtiön leikkipaikka](https://tukes.fi/taloyhtiöille/taloyhtiön-leikkipaikka)

» tukes.fi/-/hyva-kaytanta-taloyhtion-leikkipaikan-turvallisuustarkastus

» tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/vapaa-ajan-palveluiden-turvallisuus

» www.vyl.fi/blog/2025/01/29/vinkkejaleikkialueiden-turvallisuuteen-talvella



••• Teksti: Elina Salmi

Toimiva ilmanvaihto on hyvän sisäilman edellytys

Ihmisen elimistö kiittää, kun kodin sisäilma on raikasta ja puhdasta. Valitettavasti näin ei aina ole ja se voi ilmetä tunkkaisuutena tai kummallisina hajuina. Syyllinen on usein huonosti toimiva tai puutteellinen ilmanvaihto.

Ilmanvaihto poistaa sisäilmasta epäpuhtauksia ja kosteutta ja tuo tilalle puhdasta ilmaa. Siksi ilman pitää vaihtua riittävän tehokkaasti ja ilmanvaihdon olla asunnoissa koko ajan toiminnassa. Plus-saa on, jos ilmanvaihtoa voi tehostaa esimerkiksi ruoanlaiton, siivouksen ja suihkussa käynnin aikana.

– Kun puhutaan sisäilmaongelmista, niin määrällisesti yleisin murhe on puutteellinen ilmanvaihto. Suurimpana syynä on se, että meillä on paljon sellaista rakennuskantaa, jossa ei ole alunperinkään järjestetty kunnollisia korvausilmareittejä. Näiden korjaaminen olisi useimmissa tapauksissa pieni työ, kun vaan siihen ymmärrettäisiin ryhtyä, toteaa Sisäilmayhdistys ry:n toiminnanjohtaja **Mervi Ahola**.

– On saatettu aikanaan ajatella, että korvausilmaa tulee riittävästi, kun jätetään ikkunoista osa tiivistetty pois – vielä 80-luvullakin on rakennettu paljon sellaisia taloja. Toinen syy on usein se, että talon korvausilmareittejä on vaikkapa energiansäästösyistä remonttien yhteydessä tuhkittu tai ne ovat puhdistuksen puutteessa tukkeutuneet.

Puutteellinen ilmanvaihto tuo ongelmat esiin

Esimerkiksi ikkunoissa olevien rakoventtiilien suodattimet pitäisi puhdistaa pari kertaa vuodessa ja se on useissa yhtiöissä jätetty asukkaalle tehtäväksi. Puhdistustarpeeseen vaikuttaa tietysti paljon se, millaiset suodattimet venttiileissä on ja millaisella alueella rakennus sijaitsee. Myös ilmanvaihtokanavat on aika ajoin puhdistettava perusteellisesti.

Epämääräiset hajut ja tunkkaiselta tuntuva huoneilma voivat kertoa ilmanvaihdon puutteesta. Tosin oma nenä tottuu oudompiinkin hajuihin eikä niitä välttämättä hetken päästä enää itse huomaa. Joku muu saattaa

havaita paremmin. Jos joskus reissussa on mukana omat liinavaatteet, joihin haju on tarttunut, sen saattaa itsekin havaita uudessa, raikkaamassa ympäristössä.

Aholan mukaan myös kiinteistön yleinen kunto ja ikä saattavat ennakoita sisäilmaongelmia. Asiaan vaikuttaa myös se, mitä korjauksia talossa on tehty, mitä pitäisi tehdä ja onko vaikkapa riskirakenteita. Myös turhan korkea sisälämpötila saa ilman tuntumaan tunkkaiselta.

– Sisäilmaongelmia epäiläessä ohjeistan aina ensimmäiseksi katsomaan, mistä ilma tulee, mistä se poistuu ja varmistamaan, että ilmanvaihto toimii kuten pitää, muistuttaa Ahola.

Ilmanvaihdon toiminta perustuu paine-eroihin

Ilma virtaa suuremmasta paineesta pienempään. Paineero voidaan saada aikaan joko puhaltimilla (koneellinen ilmanvaihto) tai lämpötilaeron ja tuulen yhteisvaikutuksella (painovoimainen ilmanvaihto). Mikäli tuloilma puhalletaan koneellisesti tilaan, on kyseessä tulo- ja poistoilmanvaihto, muussa tapauksessa vain poistoilmanvaihto.

Jos talossa on koneellinen tulo/poistoilmanvaihto, se pyritään pitämään mahdollisimman lähellä tasapainotilaa. Koneellinen poistoilmanvaihto ja painovoimainen ilmanvaihto taas perustuvat lähtökohtaisesti siihen oletukseen, että ilman poistuesssa tiloihin muodostuu alipaine ja sen ansiosta korvausilma tulee sisälle.

Jos korvausreittejä on liian vähän, voi paine-ero muodostua suureksi. Väärästä paine-erosta kertoo esimerkiksi se, että oven avaaminen on todella raskasta tai vastavasti se suorastaan pamahtaa suoraan syliin avatessa. Ikkunoiden huurtuminen tai jopa jäätyminen lasien välistä kertoo ylipaineesta, kun >>

ILMASTOINTI
MEGA

Aleksi Tiensuu
045 666 2844

Heikkiläntie 77 31500 Koski Tl
info@ilmastointimega.fi
ilmastointimega.fi

- ilmastointijärjestelmien puhdistukset
- mittaukset ja säädöt
- huollot, myös vuosi-huoltosopimukset
- ilmanvaihtokoneen suodattimien myynti
- ilmanvaihtokanavien kuvaukset
- Väestönsuojien huollot ja tarkastukset

- **Viemäreiden ja salaojien kuvaukset ja kartoitukset**
- **Viemäreiden ja salaojien pesut**
- **Julkisivupesut**
- **IV-puhdistus, -säätö ja tasapainoitustyöt**
- **Kiinteistöjen kunnostustyöt**

Projektis Oy

Kaarina
p. 044 211 2209
www.projektis.fi



LVI-KUMPPANISI
ilmatuote oy

- » ILMASTOINTIURAKOINTI
- » PUTKIURAKOINTI
- » LVI-HUOLTOPALVELUT
- » LVI-KORJAUSPALVELUT
- » JÄÄHDYTYSLAITETYÖT
- » ILMANVAIHTOJÄRJESTELMIEN PUHDISTUKSET

Ota yhteyttä: 02 439 6800
Lehtimäentie 15, 21290, Rusko

www.ilmatuote.fi

- **Kuntotutkimus**
- **Suunnittelu • Valvonta**

JK JULKISIVU KONSULTOINTI

Kärsämäentie 35,
20360 Turku
www.julkisivukonsultointi.fi





ilma pyrkii väärään suuntaan eli ulospäin ja kosteus pääsee huoneesta lasien väliin.

Erityisesti koneellisessa ja painovoimaisessa poistoilmanvaihdossa ilmanvaihtokanavien kunto vaikuttaa siihen, miten tehokkaasti poisto toimii ja vastaavasti imee korvausilmaa sisään huoneistoon.

– Koneellisessa tuloilmanvaihdossa on suodattimet, jotka estävät osaltaan epäpuhtauksien pääsyn ilmanvaihtokanaviin. Suodattimissa saisi olla ohivuotoja. Usein syntyy se harhakäsitys, että jos tuloilman suodattimet ovat likaiset, niin ilmanvaihtokanavakin on likainen. Asia on itse asiassa päinvastoin – likaiset suodattimet osoittavat, että ilmanvaihto toimii, koska ne pidättävät hyvin epäpuhtauksia ja pitävät siten tuloilman puhtaampana, sanoo Ahola.

Poistokanaviin kertyy pölyä huoneilmasta. Jossain vaiheessa siitä saattaa muodostua jopa paloturvallisuusriski. Oma lukunsa on keittiön ilmanpoisto, koska sieltä kanaviin kertyy pölyn lisäksi myös rasvaa.

Ilmanvaihtokanavat puhdistaa ammattilainen

Ilmanvaihtokanavien puhtaus vaikuttaa erityisesti ilmanvaihdon tehokkuuteen. Kanavat on puhdistettava aika ajoin. Yleinen suositus on, että kanavat tarkistetaan ja ilmanvaihto tar-

vittaessa mitataan viiden vuoden välein ja puhdistetaan tarpeen mukaan 5–10 vuoden välein.

Ilmanvaihtojärjestelmä täytyy myös säännöllisesti tasapainottaa niin, että ilma vaihtuu suunnitellusti kaikissa asunnoissa. Tasapainotus tehdään yleensä puhdistuksen yhteydessä, mutta jos taloyhtiö epäilee epätasapainoa, voi järjestelmän mittaustaa myös puhdistusten välissä.

On sanomattakin selvää, että ilmanvaihtokanavien puhdistus, mittaus, tasapainotus ja muut säätötoimenpiteet on ammattilaisen tehtävä. Asukas voi kantaa oman kortensa kekoon puhdistamalla poistoventtiilin muutaman kerran vuodessa.

Venttiiliä ei välttämättä aina tarvitse irrottaa, vaan sen voi puhdistaa esimerkiksi imuroimalla näkyvä pöly pois imurin harjasuulakkeella tai pyyhkimällä kansi nihkeällä liinalla.

Toisinaan venttiilin taakse kertyy likaa, joka on poistettava, mutta jos sen irrottaa, pitää varmistaa, ettei venttiilin kartio pääse liikkumaan tai muuten vahingossa muuta säätöä. Jos venttiiliä menee omin päin ruuvailemaan miten sattuu, käy helposti niin, että samassa linjassa olevien huoneistojen ilmanvaihto häiriintyy ja ilma alkaa kiertää ei-toivotulla tavalla.

Jos epäilee omia taitojaan tai jakkaralla keikkuminen hirvittää, kannattaa pyytää apua ta-



loiyhtiön huollolta.

Hajujen ei pitäisi liikkua asunnosta toiseen

Vanhoissa taloissa rakenteet eivät aina ole täysin tiiviitä. Silloin ilmaa ja kaikenlaisia hajuja voi kulkeutua naapurista omaan asuntoon. Siihen vaikuttaa myös esimerkiksi ilman lämpötila.

Jostain leijuva kahvin tuoksu vielä menettelee, mutta esimerkiksi naapurin kaalisoppaa, saati sitten tupakansavua ei mielellään haistele omassa kodissaan.

Jos poistoilman venttiileitä on menty säätämään omin päin niin, että järjestelmä on epätasapainossa ja korvausilmaa ei syystä tai toisesta tule asuntoon normaalisti, niin se-

kin edesauttaa hajujen siirtymistä. Lähtökohtaisesti muista asunnoista ei kuitenkaan pitäisi kulkeutua muihin asuntoihin.

Keittiön liesituuletinkin kaipa ajoittain huoltoa. Pääsääntöisesti eri tuuletintyyppinä on kaksi: ns. perinteinen malli, joka poistaa paistamisen käryt hormiin ja sitä kautta ulos ja sellainen, joka kierrättää ilman aktiivihiilisuolettimen kautta ja puhalttaa puhdistetun ilman takaisin keittiöön.

Molemmissa on rasvasuodatin, joka pitää puhdistaa muutaman kerran vuodessa. Sen voi pestä joko käsin miedolla pesuaineella tai laittaa astianpesukoneeseen. Aktiivihiilisuolettimen puolestaan pitää vaihtaa käytöstä riippuen kerran, pari vuodessa.



Freepik

Ilmanvaihtojärjestelmät pähkinäkuoressa

Painovoimainen ilmanvaihto vaatii toimiakseen lämpötilaeron sisä- ja ulkoilman välille. Painovoimainen poisto toimii tehokkaimmin talvipakkasilla ja siihen vaikuttavat myös poistohormin korkeus ja tuuliolosuhteet.

Oikein toimiakseen järjestelmään kuuluvat korvausilmaventtiilit seinissä, ikkunaluukuissa tai ikkunakar-meissa. Riittävän ilmanvaihtuvuuden takaamiseksi säännöllinen ikkunatuuletus saattaa olla tarpeen erityisesti lämpiminä vuodenaikoina.

Koneellinen poistoilmanvaihto poistaa tiloista säädetyn määrän ilmaa riippumatta sääolosuhteista. On kuitenkin huolehdittava riittävästä korvausilman saannista. Kerrostalossa poistojärjestelmä on yleensä keskitetty, jolloin yhden poistoventtiilin säätäminen vaikuttaa kaikkien venttiilien poistomääriin. Tämän vuoksi

venttiilien säätöjä ei saa omin päin muuttaa.

Koneellisessa tulo-poistoilmanvaihdossa ilmaa sekä poistetaan että tuodaan tiloihin koneellisesti. Tämä mahdollistaa tuloilman paremman suodatuksen ja esilämmityksen. Poistoilmasta saadaan siirrettyä lämpöä tuloilmaan, minkä vuoksi ilmanvaihdon kokonetta kuuleekin usein sanottavan LTO-koneeksi (lämmöntalteenotto).

Asunnoissa ilmanvaihto on yleisemmin toteutettu siten, että ilmaa poistetaan tiloista, joissa syntyy eniten epäpuhtauksia ja kosteutta, kuten vessoista, keittiöstä ja kylpyhuoneista. Tulo- tai korvausilmaa tuodaan makuu- ja olohuoneisiin sekä muihin oleskelutiloihin. Tärkeää on myös, että ilma pääsee liikkumaan huoneesta toiseen. Siksi sisäovien alareunoissa on pienet raot.

Painovoimaisen ja koneellisen poiston järjestelmissä ilman vaihtuvuus perustuu poiston asunnon sisälle luomaan alipaineeseen, jonka seurauksena korvausilmaa tulee tilalle sieltä, mistä sitä helpoimmin pääsee. Tämän vuoksi oleskelutiloissa tulisi olla riittävästi korvausilmaventtiileitä. Jos näitä ei ole, asunnon korvausilma saattaa tulla rakenteiden vuotokohdista, esimerkiksi alapohjasta, viereisestä asunnosta tai postiluukusta, mikä ei ole hyvän sisäilman kannalta suotavaa.

Väärästä paikasta tuleva korvausilma saattaa tuoda mukanaan hajuja ja muita epäpuhtauksia. Koneellinen tulo-poistojärjestelmä säädetään siten, että alipaineisuus ulkoilmaan nähden on hyvin pieni. ●

Lähde: sisäilmayhdistys.fi



••• Teksti: Elina Salmi

Riittävä vakuutus- turva auttaa hädän hetkellä

Taloyhtiöllä ei ole lakisääteisiä vakuutuksia, mutta jokaisella vastuullisella yhtiöllä on vähintään kiinteistövakuutus. Aika ajoin on hyvä tarkistaa, ovatko yhtiön vakuutukset riittävän kattavia ja hinta kohdallaan vai pitääkö ne kilpailuttaa.

Taloyhtiön turva vahinkoja vastaan on kattava kiinteistövakuutus. Se pitää sisällään yleensä esinevakuutuksen eli selkokielellä rakennusten vakuutuksen. Tyypillisesti kiinteistövakuutuksen osana on

myös muuta turvaa, kuten kiinteistön omistajan vastuuvakuutus, oikeusturvavakuutus ja aika usein myös hallinnon vastuuvakuutus. Monilla taloyhtiöillä on lisäksi tapaturma- eli niin sanottu talkoova-

kuutus.

– Kun puhutaan vakuutusten kilpailuttamisesta, keskiössä on silloin juurikin kiinteistövakuutus. Se on se osanen, joka vakuutuksessa maksaa. Myös toiminnan vakuu-

tukset ovat toki tärkeitä, mutta se rakennusten vakuuttaminen on se tärkein, koska siinä on taloyhtiön koko omaisuus ja varallisuus, sanoo jaostopäällikkö **Jussi Korpelainen** FINE Vakuutus- ja rahoitus-

neuvonnasta.

– Vakuutusyhtiöillä on käytössä suppeampia ja laajempia kokonaisuuksia – ei siis voi puhua yleisesti perusmallisesta kiinteistövakuutuksesta. Suurimmat erot vakuutusehdoissa ja turvan laajuudessa liittyvät vuototurvaan ja niistä aiheutuviin vesivahinkoihin sekä siihen, kuinka laajasti vakuutus korvaa rikoutumisvahinkoja.

Kiinteistö- vakuutuksissa on isoja eroja

Maallikko ymmärtää vakuutuksen hankkimisen mielekkyyden niin, että se korvaa äkillisiä ja ennalta arvaamattomia vahinkoja omaisuudelle – ja niin asia on myös kiinteistövakuutuksissa. Pikainen vilkaisu eri vakuutusyhtiöiden kiinteistövakuutuksiin kertoo, että suppeimpiinkin sisältyy aina turva tulipalon varalle. Myös kriminaalien ja ilkeiden aiheuttamat vahingot korvataan.

Eroja kuitenkin on. Useimmissa vakuutuksissa luonnonilmiöiden, kuten myrskyn kaatamien puiden tai salamiskun aiheuttamat vahingot korvataan, mutta toisilla vakuutusyhtiöillä esimerkiksi rankkasateen tai tulvan aiheuttamat vahingot eivät sisälly perusmuotoiseen kiinteistövakuutukseen, vaan edellyttävät laajemman vakuutuksen hankkimista.

Vuototurva eli vesivahinkojen korvattavuus on sitten oma lukunsa.

Vuototurvaan on Korpelaisen mukaan tullut viimeisen 15–20 vuoden aikana sellaisia tiukennuksia, että vesivahingon taustalla pitää olla esimerkiksi putken tai LVI-laitteen rikkoutuminen. Korvausten ulkopuolelle jää useimmiten sellainen vesivahinko, joka aiheutuu vaikkapa siitä, että jollakulla sattuu jäämään hana auki tai veden pääsy viemäriin estyy suihkuun nukahtamisen seurauksena.

Tässäkin on kuitenkin syytä huomata erot eri vakuutusyhtiöiden ehdoissa. Laajimpaan turvaan voi jo suoraan sisällyttää myös laajempi turva vuotovahinkojen varalle, tai sitten vakuutukseen on otettava niin sanottu all risk -laajennus äkillisten ja ennalta arvaamattomien vahinkojen varalle.

– Joko sisältyen vakiotuotteeseen tai erillisellä lisäturvalla on vakuutukseen saatavilla myös sellaisia laajennuksia, että jos vahinko aiheutuu jostain asennusvirheestä, niin vakuutuksesta korvataan kuitenkin muulle omaisuudelle aiheutunut vahinko. Jos esimerkiksi putken kannakointi on tehty väärin, niin korvataan vuotovahinko eli rakenteiden kastumisesta aiheutuvat kustannukset. Taloyhtiölle se on erittäin hyvä turva. Rakennusvirheet kun tullaan ilmenemään vasta sitten, kun eteen tulee riittävän epäonninen tapahtumasarja ja se saattaa tulla vasta pitkän ajan kuluttua, mainitsee Korpelainen.

Kulumista ei korvaa yksikään vakuutus

Taloyhtiö voi vakuuttaa kiinteistövakuutuksella talon rakenteet. Esimerkiksi suuren vesivahingon sattuessa taloyhtiö voi saada kiinteistövakuutuksesta korvausta kastuneiden rakenteiden korjauskuluista, ja jos vakuutukseen sisältyy keskeytysturva, myös esimerkiksi vesivahingon vuoksi menettämänsä kivi- ja karmymälän vuokratuoton.

Kiinteistövakuutusten vakuutusehdoissa on määriteltävä, mikä omaisuus on vakuutettuna eli mille omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja vakuutus korvaa. Vaikka myös osakkaan kunnossapitovastuulla olevat huoneiston sisäosat ovat vakuutuksen kohteena, rajautuu korvaus niiden osalta useimmiten taloyhtiön niin sanottuun perustasoon.

Samalla nimikkeellä myytävät vakuutukset ovat vakuutusyhtiöissä erilaisia. Sen havaitsee vertaamalla >>

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 Varsinais-Suomi.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

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

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Varsinais-Suomi."

kahta laajaa vakuutusta keskenään. Mikään vakuutus ei korvaa kaikkia vahinkoja ja kaikissa kiinteistövakuutuksissa on rajoitusehtoja, jotka rajaavat vakuutuksen korvauspiiriä.

Kiinteistövakuutuksesta ei yleensä korvata esimerkiksi vähitellen tapahtuvia vahinkoja, kuten ruostumista tai homeutumista. Myöskään asukkaiden irtaimistolle sattuneita vahinkoja ei korvata kiinteistövakuutuksesta, vaan niitä varten pitäisi kunkin asukkaan ottaa kotivakuutus.

Kilpailuttaessa hinta ei ole tärkein tekijä

Kun taloyhtiö alkaa pohtia vakuutusten kilpailuttamista, on aivan ensimmäiseksi tarkistettava voimassaolevien vakuutusten ehdot ja korvausmäärät. Joskus voi käydä niin, että vanhan vakuutuksen ehdot ovat paremmat kuin uusmyynnissä tarjolla olevien ehdot.

– Toki vakuutusyhtiöt tekevät aika ajoin vanhoihin vakuutuksiin pieniä tarkistuksia ja muutoksia, mutta silti joissakin tilanteissa sen vanhan vakuutuksen ehdot saattavat olla jopa paremmat, muistuttaa Korpelainen.

Kiinteistövakuutuksen kilpailuttamisessa on katsottava kokonaisuutta, ei pelkkää hintaa. Jos esimerkiksi vertaa kahden eri yhtiön laajaa ja laajaa, ne eivät ole automaattisesti samanlaisia.

– Olennaista on vertailla eri yhtiöiden vakuutusten sisältöjä tuotetiedoista ja lukea ne tarkasti varsinkin silloin, jos apuna ei ole hyvin vakuutuksia tuntevaa henkilöä. Jo aiemmin mainitun vuototurvan kohdalla on hyvä kiinnittää huomiota turvan laajuuden lisäksi myös siihen, millaiset ikävähennykset vahinkoihin liittyvät, listaa Korpelainen.

Kiinteistövakuutuksissa on vuototurvalle määritelty varsin merkittävät ikävähennykset, joissa vähennysten enimmäismäärä on tyypillisesti 50 tai 60 prosenttia. Joillain yhtiöillä vähennykselle voi lisäksi olla euromääräinen katto. Vuotova-



Freepik

” Suurimmat erot vakuutusehdoissa ja turvan laajuudessa liittyvät vuototurvaan ja niistä aiheutuviin vesivahinkoihin sekä siihen, kuinka laajasti vakuutus korvaa rikkoutumisvahinkoja.

hinko on tapahtumana helposti kallis korjattava ja jos siitä puoletkin joutuu yhtiö maksamaan itse, voi summa olla aika iso.

Kunnossapidon taso ja määrä vaikuttavat

Rakennuksen kunnossapito voi myös nousta oleelliseen asemaan. Mahdollista nimittäin on, että riittävän vanhaan taloon ei saa vuototurvaa lainkaan tai ainakaan tavanomaisin ehdoin, jos kunnossapito on vaikka vain osittainkin laiminlyöty.

Merkitystä on myös omavastuiden suuruudella. Tyypillisesti se on vahinkotapahtumasta riippuen 500–1 000 euroa, mutta vanhemmassa, hiljenevällä paikkakunnalla sijaitsevassa taloyhtiössä omavastuu saattaakin olla 5 000 tai 10 000 euroa. Ero on merkittä-

vä.

Isojen, talon kuntoa ja arvoa oleellisesti nostavien remonttien jälkeen voi olla hyvä aika kilpailuttaa vakuutukset. Muutenkin taloyhtiön tiedot kannattaa pitää vakuutusyhtiössä ajan tasalla, koska sillä voi olla vaikutusta vakuutuksen hintaan.

Kiinteistövakuutuksiin yleensä kuuluvien vastuu- ja oikeusturvavakuutusten vertailu ehtojen osalta voi olla maallikolle vielä piirun verran vaikeampaa kuin muiden vakuutusten. Niissä on sentään helppo verrata vakuutusmääriä ja esimerkiksi sitä, korvaako oikeusturvavakuutus vastapuolen kuluja vai ei.

Vakuutusmeklari voi hyödyttää taloyhtiötä

Monet taloyhtiöt ostavat palveluja vakuutusmeklarilta,

joka voi sovitussa laajuudessa hoitaa vakuutusten kilpailutusta, vahinkoasioiden hoitoa ja tarvittaessa myös muutoksenhaun vakuutusyhtiön päätökseen.

Ammattitaitoisille isännöitsijöille ja isännöintitoimistoille vakuutusmeklareiden käyttö on tuttua puuhaa. Isännöitsijä pääsee helpommalla, kun meklari kilpailuttaa ja auttaa esimerkiksi korvauksen hankkimisessa ja taloyhtiö hyötyy, koska meklarin kautta vakuutuksen saattaa saada edullisemmin tai paremmilla ehdoilla.

Meklarin kautta taloyhtiöt voivat hankkia monenlaista lisäturvaa, jota ei voi ostaa suoraan vakuutusyhtiöltä. Taloyhtiöitä on laajalti auttanut se, että vakuutusmeklareilla vakuutusyhtiöiden väliset erot ja kilpailuttaminen on hallussa, sillä nämä asiat eivät ole isännöitsijöillekään kovin tuttuja.

Vakuutusmeklari

Vakuutusmeklari on vakuutusalan ammattilainen, jolla on syvällistä tietoa riskienhallinnasta, eri vakuutuslajeista ja niiden kattavuudesta. Vakuutusmeklarit ovat riippumattomia vakuutus-
senantajista ja edustavat aina asiakasta, kun taas vakuutusyhtiöiden oma myyntihenkilökunta ja asiamiehet toimivat vakuutusyhtiön lukuun. Vakuutusmeklarin tehtävänä on aina valvoa asiakkaan etua.

Vakuutusmeklari hoitaa asiakkaan vakuutuksia kokonaisvaltaisesti ja varmistaa, että voimassa oleva vakuutusturva vastaa asiakkaan tarpeita. Asiakkaan ris-

kien ja vakuutustarpeiden huolellinen kartoitus on olennainen osa parhaan mahdollisen vakuutusturvan rakentamisessa.

Vakuutusmeklarina toimiminen edellyttää ammattipätevyyttä ja lakisääteisen vakuutusmeklaritutkinnon suorittamista. Ammattipätevyyden ylläpitämiseksi laissa säädetään meklarille velvollisuus kouluttautua jatkuvasti. Vakuutusmeklarin on tunnettava tarpeellinen lainsäädäntö ja noudatettava toiminnassaan hyvää vakuutusmeklaritapaa. ●

Lähde: Suomen Vakuutusmeklariliitto



Freepik

Etsimme Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä!



Turku Energia Lämpö ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi etsivät Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä ajalla 13.4.–28.6.2026.

Onko taloyhtiönne tehnyt pienen tai suuren energiateon? Ilmoittautukaa mukaan kilpailuun!

Kilpailun palkintona joulukuun 2026 kaukolämpö taloyhtiölle veloitusketta!

Kiitoslahjat luvassa sekä kaikille ilmoittautuneille taloyhtiöille että vinkin lähettäneille.

Kilpailuun ilmoittautuminen, säännöt ja vinkkaukset:
turkuenergia.fi/energiafiksu

Lue edellisen voittajan tarina

Energiafiksuin taloyhtiö Asunto Oy Peltosirkku tähtää korkealle ja kauas



Koulutetuilla tuholaistorjujilla on turvalliset aineet ja välineet, joilla pelastaa taloyhtiö tuholaisista. Luotettavia kotimaisia alan yrityksiä löytyy Tukesin rekisteristä.



... Teksti: Ulla Sirén

Järjen kanssa tuholaisia vastaan

Asuinkiinteistöjen tuholaiset, kuten lutikat, torakat, rotat ja muut ovat inhottava, hävettävä ja pelottava riesa, josta eroon pääseminen on usein työläs urakka. Tuholäimien lisääntyminen ei johdu mistään yksittäisestä tekijästä vaan pikemminkin useiden eri tekijöiden summasta, mutta niiden torjunnassa auttaa yksi vanha ja koeteltu viisaus: älä etsi syyllistä, etsi ratkaisua.

Jos tapaa asunnossaan, kiinteistön yhteisissä sisätiloissa tai tontilla minkä tahansa tuhohyönteisen tai tuholäimen, pitäisi tehdä välittömästi yksi asia, nimittäin ilmoittaa siitä. Viivyttely pahentaa asiaa kaikkien kannalta. Mitä nopeammin taloyhtiö saa tiedon tuho-

laisista, sitä pienemmiksi lopulliset haitat ja kustannukset todennäköisesti jäävät.

Vanhempi lakimies **Pauliina Haapsaari** Kiinteistöliitosta ja ylitarkastaja **Sanna Koivisto** Tukesin (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto) biosidit-ryhmästä käsittelevät taloyhtiöi-

den tuholaisongelmaa eri näkökulmista, mutta heillä on yhteinen, erityisen painava viesti jokaiselle taloyhtiölle ja yksittäiselle asukkaalle, joka kamppailee ongelman kimppussa. Viesti kuuluu: Älä aikaille, puutu heti.

Haapsaari ja Koivisto tietä-

vät kumpikin, että yksi syy tuholaisongelman paisumiseen on liian hidas tiedonkulku. Yksittäiset asukkaat pelkäävät ilmoittaa asuntoonsa pesiytyneistä tuhohyönteisistä taloyhtiölle sekä häpeän vuoksi että kustannusten pelossa. Taloyhtiöiden hallitukset puoles-

taan haluaisivat mielellään maksattaa tuholaiistorjunnan sillä asukkaalla, joka on "tuonut" ongelman kiinteistöön sen sijaan, että torjuntaan ryhtyttäisiin yhteisin varoin. Sillä välin kun korvausasiasta kiistellään, tuholaiset ehtivät leviä muihin huoneistoihin ja moninkertaistaa torjunnan hinnan.

Vastuu kuuluu kaikille

Taloyhtiön, osakkaiden ja asukkaiden oman vastuun kantaminen on erityisen tärkeää, koska lainsäädännössä ei ole säädetty suoraan tuholaisiin liittyvästä ilmoittamisvelvollisuudesta.

– Tietenkin ilmoittaminen on järkevää toimintaa. Yksittäisestä havainnosta pitää ilmoittaa isännöitsijälle tai hallitukselle, jotta ongelma ei pääse leviämään. Oleellista on, että ongelmaan puututaan ripeästi ja tuholaiistorjujan kanssa käydään läpi, miten laajalti on syytä selvittää, ovatko tuholaiset levinneet muihin huoneistoihin tai tiloihin. Ulkona liikkuvista ja rakennuksesta toiseen siirtyvistä tuholaisista, kuten rotista, voi olla järkevää ilmoittaa kunnan tai kaupungin viranomaisille, Pauliina Haapsaari selittää.

Asunto-osakeyhtiölain perusteella asian hoitaminen kuuluu joka tapauksessa yhtiölle, jos tuholaiset pääsevät leviämään yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksissa. Haapsaaren mukaan asukas on kyllä lähtökohtaisesti vastuussa asunnostaan löytyneiden tuholaisien hävittämisestä ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Jos jonkun "omat" tuholaiset aiheuttavat vahinkoa muissa asunnoissa tai taloyhtiön tiloissa, yhtiöllä on oikeus vaatia vahingonkorvauksia, mutta silloin tuottamus täytyy pystyä osoittamaan.

Haapsaari muistuttaa, että käytännössä asia ei ole aina yksiselitteinen. Jos asukas on haluton tai kyvytön maksamaan, tai ei voida yksiselitteisesti osoittaa, kenen asunnos-

ta tai tavaroista tuholaiset ovat levinneet, ongelma paisuu ja koko yhtiö kärsii.

– Suosittelen, että taloyhtiöt ryhtyisivät matalalla kynnyksellä hoitamaan tuholaisongelmaa yksittäisissäkin tapauksissa, koska se on lopulta kaikkien etu, hän sanoo.

Samasta syystä hyvä taloyhtiö tekee osakkaille ja asukkaille selväksi, että seurauksia ei tarvitse pelätä, vaan ongelman tultua ilmi kaikkia pyritään auttamaan. Se madaltaa kynnystä ilmoittaa tuholaishavainnoista, ja, jälleen kerran, lopulta kaikki voittavat.

Huomio ennaltaehkäisyyn

Tämän vuoden kylmä ja vähäluminen talvi on pakottanut jyräjät monin paikoin etsiytymään talojen rakenteisiin. Varsinkin kaupungeissa rottaongelma on kasvanut muutenkin viime aikoina muun muassa siksi, että ruokajätteitä on ihmisten jäljiltä yhä helpompi löytää. Hiiret ja rotat eivät leviä yksittäisen asukkaan mukana, mutta niillä on taito liikkua talon rakenteissa ja huoneistoja yhdistävissä osissa, kuten putkistoissa.

Niiden torjunnassa ennaltaehkäisy on avainasemassa, sillä ne hakeutuvat helposti paikkoihin, joista löytävät suojaa ja ravintoa. Taloyhtiön pitää huolehtia jäteastioiden ja jätekatosten tai -huoneiden sekä piha-alueen siisteydestä.

– Vastuu yhteisistä tiloista kuuluu aina taloyhtiölle, joten kiinteistöhuoltoyhtiön kanssa tehtävässä sopimuksessa olisi hyvä ottaa erikseen huomioon nämä seikat, Haapsaari muistuttaa.

Ennaltaehkäisystä huolehtiminen ja annettujen ohjeiden noudattaminen on tietenkin myös jokaisen asukkaan asia. Yhden laiminlyönti tuottaa vaikeuksia kaikille.

Jos taloyhtiö ei ilmoituksista huolimatta hoida tuholaisongelmaa, ja tilanne pääsee niin pahaksi, että siitä alkaa olla terveydellistä haittaa asukkaille, voi tehdä ilmoituksen ter-

veysviranomaisille, jotka puolestaan voivat velvoittaa yhtiön toimimaan.

Lutikka vaatii kovat keinot

Lutikka eli seinälude on yksi inhottavimmista koti- ja matkaseuralaisista. Ylitarkastaja Sanna Koivisto Tukesista kertoo, että lutikka on todennäköisesti vaikeimmin hävitettävä tuhoeläin Suomessa. Hävittämiseen tarvitaan yleensä aina ammattilaista.

Tavallisissa suomalaiskoodeissa lutikka on viime aikoina lisääntynyt. Niitä kulkeutuu ulkomaanmatkoilta matkavaroihin pesiytyneenä, ja myös tavarankierrätys kodista kotiin levittää niitä tehokkaasti. Lutikka on lisäksi nopea liikkumaan rakennuksessa olevien pienten kolojen ja kanavien kautta asunnosta toiseen. Hävittämistä vaikeuttaa se, että lutikka on resistentti useille myrkyille. Myrkky voi vain karkottaa lutikat kauemmas, jolloin ne herkästi siirtyvät viereiseen asuntoon ja ongelma pahenee. Myrkkyä tehokkaampia torjuntatapoja ovatkin kuivattava piimaa sekä mekaaniset keinot.

– Usein tarvitaan enemmän kuin yksi torjuntakerta. Lutikat pitäisi saada hävitettyä totaalisesti, koska henkiin jääneillä yksilöillä ei ole vaikeuksia alkaa kasvattaa uutta populaatiota, Koivisto sanoo ja lisää, että nopean liikkumisen vuoksi lutikkakannan alkuperää ei voi aina jäljittää.

– Ensimmäinen, joka havaitsee lutikan asunnossaan, ei siis välttämättä ole se, jonka mukana ne ovat ilmestyneet taloon. Senkään vuoksi ilmoittamista ei tarvitse hävetä, hän muistuttaa.

Seinäluteen lisäksi koteihin pesiytyviä tuholaisia ovat muun muassa sokeri- ja paperitoukat, turkiskuuoraiset sekä keittiön tuholaiset, joihin luetaan useita erilaisia kuoriaisia, punkkeja sekä esimerkiksi syyskesistä tutut banaanikärpäset. Sokeritoukkia ja tavallisia muurahaisia nimitetään

asuntovieraiksi, mikä tarkoittaa, että ne eivät ole varsinaisia tuholaisia. Vieraina ne eivät ole miellyttävimmästä päästä, mutta ne ovat silti sen verran harmittomia, että myrkyttämistä ei välttämättä tarvita.

Rottia ja muita jyräjöitä hävitetään paljon loukuttamalla. Loukkuja rottien karkottamiseen voi hankkia omaan käyttöön, mutta jos rottaongelma on laaja, ja eläimiä on päässyt talon rakenteisiin, tarvitaan ammattimaista tuholaiistorjuntaa.

Tukesin rekisterit tukena

Suomessa saa käyttää tuholaiistorjuntaan biosidivalmisteita, joilla on Tukesin myöntämä lupa. Luvat tehoaineille myöntää EU, minkä jälkeen kukin maa hyväksyy valmisteet kansallisesti.

– Suomessa hyväksyttävän valmisteen tulee olla tehokas, mutta se ei saa aiheuttaa riskiä ihmisille eikä ympäristölle, Sanna Koivisto sanoo.

Hyväksytystä valmisteesta löytyy lupanumero, ja ne löytyvät Tukesin biosidirekisteristä. Osa biosidivalmisteista on tarkoitettu ainoastaan ammattilaiskäyttöön, mistä löytyy merkintä tuotteen etiketistä. Koiviston mukaan Suomen omilla markkinoilla ei juuri liiku luvattomia tuotteita, mutta ulkomailta niitä on mahdollista hankkia. Hän muistuttaa, että hyönteis- ja jyräjämyrkyjen tilaaminen tai tuominen ulkomailta omaan käyttöön on kiellettyä.

Tuholaiistorjuntaan on saatavissa auttajia, joiden käyttämät keinot ovat tehokkaita ja turvallisia. Tukesin rekisteristä löytyy yhteensä 167 tuholaiistorjuntaan erikoistunutta yritystä. Niissä työskentelevillä pitää olla tuholaiistorjujan tutkinto, jonka sisällöstä säädetään Valtioneuvoston asetuksessa biosidivalmisteista. Ammattilaisia kouluttavat Koulutuskeskus Salpaus Lahdessa sekä Anticimex- ja Rentokil-nimiset yritykset. ●



Sirpa Pietikäinen
Kirjoittaja on
Euroopan parlamentin jäsen.
sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

Halvin on harvoin taloudellisin

Julkisista hankinnoista tulee päättää kokonaistaloudellisen hyödyn, kestävän kehityksen ja EU:n strategisen autonomian perusteilla. EU uudistaa parhaillaan julkisten hankintojen sääntöjä monipuolistaakseen hankintakriteerejä. Jo nyt hankinnoissa on mahdollista priorisoida esimerkiksi ympäristö- ja sosiaalista kestävyyttä, mutta hankintasääntely ei velvoita siihen. Tämä on hukkaan heitetty mahdollisuus, sillä julkiset hankinnat vastaavat 15 prosenttia EU:n bruttokansantuotteesta. Muutoksessa on kyse pelisäännöistä markkinalle, jonka vuosittainen arvo on noin 2 500 miljardia euroa.

Uudistuksessa tullaan esittelemään vaatimuksia suosia tietyssä määrin eurooppalaisia tuotteita ja palveluja. On kriisinkestävyyden ja riippumattomuuden kannalta tärkeää, että tietty osuus lääkkeistä, ruuasta ja vaikkapa infrastruktuurihankkeissa tarvittavista rakennusaineista ostetaan Euroopasta. Samalla eurooppalaisenkin tuotannon tulisi olla kestävä: Ei ole syytä ostaa ilmastolle kalliiksi käyvää terästä tai sementtiä Saksasta, tai hiilivoimaa Puolasta vain siksi, että ne on tuotettu Euroopassa.

Kun sääntelyä uudistetaan, ja myöhemmin Suomessakin sovelletaan, tulee huolehtia hankintakriteerien läpinäkyvyydestä ja reiluuudesta: Kaveria ei saa suosia, eikä huonon ostaminen kalliilla saa olla mahdollista. Kokonaistaloudellista hyötyä – elinkaarikustannusnäkökulma

huomioiden – tulee priorisoida. Tätä tukee ME-AT-periaate, jossa hinnan lisäksi huomioidaan pitkäaikaiskustannukset sekä hinta-laatusuhde. Laatu sisältää kestävyysnäkökulmat, jotka takaavat, että hankinnoista valuu hyötyä myös työntekijöille, ja että hankinnat suunnataan ilmaston kannalta parempiin tapoihin tuottaa palveluita ja tuotteita.

Valjastamalla julkisten hankintojen volyymi käyttöön, voidaan saavuttaa etuja, joihin on muilla yksittäisillä keinoilla vaikea päästä samassa mittakaavassa. Suuressa kuvassa näkyy kansantaloudellinen hyöty. Yksittäisten yritysten kannalta julkiset hankinnat voivat tarjota luotettavampaa liiketoiminnan jatkuvuutta, jonka turvin voi suunnitella, kehittää ja investoida pidemmällä perspektiivillä. Kouluruoka on hyvä esimerkki julkisten hankintojen kokonaisuudesta, jossa paikallisen palvelun suosimisen tulisi olla helppoa.

Myös yksittäisten kuluttajien ostopäätökset muovaavat ilman muuta markkinaa kysynnän ja tarjonnan lailla. Julkiset hankinnat ovat volyymiltaan toinen ääripää, sillä niissä yksittäisellä viisaalla kilpailutuksella on kauaskantoisempia vaikutuksia. Väliin jää monta keskikoista ostajaa, kuten järjestöjä, yrityksiä ja asunto-osakeyhtiöitä. Niiden päätöksentekijöillä on yhtä lailla mahdollisuuksia suunnata hankintojaan palveluihin ja tuotteisiin, jotka ovat halpaa hintaa laajemmalla tavalla kestäviä ja taloudellisia.

A-KATTOHUOLTO

Luotettava, paikallinen ja
kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN
PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET
- KATTOTURVATUOTTEIDEN ASENNUKSET
- SIENEN, JÄKÄLÄN, SAMMALEEN, LEVÄN
JA PINTAHOMEEN POISTO JA EHKÄISY
KATOILTA, SEINILTÄ, LAATOITUKSILTA,
BETONIKAITEILTA, ASFALTILTA
- KUNTOTARKASTUKSET

OTA YHTEYTTÄ!

HANNU RINTAMÄKI

p. 040 767 8828

hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi

PASI RINTAMÄKI

p. 040 135 6079

pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi



Minna Ravi

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



Milloin teidän taloyhtiössänne on viimeksi mietitty yhtiöjärjestystä?

Yhtiöjärjestys kannattaa pitää ajan tasalla ja käydä läpi varsinkin vanhemmissa asunto-osakeyhtiöissä. Saattaa olla, että yhtiöjärjestys on jäänyt päivittämättä pidemmäksi aikaa, jolloin siitä voi löytyä muutostarpeita tai vanhentuneita määräyksiä. Selkeä ja nykyistä lakia vastaava yhtiöjärjestys on osakkeenomistajien etu.

On ongelmallista, mikäli yhtiöjärjestys ja yhtiössä noudatettu käytäntö eivät kohtaa. Taloyhtiössä on voitu noudattaa pitkään tiettyä käytäntöä, mutta sitä ei ole koskaan kirjattu yhtiöjärjestykseen, jolloin käytäntö ei sidokaan uutta osakkeen ostajaa.

Esimerkiksi kunnossapitovastuuta koskevat määräykset eivät välttämättä vastaa yhtiössä noudatettuja käytäntöjä. On hyvinkin tyypillistä, että pienissä yhtiöissä halutaan muuttaa kunnossapito osakkaan vastuulle ja yhtiössä on voitu jopa vuosikymmeniä toimia siten, että osakkaat vastaavat itse remonteistaan. Laissa on kuitenkin lähtökohtana se, että yhtiö vastaa rakenteista ja eristeistä, eikä noudatettu käytäntö lähtökohtaisesti sido osakkeen ostajaa, mikäli kunnossapitovastuun jakoa ei ole merkitty yhtiöjärjes-

tykseen. Tästä saattaa aiheutua ikäviä tilanteita, joissa esimerkiksi uusi osakas voi vaatia naapuria maksamaan remontejaan, mikä voi tuntua hyvinkin epärealistiselta. Yhtiöjärjestys onkin selvyuden vuoksi ja ongelmien välttämiseksi tarpeen muuttaa vastaamaan noudatettua tilannetta.

On myös tyypillistä, että yhtiöjärjestyksessä yhtiökokouksen kutsuaika on merkitty liian lyhyeksi. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään, että kokouskutsu on toimitettava viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Lakia uudistettaessa vuonna 2009 kutsun vähimmäisaikaa pidennettiin viikosta kahteen viikkoon osakkeenomistajien tiedonsaannin ja osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi. Yhtiöjärjestyksissä vähimmäisaika onkin helposti saattanut jäädä aikaisemman lain mukaiseksi.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisen halukkuutta kannattaa kartoittaa yhtiössä etukäteen, sillä jos tarvittavaa kannatusta ei saada, työ voi olla turhaa. Mikäli muutoksia päädytään tekemään, tyypillisesti tehdään niin, että hallitus käynnistää yhtiöjärjestyksen muutosprosessin ja laatii oikeudellisen asi-

antuntijan kanssa ehdotuksen uudeksi yhtiöjärjestykseksi. Asunto-osakeyhtiölaissa edellytetään yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi 2/3 määräenemmistöä.

Joissain tilanteissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan suostumus myös osakkeenomistajilta. Suostumus tarvitaan esimerkiksi silloin, kun muutetaan huoneiston käyttötarkoitus toiseksi tai puututaan osakashallinnassa oleviin tiloihin. Suostumus tarvitaan myös, jos vastikeperusteena olevia pinta-aloja muutetaan, jolloin osakkeenomistajan maksuvelvoite yhtiötä kohtaan kasvaa. Lisäksi esimerkiksi kunnossapitovastuuta ei voi siirtää osakkaalle siltä osin, kun yhtiön vastuulla oleva korjaustarve on jo tiedossa, vaan tähänkin tarvitaan kyseisen osakkeenomistajan suostumus.

Suostumuksen osakkeenomistajalta muutoksia varten hankitaan tyypillisesti yhtiökokouksessa tai sitä ennen. Suostumuksen hankkiminen on mahdollista myös jälkikäteen. Suostumus on syytä saada kirjallisesti, jotta asiasta ei tule epäselvyyksiä ja hallitus saa rekisteröityä uuden yhtiöjärjestyksen ongelmitta.



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



DOMINO • Se huollon verran parempi • **DOMINO**
KIINTEISTÖPALVELUT OY

KAIPAAKO TALOYHTIÖNNE LAADUKASTA SIIVOUSTA?

- ✓ Onko laatu juuri sitä, mitä asukkaat arvostavat?
- ✓ Kaipaako taloyhtiönne laadukasta siivousta?
- ✓ Arvostaako hallitus yhteistä katselmusta, jossa selvitetään oikea siivoustarve?
- ✓ Olisiko pysyvä, nimetty vakituinen siistijä hyvä asia?
- ✓ Iloinen ja osaava henkilökunta laadukkailla välineillä.
- ✓ Myös talonmiehen sijaisuus onnistuisi ja hoituisi?
- ✓ Asiakaspalvelu vastaa muutamassa sekunnissa.

MEILLÄ TOIMII 

Jos vasta vastasit yhteenkään kyllä, niin ota yhteyttä ja laitetaan siivouksenne kuntoon!

www.dominopalvelut.com on helppo tehdä tarjouspyyntö tai soita Minna 0415128750 tai Hermann 0415128760.



**Viemärien avaukset,
pesut ja kuvaukset
Salaojalinjoiden pesut ja kuvaukset
Pumppaamohuollot
Injektointityöt**



**SUOMEN
KAIVOSANEERAUS**

P. 044 0919 118
marko@suomenkaivosaneeraus.fi
www.suomenkaivosaneeraus.fi



PÄIVYSTYS 24 h/vrk • puh. 044 2420 366

Kiinteistöhoidon ja rakentamisen monitoimialayritys

KIINTEISTÖHOITO JA -HUOLTO
SISÄ- JA ULKOTYÖT
TALVI- JA KESÄKUNNOSSAPITO
RAKENTAMINEN

ERKSAAR
KIINTEISTÖNHOITO

Martti Koivunen
Puh. 044 2420 366
martti.koivunen@erksaar.fi

Tommi Koivunen
Puh. 0400 776 854
tommi.koivunen@erksaar.fi

Latokarinkatu 3, 20200 Turku • www.erksaar.fi

**Innovatiivista
isännöintiä –
tehokkaasti ja läpinäkyvästi.**



**Taika
Isännöinti**

Paikallinen,
asiantunteva ja
helposti tavoitettavissa

Ota yhteyttä jo tänään!

www.taikaisannointi.fi
olivia@taikaisannointi.fi
Puh. 050 577 3788