

Mistä säästöä taloyhtiön
lämmityskustannuksiin? 8

Kunnon seuranta
auttaa ennakoimaan
korjaustarpeet 16

Taloyhtiön
turvallisuus on monen
tekijän summa 20



Rakentavaa kunnossapitoa helpinghands.fi

- Toimitilamuutokset
- Liike- ja toimitilaremontit
- Talo- ja huoneistoremontit, avaimet käteen
- Vahinkosaneeraus
- Kattohuollot, -korjaukset ja -remontit, kattojen kuntoraportit
- Kattolumityöt ja kattohuoltosopimukset
- Keittiö- ja kylpyhuoneremontit
- Terassit, piharakennukset, varastot, saunat jne.
- Asunto-osakeyhtiöiden palovaroittimien päivitykset lain vaatimalle tasolle



GRANLUND TALOYHTIÖPALVELUT

KORJAUSRAKENTAMISTA
OSAKKAITA KUUNNELLEN

Huolehdimme korjausrakentamisen palveluista aina kuntoselvityksistä peruskorjauksiin. Toimimme isännöitsijän ja taloyhtiön tukena kaikissa taloyhtiön korjaustarpeissa vuosikymmenten kokemuksella.

Ota yhteyttä
» **Granlund Oy**


Granlund

URTTI

ASIANAJOTOIMISTO

- kiinteistöoikeus
- riitojen ratkaisu
- työoikeus
- perhe- ja perintöoikeus

0400 565 361
www.urtti.fi



Huolehdimme puolestasi.

 **Jyväskylässä, pyydä tarjous:**

040 537 2730 / johanna.tulla@kiinteistotahkola.fi
050 527 3938 / mikael.nummi@kiinteistotahkola.fi

Isännöinti

- ◆ Digipalvelut 24/7
- ◆ Talotili-palvelu pienille taloyhtiöille
- ◆ Manageeraus

Välitys

- ◆ Vuokravälitys
- ◆ Asuntosijoittajien palvelut

11:llä paikkakunnalla Suomessa, kiinteistotahkola.fi





JYVÄSKYLÄ
2/2025

Julkaisija / Kustantaja

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Jyväskylä
Painosmäärä: 10 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

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

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Nexus Media Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Dreamstime

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

Reklamaattorit on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen

julkaisemisesta Nexus Media Oy:lle.

Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen

julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.

Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen

Nexus Media Oy ei ole velvollinen korvaamaan

painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos

sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään

aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen

peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön kestävät energiaratkaisut
- 8 Lämmityskustannukset ja lämmityksen huolto
- 10 Pihan leikkipaikan ylläpito
- 12 Kiinteistön syyshuolto
- 15 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 16 Kuntotutkimus taloyhtiössä
- 20 Taloyhtiön turvallisuus kuntoon
- 23 Lakipalsta

Freepik

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Kohtuulliset asumiskustannukset – mutta miten?

Monenlaiset asiat heijastuvat taloyhtiöiden arkeen – ja vielä tuntu-
vammin niiden kuluihin. Tämän ovat monet osakkaat ja asukkaat
tunteneet viime aikoina lompakoissaan konkreettisesti.

Tilastokeskuksen kesäkuussa julkaisema Asunto-osakeyhtiöiden
talous -tilasto osoitti esimerkiksi kiinteistöveron nousseen kerrosta-
loissa keskimäärin runsaat 12 prosenttia vuonna 2024. Kiinteistö-
vero oli siten eniten kasvanut kuluerä kerrostalokannassa.

Viimeisten kymmenen vuoden aikana kerrostalojen kiinteistöve-
rokulut ovat Tilastokeskuksen aineistojen mukaan kasvaneet kaik-
kiaan noin 44 prosenttia. Varsinkin vuonna 2024 kiinteistöveroku-
luja kasvatti nykyisen hallituksen hallitusohjelmakirjaus, jossa maa-
pohjan kiinteistöveroprosenttien alarajaa korotettiin 0,93:sta 1,30
prosenttiin. Lisäksi näköpiirissä hämmöttää pitkään valmisteltu kiin-
teistöjen arvostusperiaatteiden uudistus. Toteutuessaan se vaikut-
taa kiinteistöveroon myös tuntuvasti.

Nykyisen hallituksen toinen kiinteistöveroa koskeva hallitusohjel-
makirjaus on kiinteistöjen arvostusperiaatteiden uudistus. Uudis-
tusta on valmisteltu jo vuosia, mutta sen vaikutuksia kiinteistön-
omistajille on yhä vaikeaa arvioida.

Kiinteistöverossa tapahtunut nousu on kuitenkin ollut jo nyt talo-
yhtiöille ja kotitalouksille merkittävä. Asumismenojen kasvua onkin
ennen pitkää pystyttävä hillitsemään. Vähintäänkin taloyhtiöiden on
seurattava aktiivisesti yleistä kehitystä – vain siten voidaan tulevia
kuluja ainakin ennakoida.

Sisäilmaston edelläkävijä

Ilmanvaihdon huollot ja korjaukset sekä asennukset ja
urakointi yli 40 vuoden kokemuksella.

Myymälästämme löydät kattavan valikoiman
ilmanvaihtolaitteita ja -tarvikkeita, mm. Keski-Suomen
laajimman valikoiman suodattimia. Tule tutustumaan!

KESKI-SUOMEN

ILMASTOINTIHUOLTO



Myymälä avoinna ma-pe 8-16

Miilukatu 6, 40320 Jyväskylä

p. 014 410 4111

ilmastointihuolto.com



AJANKOHTAISTA



Myrskyistä ja tulvista maksetut korvaukset tuplaantuivat viidessä vuodessa

Ilmastonmuutos rikkoi kesällä tiuhaan lämpöennätyksiä, myös Suomessa. Eritoten ilmastonmuutos lisää ja voimistaa sään ääri-ilmiöitä, totesi vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola kesäkuisessa tiedotteessaan. LähiTapiolaan niistä tulee toistuvasti vahinkoilmoituksia. Esimerkiksi vuoden 2024 rankkasade- ja tulvavahingoista on maksettu – ja maksetaan edelleen – miljoonien eurojen korvauksia.

– Vuodelle 2024 osui useampi poikkeuksellinen rankkasade- ja ukkosmyräkän nostattama tulva. Esimerkiksi rankkasade nostatti tulvan Mikkelin kaupungin alueella syyskuussa, ja Länsi-Suomessa nähtiin poikkeuksellista tulvintaa marraskuussa, kertoo yritysten omaisuusriskeistä vastaava chief underwriter **Lari-Pekka Kyllönen**.

Keskimäärin maksetut korvaukset myrskyistä, tulvista ja rankkasateista ovat yli kaksinkertaistuneet viidessä vuodessa. Kyllönen muistuttaa, että tarkastelujakso on lyhyt ja vuosivaihtelu on suurta.

– Sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat ennätysvahingot ovat joka tapauksessa uusi normaali. Myrskyt ja tulvat tulevat haastamaan meitä jatkossakin, ja niiden seurauksiin varautuminen pitää ottaa tosissaan, sanoo Kyllönen.

Hulevesijärjestelmän ylikuormittuminen tulee kalliiksi

Runsaimmat sateet osuvat yleensä loppukesään. Silloin voi sataa jopa sata millimetriä vuorokaudessa.

– Kun kaupungin keskustassa tulvii, voidaan puhua miljoonavahingoista. Viime vuosilta on useita esimerkkejä, jolloin on satanut niin paljon, että kaupungin tai kunnan hulevesijärjestelmä on ylikuormittunut. Sadevesiviemärit eivät ole pystyneet kuljettamaan satanutta vettä pois riittäväällä nopeudella, vaan vesi lainehtii kaduille ja pihoilta, Kyllönen selittää.

Rankkasadetulvalla tarkoitetaan juuri tällaista tilannetta, jossa poikkeuksellisen voimakas sade aiheuttaa maanpinnalla veden tulvimisen. Poikkeuksellisenä pidetään sadetta, kun sademäärä on vahinkopaikalla vähintään 30 mm tunnissa tai 70 mm vuorokaudessa.

– Hulevesien aiheuttamat tulvariskit ovat ominaisia alueille, joissa maa on enimmäkseen katettu asfaltilla, kivityksellä tai muulla vettä läpäisemättömällä pinnalla. Sadevesi ei pääse imeytymään maahan vaan alkaa virrata kaduilla ja kertyä notkoihin, Kyllönen avaa.

Hän myös muistuttaa, että lähtökohtaisesti rakennukset pitäisi rakentaa niin, että ne kestävät sateita – myös rajuja viistosateita.

– Jos tuulee hankalalta suunnalta ja samaan aikaan sataa, vesi tunnetusti löytää tiensä sisään, jos rakenteissa on vikaa, Kyllönen sanoo.

Suomalaisilla on vielä paljon varaa parantaa varautumista

Suomalaisista valtaosa, 80 prosenttia on havainnut ilmastonmuutoksen vaikutuksia elinympäristössään, käy ilmi LähiTapiolan kyselystä, joka toteutettiin huhtikuussa 2025. Punkkien leviämistä (41 % suomalaisista) ja myrskyvahinkoja (35 %) on havaittu eniten – ja niitä pelätään eniten myös tulevaisuudessa.

Lari-Pekka Kyllösen mukaan vesi ja lisääntyvät rankkasateet muodostavat suurimman uhan tulevaisuudessa.



Dreamstime

– Suomessa sataa vettä verrattain vähän moneen muuhun alueeseen verrattuna. Moneen vesisateen aiheuttamaan ongelmaan on jo ratkaisuja. Vakuutus on vain laastari, joka antaa nopeaa ja tilapäistä apua. Se ei voi olla ainoa ratkaisu, jos sademäärät jatkavat kasvuaan ja myrskyt lisääntyvät.

LähiTapiolan Arjen katsaus -kyselyn mukaan vain

3 prosenttia suomalaisista on varautunut itse tai taloyhtiössä on varauduttu tulvilta esimerkiksi tulvasuojauksella. Noin 40 prosenttia suomalaisista ei ole varautunut mitenkään ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

– Varautumisessa meillä suomalaisilla on vielä paljon töitä tehtävänä.

Seitsemän vinkkiä omatoimiseen varautumiseen myrskyiltä, rankkasateilta ja tulvilta:

1. Tarkasta pihapuiden ja katon kunto hyvän sään aikaan. Hyödynnä ammattilaisen näkemystä huonokuntoisten puiden kaatamisessa ja katon kunnostamisessa.
2. Tarkista säännöllisesti räystäiden kunto ja huolehdi pihakaivojen, sadevesijärjestelmien ja lähellä olevien kunnan hulevesikaivojen puhdistuksesta. Varmista, että vesi pääsee virtaamaan.
3. Laita pihairtaimisto suojaan myrskyiltä ja kiinnitä trampoliini asianmukaisesti.
4. Selvitä, sijaitseeko asuntosi tulvariskialueella.
5. Jos on vaarana, että tulvavesi tavoittaa rakennuksen, lue ohjeet tulvavallin rakentamiseen ja talon sokkelin, alaseinän sekä ovien suojaamiseen osoitteesta: www.vesi.fi/vesitieto/kodin-suojaaminen-tulvalta/.
6. Jotta viemärit eivät tulvi sisätiloihin, ympäröi lattiakaivo ja WC-istuin asianmukaisesti muovikelmulla ja painoilla.
7. Älä aja autolla tulvavedessä.

Asukkaalla saa olla omia palovaroittimia eikä niitä saa poistaa luvatta

Taloyhtiöllä ei ole oikeutta poistaa asukkaiden omia palovaroittimia ilman asukkaan hyväksyntää. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistutti kesällä, että asukkailla saa olla palovaroittimia esimerkiksi lisäturvana, vammaan takia tai vartiointiliikkeen palveluun yhdistettynä.

Monet taloyhtiöt asentavat palovaroittimia asuntoihin ennen vuodenvaihdetta, jolloin vastuu niistä siirtyy taloyhtiöille. Osa asukkaista haluaa kuitenkin lisäturvaa useammalla palovaroittimella, jos taloyhtiö asentaa vain minimin. Osalla voi olla vammaan liittyvä tarve. Lisäksi joillakin on käytössä vartiointiliikkeiden hälytysjärjestelmiin kytkettyjä palovaroittimia.

– Mitään asukkaan palovaroitinta ei saa mennä luvatta poistamaan, vaikka taloyhtiö asentaisi asuntoon varoittimia. Sillä ei ole väliä, onko ne kiinnitetty omaan tai vuokra-asunnon kattoon, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Kesäkuussa sisäministeriön antamassa asetuksessa näkyy asukkaiden oikeus omiin palovaroittimiin. Asukkaalla on oikeus asentaa palovaroittimet esimerkiksi makuuhuoneisiin, jos taloyhtiö ei niin tee. SPEK suosittelee, että jokaisessa makuuhuoneessa ja eteisessä on toimivat palovaroittimet.

– On taloyhtiönkin etu, että varoittimia on riittävästi. Kustannus ja haitta levinneestä tulipalosta on merkittävästi suurempi kuin varoittimien hinta, Leino muistuttaa.

Asukkaan tarvitsemista lisälaitteista ja niiden kustannuksista tulee sopia

Asukkaan vastuulla on ilmoittaa taloyhtiölle erityistarpeesta. Kuulovammainen ihminen voi tarvita esimerkiksi tärinä- tai vilkkuhälyttimen, jolla hän huomaa tulipalon ajoissa. Pyörätuolia käyttävää auttaa taas alas sijoitettu palovaroittimen testauspainike.

– Eräät taloyhtiöt heittivät viime vuonna roskeen arviolta kymmenien tuhansien eurojen edestä kuulovammaisten palohälyttimiä aivan turhaan. Tällaista ei saa nyt uuden palovaroitinasetuksenkaan valossa tehdä, Leino toteaa.

Jos asukas tarvitsee lisälaitteita, hyvinvointialueen vammaispalvelut voivat kustantaa ne. Hyvinvointialue ei kuitenkaan vastaa välineiden asennuksesta ja huollosta.

– Taloyhtiö voi päättää, tarjoaako se asennuksen ja huollon lisämaksullisena palveluna. Siinä tapauksessa taloyhtiö laskuttaa ensin kustannukset asukkaalta, joka hakee korvauksen hyvinvointialueelta. Taloyhtiön ja



Dreamstime

asukkaan pitää sopia asiasta yhdessä, Leino sanoo.

Myös vartiointiliikkeen varoittimia voi käyttää

Vastuu palovaroittimista on aina taloyhtiöllä. Jos asukas haluaa käyttää vartiointiliikkeen palvelua, johon kuuluvat palovaroittimet, hän saa tehdä niin. Esimerkiksi erillistaloissa tämä asia voi tulla vastaan, ja taloyhtiö voi ottaa sen huomioon jo alkukartoituksessaan.

– On taloyhtiöitä, joissa on sovittu, että jokainen hoi-
taa oman talonsa. Jos erillistaloissa halutaan jatkaa

näin palovaroittimien osalta jatkossa, se on mahdollista, Leino kertoo.

Jos asukas huolehtii erillistalossa itse palovaroittimis-
taan tai käytössä on vartiointiliikkeen palovaroittimet, tu-
lee taloyhtiöllä kuitenkin olla tieto varoittimiin liittyvistä
toimenpiteistä.

– Esimerkiksi jos vartiointiliike vaihtaa palovaroittimet
uusiin, tulee asiasta kertoa taloyhtiölle, kuten muissakin
palovaroittimiin liittyvissä huolto- tai ylläpitotilanteissa,
Leino tarkentaa.

Taloyhtiö vastaa 1.1.2026 alkaen kaikista sen asun-
toihin kuuluvista palovaroittimista kaikissa tilanteissa.

Lakiuudistus kieltämässä tupakoinnin vuokra-asunnoissa, mutta miten käy kannabiksen?

Asuinhuoneenvuokralakia ollaan uudistamassa ja yksi valmisteilla olevista muutoksista, joka on ollut paljon esillä, on tupakointikiellon kirjaaminen lakiin. Laista tuleva kieltö tarkoittaisi sitä, että tupakointi on kielletty kaikissa asuinkäyttöön vuokratuissa huoneistoissa eikä kieltäminen enää jatkossa edellytä kiellon kirjaamista vuokrasopimukseen.

– Tämä on tarpeellinen ja toivottu lakimuutos, mutta ei aivan ongelmaton, sanoo Isännöintiliiton vanhempi lakiasiantuntija **Kristel Pynnönen Andersson**.

Taloyhtiössä asuu tavallisesti sekä osakkaita että vuokralaisia. Osakas voisi jatkossakin polttaa omassa asunnossaan, mutta laki kieltäisi vuokralaista tekemästä samaa. Näin ollen lakiuudistus toteutuessaan asettaisi asukkaat usein eriarvoiseen asemaan sen mukaan, asuuko henkilö vuokralla vai omistusasunnossa.

– Tämä varmasti aiheuttaa hämmennystä taloyhtiössä kenen tupakointiin voidaan puuttua osakas versus vuokralainen, sanoo Pynnönen Andersson.

Kannabista ei rinnasteta tupakointiin

Kannabiksen polttamista ei tupakkalaissa eikä asuinhuonevuokralaissa rinnasteta tupakointiin.

– Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli vuokralainen polttaa kannabista ja tähän halutaan puuttua, ei voida pelkästään vedota asuinhuonevuokralaissa olevaan tupakakieltoon, avaa asiaa Pynnönen Andersson.

– Vedota voidaan tuki sen käytöstä aiheutuvaan sa-
vuun tai hajuun, mikäli se häiritsee asumisviihtyvyyttä tai
aiheuttaa terveyshaittoja, korostaa Pynnönen Anders-
son.

Epäselvyyttä ja ihmettelyä tulee kuitenkin suurella to-
dennäköisyydellä aiheutumaan siitä, että kannabiksen
polttamiseen on haasteellisempaa puuttua, koska haitat
pitää pystyä osoittamaan, kun taas tupakan osalta voi-
daan yksinkertaisesti todeta, että se on kiellettyä. Tähän
epäkohtaan on alalla jo tartuttu, ja on vuokranantajia,

jotka ovat vuokrasopimuksessa kieltäneet tupakoinnin li-
säksi myös kannabiksen polttamisen.

– Pidän erittäin harmillisena, että nyt kun tupakointi-
kieltö ollaan vihdoin saamassa asuinhuoneenvuokrala-
kiin, ei samalla todeta selkeästi, että myös kannabiksen
polttaminen olisi kielletty samalla tavalla kuin tupakointi,
harmittelee Pynnönen Andersson.

– Kannabiksen selvä kieltö olisi omiaan selventämään
tilannetta, korostaa Pynnönen Andersson lopuksi.



Dreamstime



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kestäviä energiaratkaisuja taloyhtiöön

Asuin- ja palvelurakennusten lämmitys aiheuttaa vuodessa noin 17 prosenttia Suomen hiilidioksidipäästöistä. EU on suitsimassa noita päästöjä tuntuvilla toimilla, joten myös taloyhtiöillä onkin perusteltuja syitä pohtia kestävien energiaratkaisujen käyttöönottoa.

Kasvavien ylläpitokustannusten ja remonttitarpeiden paineessa kestävien energiaratkaisujen käyttöönotto ei ole todennäköisesti etusijalla monessakaan taloyhtiöissä. Taloyhtiöillä olisi kuitenkin runsaasti syitä ryhtyä panostamaan niihin, toteaa Turun ammattikorkeakoulun energiatekniikan lehtori ja koulutusvastava **Osmo Huhtala** kollegoineen.

Parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta voidaan vähentää energiakustannuksia, mutta uusiutuvan energian käyttö auttaa myös pienentämään taloyhtiön hiilijalanjälkeä ja vähentämään sen ympäristökuormitusta. Lisäksi kestävät energiaratkaisut voivat parantaa asumismukavuutta esimerkiksi lämmönsäätelyllä ja ilmanlaadulla.

Varsinkin vanhemmassa rakennuskannassa energiatehokkuuden suhteen olisi Turun AMK:n asiantuntijoiden mukaan usein parantamisen varaa. Vanhojen rakennusten energiatehokkuutta voidaan kuitenkin petrata esimerkiksi vähentämällä lämpövuotoja eristystä parantamalla ja lisäämällä lämmöntalteenottoa. Myös rakennusten vanhat lämmitysjärjestelmät voidaan vaihtaa energiatehokkaampiin vaihtoehtoihin kuten lämpöpumppuihin.

Muita vaikuttavia keinoja ovat aurinkosähköjärjestelmän asentaminen tai kiinteistöautomaation lisääminen, jonka avulla kiinteistön lämmitystä ja valaistusta voidaan ohjata. Myös valaistus itsessään voidaan vaihtaa energiatehokkaaseen led-valaistukseen.

Lainsäädäntö kannustaa energiatekoihin

Rakennusten energiatehokkuutta ja sen edistämistä ei ole suinkaan jätetty vain taloyhtiöiden oman aktiivisuuden varaan. Esimerkiksi EU:n tasolla asiaan vaikuttaa keskeisesti Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, joka asettaa jo omalta osaltaan vaatimuksia rakennusten energiatehokkuudelle ja uusiutuvan energian käytölle.

Kansallisella tasolla vaikuttavaa lainsäädäntöä ja ohjausta ovat puolestaan muun muassa Ilmastolaki, valtakunnallinen korjausrakentamisen strategia sekä Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvo-

jen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

Vaikka lainsäädäntö ei tällä hetkellä edellytä korjaushankkeiden hiilijalanjäljen raportointia, tämäkin saattaa tulla Huhtalan ja muiden Turun AMK:n asiantuntijoiden mukaan vaatimukseksi tulevaisuudessa. He toteavat vähähiilisen ja energiatehokkaan rakentamisen sekä korjausrakentamisen olevan suoraan yhteydessä rakennusten ylläpitokustannuksiin, joten taloyhtiöille on aina kannattavaa edistää niitä.

– Kustannusnäkökulmasta arviointi tulee kuitenkin aina tehdä tarkastelemalla kiinteistön elinkaaren aikaisia menoja, eli investointeja sekä käyttö- ja ylläpitokuluja.

99 Parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta voidaan vähentää energiakustannuksia, mutta uusiutuvan energian käyttö auttaa myös pienentämään taloyhtiön hiilijalanjälkeä ja vähentämään sen ympäristökuormitusta.

Kiinteistön nykytilan kartoitus paras ensiaskel

Taloyhtiöiden on Huhtalan ja hänen kollegoidensa mukaan luontevinta ja kustannustehokkainta edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä esimerkiksi lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä. Lämpöpumppeihin siirtyminen on tuolloin usein tehokas tapa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, kuten myös lämmöntalteenoton kehittäminen.

Myös aurinkosähköjärjestelmän asennuksella voidaan vähentää kiinteistön ostoenergian tarvetta ja pienentää energiakustannuksia pitkällä aikavälillä. Tämä on luontevaa tehdä remontin yhteydessä, mutta myös omana hankkeenaan. Julkisivun ja ulkovaipan korjausten yhteydessä voidaan puolestaan parantaa rakennuksen eristystä (u-arvoa), mikä myös vähentää lämmönhukkaa ja parantaa energiatehokkuutta.

Uusiutuvien energialähteiden käyttöönotto edellyttää taloyhtiöltä kuitenkin asiantuntijan tekemää kartoitusta kiinteistön nykytilasta ja potentiaalisista energiatehokkuustoimenpiteistä. Kartoituksen pohjalta taloyhtiön hallituksen tulee tehdä päätös, mitkä toimenpiteet ovat järkeviä ja kustannustehokkaita toteuttaa.

TAMK:in asiantuntijat avaavat prosessia vielä pidemmälle: Päätöksen jälkeen tehdään tarkempi suunnittelu, joka kattaa tekniset ratkaisut ja taloudelliset laskelmat. Lopuksi tehdään hankintapäätös ja siirrytään toteutusvaiheeseen.

– Toteutuksen valmistuttua tarvitaan vielä perehdytys järjestelmän toimintaan ja mahdollisesti ylläpitosopimuksen tekeminen huoltoyhtiön kanssa.

Jotkut palveluntarjoajat voivat heidän mukaansa tarjota kaikki edellä mainitut toimenpiteet yhtenä pakettina, mutta taloyhtiö voi myös hankkia ne erikseen ja eri toimijoilta. Kyse on myös siitä, missä määrin taloyhtiö haluaa itse johtaa projektia.

Esteenä tekniset rajoitukset, tiedon puute ja asenteet

Uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotolle taloyhtiöissä voi olla kuitenkin vielä esteitä – joko todellisia tai siten koettuja. Teknisiä rajoituksia voivat Huhtalan ja tämän kollegoiden mukaan olla esimerkiksi rakennusta varjostavat puut tai toiset rakennukset, jotka heikentävät aurinkosähköjärjestelmän kannattavuutta. Vastaavasti myös lämpöpumpun asentamiselle voi olla teknisiä rajoituksia.

– Kustannukset ja kannattavuus voivat muodostua haasteeksi, sillä investoinnit energiaratkaisuihin voivat olla kalliita ja takaisinmaksuaika pitkä. Rahoitusmahdollisuuksien puute voi vaikeuttaa hankkeiden toteuttamista.

Toisinaan uusien energiaratkaisujen käyttöönoton tiellä ovat yksinkertaisesti tiedon ja osaamisen puute. Esimerkiksi väärät käsitykset ratkaisujen kannattavuudesta voivat johtaa siihen, että uusia ratkaisuja ei ryhdytä edes selvittämään. Lisäksi tavoitteiden asettamiseen ja toteutuksen läpivientiin tarvitaan osaamista ja tietoa aihepiiristä.

Uusi teknologia helpottaa energiankäytön optimointia

Viime vuosina on tullut saataville runsaasti uusia tekniikoita ja ratkaisuja, joilla taloyhtiöt voivat parantaa energiatehokkuuttaan ja saavuttaa kestäviä hyötyjä. Näistä esimerkkinä Huhtala ja muut Turku AMK:in asiantuntijat mainitsevat älykkäät automaatiojärjestelmät, jotka mahdollistavat kiinteistön energianhallinnan optimoinnin reaaliaikaisesti.

– Ne voivat säätää valaistusta, lämmitystä ja jäähdytystä automaattisesti, mikä parantaa energiatehokkuutta ja vähentää kustannuksia. Myös kulutusjous-to voi olla osa älykästä järjestelmää, jolloin se huomioi myös sähkön hinnan ja mahdollistaa toimimisen reservimarkkinoilla.

He toteavat aurinkosähköjärjestelmiä ja akkuvarastoja olleen myös tarjolla jo kauan, mutta ne ovat kehittyneet koko ajan entistä kustannustehokkaammiksi.

– Ja sähköautojen latausjärjestelmät ovat kehittyneet entistä monipuolisemmiksi ja niiden avulla voidaan ohjata latausta älykkäästi. Ne voivat toimia omana järjestelmänään tai osana taloauto-maatiota.

Erilaiset tekoälyä hyödyntävät seuranta-järjestelmät voivat puolestaan havaita poikkeamia energiankäytössä sekä ennustaa tulevia olosuhteita. Tätä tietoa voidaan edelleen hyödyntää taloyhtiön energiankäytön optimoinnissa.

EU vaatii rakennusten päästöjen pienentämistä

Asuin- ja palvelurakennusten päästöjen pienentämiselle on määritelty EU-tasolla tunnut tavoitteet. Fit for 55-valmiuspaketilla pyritään vähentämään EU:n alueen päästöjä vuoden 1990 tasosta vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030



Dreamstime

Koulutus kestävästä energiaratkaisuista on herättänyt kiinnostusta

Turun ammattikorkeakoulu aloitti syksyllä 2024 Taloyhtiöiden kestävät energiaratkaisut -koulutuksen, joka sisältää katsauksen taloyhtiön älykkäisiin energiaratkaisuihin ja siihen liittyvään päätöksentekoon taloyhtiössä. Koulutuksen liikellepanevana voimana ja rahoittajana on ollut Jatkuvan oppimisen ja työllisyyden palvelukeskus Jotpa, jota ohjaavat yhteistyössä opetus- ja kulttuuriministeriö sekä työ- ja elinkeinoministeriö. Hallinnollisesti se on Opetushallituksen erillisyyksikkö.

Osmo Huhtala kertoo opintokokonaisuuden sisältävän useita kestäviin energiaratkaisuihin liittyviä teemoja, joista taloyhtiöiden energiaratkaisut on yksi.

– Turku AMK päätti tarjota osaamistaan nimenomaan taloyhtiöiden energiaratkaisujen koulutukseen, koska sen koettiin olevan lähimpänä vahvuuksiamme sekä koulutuksen että opetuksen osalta. Energiaratkaisujen ja energiamurrokseen liittyvien teemojen edistäminen ovat myös yleisemmällä tasolla keskeisiä tavoitteitamme, Huhtala sanoo.

– Koulutus on herättänyt kiinnostusta ja olemme saaneet siihen sekä viime syksynä että kuluvana keväänä täydet ryhmät, noin 60 opiskelijaa. Koulutukseen on osallistunut pääasiassa LVISA-alan ammattilaisia, mutta merkittävässä määrin myös taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden edustajia.

mennessä. Rakennusalaan pakettia koskevat erityisesti energiatehokkuusdirektiivi sekä EU Renovation wave -ohjelma, jonka tavoitteena on kaksinkertaistaa energiaremonttien määrä vuoteen 2030 mennessä.

Nykytilanteen valossa tämä ei ehkä ole täysin realistinen tavoite, ainakaan ilman merkittävää valtion tukea, arvioi Huhtala kollegoineen. Kehittämistarvetta on heidän mukaansa esimerkiksi siinä, että rakennusalan ammattilaiset osaisivat hyödyntää EU-tukia täysimääräisesti.

– Konsultit voivat avustaa tukihakemusten tekemisessä, mutta se on lisäksi-

tannus ja on olemassa riski, että hakemus ei johda rahoituksen saamiseen. Tämä vähentää taloyhtiöiden kiinnostusta hakemusten tekemiseen.

Tukitoimien tulisi heidän mukaansa olla yksinkertaisempia ja helpommin saatavissa, jotta niiden vaikuttavuus olisi parempi. Lisäksi tarvitaan koulutusta ja tiedotusta sekä taloyhtiöiden hallituksille että LVISA-alan ammattilaisille, jotta he ymmärtäisivät paremmin tukimahdollisuudet ja osaisivat hyödyntää niitä tehokkaasti. Ilman näitä toimenpiteitä tavoitteen saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä on haastavaa. ●



... Teksti: Elina Salmi

Miten taloyhtiö voi säästää lämmityskustannuksissa?

Energian hinnan nousu on saanut monet taloyhtiöt etsimään vaihtoehtoisia lämmitysratkaisuja. Ennen järjestelmän vaihtoa kannattaa kuitenkin tutkia, miten energiatehokkuutta ja olemassa olevia järjestelmiä voisi mahdollisesti parantaa.

Kiinteistön energiatehokkuutta voi parantaa kustannustehokkaasti monin keinoin ja ne keinot kannattaa joka tapauksessa käyttää ennen kuin ryhdytään vaihtamaan lämmitysjärjestelmää. Kun tasapainotetaan ilmanvaihto ja lämmitysverkosto niin, että kaikissa huoneistoissa on suurin piirtein tasaiset lämpöolosuhteet ja vähennetään vetoisuutta tiivistämällä ikkunat, saatetaan pärjätä vähän matalammalla sisälämpötilalla. Siitä luonnollisesti seuraa pienempi lämmönkulutus lämmitysjärjestelmästä riippumatta.

– Kun lämmönkulutus ja sen tarve pie-

nenee, niin samalla lämmitystavan muutamisen taloudellinen kannattavuus heikenee. Mitä enemmän kuluu lämpöä, sen kannattavampaa on vaihtaa käyttökustannuksiltaan edullisempaan lämmitysmuotoon. Kun tarve pienenee, niin saattaa olla niin, ettei enää kannatakaan tehdä muutosta ja pärjätään pienemmillä muutoksilla, muistuttaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motiva Oy:stä.

– Pienempi lämmitystarve voi olla mahdollista kattaa kevyemmin sillä olemassa olevalla järjestelmällä. Jos lämmitysjärjestelmä halutaan ja kannattaa silti

vaihtaa, vaikuttaa pienempi lämmitystarve uuden järjestelmän mitoittamiseen ja kannattavuusarvioon. Voi käydä esimerkiksi niin, että jos on pohdittu siirtymistä maalämpöön, niin pienentyneen kulutuksen vuoksi tarvitaankin yksi lämpökaivo vähemmän ja säästetään investoinnissa.

Lisäeristys kannattaa tehdä julkisivuremontin yhteydessä

Alkajaisiksi siis tutkitaan talon olemassa

olevat järjestelmät ja tehostetaan niitä mahdollisuuksien mukaan. Katsotaan myös, mitä remontteja kunnossapitosuunnitelmassa on tulossa lähivuosina. Niiden yhteydessä on helppo huomioida energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet ja tehdä ne.

– Jos esimerkiksi ikkunat on käyttöikänsä päässä ja lähivuosina on tulossa ikkunaremonttia, niin kannattaa huomioida se, että kun ikkunat uusitaan, niin lämmitystarve pienenee. Osa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä on sellaisia, että ainut kustannustehokas

vaihtoehto on tehdä ne toisen remontin yhteydessä. Sellainen on esimerkiksi lämmöneristuksen lisääminen talon ulkoseiniin julkisivuremontin yhteydessä. Seuraava järjevä mahdollisuus voi tulla vaikka vasta 50 vuoden päästä.

Lämmitysjärjestelmän vaihtaminen on sen kokoluokan muutos, että onnistuminen kannattaa varmistaa käyttämällä asiantuntijaa apuna. Asiantuntijan avulla voidaan tehdä kunnollinen ja oikeisiin asioihin nojaava tarkastelu siitä, onko lämmitysjärjestelmän vaihtaminen kannattavaa. Jos alustavan tarkastelun pohjalta näyttää siltä, että lämmitystapaa kannattaa muuttaa, niin voidaan olla suhteellisen luottavaisin mielin sen suhteen, että investointi kannattaa.

Kunnollinen hankesuunnitelma on tarpeen

Kun itse hanke sitten alkaa, tarvitaan hyvä hankesuunnitelma ja -suunnitteli- ja, jotta projekti saadaan toivotulla tavalla maaliin.

VTT teki hiljattain tutkimuksen, jossa selvisi, että hankesuunnitelma puuttui kokonaan kolmannekselta lämmitystapamuutoksen tehneistä yhtiöistä. Oli vain pyydetty tarjoukset vaikkapa joltakin lämpöpumpputoimittajalta ja ryhdytty työhön.

Silloin on olemassa riski, että myös kannattavuuslaskelmat tekee järjestelmän myyjä, jolla saattaa olla hankkeessa vähän oma lehmä ojassa. Tutkituissa hankkeissa takaisinmaksuajat olivat kymmenen ja kahdenkymmenen vuoden välissä eli haarukka on aika iso.

– Vuosihyötysuhteet olivat kuitenkin kaikissa hyviä eli vähintään kolme. Se tarkoittaa sitä, että yhdellä yksiköllä sähköä saatiin vähintään kolme yksikköä lämpöä, toteaa Kettunen.

Tutkimuksen mukaan myös useiden yhtiöiden hankesuunnittelussa oli puutteita ja vain puolessa osaava talotekniikan ammattilainen oli tehnyt suunnitelman.

– Silloin käy helposti niin, että esimerkiksi kunnollinen seuranta jää puuttumaan. Tiettyt asiat – kuten nyt tuo mittarointi – karsiutuvat pois, kun ei ole tehty hankesuunnitelmaa, johon on sisällytetty tarvittavat laitteet. Silloin ei pystytä arvioimaan vaikkapa sitä, paljonko lämpöpumppu tuottaa lämpöä kuluttamallaan sähköllä eli mikä sen todellinen, toteutuva hyötysuhde on. Tällaisia asioita olisi kuitenkin tärkeää pystyä seuraamaan.

Vain puolet vastanneista taloyhtiöistä kertoo, että järjestelmän toimintaa seurataan ja arvioidaan säännöllisesti.

Energiatehokkuuden parantaminen kannattaa aina

Lämmitysjärjestelmän muutoksen kannattavuus riippuu tietysti paljon nykyisen lämmitystavan hinnasta. Jos ollaan esimerkiksi muuttamassa öljylämmityksestä kaukolämpöön tai johonkin lämpöpumppuratkaisuun, niin se on tyypillisesti hyvin kannattavaa.

Jos taas yhtiöllä on melko uusi ja hyväkuntoinen öljylämmitysjärjestelmä, niin voi harkita, jättäkö sen uuden

lämpöpumppujärjestelmän rinnalle toimimaan kovimmilla pakkasilla ikään kuin varajärjestelmänä silloin, kun sähkön hinta on korkealla.

Ei voi sanoa yksiselitteisesti, että yksi konsti on halvempi kuin toinen, koska ratkaisut ja niiden kannattavuus ovat hyvin tapauskohtaisia. Joka tapauksessa energiatehokkuuden parantaminen kannattaa lähes aina. Taloyhtiöstä löytyy Kettusen mukaan lähes aina kannattavia energiatehokkuustoimia, jotka voivat samalla parantaa asumisen laatua.

Säädöt, ikkunoiden tiivistäminen ja vaikkapa huonosti eristetyin yläpohjan lisäeristäminen puhallusvillalla – jos se on mahdollista – eivät vaadi ylettömiä investointeja. Vaikka lämmitysjärjestelmän uusiminen olisikin joka tapauksessa kannattavaa, niin kustannustehokkaimmat tehokkuustoimenpiteet kannattaa tehdä viimeistään lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä.

– On tärkeää ottaa niin sanotusti löysät pois energiankulutuksesta jo siinä vaiheessa, kun harkitaan lämmitysjärjestelmän muutosta. Varsinkin jos ollaan hankkimassa uutta järjestelmää, niin alentunut lämmöntarve vaikuttaa uuden järjestelmän mitoittamiseen. Siten voi syntyä säästöjä jo hankintavaiheessa, kun ei ylimitoiteta uutta järjestelmää, sanoo Kettunen.

Maalämmönkin voi ostaa palveluna

Kun taloyhtiö alkaa miettiä lämmityskustannusten alentamista uusien järjestelmien kautta, on tarjolla lukuisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut tai aurinkokennät ja aurinkosähköjärjestelmä. Useiden järjestelmien yhdisteleminen saattaa myös toimia. Yksi yksittäinen ja varsin tehokas toimenpide on lämmöntalteenottolaitteiston hankinta.

– Jos rakennuksessa on koneellinen poistoilmanvaihto, niin voi olla hyvin kannattavaa investoida poistoilma- lämpöpumppuun. Pitää kuitenkin verrata, onko taloudellisempaa investoida siihen, vaihtaa varsinainen lämmitysjärjestelmä, vai tehdä molemmat. Hyvä vaihtoehto ja ratkaisu voi olla myös yhdistää kaukolämpö ja maalämpö.

Kettunen korostaa, että asiantuntijan käyttäminen vaihtoehtojen puntaroinnissa on ensiarvoisen tärkeää ja auttaa parhaaseen lopputulokseen yhtiön kannalta.

Useat yritykset tarjoavat taloyhtiöille palveluna uuden laitteiston etäseuranta. Sellaisen valitseminen on järjestelmän kunnollisen toimivuuden kannalta hyödyksi ja vähintäänkin helpottaa hyvää talonpitoa. Palvelun kautta tulee automaattisia hälytyksiä tarvittaessa ja ne pystyvät jopa tekemään pieniä säätöjä etänä.

Hiljattain markkinoille on myös tullut yrityksiä, jotka tarjoavat maalämmön taloyhtiöille palvelutoimituksena. Se tarkoittaa sitä, että taloyhtiön ei itse tarvitse investoida lämpökaivoihin ja laitteisiin, vaan palveluyritys rakentaa ne, ylläpitää niitä ja tuottaa talon tarvitseman lämmön. Taloyhtiö maksaa palvelusta kuukausimaksua sopimuskauden ajan vähän samaan tapaan kuin maksetaan kaukolämmöstä. ●

TULOSSA PIHARAKENNUS VAI KESÄMÖKKI?

Meiltä maanrakennustyöt ja perustukset samalla tilauksella.



KESKI-SUOMEN
PERUSTUSPALVELU

Tarjouspyynnöt:

www.ksperustuspalvelu.fi

+358 400 477 353

Käytössäsi myös tarvittaessa rahoituspalvelumme.

KESKI-SUOMEN NUOHOUS- JA ILMASTOINTIHUOLTO OY

- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus- ja tarkastustyöt
- Ilmamäärien mittaus- ja säätötyöt
- Ilmanvaihto asennustyöt
- Lakisääteiset tulisijanuohoukset

TILAUKSET 044 350 8830

www.nuohousjailmastointihuolto.fi



Ilma-vesilämpöpumput asennettuna alk. 9600€

Ilmalämpöpumput asennettuna alk. 1700€

Lämpöpumppujen huollot alk. 160€

SOG-Rahoituskampania, puolen vuoden kuluton ja koroton eräpäivän siirto. Hinnat sis. Alv 25,5%

VILPPULAN

HUOLTOPALVELU

50 vuoden kokemuksella!

Ota yhteyttä Jari Juselius 044 547 2435

www.vilppulanhuoltopalvelu.fi





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Pihan leikkipaikan turvallisuus tarkempaan syyniin

Toukokuussa voimaan tullut kulutuspalvelujen turvallisuutta koskeva laki toi taloyhtiöille velvollisuuden dokumentoida pihansa leikkipaikan turvallisuuteen liittyviä seikkoja.

Keväällä voimaan tullut kulutuspalvelujen turvallisuutta koskeva laki on yleisluonteinen ja koskee kaikkien kulutuspalvelujen turvallisuutta. Sitä ei ole siis säädetty erityisesti taloyhtiöitä silmällä pitäen, korostaa johtava asiantuntija **Jaakko Laitinen** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes).
– Tukesin tietoon tulee välillä ilmoituksia asunto-osakeyhtiöiden leikkialueilta, mutta tarkempaa tilastotietoa taloyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuuspuutteis-

ta ei ole.
Sinänsä kyse ei ole mistään aivan uudesta asiasta, vaan kulutuspalvelulaki korvasi vanhan vapaa-ajan palveluiden asiakasturvallisuutta koskevan lain. Lain tarkoitus ja päävelvoite onkin Laitisen mukaansa pysynyt samana: varmistaa kuluttajien turvallisuus tiettyjä vapaa-ajan palveluita käyttäessään. Palveluntarjoajan pitää siis varmistua tarjoamansa palvelun turvallisuudesta.
Laki koskee näin myös taloyhtiöiden

yhteisiä leikkipaikkoja, jotka tulkitaan lain tarkoittamiksi vapaa-ajan palveluiksi, ja niissä leikkijät puolestaan vapaa-ajan palveluiden käyttäjiksi.
Dokumentaatio leikkipaikan turvallisuudesta kuntoon
Käytännössä kulutuspalvelulaki velvoittaa taloyhtiöt dokumentoimaan esimerkiksi vaarojen tunnistamiseen ja riskien arvioi-

miseen liittyviä seikkoja sekä havaittuja turvallisuuspuutteita ja tapahtuneita onnettomuuksia. Dokumentaation muoto on muuten vapaa, mutta sen on oltava kirjallisessa muodossa.
Laitinen kehottaa taloyhtiöitä painottamaan leikkipaikan turvallisuutta koskevassa dokumentaatiossa erityisesti vaarojen tunnistamista ja sen perusteella johdettavia turvallisuustoimenpiteitä, kuten miten leikkipaikan kunnon tarkastaminen ja ylläpidon suunnittelu ja toteutus

” Taloyhtiön yhteisille piha-alueille tulisikin hänen mukaansa hankkia ainoastaan leikkikenttävälinestandardin SFS- EN 1176 mukaisia, julkiseen käyttöön soveltuvia välineitä.

on tehty.
– Dokumentaatio voi olla esimerkiksi samassa huolto- ja kunnossapitokansiossa missä on muutkin taloyhtiön vastaavat dokumentit. Osin kulutuspalvelulain edellyttämät asiat voi sisällyttää myös taloyhtiön pelastussuunnitelmaan.

Julkisille leikkipaikoille on omat standardinsa

Laitinen muistuttaa, että osa markkinoilla olevista leikkikenttävälineistä on tarkoitettu vain yksityiseen kotikäyttöön. Niitä ei ole siis suunniteltu kestäväksi laajamittaisiin ja jatkuvaa käyttöä.
– Tällaisia välineitä voi hankkia asukkaiden omille kotipihoille, mutta niitä ei ole tarkoitettu yhteiseen käyttöön kuten taloyhtiön pihoille ja kuntien leikkikentille.
Taloyhtiön yhteisille piha-alueille tulisikin hänen mukaansa hankkia ainoastaan leikkikenttävälinestandardin SFS- EN 1176 mukaisia, julkiseen käyttöön soveltuvia välineitä. Iskua vaimentavien putoamisalustojen osalta huomiotavaksi tulee lisäksi SFS- EN 1177 -standardin vaatimukset.

Tarvittaessa asiantuntija avuksi arviointiin

Taloyhtiöt pystyvät Laitisen mukaan arvioimaan leikkipaikkansa turvallisuutta pitkälti itse, ja tätä niiden tuleekin tehdä.
– Kuitenkin leikkipaikan käyttöasteesta sekä välineiden tyypistä ja iästä riippuen myös ulkopuolisten tarkastajien käytölle voi olla tarvetta, koska asukkaat eivät välttämättä tunnista kaikkia riskejä tai tunne turvallisuusvaatimuksia.
Hän vinkkaa Tukesin verkkosivujen Leikkikenttä- ja Taloyhtiö-osioista sekä Tukesin julkaisemasta Hyvä käytäntö -uutisesta löytyvää tietoa muun muassa taloyhtiön leikkipaikan ylläpitoon ja tarkastuksiin liittyen. Tarvittaessa apuna voi käyttää myös ammattilaisia.
Taloyhtiön olisi siis tärkeää hankkia yhteisessä käytössä olevalle leikkipaikalleen asianmukaiset välineet, mutta myös pitää ne kunnossa koko niiden käyttöajan.
– Riittävä ylläpito on avainasemassa. Välineiden mukana tulevia ylläpito-ohjeita tulee noudattaa. Asukkaiden kannattaa myös tehdä silmämääräistä arviointia jatkuvasti. Näin pystytään tekemään tarvittavat huollot ja korjaukset ajoissa.

Kevät on hyvää aikaa leikkipaikan tarkastukselle

Kevät on Laitisen mukaan hyvää aikaa

tehdä vuosittainen perusteellisempi tarkastus taloyhtiön leikkipaikalle.
– Erityistä huomiota kannattaa kiinnittää muun muassa kuluvien osien kuntoon, kuten keinujen saranoihin ja ketjuihin, mahdollisiin puurakenteiden lahovaurioihin sekä putoamisalustojen kuntoon.
Esimerkiksi turvahiekkaa tarvitsee yleensä vähintään pöyhiä kuohkeamaksi. Tarpeen mukaan sitä pitää myös lisätä ja huolehtia lisäksi, että putoamisalueella olevat välineiden perustukset on suojattu iskuavaimentavalla hiekalla tai synteettisellä materiaalilla. Rikkoutuneet välineet tai niiden osat on vaihdettava.
Talven jälkeen on syytä tehdä myös perusteellisempi leikkipaikan siivous ja tarkistaa esimerkiksi hiekkalaatikon hiekan kunto ja tarvittaessa vaihtaa tilalle puhdasta hiekkaa. Pintapuolisempia tarkastuksia ja siivouksia on syytä tehdä tarpeen mukaan pitkin vuotta riippuen esimerkiksi paikan käyttöasteesta ja ilkeältä- tai roskaamisalttiudesta.

Ylläpidon laiminlyönti aiheuttaa turvallisuuspuutteita

Jos taloyhtiön pihalla on vanhempia, esimerkiksi 1980- tai 1990-luvulta peräisin olevia leikkivälineitä, Laitinen kehottaa kiinnittämään huomiota niiden käyttökuntoon. On hyvä varmistaa, että välineet ovat ehjät ja niiden rakenteet tukevat, eikä niissä ole esimerkiksi lahovauriota. Myös perustusten on oltava tukevasti paikoillaan.
Leikkikenttien yleisimmät turvallisuuspuutteet aiheutuvat hänen mukaansa usein ylläpitotoiminnan laiminlyömisestä.
– Tämä näkyy muun muassa turvalustojen huonossa kunnossa ja rikkoenaisina välineinä. Turva-alusta on syytä valita sen mukaan, että sen kunnosta pystytään varmistumaan käytössä olevilla resursseilla.
Säännöllinen huolto- ja kunnossapito on tehtävä, vaikka taloyhtiössä ei enää olisi asukaina lapsiperheitä, muistuttaa Laitinen.
– Jos leikkialueesta halutaan luopua kokonaan ja leikkipaikka on merkitty kaavaan, asiasta kannattaa keskustella kunnan kaavoituksesta vastaavan tahon kanssa. ●

Lisätietoja:
<https://tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/vapaa-ajan-palveluiden-turvallisuus/ohjeita-palvelujen-turvallisuudesta>
<https://tukes.fi/-/taloyhtion-pitaa-varmistua-leikkipaikan-turvallisuudesta>
<https://tukes.fi/taloyhtiaille>
<https://tukes.fi/-/hyva-kaytanto-taloyhtion-leikkipaikan-turvallisuustarkastus>

OIKEA HINTA ROMU-MATERIAALISTASI

Ostamme päivän hinnalla akut, kuparit, rosterit, messingit, alumiinit ja kaikki muut metallit. Kierrätämme vastuullisesti myös romuajoneuvot, renkaat sekä sähkö- ja elektroniikkalaitteet. Tarvittaessa tuhoamme arkaluontoiset materiaalit ja tiedot.



90%
käsittelyistä materiaaleista menee uudelleenkäyttöön, kierrätykseen tai hyötykäyttöön.

PALAUTTAA ARVON
Palautamme arvon jättemateriaalille jalostamalla niistä uusia raaka-aineita.

KOKONAISVALTAISTA JA LUOTETTAVAA KIERRÄTYSPALVELUA

- metallikierrätys
- elektroniikkakierrätys
- akut
- autot
- rakennusjäte

LUE LISÄÄ PALVELUISTAMME: kuusakoski.com

OTA YHTEYTTÄ!

Asiakaspalvelu avoinna ma-pe 8-16
puh. 040 482 6213
asiakaspalvelu@kuusakoski.com
Välimaanrinne 1,
40950 Muurame

Keski-Suomen alueella sinua palvelee asiakaspäällikkö
Pasi Puranen, puh. 040 6845 996
pasi.puranen@kuusakoski.com



HEIKKILÄ & KUIKKA
ASIANAJOTOIMISTO

Yksityisten henkilöiden, yritysten ja taloyhtiöiden oikeudelliset toimeksiannot ammattitaidolla

[WWW.HEIKKILA-KUIKKA.FI](https://www.heikkila-kuikka.fi)

014 411 0600
asianajotoimisto@heikkila-kuikka.fi





... Teksti: Ulla Sirén

Syyshuolto taloyhtiössä on talvihuolien torjuntaa

Syksyn huoltotyölista on taloyhtiössä yhtä pitkä kuin omakotitalossa. Taloyhtiö on vastuussa kiinteistön huollosta ja korjaustoista, joten ne on parasta teettää säännöllisesti – vaikka välillä tuntuisikin, että samoja toimenpiteitä toistetaan yhtenä. Syyshuoltoon kuuluvat sekä rakennuksen ulko- ja sisäpuoli että viheralueet ja kaikki muu pihoihin kuuluva, kuten leikkivälineet. Viisas taloyhtiö aloittaa syystyöt jo elokuun lopulla.

Taloyhtiön syksyiset huoltotyöt ovat jokavuotista puurtamista ja puhdistamista, vuotokohtien etsimistä ja mahdollisten aukkojen tukkimista, säätöjä ja suodattimien vaihtoja. Niiden säännöllinen suorittaminen takaa sen, että talvella kaikki toimii kuten pitää, ja mahdolliset viat huomataan ja päästään korjaamaan alkuvaiheessa. Silloin isot ongelmat eivät pää-

se yllättämään kesken talven pakkasten ja tuiskujen.

Huoltopäällikkö **Markku Karjanmaan** mukaan taloyhtiön ensimmäisiin syystöihin kuuluu tarkistaa, että sopimukset kiinteistöhuoltoyhtiön kanssa ovat voimassa ja kunnossa.

– Huoltoyhtiöt tekevät sen, mistä on sovittu, eivät muuta. On taloyhtiön

omalla vastuulla huolehtia, että kaikki tarvittava huoltotyö on kirjattu sopimukseen, hän muistuttaa.

Lämpöhuoltoa ja pihatöitä

Syksyn alussa ennen kylmien ilmojen alkamista on viimeistään aika tarkistaa ja huoltaa kesän ajan poissa käytöstä ollut

lämmitysjärjestelmä, vaihtaa tarvittaessa suodattimet ja tehdä säädöt talvea varten. Samoin tarkistetaan koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Markku Karjanmaa kehottaa myös käymään läpi taloyhtiön autopaikkojen lämmitystolpat ja katsomaan, että jokainen niistä on kunnossa. Jos vikoja alkaa ilmetä vasta pakkasten tultua, korjaajaa ei ehkä saa nopeasti pai-

Dreamstime



kalle, sillä talven edellä vastaavia korjauksia teetetään paljon.

– Normaalin silmämääräisen tarkistuksen voi tehdä esimerkiksi isännöitsijä. Jos jossain epäillään teknisiä ongelmia, paikalle tarvitaan asiantuntija, Karjanmaa sanoo.

Pihan siivous, viheralueiden haravointi, pensaiden ja istutusten syyshoito, mahdollinen leikkivälineiden huolto tai korjaaminen talveksi pois pihalta ja muut vastaavat ulkotyöt voi ulkoistaa huoltoyhtiölle, mutta monissa pienissä taloyhtiöissä luotetaan vielä perinteiseen talkoomalliin. Jos innostusta ja jaksamista riittää, itse tekemällä säästetään rahaa, ja parhaimmillaan pihatalkoista saadaan hauska ohjelma numero.

Välttämätön jokasyksyinen tehtävä on rännien puhdistaminen pudonneista lehdistä, samaten rännikaivojen, mikäli sellaiset on olemassa. Karjanmaa toteaa, että rännit voi siivota itse, mikäli se on turvallista, ja taloyhtiöstä löytyy siihen pystyvä tekijä. Omakotitaloissa rännien puhdistus tehdään useimmiten itse, eikä esimerkiksi matala rivitalo eroa paljon siitä. Sen sijaan suurissa ja korkeissa rakennuksissa puhdistamiseen tarvitaan ammattilainen.

Varaudu, lumi yllättää

Vaikka kaikki tietävät, että Suomessa

sataa talvella lunta ja tiet jäätyvät, ensimmäiset todelliset talven merkit ilmestyvät jostakin syystä aina yllättäen. Kun lunta alkaa sataa, pitää toimia nopeasti; valmistelu on silloin jo myöhäistä.

Taloyhtiöissä varautuminen lumen tuloon tarkoittaa sitä, että lumenkaatopaikat merkitään ja tarvittaessa laite-ataan aurauksepit paikoilleen. Samaten katsotaan, että hiekoitushiekkasäiliöt on täytetty valmiiksi kuivalla hiekalla. Markku Karjanmaa toteaa, että aurauks- ja hiekoitusvalmius kannattaa huolehtia kuntoon jo ennen, kuin sääkartoilla alkaa näkyä hiutaleen kuvia.

– Ne työt kuuluvat taloyhtiölle. Kun kiinteistöhuollosta tullaan auraamaan ja hiekoittamaan, on tärkeää, että kaikki on valmiina sitä varten, hän sanoo.

Syksyn edetessä pimeys valtaa tasaiseen tahtiin tunteja vuorokaudesta. Siinä ei sinänsä ole mitään yllättävää, mutta pimenemiseen pitää silti varautua. Ulkovaistuksen kunnossa pitäminen kuuluu myös taloyhtiön vastuulle. Huonosti valaistu piha on syyspimeällä ikävä ja jopa vaarallinen.

– Syksyllä on parasta käydä läpi koko ulkovaistustus. Katsotaan, että lamput ovat ehjät ja hämäläkytkimet toimivat. Valoisana kesänä kaikenlaista on voinut jäädä huomaamatta, Karjanmaa muistuttaa.

>>

pihapalveluylonen.fi

- Puiden kaato
- Kantojyrsintä
- Oksien haketus
- Konelumityöt

0400 627 799

pihapalveluylonen@gmail.com



TekuFix



- Ilmanvaihtokanavien puhdistukset
- Piipun nuohoukset
- Ilmanvaihtokoneiden huolto
- Ilmamäärien mittaukset • Desinfioinnit

www.tekufix.fi

050 555 7848

Luotettava paikallinen!

Kauttamme myös perinteiset piipun nuohoukset



HIEKKAPUHALLUS YHTYMÄ

Hiekkapuhallus ja maalaus

Suurtehoimurointi

Korkeapainepesut

Metallityöt

OTA YHTEYTTÄ!

0400 343 747, 0400 837 911

kari.hakala@hiekkapuhallusyhtyma.com

www.hiekkapuhallusyhtyma.com



RAKENNUSLIIKE
P.HÄMÄLÄINEN
RAKENNUSPELTI
TURPEINEN

ASIAKASLÄHTÖISTÄ RAKENTAMISTA
KESKI-SUOMESSA JO YLI 30 VUODEN AJAN

Toteutamme ammattitaidolla niin vaativat korjaushankkeet kuin uudisrakennuksetkin.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

puh. 0400 294 975

oli.matikainen@phamalainen.net

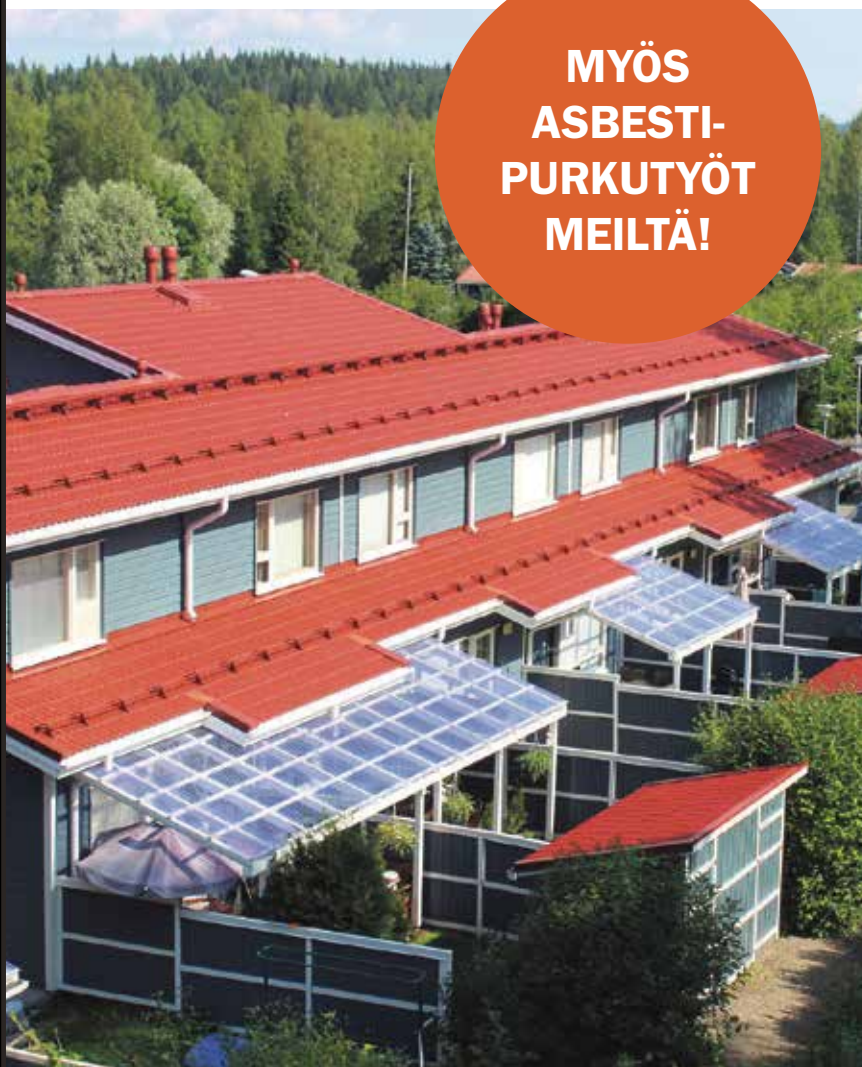
www.phamalainen.net

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Mika Aho, 045 347 7868
mika.aho@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä



Taloyhtiön syysmuistilista

1. Räystäskourujen puhdistus

Räystäskouruihin kertyy syksyllä lehtiä ja roskaa, joka voi jopa tukkia ne kokonaan. Rännien puhdistus on paras tehdä siinä vaiheessa, kun lehdet ovat pudonneet, mutta mieluiten ennen pakkasia. Rännit voi esimerkiksi huuhdella vedellä.

2. Rännikaivojen puhdistus

Syöksytörvien alla olevat rännikaivot puhdistetaan lehdistä ja muusta roskasta, kuten räystäskourutkin, ja samalla poistetaan kaivon lietevesään kertynyt saka.

3. Sadevesikaivojen ja niiden sakkapesien tyhjentäminen

Sakkapesien tyhjentäminen on tärkeä osa myös salaojakaivojen ja perusvesikaivojen huoltoa. Kevään ja kesän aikana kaivoihin voi kertyä edellisen talven hiekoitushiekkaa sekä muuta hiekkaa ja roskaa sulamis- ja sadevesien mukana. Kaivoja ei saa peittää, vaan kaikissa pitäisi olla ritiläkansi. Sillä sekä huolellisella puhdistamisella vältetään vesivahinkojen vaara talven aikana.

4. Pintavesien kulkusuunnan tarkistus

Katsotaan, että sade- ja sulamisvedet johtuvat pois kiinteistöstä. Jos asia on kunnossa, se toki pysyy sellaisena eikä vaadi mitään erityistä työtä joka syksy, ellei piha-alueella ole tehty isoja muutoksia.

5. Salaojien tarkastus

Salaojaputkiin voi kertyä huomaamatta roskaa ja lietettä, joka vähitellen tukkii koko putkiston. Helppo keino tarkistaa salaojat on päästää niihin vettä ja tarkistaa, että se kulkee putkien läpi. Yksinkertaisen tarkistuksen voi tehdä itse, mutta jos putkistossa tuntuu olevan isoja ongelmia, on hyvä tilata huolto.

6. Vesikaton tarkastus

Vesikatto on hyvä tarkastaa tai tarkastuttaa syksyllä, jos se on ollut huonokuntoinen tai jos esimerkiksi joissakin läpivienneissä on ollut ongelmia. Samalla voidaan tarkistaa kattoturvatuotteiden kunto, erityisesti lumiesteiden kiinnitys.

Silmämääräinen itse tehty tar-

kastus riittää, jos katto on kunnossa ja sinne voi turvallisesti nousta. Korkeille ja jyrkille katoille voi mennä vain ammattilainen, jolla on riittävät turvavälineet.

7. Ikkunapellitysten tarkastus

Syksyllä suositellaan katsomaan, että ikkunapellitykset ovat riittävän tiiviit ja kunnossa ja tarvittaessa korjaaman tiiveyttä. Tätäkään ei tarvitse tehdä joka vuosi, ellei pellityksessä ole havaittu selviä puutteita tai ongelmia.

8. Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkistaminen

Katsotaan, että ilmanvaihto on kunnossa ja vaihdetaan suodatin. Lämmöntalteenoton ohituspelti pitää muistaa kääntää talviasentoon.

9. Lämmitysjärjestelmän toiminnan tarkistaminen

Tarkistetaan että lämmitysjärjestelmä toimii normaalisti kesätauon jälkeen, vaihdetaan suodatin ja tehdään säädöt talvea varten. Mahdollisia vikoja korjaamaan tarvitaan ammattilainen.

MUISTA MYÖS:

10. Ulkovalaistuksen sekä autopaikkojen lämmitystolppien toiminnan tarkistaminen.

11. Lumenkaatopaikkojen merkittäminen ja aurauskeppien asettaminen.

12. Hiekoitushiekan varaaminen ajoissa säiliöön.

13. Lehtien siivous viheralueilta ja kulkuteiltä, istutusten ja pensaiden tai pensasaitojen syyskunnostus, leikkipaikkojen siivous ja tarvittaessa leikkivälineiden huolto. Ellei näitä ole ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön kannattaa ajoissa päättää, kuka ja milloin ne hoitaa.

14. Kiinteistöhuoltosopimuksen tarkistaminen: onko se voimassa ja ajantasainen. Onko taloyhtiö esimerkiksi ollut tyytyväinen lumen auraamiseen ja hiekoitukseen edellisenä talvena, vai pitäisikö sopimusta tarkistaa. ●

Asiantuntija: Huoltopäällikkö Markku Karjanmaa, Kangasalan Kiinteistöpalvelu

KOLUMNI

Sirpa Pietikäinen

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



Viherympäristöratkaisut osana kaupunkia

Luonto ja ihmisen terveys ovat erottomasti linkittyneitä toisiinsa. Planeettamme kokonaisvaltainen hyvinvointi vaikuttaa suoraan myös meidän ihmisten terveyteen - niin fyysiseen kuin henkiseen. Ilmastonmuutos, luontokato, saasteet ja pandemiat vaikuttavat elinympäristöömme ja elämänlaatuamme. Ilmiöt vaikuttavat fyysisen hyvinvointimme lisäksi myös mielenterveyteemme esimerkiksi ilmastoahdistuneisuuden tai korona-pandemian tuoman masennuksen muodoissa.

Luontoa voi olla kaupungeissa lähimetsien lisäksi myös viherympäristöratkaisuihin. Viherkatot ja -seinät, puistot ja puistikot, istutukset taikka siirtolapuutarhat lisäävät kaupunkien biodiversiteettia, ylläpitävät pölyttäjäpopulaatioita, parantavat ilmanlaatua ja vaikuttavat positiivisesti mielenterveyteemme. Vihreät kaupunkiympäristöt ovatkin monille huomattavasti miellyttävämpiä elinympäristöjä kuin ilmansaasteiden peittämät harmaat betonividakot.

Viheralueiden ja lähimetsien tärkeys on valjennut monelle eurooppalaiselle viimeistään koronaviruspandemian aikana. Monelle luonnossa liikkuminen on ollut yksi ainoista tavoista liikkua kodin ulkopuolella, pitää huolta terveydestään ja ylläpitää sosiaalisia suhteita. Silloin myös omien tai taloyhtiöiden piha-alueiden merkitys korostui mielenterveyden ylläpitämisessä.

Viheralueet voivat olla elämänlaatua ylläpitäviä paikkoja myös pandemian jälkeen. Viherympäristö, pihat ja taloyhtiöiden viherratkaisut auttavat myös pitämään ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten ihmisten mielenterveyttä virkeänä, kun lähimetsään kulkeminen ei luonnistu yhtä helposti. Näin ollen pihapiirit tai taloyhtiöiden katoilta löytyvät terassit voivat olla monille erittäin rakkaita - etenkin jos yhteistiloihin on sovitettu viherratkaisuja, kuten kasvilli-

suutta. Vihreät pihat ja istutukset lisäävät asuinmukavuutta, tuovat pihapiireihin väriä ja eloa sekä tarjoavat varjoa kesän helteillä.

Paluu puutarhakaupunkien juurille sopisi siis täydellisesti tukemaan myös ihmisten terveyttä. Vihreämmän kaupunkiympäristön rakentaminen lisää yhteisöllisyyttä, vahvistaa terveitä elämäntapoja, puhdistaa ilmaa, vähentää äänisaasteita, sitoo hiilidioksidia ilmasta, lieventää äärimmäisten sääilmiöiden vaikutuksia ja hyvin suunniteltuna suojelee luonnon monimuotoisuutta ja kaiken tämän kautta auttaa palautumaan ja hoitamaan myös ihmisten mielenterveyttä aiempaa paremmin. Ilmastonmuutoksen edetessä viherratkaisut auttavat ylläpitämään asuntojen suotuisaa lämpötilaa, sillä viherrakenteilla pystytään vähentämään rakenteisiin varastoituvaa lämpötilaa. Tulvia lisäävien asfalttipihojen sijaan, nurmikko auttaa sade- ja valumavesien hallinnassa, jolloin vesivahinkojenkin riski pienenee.

Modernissa puutarhakaupungissa ja monikäyttöisissä vehreissä pihapiireissä voisi olla myös sisällä tai ulkona yhteistiloja, joissa voi harrastaa nikkarointia, vaihtaa tavaroita tai palveluita, järjestää katujuhlia tai kohdata naapureita. Monikäyttöiset, viihtyisät ja vehreät pihapiirit lisäävät siis osaltaan taloyhtiöiden yhteisöllisyyttä. Vihertyöt tuovat työpaikkoja ja auttavat niin myös taloutta. Hyvin hoidetut pihat lisäävät myös kiinteistöjen arvoa.

Vihreät kaupungit eivät ole siis vain vähähiilisiä ja ilmastonmuutokseen sopeutuvia elinympäristöjä vaan kaupunkien tulisi olla myös vehreitä, kauniita, viihtyisiä ja monimuotoisia elinalueita, joissa kaikkien ihmisten on helppo ja hyvä olla - yhdessä ja yksin osana kaupunkiympäristöä. Taloyhtiöillä, kiinteistönomistajilla ja pihapiireillä onkin suuri merkitys viherympäristöratkaisujen toimeenpanijoina.



Laaja kuntotutkimus voi olla tarpeen taloyhtiössä, jossa peruskorjaukset ja kuntokartoitukset ovat jääneet pitkäksi ajaksi tekemättä.

... Teksti: Ulla Sirén

Terveystarkastus kiinteistölle

Kiinteistöä on vaikea hoitaa, jos sen kuntoa ei tarkkailla ja seurata säännöllisesti. Taloyhtiöissä hallitus ja yhtiökokous joutuvat väistämättä jossakin vaiheessa ottamaan kantaa erilaisiin tutkimuksiin ja tarkastuksiin. Tärkeintä on perehtyä niiden teettämiseen huolella ja toimia ajoissa, sillä siten kiinteistön elinkaari pitenee ja remonttikustannukset pysyvät kohtuullisina.

Kuntoarvio, kuntotutkimus, kuntokartoitus – kaikilla on tärkeä tehtävä, mutta milloin ja missä järjestyksessä ne pitäikään tehdä? Joskus tietotulva voi kiukuttaa osakkeenomistajaa, mutta silti sen suhteen kannattaa olla tarkkana. Jos on vaikea muistaa, mitä mikäkin kunto-alkuinen termi tarkoittaa, voi kuvitella ne terveydenhoitojärjestelmän portaitsi. Kuntoarvio on ikään kuin yleinen hoitajan vastaanotolla tehty terveyden kartoitus, joka perustuu silmämääräisyyteen ja asiakkaan täyttämiin lomakkeisiin. Kuntotutkimus taas on perusteellinen terveystarkastus, joka edellyttää lääkärin tutki-

muksia ja laboratoriokokeissa käyntiä. Kuntotarkastus tehdään, kun vaiva edellyttää erikoissairaanhoitoa.

Arvio peruskunnon vuoksi

Pääasiassa aistinvaraisin menetelmin toteutettava kuntoarvio tulisi tehdä taloyhtiössä silloin tällöin, koska siinä kartoitetaan yleisesti korjaustarpeita. Ympäristöministeriön oppaassa se suositellaan tehtäväksi viiden vuoden välein. Siten osakkaat pystyvät varautumaan ja perehtymään ennalta tulevaisuudessa odottaviin remonteihin ja niiden kustannusarvioi-

hin. Säännöllisesti tehty kuntoarvio pitää yllä rakennuksen peruskuntoa, koska se auttaa havaitsemaan puutteet ajoissa ja varautumaan niiden korjaamiseen taloudellisesti. Siitä saatavan tiedon avulla erilaisia korjaus- ja uudistustarpeita voi jaksoittaa kiireellisyysjärjestyksessä. Silloin mikään kiinteistön rakenne tai järjestelmä ei pääse hälyttävän huonoon kuntoon, eikä osakkaille koidu kohtuutonta taloudellista rasitetta.

Lisäksi kuntoarvioon kuuluu pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja energiataloudellinen selvitys. Molemmista on hyötyä osakkeenomistajille myös

silloin, kun osaketta ollaan myymässä. Kuntoarvion asiakirjat selventävät asioita ostajaehdokkaille ja takaavat osaltaan reilun pelin myyntitilanteessa, kun molemmat osapuolet tietävät, mitä on tulossa.

Kuntokartoitus puolestaan tarvitaan silloin, kun kiinteistön johonkin osaan on tullut selvästi osoitettava vaurio tai esimerkiksi jokin järjestelmä ei toimi niin kuin pitäisi. Tarkoituksena on tutkia vika niin perusteellisesti, että voidaan löytää täsmämenetelmät sen korjaamiseen. Epätarkka arviointi voisi johtaa virheellisiin ratkaisuihin, jotka lisäisivät kustannuksia ja remonttiin kuluva-aikaa.

99 Pääasiassa aistinvaraisin menetelmin toteutettava kuntoarvio tulisi tehdä taloyhtiössä silloin tällöin, koska siinä kartoitetaan yleisesti korjaustarpeita.

Kuntotutkimus käy syvällä

Kuntotutkimus asettuu kuntoarvion ja -tarkastuksen välille. Se tarkoittaa alan asiantuntijan tekemää tietyn rakenteen tai järjestelmän tutkimusta. Vanhempi lakimies **Pauliina Haapsaari** Kiinteistöliitosta kertoo, että tavallisimpia kuntotutkimuksen kohteita taloyhtiössä ovat vesi- ja viemäriputkistot, sähkötekniikka, ilmanvaihtolaitteet, katot sekä sellaiset sisärakenteet, joissa epäillään kosteusvauriota.

Yleensä kuntotutkimus tehdään yhteen kohteeseen silloin, kun sitä halutaan tarkastella lähemmin. Kuntokartoitus tavallisesti riittää kiinteistön normaaliin ylläpitoon.

Joskus kuntotutkimus voi tosin olla laaja ja kattaa vaikka kaikki rakenteet ja järjestelmät, mikäli halutaan saada käsitys koko kiinteistön kunnosta – esimerkiksi siinä tilanteessa, että kuntokartoitukset ja peruskorjaukset ovat jääneet pitkäksi aikaa tekemättä. Kuntotutkimus auttaa selvittämään, missä elinkaarensa vaiheessa kiinteistö on.

– Jos on paljon korjausvelkaa, sitä on todennäköisesti kertynyt moneen eri kohtaan. Silloin korjaussuunnittelun avuksi voidaan tarvita tällainen laaja ja perusteellinen tutkimus, vaikka se saat- taan maksaa paljon. Mutta jos ongelma- kohtia on paljon, on sitä parempi, mitä tarkemmin tiedetään, mitä niille voi tehdä, Haapsaari selittää.

Kuntotutkimuksessa avataan tavallisesti rakenteita ja otetaan myös tarvittaessa näytteitä tutkittavista kohdista. Esimerkiksi mikrobikasvusto on mahdollisesti todettu aistinvaraisesti kuntoar- viota tehdessä, tai siitä on herännyt epäily sisäilman heikentyneen laadun takia. Kuntotutkimuksessa asia voidaan varmistaa materiaalinäytteiden labora- torioanalyysin avulla.

Jos taas vaikkapa kiinteistön sähköjär- jestelmässä on havaittu toimintahäiriöi- tä, voidaan tehdä ensin lämpökuvaus, jonka avulla vialliset kohdat talon ra- kenteiden sisällä paikannetaan. Sen jäl- keen ne tutkitaan tarkemmin avaamalla kyseiset kohdat.

Saatujen tietojen avulla laaditaan yh- den osa-alueen tarkka korjaussuunnitel- ma ja remontin kustannusarvio tai, mi- käli on tarpeellista, suunnitellaan kiin- teistön laaja peruskorjaus.

Kuka tilaa ja tekee mitäkin

Kiinteistön omistaja on vastuussa raken- nuksen käyttökunnossa pysymisestä ja turvallisuudesta, joten erilaisten tutki- musten ja arvioiden tilaaminen on omistajan tehtävä. Asunto-osakeyhtiöis- sä kuntoarvion tilaamisen hoitaa tavalli- sesti yhtiön hallitus suoraan tai isännöit-

sijä, jonka hallitus on valtuuttanut teh- tävään.

Pauliina Haapsaari korostaa, että vii- me kädessä riippuu tilattavan tutkimuk- sen hinnasta, mikä elin päätöksen tekee.

– Jos kysymyksessä on suuri summa, se pitää aina hyväksyttää yhtiökokouk- sella, olipa asia mikä hyvänsä, hän muis- tuttaa.

Kuntoarvion suorittavat sähkö-, ra- kennus- ja LVI-tekniikan asiantuntijat yhteistyössä. Haapsaari painottaa, että asiantuntijan käyttäminen on tärkeää ja usein välttämätöntäkin, sillä läheskään kaikista taloyhtiöistä ei löydy arvioinnis- sa tarvittavaa osaajaa.

Kuntotutkimuksen tilaa aina taloyh- tiö, sillä rakenteet ja järjestelmät kuulu- vat taloyhtiön kunnossapitovastuulle.

Myös kuntokartoituksen tilaa pää- sääntöisesti taloyhtiö, mutta sen voi tila- ta myös yksittäinen osakas, mikäli epäi- lee omistamassaan asunnossa yksittäistä ongelmaa, joka ei koske kiinteistöä laa- jemmin. Kartoituksen maksaa aina ti- laaja tai se taho, joka on vastuussa vau- rion tai ongelman korjaamisesta.

Kuntotutkimuksen ja kuntokartoi- tuksen voi tehdä vain tutkittavan koh- teen asiantuntija.

Tiedonkulun vastuut

Kun aletaan keskustella kuntotutkimuk- sen teettämisestä taloyhtiössä, todennä- köisesti joudutaan lähitulevaisuudessa keskustelemaan myös jonkinmoisesta korjausbudjetista. Siksi ei ole yhdente- kevää, kuka kuntotutkimuksen suorit- ta. Samaten on tärkeää, että tutkimuk- sen tekijällä on käytettävissään riittävät lähtötiedot kohteesta.

Ympäristöministeriön ohjeen mukaan tekijää valittaessa ja kilpailutettaessa pi- täisi huomioida sertifioinnilla tai muulla menettelyllä todennetut pätevyudet, ko- kemus ja referenssit, malliraportit, käy- tettävissä oleva tutkimuskalusto ja toi- mituskyky. Kuntotutkimuksen lähtötie- doiksi tarvitaan aina kohteen asiakirjat, joihin kuuluvat alkuperäiset suunnitel- mat, kuten erilaiset piirustukset, sekä ai- emmat tutkimukset ja selvitykset. Lisäk- si tarvittavia asiakirjoja ovat esimerkiksi rakentamisaikaiset ja myöhempiin korjauksiin liittyvät työmaa-asiakirjat ja muut dokumentit.

Pauliina Haapsaari toteaa, että taloyh- tiön hallituksella ei ole erillistä lakiin perustuvaa tiedotusvastuuta kuntotutki- mukseen liittyvissä asioissa. Päätökset tehdään yhtiökokouksessa, joten on osakkaan omalla vastuulla osallistua nii- hin ja olla muutenkin aktiivinen yhtiön asioissa, jotta saa niistä tarpeeksi tietoa.

– Jos tulee jokin yllättävä ongelmati- lanne, on tietenkin hyvä tiedottaa siitä kiinteistön osakkaille ja asukkaille. Äkil- lisen korjaustarpeen sattuessa pitää >>

**SISÄMAAN
SÄHKÖPALVELU**
Laatua ja monipuolisuutta

- Sähkötyöt remonteista uudiskohteisiin
- Valaistus- ja sähkösuunnittelu

0400 547 567

www.sisamaansahkopalvelu.fi
tapio.ostman@sisamaansahkopalvelu.fi

**Millainen sähkösaneeraus-
remontti taloyhtiöön
tulisi toteuttaa?**

- Teemme kartoituksen
- Laadimme suunnitelman
- Kilpailutamme ja valvomme toteutuksen



 020 155 3555

SSVP.fi
Sähkö - Valaistus - Älykoti

**Rakennusten kuntotutkimuksiin ja
-selvityksiin sekä rakennushankkeiden
laadunvarmistukseen erikoistunut
toimialan kehittäjä.**



**RAKENNUSTERVEYS-
ONGELMIEN RATKAISU**

Kokeneet silmämme auttavat tunnistamaan riskit, jotka yleensä jäävät huomaamatta. Autamme ehkäisemään ongelmat, ennen kuin niistä tulee kallis kuluerä.

**ENNALTAEHKÄISY**

Pelkkä oireiden tunnistus ei riitä – me selvitämme niiden juurisyyt ja tarjoamme vaativimpiinkin ongelmiin kestävän ratkaisun.

Terveet tilat, hyvinvoivat ihmiset

SIRATE
www.sirate.fi

JYVÄSKYLÄ
Sepelitie 15
40320 Jyväskylä
Puh. 050 359 5837
juha.takkunen@sirategroup.fi

TAMPERE • TURKU • HELSINKI • KUOPIO • JYVÄSKYLÄ

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi




OMAKIINTEISTÖ

kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous, hän muistuttaa.

Osakkaiden kannalta olennainen asiakirja on isännöitsijäntodistus. Asetus isännöitsijäntodistuksesta määrää, että siinä pitää olla maininta tehdyistä kuntoarvioista ja kuntotutkimuksista.

Kyseistä asiakirjaa tarvitaan erityisesti asunto-osakkeen myyntitilanteessa, sillä sen tulisi sisältää kaikki ostajaehdokkaiden tarvitsemat tiedot kiinteistön tilasta ja kunnosta.

– Mikäli kuntotutkimuksessa on pal-

jastunut jotain erityistä, sen pitäisi näkyä isännöitsijäntodistuksesta, Haapsaari huomauttaa.

Lähteet:

Asiantuntija: Vanhempi lakimies

Pauliina Haapsaari, Kiinteistöliitto

YMPÄRISTÖOPAS 2016

Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Toim. Miia Pitkäranta,

julkaisija: Ympäristöministeriö



Vesi- ja viemäriputkistot ovat yksi tavallisimmista kuntotutkimuksen kohteista taloyhtiössä.

Tutkimusten terminologiaa

- Kuntoarvio tehdään, kun halutaan selvittää kokonaisvaltaisesti kiinteistön kunto. Kuntoarvion tilaa pääsääntöisesti taloyhtiön hallitus.
- Kuntotutkimus tehdään, kun jonkin kiinteistön yksityiskohdan, esimerkiksi lämpöerityksen tai ilmanvaihtojärjestelmän tilasta halutaan yksityiskohtaista tietoa. Kuntotutkimuksen tilaa taloyhtiö yhtiökokouksen päätöksellä.
- Kuntokartoitus tehdään, kun kiinteistössä on havaittu ongelma, esimerkiksi kosteusvaurio, ja sen laajuutta ja vaikutuksia pitää selvittää. Kuntokartoituksen tekee aina aiheeseen erikoistunut asiantuntija. Tilaaaja voi olla taloyhtiö tai yksittäinen osakas. ●

KUNTOKARTOITUKSET eri rakennusosiin aina vesikatoilta märkätiloihin.

luotettava
kumppani

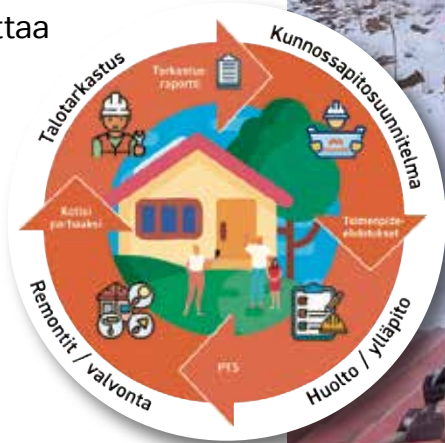
Kuntokartoitus antaa rakennuksen omistajalle hyödyllistä tietoa rakennuksen kunnosta ja sen korjaustarpeista.

Kuntokartoituksesta laaditaan aina kattava raportti, josta tulee ilmi havainnot ja toimenpide-ehdotukset.

Voit tilata kuntokartoituksen yksittäiseen rakennusosaan, jonka kunto huolettaa tai kokonaisvaltaisen Talotarkastuksen, joka kattaa rakennuksen tärkeimmät rakenteet.

Täyden palvelun talosta ulkoremontit sokkelista vesikattoon, ulkomaalaukset ja sisäremontit.

Lue lisää
Taloympyrä® -palvelusivulta
» www.muurake.fi/taloympyra



Muurake

www.muurake.fi | 044 285 7948 | juho.nissinen@muurake.fi

 **Lindström**

Vastuullisuus on myös kustannus- tehokasta.

Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta. Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjansa ansiosta matot pysyvät hyvin paikoillaan, mikä lisää askelturvallisuutta. Palvelumme ansiosta tilasi pysyvät edustus-kunnossa. Vähennät samalla myös siivous-kustannuksia. Mattojen vaihtoväli yhdestä neljään viikkoa.

Mattovuokraus – vastuullinen ratkaisu
Lindströmin vaihtomattopalvelu toimii asiakkaan lähellä. Otamme ympäristön huomioon niin tuotteidemme valmistuksessa kuin palveluprosesseissammekin. Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Toimi hyvän sään aikana.

www.lindstrom.fi





... Teksti: Elina Salmi

Taloyhtiön turvallisuus koostuu monista pienistä asioista

Turvallinen asuminen koostuu monesta pienestä asiasta. Paloturvallisuus tulee ykkösenä, mutta tärkeitä ovat myös oikeanlainen valaistus sekä hissi- sähkö- ja lukitusturvallisuus. Yhtiön vakuutusturvankin pitää olla ajan tasalla.

Merkittävä muutos yhtiön paloturvallisuuteen on se, että ensi vuoden alusta asuntojen palovaroittimet ja niiden toimintakunnon varmistaminen ovat taloyhtiön vastuulla. Nyt on menossa siirtymäaika ja ympäri Suomen onkin käynyt kuhina, kun asuntojen kattoihin on ruuvailtu varoittimia.

– Taloyhtiöt ovat saaneet itse päättää, millaiset varoittimet ovat heidän yhtiössään sopivimmat ja miten niiden toimintakunto varmistetaan. Kun siirtymäaika päättyy, pitäisi taloyhtiössä olla myös ylläpitosuunnitelma varoittimille ja asukasohje, toteaa palontorjuntatekniikan

asiantuntija **Lauri Lehto** Suomen Pelastusalan keskusjärjestö SPEK ry:stä.

– Toimintakunnon varmistaminen tarkoittaa käytännössä palovaroittimen vaihtamisesta, huollosta ja vaikkapa paristonvaihdoista huolehtimista. Jos siis yhtiössä on päädytty aikaisemmin hyvinkin yleiseen, yhdeksän voltin paristoa käyttävään malliin, kuuluu yhtiön hoitaa paristonvaihto. Asukkaan vastuulla on laitteen annettujen ohjeiden mukainen testaaminen ja vikatilanteista ilmoittaminen, jatkaa Lehto.

Markkinoilla on myös malleja, joissa on pitkäikäinen, jopa kymmenen vuotta

kestävä akku. Kun se tulee tiensä päähän, pitää koko laite uusia. Pitkäikäinen paristo helpottaa huoltotarvetta.

Alkusammutuskalusto omassa asunnossa

– Ensimmäinen lenkki paloturvallisuudessa on juurikin se palovaroitin. Sen jälkeen tarvitaan alkusammutuskalustoa sekä ohjeet niin avun hälyttämisestä kuin siitä, minne ja milloin rakennuksesta poistutaan. Koko ketju pitäisi olla mietittynä ja asukkaille viestittynä ajoissa, listaa rakennetun ympäristön vanhempi asian-

tuntija **Ilpo Leino** SPEK ry:stä.

– Taloyhtiön kannattaisi mielestäni kannustaa asukkaita hankkimaan itselleen alkusammutuskalustoa. Sellaisia ovat esimerkiksi sammutuspeitto ja käsisammutin. Jos sammutinta joutuu etsimään jostain käytäviltä, niin samoin tein kannattaa jatkaa ulos rakennuksesta ja soittaa palokunnalle, jatkaa Leino.

Aiemmin käsisammuttimen piti määräysten mukaan olla väriltään punainen ja monet karsastivat sitä omaan sisustukseen sopimattomana. Tämän vuoden alusta määräykset muuttuivat ja nyt sammuttimista voi löytyä jokaiselle sopiva. Koti-



Dreamstime

käyttöön ne saavat olla erivärisiä, jollakin tutulla kuosilla somistettuja tai esimerkiksi sellaisia, joissa on jokin omiin harrastuksiin sopiva kuva. Uudistuksen uskoisi alentavan hankintakynnystä.

**Pelastussuunnitelma
asukkaidenkin tietoon**

Kotikäyttöön sopivia sammuttimia ovat esimerkiksi kolmen tai kuuden litran nestepohjainen sammutin. Jos sitä joutuu käyttämään, on jälkisiivous selvästi helpompaa kuin jauhesammuttimen käytön jäljiltä. Lieden äärellä liekkien tukahduttaminen kannella tai sammutuspeitolla on hyvä ensimmäinen vaihtoehto, sillä rasvapaloon ei saa missään tapauksessa kaataa vettä.

”Normaaliin” tulipaloon – esimerkiksi kokkauksesta tai kynttilästä alkunsa saaneeseen – on alkusammutuskalusto hyvä apu. Tavalliset tulipalot alkavat yleensä pienestä ja ovat aluksi maltillisia. Sähkölaite- ja akkupalot ovat sitten asia erikseen.

– Jos alkusammutus ei ota onnistuakseen, sitä ei itseään vaarantamatta pysty tekemään tai tuntuu vähänkään siltä, ettei osaa tai uskalla, niin sitten poistutaan asunnosta ja soitetaan apua ulkoa. Ensimmäinen sääntö on aina se, että ihmiset pitää saada turvaan, muistuttaa Ilpo Leino.

– Taloyhtiöllä pitää säädösten mukaan olla pelastussuunnitelma ja se pitäisi jalkauttaa asukkaille niin, että jokainen tietää, miten toimia tulipalo- tai muussa hätätilanteessa. Jokainen asunto

on oma palo-osastonsa, joten jos omassa asunnossa ei pala, kannattaa useimmiten pysyä siellä. Porraskäytävän savukaasut voivat olla erittäin vaarallisia, joten sinne ei kannata suin päin rynnätä.

**Akkuja on hyvä ladata
vain paikalla ollessa**

Kovasti yleistyneet sähköpolkupyörät ja omat sähköpotkulaudat ovat tuoneet uuden turvallisuusriskin eli akkupalon vaaran. Niidenkin varalta taloyhtiössä pitäisi olla ohjeet oikeasta tavasta toimia.

– Akkupalo on aina haasteellinen, koska se voi olla hyvinkin yhtäkkinen ja dramaattinen tapahtuma. Lämpötila nousee hetkessä korkeaksi ja ympäristössä olevat palonarot tavarat – lakanat, verhot, lehdet – saattavat syttyä akkupalon seurauksena, sanoo Lauri Lehto.

– Kodissa mahdollisia akkupalon aiheuttajia ovat esimerkiksi puhelimet ja muut pienet akkulaitteet sekä nuo edellä mainitut sähköpolkupyörien ja -skuuttien akut. Ne ovat muutenkin riskialttiimpia syttymään, koska ovat vaihtelevammassa ja kovemmassa käytössä ja saattavat saada kolhuja. Samoin jos akkua aletaan ladata heti kovan käytön jälkeen ilman, että akku ehtii jäähtyä ja rauhoittua, syntyy ylikuumenemisen ja siten myös syttymisen vaara.

Isompia akkulaitteita ladattaessa on hyvä huolehtia siitä, ettei latausta tehdä poistumistiellä eikä akun lähistöllä ole herkästi syttyviä materiaaleja.

Perussääntö onkin, että akkulait- >>



Kata Safety Oy
Jyväskylä

VÄESTÖNSUOJAT

Tarkastukset ja tiiveyskokeet
Vuosihuollot
Varusteet
Laitteiden korjaukset
Gsm-passiiviantennit

PALOKATKOT

Kartoitukset
Asennukset

www.kata.fi



ASIAKASLÄHTÖISTÄ PALVELUA JA LAADUKASTA ISÄNNÖINTIÄ

jo vuodesta 1983



Jyväskylän
KIINTEISTÖPALETTI

Länsiväylä 4 A, 40630 Jyväskylä
puh. 020 740 1760
www.jskipa.fi

**Katso lisää
ja pyydä
tarjous!**



Uudet toimitilat
keljonkankaan eteläportissa

tervetuloa edullisille
vanne- ja rengaskaupoille

f

i

RESURS
BANK

RAHOITUS

PÄIJÄT-KUMI

RENGASLIIKE

Härkökuja 7, 40530 Jyväskylä, p. 014 374 1435 • Ark. 8–17

paijatkumi.fi

MICHELIN

GOODYEAR

NOKIAN
RENKAAT

Continental



” Taloyhtiöllä pitää säädösten mukaan olla pelastussuunnitelma ja se pitäisi jalkauttaa asukkaille niin, että jokainen tietää, miten toimia tulipalo- tai muussa hätätilanteessa.

Turvallisuuskävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

Vuosittainen turvallisuuskävely auttaa pitämään paikat kunnossa niin sisällä kuin ulkonakin. Kaikessa yksinkertaisuudessaan turvallisuuskävely tarkoittaa sitä, että käydään pihat ja rakennukset omalla porukalla ja tarkalla silmällä läpi ja katsotaan, löytyykö puutteita tai korjauskohteita. Kävelyn tueksi löytyy eri sivustoilta tarkistuslistoja, joiden avulla saa kattavan katsauksen siihen omaan ympäristöön.

Olisi hyvä, että porukassa on mukana henkilö kiinteistöhuollosta ja joku sellainen, joka tuntee rakennukset hyvin. Kun mukaan saadaan vielä talon senioriasukas ja äiti tai isä vilkkaan taaperonsa kanssa, niin heidänkin tarpeensa tulevat ilmi kuin huomaamatta.

Yleisten turvallisuustekijöiden tarkastelun lisäksi kannattaa kiinnittää erityistä huomiota lasten leikkiapaikkoihin ja vaikkapa istutuksiin. Onko leikkiapaikalta mahdollista päästä juoksemaan kadulle tai pihan ajotielle? Onko pihassa myrkyllisiä kasveja tai sellaisia, joiden piikeissä voi satuttaa itsensä?

Säädösten mukaan taloyhtiöllä pitää olla pelastussuunnitelma. Rakennuksen huoltokirja voisi linkittyä pelastussuunnitelmaan, sillä esimerkiksi vesivahinko voi aiheuttaa sähkölaitteissa ongelmia ja mahdollisen turvallisuusuhan. Kun asioita otetaan tarkasteluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua monia uhkia.

Asukastiedotusta ei voi liiaksi korostaa. Jokaisella asukkaalla pitäisi olla toimintaohjeet yleisimpien vaarojen varalta ja esimerkiksi poistumisohjeet hätätilanteita varten. Asukasohjeita pitää myös päivittää tarvittaessa.

teita pitäisi kohdella kuten pikkulapsia – niitä ei voi jättää kotiin yksin ja valvomatta. Kun kaikkia laitteita ladataan vain silloin, kun ollaan itse hereillä ja paikalla, niin mahdollinen palo havaitaan nopeasti ja ehditään toimia. Kun yöllä herää kesken unien palovaroitusten ääneen, kestää hetken ymmärtää, mitä on menossa ja palo ehtii pidemmälle.

Jos sähköauton akusto syttyy syystä tai toisesta palamaan, on ainoa oikea tapa mennä turvaan ja hälyttää apua. Isossa akkupalossa – kuten jo sähköpyörän kokoisessa laitteessa – syntyy paljon myrkyllisiä kaasuja ja siksi sammuttajalla pitää olla ammattimaiset suojavarusteet.

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

Asumisen turvallisuuteen liittyy toki paljon muutakin kuin paloturvallisuus. Esimerkiksi oikein suunniteltu ja toimiva valaistus on paitsi turvallisuustekijä, myös osa viihtyisyyttä.

– Riittävä valaistus siellä missä sitä tarvitaan – niin sisällä kuin ulkonakin – luo turvaa. Kun valoja ohjataan liiketunnistimilla, niin säästyy myös energiaa, toteaa Lehto.

Jos kiinteistössä on esimerkiksi sokkeloisia kellarikäytäviä, on hallituksen hyvä pohtia, tarvitaanko sinne jälkivalaisevia opasteita tai niin sanottuja turvamerkkivaloja, joissa on oma, sisäänrakennettu akku ja jotka jäävät palamaan myös sähkökatkon aikana. Jos on talon pimeimmässä kolkassa sähkökatkon iskiessä, on enemmän kuin kiitollinen opasteista, joiden avulla pääsee turvallisesti pois.

Myös ulkona pitää valaistus hoitaa niin, ettei synny pimeitä nurkkauksia, joissa hämärähemmot voivat rauhassa puuhailla omiaan. Valaistuksen ylläpito ja huolto on järjestettävä niin, että kaikki pysyy kunnossa.

Lukot kunnossa, avaimet tallessa

Myös lukitusturvallisuudesta on huolehdittava niin, ettei talon tiloihin pääse muut kuin oma väki. Olennainen osa lukitusturvallisuutta on lisäksi avainturvallisuus. Jonkun pitää tietää tarkasti, kenen hallussa on talon avaimia ja ovatko ne kaikki tallessa.

Myös huoltoyhtiön valintaan pitää kiinnittää huomiota, sillä heillä on oleellinen osa talon ylläpidossa. Yleensä luotetaan siihen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökohtaisesti laadukasta. On kuitenkin hyvä miettiä, miten valvotaan tilatun palvelun toteutumista eikä vain makseta laskuja.

Myös vakuutukset ovat osa turvallisuutta. Vakuutussopimusten sisällön ja kattavuuden tarkastelu säännöllisesti on paikallaan. Tilanteet voivat muuttua suuntaan tai toiseen ja kannattaa ajoitain varmistua siitä, että vakuutusturva ei ole yli- tai alimitoitettu vaan juuri sopiva. ●

LAKIPALSTA

**Minna Ravi**

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

Häiritsevä elämä hallintaanottoperusteena

Osakehuoneiston hallintaan ottaminen on järeä pakkokeino, jolla asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin tai toimintaan. Yhtiö voi ottaa osakehuoneiston hallintaansa enintään kolmen vuoden määräajaksi yhtiökokouksen päätöksellä. Määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päättä aikaisemmasta ajankohdasta.

Hallintaanottamisen perusteista säädetään AsOYL 8 luvun 2 §:ssä, jonka mukaan perusteina voivat olla muun muassa vastikkeiden maksamatta jättäminen sekä huoneiston huono hoito. Osakehuoneistoa ei kuitenkaan saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Huoneiston hallintaanotolla puututaan merkittävästi osakkeenomistajan oikeuksiin, joten kevyin perustein sitä ei voi tehdä. Hallintaanotto onkin menettelynä melko raskas ja tarkoin säännelty ja näyttötaakka hallintaanoton perusteesta kuuluu yhtiölle.

Yksi hallintaanottoperuste on huoneistossa vietettävä häiritsevä elämä. Osakehuoneistossa vietettävä elämä katsotaan häiritseväksi, mikäli se poikkeaa normaalista ja sitä voidaan pitää paheksuttavana sen muille asukkaille häiriötä aiheuttavan luonteen vuoksi. Hallintaanottoperusteena häiritsevää elämää

voi olla melko haastava näyttää toteen, sillä se perustuu muiden osakkaiden havaintoihin ja subjektiivisiin kokemuksiin normaalista poikkeavasta elämästä asunnossa. Häiriön merkitys onkin ratkaistava kokonaisharkinnalla.

Häiritsevää elämää tulee tarkastella sen pohjalta, mitä objektiivisesti arvioiden voidaan pitää häiritsevänä. Yhtiöllä on oltava jonkinlaista näyttöä, mikäli häiritsevään elämään vedotaan hallintaanoton perusteena. Yksittäisen naapurin arvio osakehuoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä ei yleensä täytä hallintaanoton edellytystä, mutta muiden asukkaiden yhteneväiset kertomukset tilanteesta voivat riittää näyttämään, että mahdollinen häiriö on objektiivisesti katsottuna vähäistä suurempaa. Mikäli hallintaanotopäätöstä moititaan ja asiassa järjestetään oikeudenkäynti, asukkaiden olisi tultava todistamaan tuomioistuimeen.

Millainen toiminta sitten konkreettisesti lasketaan poikkeavaksi ja paheksuttavaksi? Ensinnäkin häiritsevän elämän täytyy olla toistuvaa ja olennaista, jotta se riittää hallintaanoton perusteeksi. Kerran vuodessa kuuluvat juhlimisen äänet eivät täytä tätä kynnystä. Ilta- tai yöaikaan tapahtuvat häiriöt muodostavat yleensä hallintaanoton perusteen helpommin kuin päiväsaikaan kuuluvat

äänet, mutta toisaalta yölliset äänetkään eivät voi olla täysin kiellettyjä. Hallintaanottoperusteeksi riittävä, häiritseväksi katsottu elämä on usein yöpainotteista metelöintiä, johon liittyy yleensä alkoholin käyttöä. Häiritsevän elämän viettämiseen voivat syyllistyä paitsi osakkeenomistaja tai huoneistoa hallitseva vuokralainen, mutta myös näiden vieraat.

Niin kutsuttu tavallinen elämä ei täytä hallintaanoton kriteerejä. Esimerkiksi vauvan yöllinen itkeminen on ikävä vaihe, joka voi häiritä muita asukkaita, mutta se ei kuitenkaan riitä hallintaanoton perusteeksi. Samoin lasten leikkien ääniin ja kohtuulliseen musiikkiharrastamiseen tulee lähtökohtaisesti suhtautua sallivasti. Asumisesta aiheutuu kuitenkin aina jonkin verran äänihaittoja ja niitä tulee sietää.

Mikäli huoneisto on vuokralaisen hallussa, on tärkeää, että yhtiö on heti häiriön ilmetessä yhteydessä vuokranantajaan eli osakkeenomistajaan. Yhtiölle on helpompaa ja edullisempaa, että osakkeenomistaja huolehtii asukkaan häädöstä ja mahdollisesta häätöoikeudenkäynnistä. Kun osakkeenomistajalla on tieto asukkaan tekemisistä, hän voi vuokranantajana antaa varoituksen ja muutenkin edetä huoneenvuokralaissa säädetyin tavoin tilanteen kanssa tarvittaessa häätöön saakka.



Keittiön ostajalle: Laminaattitasot veloitusetta

Oletko miettinyt, miten paljon työtasojen ulkoasu vaikuttaa koko keittiösi ilmeeseen? Työtasot tuovat keittiöön käytännöllistä laskutilaa ja tyylikästä tarjoilutilaa, mutta niillä on suuri vaikutus myös sisustukseen. Noblessan syyskampanja hemmottelee keittiön ostajia: saat keittiöpakettiisi laminaattitasot veloitusetta.

Voimassa 29.9. – 10.11.2025 uusiin keittiötilauksiin, joiden arvo on vähintään 6000 €. Alennus koskee valikoimamme työtasoja. Etua ei voi muuttaa rahaksi tai vaihtaa toiseksi.

noblessa.fi/varaa-suunnitteluaiika

noblessa
Laatukeittiöt Saksasta
noblessa.fi

Noblessa Jyväskylä
Ahjokeskus
Ahjokatu 16
040 185 6677
ma–pe 10–18, la 10–14

Noblessa Äänekoski
Kauppakatu 12
040 559 7062
ma–pe 10–17

KOTI- JA YRITYS- MUUTOT

 **O. JYLHÄ OY**



KAIKKI MITÄ MUUTTOOSI TARVITSET!

- ☑ Täyden palvelun muutot
- ☑ Muuttolaatikat ja pakkaustarvikkeet
- ☑ Varastointipalvelu
- ☑ Haasteellisten esineiden siirrot

Voit maksaa muuton myös sinulle sopivissa erissä rahoituskumppanimme kautta.

Kysy tarjous soittamalla:

Kotimuutot 024 885 8368

Ulkomaanmuutot 024 885 8369

Yritysmuutot 024 885 8371

tai täyttämällä tarjouspyyntölomake:

www.jylhalogistics.fi



Kattava paketti
palveluja
hyvään
asumiseen.

KIINTEISTÖNHOITO-, SIIVOUS- JA ISÄNNÖINTIPALVELUA

...jo vuodesta 1973

 **SULUN**
KIINTEISTÖNHOITO OY

» Tutustu lisää palveluihimme osoitteessa: www.sulunkh.fi