



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

18. vuosikerta
VANTAA 3 • 2026

**Lämpöhuolto kuuluu
taloyhtiön syksyyn 6**

**Vuosisiivoukseen
kannattaa sisällyttää
myös väestönsuoja 26**



KIINTEISTÖ- PALVELUT KLEIMOLA

- Sora, sepeli, kuorike ja multatoimitukset.
- Maa-ainesten vaihto- ja pois kuljetus
- Kattoturvaluotteet
- Kattojen pesut ja kunnostukset
- Vaihtolavapalvelut
- Piharemontit
- Talvikunnossapito
- Lumien pois kuljetukset
- Salaojitukset
- Kiinteistöhuollot

Soita ja kysy tarjous!

050 567 5096 | janiakleimola@hotmail.com
www.tmikleimola.com

ASFALTOINTI- JA MAANRAKENNUS- PALVELUT, PIHATIEN ASFALTOINNISTA PERUSPOHJAN PROFILOINTIIN ASTI.

www.uudenmaanasfaltti.fi



UUDENMAAN ASFALTTI OY

Rullakuja 10, 01450 Vantaa, p. 020 7639 220
pekka.metsola@uudenmaanasfaltti.fi

Miele



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

Luotettavuus on ominaisuutemme.

**Pyykinpesukoneemme on testattu
kestämään 30 000 käyttökertaa.**

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

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

Pyydä tarjous!



Miele Professional. Immer Besser.

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja
Petri Kaukonen

Syksyn suunnantarkistus

Syksy on hyvä ajankohta pohtia, mihin suuntaan taloyhtiötä halutaan kehittää – ja viilata taloyhtiön tulevaa strategiaa sen mukaisesti. Yhtä lailla syksyn tullen taloyhtiön kannattaa ryhtyä miettimään tulevan tilikauden korjaushankkeita ja korjaustarpeita.

Nykyisessä tilustilanteessa hallituksen ja isännöitsijän on kuitenkin kyettävä perustelemaan osakkaille erityisen hyvin se, miksi taloyhtiön tulisi ryhtyä mittaviin ja kalliisiin remontteihin. Vaikka kyseessä olisikin rakennuksen kunnon ja arvon turvaamisen kannalta olennainen hanke, osakkaiden rahakirstut eivät suinkaan ole pohjattomia.

Päätöksenteko ja hankkeiden alullepano helpottuu esimerkiksi kartoittamalla osakkaiden ja asukkaiden näkemyksiä jo etukäteen kyselyillä. Keskustelevala ja kuunteleva taloyhtiö kykenee ylipäättään tekemään päätöksiä helpommin ja ripeämmin kuin taloyhtiö, jossa yhtiökokous ei pääse asioista yksimielisyyteen. Ja kuten usein on huomattu, korjausten lykkääminen ja niistä vääntäminen vuodesta toiseen tavallisesti vain kasvattavat niiden lopullista hintalappua.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen
päätoimittaja

ASUNTO-OSAKEYHTIÖSI HALLITUKSEN JÄSENELLE
UUELLEEN OHJATTAVAKSI

16



22

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lämmityksen ylläpito
- 11 Lakipalsta
- 12 Katon syyshuolto
- 16 Lukitus ja valaistus
- 20 Kunnossapitovastuut taloyhtiössä
- 22 Tukea taloyhtiön korjaushankkeisiin
- 26 Kiinteistöhuolto ja viihtyisyys
- 30 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta


OMAKIINTEISTÖ

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)

VANTAA 3 | 2026

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

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

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

Painopaikka Printall AS
Kannen kuva
iStock

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

Osoitelähde
Nexus Media Oy:n
asiakasrekisteri

Uusi opas auttaa hallitsemaan kiinteistöjen ylläpitokustannuksia

Rakennuksen elinkaarikustannuksista jopa 70 prosenttia määräytyy jo suunnitteluvaiheessa. Puhtausala ry:n ja Sisäilmayhdistys ry:n uusi Ylläpidettävyyden suunnittelus -opas auttaa rakennuttajia ja suunnittelijoita tekemään ratkaisuja, jotka parantavat rakennusten käytettävyyttä, sisäilman laatua ja ylläpidon kustannustehokkuutta koko elinkaaren ajan.

Kiinteistöpalvelut muodostavat julkisten rakennusten ylläpitokustannuksista huomattavan osan, usein jopa 40–60 prosenttia. Tämän takia on tärkeää hyödyntää ylläpidon asiantuntemusta jo suunnitteluvaiheessa, jotta tila- ja materiaalivalinnoissa tulee huomioitua kiinteistön koko elinkaaren aikana ylläpidosta syntyvät kustannukset.

Minuuttikin on kallis investointi

Suunnittelussa on paljon yhteensovitettavia tavoitteita, eikä valintoja voida tehdä suunnittelupöydässä vain yhdellä perusteella. Valintoja tulisi kuitenkin tehdä tietoisesti, sillä niillä on kauaskantoisia vaikutuksia.

– Kompromisseja on tehtävä aina, mutta on myös tunnistettava niiden vaikutukset. Jos esimerkiksi siivoukseen kuluu minuutti enemmän aikaa yhdessä tilassa, vaikutus kasvaa nopeasti suurissa kiinteistöissä. Elinkaaren aikana puhutaan helposti sadoista



tuhansista euroista. Hyvin suunnitellut tilat eivät ainoastaan säästä kustannuksia, vaan tukevat myös turvallista työskentelyä ja rakennuksen pitkäikäistä käyttöä, toteaa oppaan kirjoittaja **Tarja Andersson**.

Ylläpidettävyyden on myös sisäilmakysymys

Käytön aikaisen ylläpidon tehtävänä on varmistaa, että rakennus säilyy tarkoituksessaan puhtaana, terveellisenä ja turvallisena sekä toimii tehokkaasti koko elinkaarensa ajan. Ylläpidolla on merkittävä vaikutus myös sisäilman laatuun, joten ylläpidettävyyden pa-

rantaminen on myös sisäilman laadun kannalta merkittävä asia.

Teknologian kehittyminen tuo uusia vaatimuksia suunnitteluun

Muuttuvat käyttäjätarpeet ja teknologian kehitys, kuten robotiikan lisääntyminen, asettavat uusia vaatimuksia suunnitteluun.

– Rakennusten on oltava muunneltavia ja huollettavia. Esimerkiksi siivousrobotiikan käyttö edellyttää esteettömyyttä ja tilavaroja, ja laitteiden uusiminen pitää mahdollistaa ilman suuria purkutöitä, Andersson sanoo.

Työkalu tiedolla johtamiseen

Ylläpidettävyyden suunnittelussa -opas on tarkoitettu työkaluksi rakennuttajille, suunnittelijoille ja päättökentekijöille. Sen tavoitteena on tuoda esiin suunnitteluratkaisuja, joiden avulla ylläpito on sujuvampaa, taloudellisempaa ja kestävämpää. Joskus hyvin pienilläkin valinnoilla voi olla iso merkitys.

Opas on tuotettu Puhtausala ry:n ja Sisäilmayhdistys ry:n yhteistyönä, ja sen on rahoittanut Rakennustuotteiden Laatu Säätiö. Opas on vapaasti ladattavissa Puhtausala ry:n verkkosivuilta sekä Sisäilmayhdistyksen verkkosivulta.

Kiinteistöliitto esittää yksinkertaisia ja selkeitä ehtoja uuteen taloyhtiöiden energia-avustukseen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että taloyhtiöiden uuden energia-avustuksen ehdot ovat selkeät ja helposti ymmärrettävät. Valtioneuvoston avustuksia koskeva asetus on saatettava Kiinteistöliiton mukaan voimaan nopeasti, jotta taloyhtiöt pääsevät etenemään korjaushankkeissaan.

Laskennallisen energiatehokkuuden vertailuvuon eli E-lukulaskennan rinnalle Kiinteistöliitto ehdottaa toimenpidekohtaista avustusta energiatehokkaille korjauksille. Tämä malli mahdollistaisi avustuksen laajemman hyödyntämisen, keventäisi hakijoiden ja viranomaisen työmäärää sekä nopeuttaisi käsittelyä. Vastaava malli oli

käytössä korjausavustuksissa vuosina 2009–2010.

– Pidämme tärkeänä myös sitä, että taloyhtiöt voivat itse päättää, mihin rakennuksiin korjauksia tehtäisiin. On tilanteita, joissa vain osa taloyhtiön rakennuksista kaipaa korjausta, ja paras tieto näistä tilanteista on taloyhtiöllä itsellään, toteaa Kiinteistöliiton johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Avustuskriteerit selkeiksi

Kiinteistöliiton mielestä taloyhtiöille on annettava yksiselitteiset ohjeet siitä,

millaisia korjaushankkeita tuetaan ja mitkä hankkeiden kustannukset oikeuttavat avustukseen. Erityisesti selkiinnytämistä kaipaavat lämmitystavan vaihtamiseen liittyvät asiat ja niihin mahdollisesti saatavat avustukset.

– Avustuskriteereissä on asetettava etusijalle rakennuskohtaisesta fossiiliseen polttoaineeseen pohjautuvasta lämmityksestä luopuminen. Avustusten on oltava teknologianeutraaleja, eli lainsäätäjän ei pidä rajata esimerkiksi öljylämmityksestä luopumisen vaihtoehtoja vain kaukolämpöön tai maalämpöön, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri **Matts Almgrén** sanoo.

●●● Asuntosuunnittelu kriisissä: Tehokkuuden ehdoilla ahtaita neliöitä



TTS Työtehoseura on kehittänyt asu-
mista ja kantanut vuosikymmenten
ajan huolta asumisesta ja kodeissa
tarvittavista tiloista, pyykinpesusta
parvekeviljelyyn ja saunoista säilytysti-
loihin. Tämän hetken vitsaus, ahtaat,
kapeat kerrostaloasunnot, turhautta-
vat, TTS totesi kevään tiedotteessaan.
Miten on päädytty tilanteeseen, missä
muun muassa asuinhuone voi olla il-
man ikkunaa?

Parjattujen 1960–70-lukujen lähiö-
kerrostalojen pohjat olivat usein valoi-
sia ja laadukkaita. Asunnoissa oli ikku-
noita moneen suuntaan ja jopa kylpy-
huoneessa. 2000-luku toi kasvukes-
kusten nousevat tonttihinnot ja uuden-
laisen tonttitehokkuuden. Kustannus-
ten nousu nosti myös vaatimuksia jo-
kaisen neliömetrin tuoton maksii-
moimiseksi.

Kerrostalojen runkosyvytydet ovat
kasvaneet tehokkuuden saavuttami-
seksi. Saman portaan etenkin pienem-
mät asunnot muodostuvat usein put-
kimaisiksi, kun runkosyvyys on suuri.
Ikkunoiden eteen sijoitetut katetut par-
vekkeet tekevät putkista vielä pitem-
mät ja vähentävät luonnonvaloa.

Pienenevät asunnot

Huoneet ja asunnot myös pienenevät.
Uuden kaksion koko on tyypillisesti n.
45 m², ja pienimmät jopa vain 30 m²,
kun vanhemmissa taloissa vastaava
asunto on useimmiten yli 50 neliötä. Jo
aikavälillä 2010–2020 uusien kerrosta-
lojen vuokra-asunnot pienenevät keski-

määrin 9 m² ja omistusasunnot 7 m².

Uusin asuntotuotanto on erityisesti
isoissa kaupungeissa painottunut pie-
niin asuntoihin, kun hyvinkin pienille
sijoitusasunnoille on riittänyt kysyntää.
Rakennusalan taantuma ja hyytynyt
asuntokauppa ei ole juuri muuttanut ti-
lannetta.

Pienetkin asunnot voidaan suunni-
tella hyviksi ja toimiviksi, mutta putki-
mainen pohjaratkaisu on vaikea lähtö-
kohta. Muunneltavuus on pienissä
asunnoissa usein mahdotonta. Sän-
gylle on vain yksi mahdollinen paikka
ja olohuoneesta tulee läpikulkutila
muihin huoneisiin. Ei ole sattumaa,
että esitteissä asuntoihin ei tavallisesti
piirretä mukaan kalusteita mittakaavaa
hahmottamaan.

Kutistuvat keittiöt, ikkunattomat asuinhuoneet, katoavat säilytystilat

Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitok-
sen tuoreessa tutkimuksessa arvioitiin
noin viidenkymmenen helsinkiläisen
uudiskohteen kaksioiden pohjaratkai-
sua. Kävi ilmi, että uusissa kaksioissa
keittiökalusteet sijoitetaan usein pime-
ään, ikkunattomaan nurkkaukseen tai
jopa heti eteiseen.

Avokeittiöiden suosio on kaksiteräi-
nen miekka; yhdistetty keittiö-oleske-
lutila vaikuttaa mukavan avaralta, ja
ruuanlaittoa ei piiloteta seinien taakse.
Mutta samalla pienennetään sekä keit-
tiötä että oleskelutiloja. Tutkimuksessa

analysoitujen kaksioiden keittiö-
istä puolet oli suositeltua mini-
mikokoa pienempiä eli kaluste-
mitta oli alle 3,5 metriä.

Rakentamismääräysten uudis-
tus on mahdollistanut tilanteen,
joissa asuinhuone voi olla ilman
omaa ikkunaa, jos asunnon ko-
konaisratkaisu täyttää vaatimuk-
set. Tätä on perusteltu jousta-
vuudella ja suunnitteluvapaudel-
la, mutta kritiikkiä on tullut muun
muassa arkkitehdeilta ja asumis-
terveyden näkökulmasta. Onko
avattu Pandoran lipas ja ihminen
alkaa yhä enemmän unohtua
asuntosuunnittelussa?

Uusissa asunnoissa vaatehuo-
ne on harvinaisuus ja kiinteiden
kaappien määrä on minimoitu.
Säilytystä on siirretty asukkaan
omilla irtokalusteilla ratkaista-
vaksi. Tavaramäärä ei vain ole
kadonnut minnekään, vaan päin-
vastoin lisääntyy.

Uusissa asunnoissa on hyvääkkin

Uudet asunnot ovat teknisesti
paljon parempia ja energiatehok-
kaampia kuin vanhat. Esteettö-
myys on parantunut ja hissit löy-
tyvät. Akustiikka ja ilmanvaihto
ovat aivan eri tasolla kuin van-
hemmassa rakennuskannassa.
Parhaimmillaan pieni asunto voi
olla erittäin toimiva ja myös mo-
nella tavalla kestävä ratkaisu.

Mitä seuraavaksi?

Olisiko pitkään jatkunut pien-
asuntotuotanto jo tullut kyllästy-
mispisteeseen? Suomessa osa-
taan yhä tehdä korkeatasoista
asuntosuunnittelua. 30-neliöisen
kaksion hinta tai vuokra voi tun-
tua houkuttelevalta tiukassa ra-
hatilanteessa, mutta yhä useam-
pi asukas kaipaa väljyyttä ja ko-
teja, jotka muuntuvat ja kestävät
elämän eri vaiheita. Etätöy vaa-
timukset saattavat myös viedä
asuntoratkaisuja väljempään
suuntaan. Muutokseen tarvitaan
kuitenkin koko alan - päättäjien,
rakennuttajien, suunnittelijoiden
ja asunnon ostajien - yhteinen
ymmärrys ja tahtotila.



••• Teksti: Ulla Sirén

Lämpöhuolto kuuluu taloyhtiön syksyyn

Lämmityksen huoltaminen on osa valmistautumista pitkään talvikauteen. Omakotiasukkaalle se on tuttu toimi, mutta myös taloyhtiöissä lämmitysjärjestelmä vaatii tarkistuksia ja säätämistä. Käytännön tehtävät hoidetaan niissä harvoin kokonaan omin voimin, mutta kaikki tieto oman yhtiön lämmitykseen vaikuttavista tekijöistä on syytä ottaa haltuun.

Taloyhtiön lämmityksen syyhuoltoon ei voi antaa yksittäisiä oikeita ohjeita, koska sekä taloyhtiöitä että lämmitystapoja on paljon erilaisia. Yksi ohje kuitenkin pätee joka taloyhtiöön, kuten johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Suomen Kiinteistöliitto ry:stä muistuttaa. Ohje kuuluu lyhyesti: tunne oma yhtiösi.

– Se ei tarkoita pelkästään päälämmitysjärjestelmän tekniikkaa, vaan kaikkea muutakin lämmitykseen liittyvää: esimerkiksi ilmanvaihtoa, ikkunoiden ja ovien tiivistyksiä, sitä, milloin mikäkin laite tai järjestelmä on asennettu ja milloin se on viimeksi huollettu, Pylsy selittää.

Suomen Kiinteistöliiton selvityksen mukaan taloyhtiöiden yleisin lämmitysjärjestelmä sekä kerros- että rivitaloissa on kaukolämpö. Toiseksi yleisin tapa lämmitää kerrostaloja on maalämpö, ja siitä on tullut yhä useammin öljylämmityksen korvaaja myös rivitaloissa. Rivitaloissa käytetään edelleen myös suoraa sähkölämmitystä. Kerrostaloissa kauko- tai maalämmön kanssa suositetaan nykyisin poistoilmalämpöpumppuja, jotka keräävät lämpöä ilmanvaihdon poistoilmasta. Ne ovat hyvä apu ja energiatehokkuuden parantaja varsinkin talven kylmimmän ajan lämmityksessä, mutta niillä yksin ei voi lämmittää kokonaista taloa.

Petri Pylsy toteaa, että pienissä taloyhtiöissä lämmityksen tavalliseen syyhuoltoon riittävät taidot voivat löytyä osakkaiden omasta joukosta, mutta isoissa ne pääsääntöisesti ulkoistetaan kiinteistöhuoltoyhtiölle. Vastuu järjestelmien kunnosta ja huollon säännöllisyydestä ja laadusta kuuluu kuitenkin aina taloyhtiölle itselleen.

Säännöllisesti ja ennakoiden

Lämmitysjärjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena, johon kuuluvat sekä itse

lämmöntuottojärjestelmän toiminta, lämmönluovutus että kulutus.

– Lämmönluovutusta seurataan esimerkiksi patteriverkoston sekä lämmityspattereiden tai lattialämmityksen toimintaa tarkkailemalla. Kulutuksen seuraaminen aktiivisesti on tärkeää, jotta mahdolliset poikkeamat havaitaan ajoissa, Petri Pylsy neuvoo.

Tavoitteena on siis varmistaa, että asunnoissa ja taloyhtiön yhteisissä tiloissa olisi tasaiset ja tavoitteen mukaiset sisäilman lämpötilat eikä lämmitysenergiaa kuluisi turhaan.

Pylsy painottaa, että kaikkien lämmitysjärjestelmien toimivuus perustuu säännölliseen ja ennakkoivaan huoltoon, toimivuuden ja kulutuksen seurantaan sekä oikeisiin lämmitysjärjestelmän asetuksiin.

– Taloyhtiölle tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että lämmityksen toiminnan seuraamisen ohella tarkistetaan laitteiden kunto ja säädetään lämpötilat sopiviksi, eli varmistetaan lämmityksen säätökäyrän soveltuvuudesta omaan taloyhtiöön. Huoltoyhtiö tai asiantuntija käy läpi esimerkiksi lämmityslaitteet, kiertovesipumput ja säätölaitteet, hän selittää.

Olennaista on siis, mitä huoltoyhtiön sopimukseen kirjataan. Tärkeää on myös huolehtia, että tieto eri järjestelmistä on talletettu järjestelmällisesti, niin että se löytyy tarvittaessa.

– Huoltokirja ja kunnossapitosuunnitelma ovat perusasioita, joiden pitäisi olla ajan tasalla kaikissa taloyhtiöissä, Pylsy muistuttaa.

Huoltoyhtiöt tietävät kyllä, mitä toimia niiden aikana on tehty, mutta taloyhtiön tehtäviin kuuluu varmistaa, että tietoja ei katoa, jos huoltoturmaa vaihdetaan.

Syystyöt ennen lämmityskautta

Mikäli taloyhtiössä on >>



HAITTA-AINETYÖT LAADUSTA TINKIMÄTTÄ

Asbesti-, kreosootti-,
raskasmetalli- sekä homepurkutyöt
nykyaikaisilla laitteilla
koko Suomen alueella.

Yli 20 vuoden kokemuksella.



SOITA 045 164 9660
INFO@RIEPPOSERVICE.FI
WWW.RIEPPOSERVICE.FI

Rakennushankkeesi laadun varmistaa

- VALVOJA -

(myös suunnittelut)

vesikatot, märkätilat, keittiöt,
salaojat...

ABCDE Consulting Oy

040 758 5599

www.abcde.fi | info@abcde.fi



Taloyhtiön lämmityksen perustoimet top5

Suomen Kiinteistöliiton ohjeen mukaan kaikissa taloyhtiöissä pitäisi pitää kunnossa vähintään viisi perusasiaa:

1. Lämmityksen oikeat säädöt ja toiminta: huonelämpötilojen seuranta ja sopiva lämmityksen säätökäyrä.
2. Ikkunoissa ja ovissa oikeaoppiset ja kunnossa olevat tiivisteet.
3. Ilmanvaihto on puhdistettu ja säädetty ja toimii suunnitellusti.
4. Vesijohtoverkostossa on sopiva painetaso ja käyttöveden lämpötila eikä vuotavia vesikalusteita.
5. Kiinteistösähkö: esim. talosaunan lämmittäminen ja rännilämmityksen toiminta.



käytössä vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä, syksyllä ennen lämmityskauden alkua on syytä tarkistaa laitteiden ja säätölaitteiden toiminta ja lämmityksen säätökäyrä. Samalla varmistetaan, että automatiikka toimii oikein, ja että lämmitys reagoi ulkolämpötilan muutoksiin. Samaten on tärkeää varmistaa lämmitysjärjestelmän paisunta-astian kunto ja esipaine. Tämä toimenpide ehkäisee muun muassa ilman pääsyä verkostoon, mikä aiheuttaa kaikille tutun ongelman: ilmaa kertyy pattereihin, jolloin ne eivät lämpe kunnolla. Samalla kannattaa varmistaa, että patterien termostaatit toimivat.

– Näin vältetään kylmät asunnot ja turha energiankulutus heti lämmityskauden alussa, Pylsy huomauttaa.

Kaukolämmityksessä rakennuksessa pitää avata lämmityksen kesäsulku, jolloin alkaa aktiivinen lämmitys. Nykyinen automatiikka helpottaa säätelyä, jolloin lämmityksen ei tarvitse olla päällä koko vuorokautta silloin, kun ulkona on vielä suhteellisen lämmintä. Syksy voidaan aloittaa iltalämmityksellä, siirtyä loppusyksyllä yölämmitykseen ja lopulta talvisään koittaessa voidaan aloittaa jatkuva lämmitys.

Petri Pylsy muistuttaa taloyhtiöitä asukasviestinnän tärkeydestä. Jokaisen taloyhtiön asukkaan pitäisi saada tietää, milloin lämmityskausi aloitetaan, ja kenelle ongelmista voi ilmoittaa. On tärkeää, että asukkaat osaavat tarkkailla oman asuntonsa lämmitystä ja reagoida, jos jokin ei näytä toimivan kunnolla. Asukasviestiin voisi liittää myös muistutuksen esimerkiksi patteritermostaattien käytöstä ja siitä, ettei pattereita tulisi peittää verhoilla tai huonekaluilla.

Säästöratkaisut yhteistyössä

Taloyhtiössä energiatehokkuuden parantamisen keinoina pätevät samat perusasiat kuin omakotitalossa: lämpö-

häviöiden vähentäminen, järkevä säätö ja tarvittaessa uudet tekniset ratkaisut. Aina ei ole kysymys asukkaiden kannalta järkevistä muutoksista. Jo yhden asteen muutos koko taloyhtiön keskimääräisessä lämpötilassa vaikuttaa lämmitysenergian kulutukseen noin viisi prosenttia. Suihkusta tulevan veden painetta vähentämällä voidaan yhteisesti vähentää lämpimän veden kulutusta.

Petri Pylsy toteaa, että taloyhtiöissä olennaisinta on se, että ratkaisut koskevat useita asuntoja kerralla ja päätökset tehdään yhdessä. Lämmitys, ilmanvaihto ja käyttövesi ovat lähtökohtaisesti taloyhtiön perusjärjestelmiä ja niiden kunnossapitovastuu on asunto-osakeyhtiöllä. Muutokset vaativat suunnittelua, päätöksiä ja investointeja taloyhtiöltä.

– Taloyhtiössä energiatehokkuus ei siis ole vain yksittäinen laite, vaan kokonaisuus: rakennus, järjestelmät ja niiden käyttö. Iso merkitys on myös sillä, miten energia-asiat otetaan mukaan taloyhtiön johtamiseen ja tavoitteiden asettamiseen, Pylsy muistuttaa.

Tiivisteiden uusiminen, käyttöveden ja huoneilman lämpötilan säätäminen ja muut energiaa säästävät keinot kuuluvat vuotuisen huoltoon ja tarkistamiseen, mutta itse järjestelmän uusiminen on investointi, jota on Pylsyn mukaan paras hetki miettiä osana välttämätöntä järjestelmän remonttitarvetta.

– Toimivan järjestelmän vaihtaminen uuteen pelkäättään energiatehokkuuden nimissä ei välttämättä kannata, hän sanoo.

Nykyaikana vaatimukset energiatehokkuuden parantamiseksi kiristyvät jatkuvasti, mutta nykytekniikka tarjoaa siihen myös uudenlaisia keinoja. Muun muassa älykäs lämmönsäätö ja -ohjausta voi hyödyntää monin tavoin. Sen avulla on esimerkiksi mahdollista säätää lämmitystä suoraan sisäilman lämpötilojen tai sääennusteiden perusteella.

Lämmityksen käsitteitä

Älykäs lämmönsäätö tai lämmönohjaus

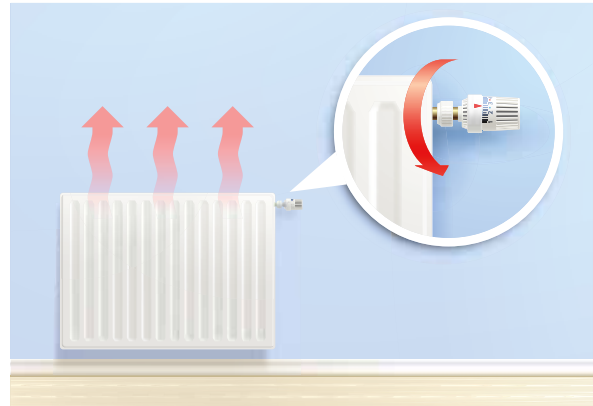
tarkoittaa esimerkiksi lämmöntuoton säätöä ja ohjausta, jolloin käytännössä lämmityksen säätökäyrään vaikutetaan automaattisesti mittaustiedon pohjalta, tai järjestelmää, joka käyttää esimerkiksi ulkolämpötilan lisäksi tietoa esim. sääennusteista tai/ ja asuntojen sisäilman lämpötilan mittaustietoista, tai vaikkapa patterien etäohjattavia termostaatteja.

Lämmönvaihdin

on tekninen kapistus osana lämmitysjärjestelmää, jota tarvitaan, jotta lämpöä voidaan siirtää eri asioiden välillä. Se siirtää lämpöä esim. kahden eri nestekierron välillä lämpimästä kylmempään ilmaan, että nesteet sekoittuvat. Lämpöä voidaan myös siirtää lämpimämmästä ilmasta kylmempään ilmaan tai ilmasta/kaasusta nesteeseen tai päinvastoin. Esimerkiksi ilmanvaihtokoneen lämmöntalteenottolaite on lämmönsiirrin.

Patteriverkoston tasapainotus

tarkoittaa sitä, että lämmitysverkostoa ja sen eri osien virtaamia säädetään siten, että lämmitysverkostossa virtaava vesi saadaan jaettua jokaiseen patteriin ja kaikkiin asuntoihin saavutetaan tasaiset lämpötilat. Jos verkosto ja sen virtaamat eivät ole tasapainossa osa asunnoista voi olla liian lämpimiä ja osa liian kylmiä. ●



Klimatherm



Lämpöpumput, energianmittaus ja -hallinta ovat nyt uudella tasolla!



Energiat ehokkaat ratkaisut suuriin ja pieniin kohteisiin!

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Jäähdytyslaitteet
- VRF-järjestelmät
- Kerrostalojen jäähdytys



Kaisai Arctic Power - Tehoa jopa 140 kW!

Kaisailta ilma-vesi- ja ilmalämpöpumput kaikkiin kohteisiin – pientaloista teollisuuteen. Tehokkaat ja energiatehokkaat ratkaisut lämmitykseen ja jäähdytykseen. Ilma-vesilämpöpumput jopa 140 kW asti.



Klima-Therm Oy
Huurrekuja 1
04360 Tuusula

Puh: 020 741 2222 myynti@klima-therm.com <https://fujitsulampopumput.fi/> <https://kaisailampopumput.fi/> <https://www.klima-therm.com/fi/>

Patteriverkoston tasapainotuksella asumismukavuutta ja energiansäästöä



Puhdas vesi,
energiaa ja
rahaa säästyy,
hyvä asua.

Kerrostaloissa on niiden iästä riippumatta hyvin usein asuinhuoneiden lämpötiloissa valtavia eroja. Yläkerran kylmiin asuntoihin ei riitä lämpöä, ja muualla tuuletetaan. Tämä korjautuu tarkalla tasapainotuksella.

SÄÄTÖ JA TASAPAINOTUS ON TÄRKEÄÄ!

Patteriverkoston perussäätö ja tasapainotus on välttämätön ja kannattava toimenpide, joka pysyvästi tasoittaa asuinhuoneiden lämpötilat ja lisää asumismukavuutta. Energiansäästö voi olla jopa yli 15% (Motiva).

Myös muutosten yhteydessä, kuten maalämpöön siirryttäessä ja eristystä, venttiileitä tai ikkunoita uusittaessa, kannattaa toteuttaa tasapainotus ja perussäätö. Ota yhteyttä, saat lisätietoja!

Jaconi-laskentaohjelmamme mallintaa talot ja lämmitysjärjestelmän matemaattisen tarkasti ja tasapainotus toteutetaan paine-eromenetelmää soveltaen. Asuinhuoneiden lämpötilat tasoittuvat $\pm 1^\circ\text{C}$ tarkkuudella.

Airsepex® täytöt ja huuhtelut

Huuhtelemme ja täytämme kiinteistöjen nestekiertoverkostot (lämmitys ja jäähdytys) Airsepex®-laitteillamme ilmatomasti. Annamme 5 vuoden ilmatomuustakuun. Käsittelyn ansiosta vältetään korroosiota, verkosto on heti ilmaton, eikä ilmaamista enää tarvita. Airsepex®-täyttöjä on tehty tuhansiin verkostoihin ympäri Suomea. Se tunnetaan myös nimellä hapeton täyttö.

 **Termotohtori.fi**

Lisätiedot:

asiakaspalvelu@termotohtori.fi

044 237 2979 / 0400 292945

Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO

www.termotohtori.fi/suunnittelu

www.termotohtori.fi/airsepex





**Asianajaja, OTM
Lasse Jelekäinen**

Tohtorikoulutettava, Helsingin yliopisto
Lindbladilla vuodesta 2019 lähtien

Piha-alueiden hallinta taloyhtiössä

Taloyhtiön pihan kunnostaminen ja uusien istutusten tekeminen voi tuntua mukavalta idealta kesän saapuessa. Ennen toimeen ryhtymistä on kuitenkin syytä perehtyä siihen, kenen hallinnassa taloyhtiön piha-alueet ovat. Hallinta voi vaikuttaa siihen millaisiin toimiin yksittäinen osakkeenomistaja saa pihalla ryhtyä kysymättä lupaa.

Mikäli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin sovittu ovat piha-alueet yhtiön hallinnassa. Tällöin päätösvalta alueista, niiden käytöstä sekä niillä tehtävistä toimenpiteistä on yhtiön hallituksella. Yksittäisen osakkaan ei tarvitse huolehtia esimerkiksi pihan kunnossapitotöistä tai muista piha-alueisiin liittyvistä toimista, kuten nurmikonleikkuusta. Oikeus piha-alueiden muutostöihin on myös yhtiöllä. Yhtiöjärjestyksessä on usein myös säädetty siitä, millaisiin toimiin osakkeenomistajat saavat piha-alueilla ryhtyä.

Piha voi olla myös yhtiön osak-

kaiden hallinnassa. Hallinta voidaan siirtää asunto-osakeyhtiön osakkaille määräämällä siitä yhtiöjärjestyksessä. Tällöin oikeus piha-alueiden hallintaan on sidottu tietyn huoneiston osakkeiden hallintaan. Asunto-osakeyhtiön osakkaiden välillä sovelletaan yhdenvertaisuusperiaatetta. Yhtiön osakkeiden hallinta tuottaa kaikille osakkeenomistajille yhtäläiset oikeudet, ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, ei yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä saa tehdä päätöstä tai toimia siten, että osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella.

Sillä onko piha-alue yhtiön vai osakkaiden hallinnassa on merkitystä erityisesti rivitaloasuinnoissa. Pihat on tavanomaisesti erotettu toisistaan aitojen tai muiden kiinteiden näköesteiden avulla. Näin osakkaalle syntyy helposti kuva siitä, että piha on asuntoon kuuluva osakkaan hallinnassa oleva alue. Todellisuudessa alue saattaa kuulua yh-

tiölle ja yksittäisellä osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutostöitä ilman yhtiön erillistä lupaa.

Riippumatta siitä, onko piha osakkaiden vai yhtiön hallinnassa on kaikilla oikeus käyttää pihaa normaaliin elämään. Jos piha on yhtiön hallinnassa, tulee osakkaan pyytää yhtiöltä lupa kaikkiin muutostöihin. Muutostöillä voidaan tarkoittaa kaikkea istutusten tekemisestä kasvihuoneen tai leikkimökin pystyttämiseen tai aitojen rakentamiseen. Jos piha on osakkaiden hallinnassa lupaa muutostöihin ei pääsääntöisesti vaadita. Kuitenkin ilmoitus yhtiölle on yleensä tarpeen. Yhtiöllä on myös hallinnasta riippumatta mahdollisuus puuttua piha-alueen muutostöihin, mikäli niistä koituu haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla yksittäinen osakkeenomistaja ei saa tehdä pihalla mitä haluaa siten, että siitä koituu haittaa muille osakkeenomistajille.



••• Teksti: Ulla Sirén

Katto kuntoon ennen lunta

Syksyllä ei voi tietää, miten ankarasti tuleva talvi koettelee rakennuksia. Sen sijaan varmaa on, että joka talossa katto on se osa, joka ottaa ensimmäisenä vastaan myrskyt ja lumikuorman. Taloyhtiöissäkin katon syyshuolto voi tarkoittaa isoa urakkaa, jos yhtiöön kuuluu useita rakennuksia. Mutta hoidetun katon alla talvi on turvallisin.

Vesikaton uusiminen tai peruskorjaus on iso kallis investointi, jota taloyhtiössä maksetaan pitkään tavalla tai toisella. Se on tehtävä ajallaan, mutta turhaan siitä ei kannata ottaa kustannuskuormaa yhtiön kannettavaksi. Katon säännöllinen tarkastaminen ja huolto

on hyvä tapa säästää.

– Yksi merkittävä vesikattovaurioiden aiheuttaja on vuositaisen huollon laiminlyöminen, sanoo Kattoliitto ry:n toimitusjohtaja OTM **Sanna Nuikka**.

Hän muistuttaa, että säännöllinen huolto vähintään

kaksi kertaa vuodessa pidentää katon ikää ja alentaa sen kokonaiskustannuksia merkittävästi. On siis hyvä syy varmistaa, että kaikki on kunnossa ennen lunta ja pakkasia, aikaa, jolloin sääolosuhteet ovat ankarimmillaan.

Nuikan mukaan sopivin aika

tarkastukselle on juuri syysmyrskyjen ja lumen tulon välissä.

– On tarpeellista varmistaa että katon yksityiskohdat, läpiviennit ovat kunnossa, puhdaat, ja ehjät. Samalla on hyvä tehdä myös katemateriaalin tarkastus. Tiilikatolla mahdol-

” Syksyllä kattojen huoltoaika lähenee. Paras hetki on syysmyrskyjen jälkeen ennen lumen tuloa.

lisesti rikkoutuneet tiilet pitää vaihtaa. Pelti- ja huopakatoilla pitää varmistaa, että kate on ehjä ja kunnossa, hän neuvo.

Jokasyksyinen tarkastus pitää ulottaa myös kattoturvatuotteisiin, eli tikkaisiin, kattosiltoihin ja lumiasteisiin: varmistetaan, että kiinnitykset pitävät, eikä missään ole ruostevaurioita tai vääntymiä. Nuikan mukaan myös kattoturvatuotteet on viisainta tarkastaa myrskyajan jälkeen ennen varsinaisen talvisään alkua.

Vältä turhia riskejä

Katon perushuollon ja tarkistamisen eli välttämättömät syystyöt voi tehdä kuka tahansa sen puolesta, että siihen ei vaadita mitään koulutusta tai tutkintoa. Isoissa taloyhtiöissä ja varsinkin sellaisissa, joissa rakennukset ovat hyvin korkeita, yhtiökokouksesta ei välttämättä löydy innokasta katolle kiipeäjää, joten käytännön työn tekevät usein huoltoyritykset tai ulkopuolelta palkatut ammattilaiset. Sen sijaan pienissä taloyhtiöissä ja matalien rakennusten katoilla syystyöt hoidetaan mielellään talkoohenkisesti.

Sanna Nuikka kertoo, että koska moni ”matti meikäläinen” haluaa tehdä katon tarkastuksen itsenäisesti, Kattoliitto on tehnyt ohjekirjan eri katemateriaaleille. Ohjevihko löytyy erikseen viher-, tiili-, pelti- ja kermi- eli huopakatoille. Se on tarpeen, koska katemateriaalit vaativat eri asioiden tarkastamista ja ymmärtämistä.

– Oikeastaan tarkastuksen ja vaadittavat huoltotyöt voi tehdä kuka tahansa kädentaitoinen, huolellinen ihmi-

nen, joka pystyy ja osaa liikua sekä toimia korkealla turvallisesti, Nuikka sanoo.

Olennoista on ottaa huomioon työturvallisuus. Kattoliiton perusohje kuuluu: älä ota turhia riskejä. Se tarkoittaa esimerkiksi turvavälineiden käyttöä, sopivien jalkineiden valintaa tai katolle nousua turvallisimmalla mahdollisella tavalla.

Huolto pidentää ikää

Katon säännöllinen huolto siis sekä pidentää sen ikää, että alentaa katon tuottamia kokonaiskustannuksia. Huollon laiminlyönti tulee aikaa myöten kalliiksi sinänsä, mutta sillä on muitakin seurauksia.

– On syytä muistaa, että huoltotoimenpiteiden laiminlyönnistä aiheutuvat vahingot jäävät urakoitsijan vastuun ulkopuolelle. Myöskään materiaalitakuu ei ole voimassa, mikäli huollot laiminlyödään. Taloudellinen merkitys on siis suuri. Lisäksi kattoturvatuotteiden tarkastuksen laiminlyönti voi pahimmillaan aiheuttaa vakavia tapaturmia, joista vastaa tilaaja ja kiinteistön omistaja, Sanna Nuikka selittää.

Jos tarkastuksessa löytyy selvästi turvallisuuteen liittyviä asioita kuten kiinnitysten heikkoutta, haurastumista tai suoranaisia reikiä katteessa, ne täytyy korjata ennen talven tuloa, vaikka siinä tulisi kiirekin.

On tärkeää muistaa, että siinä missä hyvä hoito suojaa kattoja, katon hoito suojaa samalla koko rakennusta.

– Rakennuksen pitää pysyä kuivana ja tuulettua oikein. Katto turvaa rakennuksen eri osat ja suojaa kokonaisuutta. Katon ja perustusten on >>

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
ULKOVERHOUKSET

Kattoremontteja yli 25 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä

- KONESAUMAKATOT
- SADEVESIKOURUT
- KATTOSILLAT
- LUMIESTEET
- TALOTIKKAAT
- PIIPUNPELLITYKSET

Rakennus- ja peltiurakointi
Torniainen Ky

0400 592 048

Suutalantie 9, Porvoo | peltiurakointi@pp4.inet.fi



ANTENNIASENNUS RAJAMÄKI OY

on Vantaalainen antennialan moniosaaja
30 vuoden kokemuksella. Asennukset
omakotitaloihin, rivi- ja kerrostaloihin.



DIGITA^{PRO} Luotettava
Kumppani

040 6378 899

www.antenniasennusrajamaki.fi

Aika uusia **elementtisaumat**?
Saumapartio hoitaa.



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

Saumapartio Oy on luotettava kumppanisi
saumaustöihin ja julkisivujen huoltoon.

Meiltä luonnistuu myös:

- Impregnointi
- Huoltomaalaus
- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi

010 212 3770 / 040 528 7937



” Kattoturvatuotteet, rännit ja
räystäskourut kuuluvat jokasyksyiseen
tarkistuskierrokseen taloyhtiössä.

oltava kunnossa – muuta siinä välissä voi helpommin vaihtaa ja uusia ja korjata, Nuikka muistuttaa.

Taloyhtiöiden kompastuskiviä

Sanna Nuikka kertoo, että taloyhtiöissä yksi kattojen hoidon perusongelma on tarkastusten ja huoltojen laiminlyönti. Liian usein asioihin puututaan vasta, kun vaurio ilmenee.

Toinen ongelma syntyy, kun huoltotöitä sallitaan tehdä ilman kunnollista työturvallisuutta ja sen varmistamista huoltoyhtiöltä tai urakoitsijalta. Turvallisuusasioita ei pitäisi koskaan laiminlyödä eikä myöskään luottaa siihen, että kuka tahansa tietää, mikä on turvallista. Asiasta löytyy runsaasti ajanmukaista tietoa esimerkiksi juuri Kattoliiton sivuilta tai alan urakoitsijoilta. Vaivannäkö

etukäteen on parempi vaihtoehto kuin huolimattomuuden aiheuttamat riskit.

Taloyhtiöissä tapahtuu myös sitä, että huoltotöitä tekevät ”ei ammattilaiset” työntekijät. Esimerkiksi lunta ja jäätä poistetaan terävillä työkaluilla tai lapiolla hakaten, niin että kate rikkoutuu. Tämä johtuu siitä, ettei tekijällä ole oikeaa ymmärrystä mitä kate kestää ja mistä se vaurioituu, Nuikka muistuttaa.

Hän suosittelee etsimään kattotöihin, -tarkastuksiin ja -huoltoihin järjestäytyneen työnantajan, joka noudattaa lakeja ja asetuksia, ja jonka toimintaa valvotaan.

Kattoliitto ry valvoo, että jäsenyritykset toimivat työehtosopimusta ja lakien mukaisesti. Tämä antaa urakoitsijan valintaan turvaa, että asioista huolehditaan kunnolla ja toimitaan työnantajana oikeudenmukaisesti, hän kertoo.



Katon syyshuolto lyhyesti

1. Roskien puhdistus katemateriaalin päältä. Neulaset, lehdet ja roskat harjataan pois.

2. Vesikourujen ja rännien puhdistus
Syöksytorviin voi jäädä roskista tukos, joka taas voi aiheuttaa veden kertymisen putkeen. Jäätyessään vesi voi halakaista rännin.

3. Tiivisteiden tarkistus
Tarkistetaan, että läpivientien tiivisteet ovat ehjät, jotta ei pääse syntymään vuotoja ja niistä vesivahinkoja.

4. Katemateriaalin tarkistus
Tiilikaton särkyneet tiilet vaihdetaan uusiin. Pelti- sekä kermikaton (= huopa- tai bitumikatto) pinnan vauriot tarkistetaan ja korjataan. Jos huopakatteessa on sammalta, se poistetaan.

5. Kattoturvatuotteiden kunto
Lumiesteiden sekä tikkaiden ja katto-siltojen kiinnitysten tarkistus. Niiden on kestävä sekä lumikuorma että lunta pudottavat ihmiset. Ruosteisten tai muuten hauraiden kohtien toteaminen ja tarvittaessa korjaaminen.

6. Taloyhtiössä kattohuoltotyöt tekee usein joko huoltoyhtiö tai ulkopuolinen ammattilainen. Taloyhtiön on kuitenkin tiedettävä kiinteistöön kuuluvien kattojen kunto ja sekä aikaisemmat että jatkossa tarvittavat toimenpiteet, joten niistä kannattaa pitää huoltokirjaa.

7. Jos katon kunnossa on huolestuttavia puutteita, kannattaa tilata kuntokartoitus kattoalan ammattilaiselta. ●



**Valmistamme ja asennamme
taloyhtiöille kerrostalojen
ulko-ovet ja savunpoistoikkunat.**



ALUGAN OY | Rataskatu 5, 15700 Lahti
Vesa Koskela | 0400 996 820 | vesa.koskela@alugan.fi
www.alugan.fi



OMAKIINTEISTÖ

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com





••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Valvonnan tunne luo turvallisuutta

Taloyhtiön turvallisuutta voidaan edistää elektronisella lukituksella, mutta myös hyvällä valaistuksella ja yleisellä siisteydellä. Myös kameravalvonta voi auttaa ehkäisemään häiriöitä, mutta sen toteuttamisessa on huomioitava asukkaiden kotirauha.

Isännöintiliitto vaati keväällä hallituksen kehysriihestä toimia yleisen asumisturvallisuuden lisäämiseksi. Isännöintialan havaintojen perusteella asumishäiriöiden oli koettu lisääntyneen, eikä olemassa olevia keinoja puuttua asiaan pidetty riittävinä.

Vaikka taloyhtiöissä esiintyvistä vakavista häiriöistä ei ole saatavilla pitävää tilastotietoa, Laurea-ammattikorkeakoulun turvallisuusalan lehtori **Kaci Bourdache** vahvistaa ainakin kokemusten häiriöistä ja turvallisuuspuutteista kasvaneen paikoittain. Hän arvioi ilmiön

taustalla olevan lisääntyneen päihteidenkäytön, joka taloyhtiöissä voi johtaa niin asumishäiriöihin kuin murtautumisiin esimerkiksi varastotiloihin.

– Ne menevät melkein käsi kädessä: jos joku aiheuttaa päihteiden takia häiriötä, aika

usein siinä on sitten se elementti, että pyritään myös rajoittamaan sitä käyttöä jotenkin.

Olennaisimmat tekijät ulkopuolisten aiheuttamien häiriöiden ja ilkivallan torjumiseksi taloyhtiössä ovat Bourdachen mukaan valaistus, lukitus ja

valvonnan tunne. Hän toteaa hyvän valaistuksen nostavan valvonnan tunnetta taloyhtiössä, jonka lisäksi valaistus auttaa torjumaan tapaturmia. Jos valaistusta ei haluta pitää jatkuvasti päällä, se voidaan varustaa nykyisin helpposti esimerkiksi ajastimella tai liiketunnistimella.

Taloyhtiön ensisijaiseksi turvallisuustekijäksi Bourdache nostaa kuitenkin lukituksen ja että taloyhtiön avainhallinta on ajan tasalla. Vaikka riittävän motivoitunut murtovaras voi tulla läpi lukitustakin etuovesta, taloyhtiön kannattaa hänen mukaansa ainakin nostaa toiminnallaan kynnystä tunkeutumiseen. Tätä varten on hyvä panostaa myös tilojen yleiseen siisteyteen ja ylläpitoon:

– Se nostaa sitä tunnetta, että joku katsoo tämän paikan perään.

Elektroninen lukitus helpottaa kulunvalvontaa

Nykyaikaiset lukitusratkaisut voivat olla merkittävä apu asumisturvallisuuden edistämiseen. Kaci Bourdache pitää taloyhtiön turvallisuuden kannalta tehokkaimpaa elektronista lukitusjärjestelmää, joka olisi varustettu myös kulunvalvonnalla.

– Toisin sanoen se tunnistaisi kulkijan myös passiivisesti, kun avainta käytetään.

Yksittäinen älyavain on mahdollista kuolettaa, jolloin avaimen katoaminen tulee taloyhtiölle halvemmaksi kuin lukkojen sarjoittaminen uudestaan. Elektroniseen lukitusjärjestelmään liitetyn kulunvalvonnan avulla voidaan myös selvittää, millä avaimella mistäkin ovesta on kuljettu, mikäli kiinteistössä on tapahtunut häiriöitä.

Jos taloyhtiö ryhtyy keräämään asukkaidensa kulkutietoja, sen on kuitenkin huomioitava tietosuoja, painottaa Bourdache. Taloyhtiön tulee määritellä selkeästi ja huolellisesti, kenellä on pääsy kul-

kutietoihin ja millä oikeuksilla, ja missä tilanteissa tietoihin ylipäättään voi päästä käsi-

– Ja jokainen kulkutiedon katselu pitää rekisteröidä myös, hän lisää.

Hän kehottaa taloyhtiöitä perehtymään myös lukitusjärjestelmien patentteihin. Esimerkiksi yleisesti käytetyn ABLOY SENTO -lukitusjärjestelmän patentti päättyi kesäkuussa 2026. Patentin rauettua avaimia voi vapaasti kopioida, mikä heikentää taloyhtiön turvallisuutta, sillä taloyhtiöllä ei ole enää tarkkaa kontrollia siitä, kuinka paljon avaimia on liikkeellä.

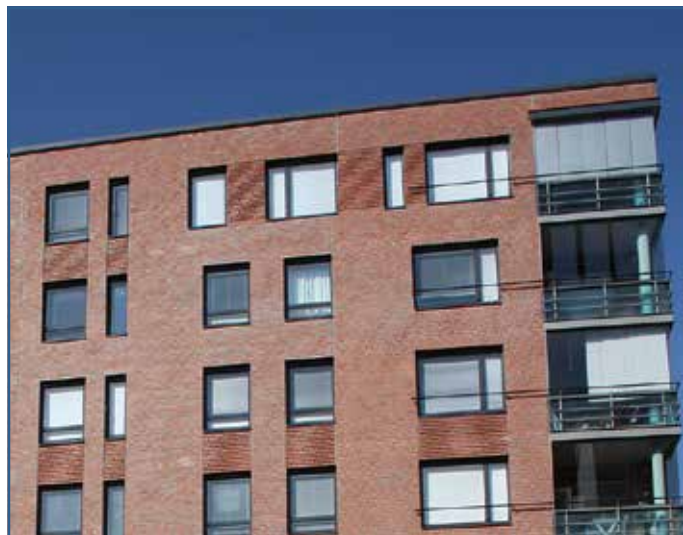
Kameravalvontaa kotirauhaa rikkomatta

Myös kameravalvonta taloyhtiöiden tiloissa voi omalta osaltaan auttaa vähentämään häiriöitä taloyhtiön alueella, tai ainakin selvittämään tapahtuneita häiriöitä jälkikäteen.

Valvontakamera voidaan asentaa yhtiökokouksen päätöksellä taloyhtiön yleisiin tiloihin, kuten varastoon tai kerhotilaan. Bourdache painottaa taloyhtiön porraskäytävän olevan kuitenkin kotirauhan suojaama tila. Kameravalvonnan sijoittaminen porraskäytävään vaatii siten taloyhtiön jokaisen asukkaan suostumuksen. Kerrostalon yhteinen piha puolestaan ei ole kotirauhan suojaama, toisin kuin huoneistoihin kuuluvat piha-alueet.

– Toki kameroita olisi mahdollista laittaa pihalle julkisille alueille, jätekatokseen ja vastaaviin, mutta jos niitä ei voi laittaa porraskäytävään, järjestelmän asentaminen ylipäättään saattaa olla kysäseenalaista, Bourdache toteaa.

Uudiskohteissa kameravalvonnan toteuttaminen on hänen mukaansa kaikkein helpointa. Kamerat voidaan asentaa kiinteistöön rakentajan toimesta ja ilmoittaa mahdollisille tuleville >>



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

**Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella.**

**Elastiset saumaukset
uudis- ja saneeraus-
kohteissa
Julkisivumaalaukset
Betonipaikkaukset
Muut julkisivutyöt**



Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



040 744 2420
joonas@esasauma.fi
www.esasauma.fi



Asukkaat mukana turvallisuudessa

Asukkaat ovat taloyhtiön turvallisuuden heikoin ja vahvin lenkki, toteaa Kaci Bourdache. Turvallisuutta parantavat ratkaisut jäävät puolitiehen, jos asukkaat eivät esimerkiksi varmista ovien menevän taas perässään lukkoon liikkeessaan taloyhtiön yhteisissä tiloissa, olipa kyse sitten varastosta, saunasta tai muista vastaavista.

Bourdache muistuttaa, että asukkaiden on hyvä myös pitää silmänsä auki taloyhtiössä liikkuvien ulkopuolisten henkilöiden osalta.

– Toki itseään ei pidä vaarantaa, mutta voi kysyä kohteliaasti että anteeksi, oletteko menossa jonnekin?

Hän korostaa myös avoimen keskustelun ja yhteisten pelisääntöjen merkitystä taloyhtiön asukkaiden kesken.

– Jos järjestetään juhlat, niistä ilmoitetaan. Silloin tiedetään, että rapussa liikkuu porukkaa.

Taloyhtiön ulko-oven osalta Bourdache pitää ovisummeria yleisesti ovikoodia turvallisempina ratkaisuna, mutta huomauttaa sen olevan myös hinnaltaan suurempi. Taloyhtiön on tehtävä itse kustannusarvio ja pohdittava, halutaanko summeriin satsata.

– Ovikoodi on parempi kuin ei mitään, sekin on ihan ok.

Ovisummerikin edistää kuitenkin taloyhtiön turvallisuutta vain, jos asukkaat eivät suhtaudu siihen leväperäisesti. Bourdache toteaa olevan tyypillistä, että joku asukkaista avaa oven satunnaisellekin tulijalle, joka soittaa summeria ja ilmoittaa olevansa esimerkiksi ruokalahetti.

– Ovipuhelin ei toimi, jos se on käytännössä ovenavausautomaatti – vielä vähemmän kuin ovikoodi. ●



**” Nykyaikaiset lukitusratkaisut voivat olla merkittävä apu asumis-
turvallisuuden edistämiseen.**

asukkaille niistä etukäteen, ja nämä voivat tehdä tiedon pohjalta itse muuttopäätöksensä.

Kuka saa katsoa tallenteita – ja milloin?

Taloyhtiöille saatavien valvontakameroiden laatu on Bourdachen mukaan parantunut koko ajan – useimmiten kyse on vain hinnasta. Valvontakuvaa on mahdollista saada jopa 4K-laatusena, mikä vaatii vain luonnollisesti enemmän tallennustilaa.

– Nykyään tavallinen HD-kamera ei kustanna ihmeitä. Jos sellaisen saa porraskäytävään, siitä saa tunnistettavaa kuvaa.

Jos taloyhtiö saa asukkailtaan luvan kameravalvonnan toteuttamiseen porraskäytävissä, seuraavaksi on huolehdittava siitä, että henkilötieto-

jen kerääminen ja säilyttäminen tehdään yleisen tietosuojasetuksen mukaisesti. Kuten kulunvalvonnassa, myös kameravalvonnan tallenteiden osalta tulee määritellä tarkkaan, missä tilanteissa tallenteita saa katsella.

– Ja sitten se, että kenellä on pääsy niihin mahdollisiin tallenteisiin ja mitä niillä tehdään, kaikki täytyy olla kirjallisesti kaikilla tiedossa, Bourdache muistuttaa.

Taloyhtiön kameravalvonnasta tulee olla myös näkyvä maininta alueella. Kamera-
valvonnasta kertovat kyltit ja tarrat eivät Bourdache mukaan maksa juuri mitään ja saattavat jo itsessään estää jonkin tapahtuman.

– Sehän toimii myös pelotteena, mutta on myös vieraiden oikeusturvan kannalta hyvä huomioida, että hekin ovat tietoisia siitä.

Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä

Asunto Maisteri Oy on erikoistunut asunto-osakeyhtiöiden ja liikehuoneistojen isännöintiin, hallinnointiin ja elinkaarijohtamiseen. Yrityksen toimintatapa perustuu kiinteistöjen arvon säilyttämiseen, ammattitaitoiseen taloudenhallintaan ja suunnitteluun sekä taloyhtiön elinkaaren hallintaan.

Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

Asunto Maisteri Oy:n kaikkien asiakkaiden käytössä on omat asiakassivustot eri käyttäjänäkymin (hallitus, asukkaat, osakkaat, tilintarkastaja), sekä matkapuhelimeen ladattava mobiiliapplikaatio.

– Asiakkaamme voivat asioida isännöinnin verkkopalveluissa mihin vuorokauden aikaan tahansa, silloin kun se kenellekin sopii. Olemme kehittäneet palveluitamme asiakkaitamme kuunnellen. Taloyhtiön hallituksen jäsenet näkevät muun muassa reaaliaikaisen kirjanpidon aina tositteisiin saakka mihin aikaan tahansa, kertoo Asunto Maisteri Oy:n toimitusjohtaja ja isännöitsijä **Katja Pesonen**.

Asunto Maisterin isännöintikohteiden taloushallinto on 100-prosenttisesti digitaalinen. Tämän ansiosta kaikki sopimukset ja asiakirjat ovat aina helposti taloyhtiön hallituksen saatavilla.

– Viestinnän sujuminen on meille aivan keskeinen asia, ja se on luonteva tapamme toimia. Haluamme huomioida osakkaat ja osoittaa toiminnan läpinäkyvyyden todella tapahtuvan, Pesonen toteaa.

Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

Korkeasti koulutettujen vastuuisännöitsijöiden kanssa työskentelevät myös tekniset isännöitsijät, jotka ovat alan kokeneita konkareita. Suurissa hankkeissa hallituksen tukena on aina projektijohto-organisaationa oma isännöitsijä sekä tekninen isännöitsijä.

– On tärkeää, että taloyhtiöllä on osaava projektijoukkue isoissa ja pienissäkin urakkahankkeissa. Meillä on projektijohtamisen osaamista toteuttaa vaativiakin hankkeita alusta loppuun saakka, yhdessä vastuullisten urakoitsijoiden kanssa, Katja Pesonen kertoo.

Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

Asunto Maisteri Oy haluaa lähteä asiakkaidensa kanssa pitkään, yhteiseen suhteeseen, kehittämään yhtiön toimivan johdon kanssa taloyhtiön tulevaisuutta. Yritys takaa kaikessa toiminnassaan taloyhtiölle sen roolin, joka sille kuuluukin, eli päätöksenteon. Korkeasti koulutettu henkilökunta huolehtii asiakkaiden omaisuuden arvon säilymisestä parhaalla mahdollisella tavalla.

– Tarjoamme luotettavaa huolenpitoa kiinteistöalan asiakkaille yli 30 vuoden laajalla osaamisella. Isännöitsijämme myös sitoutuvat asiakkaidemme pitkäkestoiseen asiakkuuden hoitamiseen.

Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

Asunto Maisterin palvelu on henkilökohtaista, ammattitaitoista ja paikallista, koska yrityksessä tiedetään, että sillä on merkitystä asiakkaille. Asiakkaan puhelu ei mene puhelinvaihteeseen, eikä korvaan soiteta jonotusmusiikkia: Asunto Maisterin puhelimeen vastaa aina henkilö, joka ottaa asiakkaan asian hoitaakseen.

– Asiakkaanamme teillä on aina tarpeen tullen käytettävissä oikeat talouden, tekniikan ja juridiikan asiantuntijat InHouse-palveluna. Isoja hankkeita varten meillä on laajat ammatilliset verkostot, jotka turvaavat palvelut yhtiölle aina oikea-aikaisesti.

Asunto Maisteri Oy toimii laajasti pääkaupunkiseudulla ja Uudenmaan alueella.



Katja Pesonen
toimitusjohtaja, isännöitsijä
ekonomi KTM, EMBA, RAPS, BBA,
JET, IEAT, IAT, HHJ PJ, HHJ, HTHJ
040 722 0580
katja.pesonen@asuntomaisteri.fi
www.asuntomaisteri.fi



Pitääkö huoneiston kunnossa taloyhtiö vai osakas?

Huoneistossa tehtyt remontit määrittelevät sen, onko kunnossapitovastuu osakkaalla vai taloyhtiöllä.

Eräässä tamperelaisessa taloyhtiössä tuli vastaan tilanne, jossa osakkaan kylpyhuone piti yllättäen remontoida taloyhtiön kustannuksella. Kylpyhuone- ja wc-tilaremontit ovat luonnollisesti kuuluneet taloyhtiön remontteihin, niistä on sovittu yhtiökokouksessa ja niitä on tehty muutamia vuosittain. Taloyhtiö on toteuttanut remontit käyttäen alkupe-
räistä vastaavaa pintamateriaalia, joka tässä yhtiössä oli muovimatto niin seinissä kuin lattiassakin.

Yllättäen eräs osakas ilmoitti, että myös hänen kylpyhuo-

neensa on remontoitava, koska asunnossa on laattoja halki ja vaati kosteusmittausta. Taloyhtiössähän osakkaan on viipymättä ilmoitettava havaitsemistaan kunnossapitotarpeista, kuten vesivuodoista tai kosteusvaurioista. Näin ei ollut tapahtunut vaan laatat olivat olleet asunnossa rikki jo pitempään.

Huoneisto oli ollut vuokratuna jo pidempään, mutta osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluu tarkastaa huoneisto määräajoin myös tällaisissa tapauksissa. Kyseinen taloyhtiö tarkastaa määräajoin

kaikkien huoneistojen kylpyhuoneet ja tekee kosteusmittaukset erityisesti niissä, joissa ei ole vielä tehty kostean tilan korjauksia.

Osakkaan kylpyhuoneesta löytyi irrallisia ja löysästi kiinniolevia laattoja, mikä antoi aiheen epäillä vaurioita myös vesieristeessä. Lisäksi huoneistossa oli korkeita kosteusarvoja. Osakas oli sitä mieltä, että kylpyhuoneen remontointi kuuluu taloyhtiön vastuulle.

Taloyhtiö oli toista mieltä, sillä osakas oli teettänyt kyseiseen huoneistoon toistakymmentä vuotta aiemmin kylpy-

huoneremontin ja oli epäilyks, että siinä yhteydessä vesieristys oli tehty väärin. Poistetun muovimaton liimaa oli jäänyt lattiaan, jolloin uusi vesieriste ei ollut kunnolla kiinni betonilaatassa. Remonttia oli valvonut osakkaan oma valvoja.

Asiasta oltiin lakimieheen yhteydessä ja hän totesi, että vaikka olette oikeassa, niin tällaisessa tilanteessa näyttö on vaikeata ja suositti teettämään remontin taloyhtiön kustannuksella. Koska asiaa ei voitu vedenpitävästi todistaa, päätti taloyhtiö enempien kustannusten välttämiseksi ja kiin-



teistön rakenteita suojellakseen tehdä remontin omalla kustannuksellaan.

Osakas vastaa pinnoista, taloyhtiö rakenteista

Tapauksessa on kyse ennen kaikkea kunnossapitovastuusta ja sen jakautumisesta osakkaan ja taloyhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiölaki säätelee osakkaan ja taloyhtiön välistä vastuuta melko seikkaperäisesti. Tosin yhtiöjärjestyksessä voidaan sopia kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkaan välillä myös toisin kuin asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu.

Taloyhtiö vastaa rakennuksen rakenteista ja eristeistä, joihin kuuluvat esimerkiksi märkätilojen vedeneristeet. Lisäksi taloyhtiö pitää kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- sekä muiden vastaavien perusjärjestelmät lukuun ottamatta asunnoissa olevia altaita. Ikkunoiden ja ovien osalta kunnossapito on usein jaettu osakkaan ja yhtiön välillä.

Osakkaan kunnossapitovastuulla ovat pääsääntöisesti kaikki huoneiston pinnat, kuten seinien maalit, tapetit ja laatat, katon maali ja lattian pintamateriaali sekä niiden alla olevat tasoitteet ja kiinnityksineet.

Tosin joskus eriste voi samalla olla pintamateriaali ja kuuluu siten taloyhtiön vastualueeseen. Sellainen on esimerkiksi kylpyhuoneen muovimatto lattiassa tai seinässä.

Osakas on velvollinen pitämään kunnossa myös huoneistoon tehty, taloyhtiön perustason ylittävät tasonkorotukset – riippumatta siitä, onko hän tehnyt ne itse vai onko tasoa korotettu jo aiempien osakkaiden aikana.

Osakkaan kunnossapitovastuuseen sisältyy huolellisuusvelvoite. Asuntoa on hoidettava hyvin ja kunnossapitotyöt on tehtävä niin, ettei niistä aiheudu rikkoutumisvaaraa ta-

loiyhtiön vastuulla oleville rakennuksen osille.

Koska mikään ei ole ikuista, ei osakas ei ole vastuussa vanomaisesta kulumisesta. Korjausvastuu syntyy silloin, jos hän on aiheuttanut asunnossa vahingon huolimattomuudellaan tai tahallisesti. Lisäksi asunnon huono hoito saattaa olla hallintaanottope- ruste.

Perustason korotus siirtää kunnossapitovastuun osakkaalle

Kunnossapitovastuu määrittelee tietysti sen, kuka teettää ja maksaa tarpeelliset työt. Vaikka esimerkiksi huoneiston sisäosat ovat osakkaan vastuulla, on yhtiön korjattava ne vahingot, jotka asunnolle aiheutuvat esimerkiksi jonkin rakenteen vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Huoneiston tasonkorotuksia ei yhtiön siinäkään yhteydessä tarvitse maksaa, vaan korjaukset tehdään ajankohdan perustasoon, joka voi olla yhtiöstä riippuen joko alkuperäinen taso tai yhtiön jonkin korjaushankkeen yhteydessä määrit- tämä taso.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

Ihan tuosta vain ja kenen kanssa tahansa ei pidä ryhtyä remonttia tekemään. Jos siitä voi aiheutua haittaa yhtiön vastuulla oleviin rakennuksen osiin tai toisen osakkaan huoneistolle tai se haittaa toisen huoneiston käyttöä, on siitä ilmoitettava kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle.

Seinien tapetin vaihto tai uudelleen maalaus ei ole sellainen asia, josta tarvitsisi ilmoittaa. Sellainen asia ei myöskään ole lattiapinnoitteen vaihtaminen vastaavaan uuteen, mutta jos muovimaton haluaa vaihtaa vaikkapa parkettiin tai laminaattiin, on

syytä tehdä ilmoitus, koska muutos voi edellyttää asbestinpoistoa ja vaikuttaa askelä- nien kuulumiseen toiseen asuntoon.

Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan kunnossapitotyötä ja varmistaa, että se tehdään rakennusta vahingoittamatta, määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesti ja mahdollisia erillisiä ehtoja noudattaen. Osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista. Valvonta ja työn dokumentointi on tarpeen myöhempien selkkaus- ten välttämiseksi.

Kunnossapito on velvollisuus, muutostyö oikeus

Tietyissä tilanteissa voi mennä toisen tontille eli osakas tai yhtiö voi teettää kunnossapito- työn toisen kustannuksella.

Yhtiö voi teettää työn osak- kaan kustannuksella, jos hän laiminlyö kunnossapitovel- lisuutensa ja siitä aiheutuu haittaa joko yhtiölle itselleen tai toiselle osakkaalle.

Vastaavasti osakas voi teet- tää kiireellisen kunnossapito- työn, joka on tarpeen lisäva- hingon välttämiseksi tai työn, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa eikä yhtiö ryhdy sitä il- man viivettä tekemään kirjalli- sen huomautuksen jälkeen- kään.

Tulkinnan vaikeutta voi jos- kus tulla siinä, onko osakkaan teettämä työ kunnossapitoa vai onko se katsottavissa muu- tostyöksi. Kunnossapitoon osakkaalla on velvollisuus, muutostyöhön oikeus. Muu- tostyö tuo mukanaan kunnos- sapitovastuun, joka siirtyy myös seuraavalle omistajalle.

Kiinteistöliitto Uusimaan la- kimies, OTM Maria Frosblom avaa aihetta blogissaan seu- raavasti:

”Olennaista kunnossapito- vastuunjaon tarkastelussa on se, rinnastuuko osakkeen- omistajan asennus yhtiön asennukseen ja onko yhtiö voinut valvoa osakkeenomis- tajan työtä. Jos osakkeenomis-

taja on peruskorjannut huo- neistonsa perusvarusteluun kuuluvan kylpyhuoneen enti- senlaiseksi noudattaen nykyi- sen hyvän rakennustavan vaa- timuksia, kuuluu kylpyhuone remontin jälkeenkin vedene- risteineen, rakenteineen ja pe- rusjärjestelmineen yhtiön kunnossapitovastuulle. Kysy- mys on siis osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä eikä varsi- naisesti muutostyöstä.”

Jos taas osakas tekee kylpy- huoneessaan selkeän perusta- son noston – esimerkiksi vaihtaa muovimaton laattoihin ja vaikkapa wc:n lattiamallista seinämalliksi, muuttuu re- montti useimmiten muutos- työksi ja silloin myös kunnos- sapitovastuu siirtyy osakkaal- le.

Muutostyöstä on tehtävä kir- jallinen ilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle. Sekä yhtiö että toinen osakas voi asettaa ehtoja tai jopa kieltää koko re- montin, jos vaikuttaa siltä, että työ voi vahingoittaa rakennus- ta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeen- omistajalle. Työt saa aloittaa vasta sitten, kun muutostyöil- moitus on käsitelty.

Jos suunniteltuun remon- tiin tarvitaan viranomaislupa, on sen hakeminen hallituksen tehtävä. Se voi myös valtuuttaa osakkaan hakemaan tarvitta- vat luvat itse. Yhtiön kannattaa palkata oma valvoja valvo- maan työtä ja varmistamaan, että se tehdään hyvän raken- nustavan mukaisesti. Valvojan kustannukset maksaa työn teettäjä.

Koska osakkaan itsensä te- kemät tai teettämät muutos- työt tuovat rakennuksen koko elinkaaren mittaisen kunnos- sapitovastuun osakkaalle itsel- leen ja asunnon seuraaville omistajille, on erityisesti talo- yhtiön kannalta tärkeää doku- mentoida kaikki asiaan liittyvä huolellisesti – ettei kävisi niin kuin alun esimerkissä. ●

Lähteet: Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, asunto-osake- yhtiölaki, oikeusministeriö



Porkkanoita taloyhtiön korjaushankkeisiin

Suomen rakennetun omaisuuden korjausvelka on hälyttävällä tasolla, mikä aiheuttaa huolta myös taloyhtiöissä. Rahoituksen saaminen tarpeellisia korjaushankkeita varten voi olla kuitenkin tiukassa. Uusi korjausavustus taloyhtiöiden energiaremontteihin auttaa osaltaan vastaamaan kasautuneisiin korjaustarpeisiin.

Kun taloyhtiö laiminlyö rakennuksen ennakoivan kunnossapidon ja tekee sen sijaan vain välttämättömät, kiireelliset hätäkorjaukset, kertyy korjausvelkaa. Yksinkertaistettuna korjausvelka tarkoittaa rakennusten korjausvajetta ja sitä, kuinka paljon niiden kunnossapitoon olisi pitänyt investoida, jotta ne olisivat pysyneet käytön kannalta hyväkuntoisina.

RIL ry:n laatima ROTI 2025 -raportti (Rakennetun omaisuuden tila) löi pöytään kylmiä lukuja Suomen rakennetun omaisuuden nykyisestä korjausvelasta. Raportti, joka perustuu liki 160 asiantuntijan näkemyksiin rakennetun ympäristön nykytilasta ja lähitulevaisuudesta, arvioi Suomen asuinrakennuskannassa muhivan noin 30–50 miljardin euron edestä korjausvelkaa. Yli 40 prosenttia rakennuksista on sen mukaan peruskorjauksen tarpeessa.

Kasvavasta korjausvelasta on tullut kipeä ongelma myös taloyhtiöiden osalta. Tutkimusten mukaan jopa 38 prosenttia isännöitsijöistä kokee taloyhtiöiden tehneen liian vähän korjauksia. Kotitalouksien rahoituskyky on kuitenkin heikentynyt viime vuosien yleisen taloustilanteen ja korkojen nousun myötä, mikä on johtanut osan taloyhtiöistä tukalaan tilanteeseen. Tämän osoitti myös Alma Real Estaten kokoama remonttidata, joka kattoi noin 76 000 taloyhtiön korjaushistorian, rakenteelliset tiedot ja ennusteet niiden tulevista remonteista. Data osoitti korjausvelan kasautuvan yhä selvemmin samoihin kohteisiin, ja että osa suomalaisista taloyhtiöistä on selvästi muita heikommassa tilanteessa.

Uusi korjausavustus energiatehokkuuden parantamiseen

Kun hallitus ilmoitti uudesta, kevään kehysriihessä linjatusta 110 miljoonan euron avustuksesta korjausrakentamiseen, tieto otettiin ilolla vastaan myös taloyhtiöissä. Avustus on suunnattu asuinrakennusten korjausten yhteydessä tai erillisinä toimenpiteinä tehtäviin energiatehokkuutta merkittävästi parantaviin toimiin. Avustusta hallinnoi VARKE eli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, joka tunnettiin aiemmin nimeltä ARA.

Kyseessä on suurin yksittäinen taloyhtiöiden energiaremontteihin suunnattu tuki sitten edellisen ARA-avustuksen päättymisen vuoden 2023 lopussa.

Avustussumma on varattu vuosille 2026 ja 2027, ja avustusta voivat saada asunto-osakeyhtiöt sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asunomisoikeustaloja omistavat yhteisöt.

Uusi avustus on rakennettu vanhan ARA-mallin pohjalle. Tukikelpoisuuden edellytys on vähintään 20 prosentin energiatehokkuusparannus rakennuksen nykyiseen lainsäädännön mukaiseen tasoon verrattuna. Avustus myönnetään takautuvasti hankkeisiin, joissa tarjouspyynnöt on hyväksytty tai urakkasopimukset allekirjoitettu aikaisintaan 1.6.2026.

Tukikelpoisia ovat asunto-osakeyhtiöt, kerros- ja rivitaloyhtiöt, sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asunomisoikeustaloja omistavat yhteisöt. Yksityishenkilöitä ja omakotitaloja avustus ei koske.

>>



Uusi energiatuki pähkinänkuoressa

- Artikkelin kirjoitushetkellä toukokuussa avustus ei ollut vielä haettavissa. Hallitus linjasi avustuksesta 30.4.2026 kehysriihessä, ja ympäristöministeriö valmisteleva asetus, joka määrittää avustuksen tarkemat ehdot ja tukimäärän, lähetettiin lausuntokierrokselle toukokuussa 2026. VARKEN hallinnoiman avustushaun käytännön avaamisesta tiedotetaan myöhemmin.

- Toukokuussa ei ollut vielä julkaistu, kuinka monta prosenttia hankkeen kustannuksista avustus kattaisi. Vuosien 2020 ja 2023 ARA-avustuksissa tukiprosentti vaihteli 20–50 prosentin välillä riippuen hankkeen tyypistä ja energiatehokkuuden parannusasteesta.

- Avustuksen ehtona on, että hanke parantaa rakennuksen energiatehokkuutta vähintään 20 prosentilla suhteessa nykyiseen lainsäädännön vaatimaan tasoon. Tämä tarkoittaa käytännössä lasketun energiantarpeen pienenemistä vähintään viidenneksellä.



Avustus jälkiasennushissiin rakentamiseen

ARAn seuraaja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE myöntää taloyhtiöille myös hissiavustusta jälkiasennushissin rakentamiseen. Hissiavustuksen tarkoituksena on edistää kotona asuminen mahdollisuuksia. Hissi voi mahdollistaa kulkemisen asuinrakennukseen, sen yleisiin tiloihin ja asuntoihin.

Vuonna 2026 avustuksen määrää korotettiin. Nykyisin sitä voi saada enimmillään 45 prosenttia hissien – tai hissien – rakentamisesta aiheutuvista välttämättömistä ja hyväksyttävistä kustannuksista. Hakijan on kuitenkin hyvä perehtyä hakuohjeisiin avustuksen määrän ja sitä koskevien rajoituksen osalta.

Avustusta voi ylipäättään saada rakennuksen omistava yhteisö, esimerkiksi asunto-osakeyhtiö, joka omistaa avustuksen edellytykset täyttävän kerrostalon.

Hissiavustusta myönnetään hissien rakentamiseen sellaiseen kerrostaloon tai luhtitaloon, jonka porrashuoneessa tai porrashuoneen yhteydessä ei ole ennestään hissiä. Rakennuksessa on oltava vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi päällekkäistä asuinkerrosta.

Hissien asentamiseen liittyvät työt voi aloittaa lähtökohtaisesti vasta, kun päätös avustuksen myöntämisestä on saatu. Jos taloyhtiöllä on tarve aloittaa työt ennen avustuspäätöksen saamista, on yhtiön haettava aloituslupa. Lupa haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Lähteet: www.varke.fi

” Hissiavustusta myönnetään hissien rakentamiseen sellaiseen kerrostaloon tai luhtitaloon, jonka porrashuoneessa tai porrashuoneen yhteydessä ei ole ennestään hissiä.

Energiaselvitys energiaremontin pohjaksi

VARKEN myöntämän avustuksen ehtona on, että remontin avulla taloyhtiön energiatehokkuus paranee 20 prosentilla. Mitä tämä sitten edellyttää käytännössä?

Tavoite on suhteellisen helppo saavuttaa tavanomaisilla energiatehokkuustoimenpiteillä. Esimerkiksi maalämpöjärjestelmän asentaminen kaukolämpökiinteistöön tuottaa alan toimijoiden arvioiden mukaan tyypillisesti 50–80 prosenttia energiansäästöä. Poistoilman lämmön talteenotto voi puolestaan säästää 30–50 prosenttia lämmitysenergiasta. Aurinkopaneelijärjestelmä vähentää sähköenergiankulutusta eri arvioiden mukaan 20–25 prosenttia ja tehostaa lämpöpumppujen hyötyä, kun kesällä lämmintä käyttövettä saadaan tuotettua ilmaiseksi.

Jos taloyhtiössä on olemassa oleva energiaselvitys, se tarjoaa hyvin pohjamateriaalia tarjouspyynnön tekemiseen energiatehokkuusremontin käynnistämiseen. Jos energiaselvitystä ei ole, sellaisen voi teettää asiaan perehtyneellä insinööri-toimistolla. Toinen vaihtoehto on laittaa tarjouspyyntö urakoitsijalle, joka tekee itse suunnittelua. Tarjousvaiheessa urakoitsija joutuu tekemään kiinteistön kulutuksesta ja kannattavimmista vaihtoehdoista tarkat laskelmat, jotka taloyhtiö voi tarkastuttaa vielä ulkopuolisella insinööri-toimistolla.

Selvityksen ja laskelmien jäl-

keen taloyhtiön päätettäväksi jää, miten paljon energiankulutusta halutaan leikata ja miten laajana energiaremontti toteutetaan.

Asustusta saatavilla rajallinen määrä

Mikäli taloyhtiö on suunnitellut tekevänsä energiatehokkuustoimenpiteitä, uuden tuen ansiosta niiden toteuttamiseen voi olla nyt otollinen aika. Aiempaan verrattuna uusi korjausavustus ei myöskään edellytä perusparannuskorkotukilainan käyttöä. Tämä helpottaa etenkin niiden taloyhtiöiden tilannetta, jotka rahoittavat remontin omalla kasvavalla tai pankkilainalla.

Hallitus on linjannut myös, että asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtiotakauksista kehitetään. Uudet takaukset tulisivat voimaan 1.1.2027 alkaen, mikä parantaa taloyhtiöiden lainarahoituksen ehtoja entisestään.

Uuden korjausavustuksen 110 miljoonaa euroa on kuitenkin rajallinen määräraha, varsinkin kun huomioidaan, että Suomessa on noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Avustusta ei todennäköisesti siis tule riittämään kaikille hakijoille.

VARKEN edeltäjän ARAn tukia myönnettiin hakemusten saapumisjärjestyksessä, mikä todennäköisesti on käytäntönä myös uuden avustuksen osalta. Mitä nopeammin taloyhtiö saa siis laadittua hakemuksensa, sitä todennäköisemmin se ehtii saada hankkeelleen tukea. ●



Lift24: Hissisi Paras Ystävä

– Huollot, Korjaukset ja Modernisoinnit

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

Säännöllinen huolto on avain turvallisuuteen

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

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

Huolto, modernisointi ja kuntokartoitus

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

Huollamme ja korjaamme kaiken merkkiä hissejä. Puusepäntöyöt ja metallityöt ovat nykyisin tiivis osa yrityksen toimintaa.

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

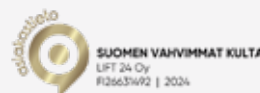
Vikatilanteissa apua välittömästi

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

Tyytyväisiä asiakkaita

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

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



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



••• Teksti: Elina Salmi

Taloyhtiön harvemmin siivottavat kohteet

Siisteys lisää taloyhtiön viihtyisyyttä. Viikoittaisen ylläpitosiivouksen lisäksi on silloin tällöin kohennettava esimerkiksi pyörä- ja väestönsuojien siisteyttä ja pestävä ikkunat.

Valitettava totuus on, että siivous huomataan useimmiten vasta silloin, kun se syystä tai toisesta jää tekemättä. Näin on myös taloyhtiöissä, joissa normaali käytäntö on se, että porashuoneet, käytävät ja sauna-

tilat siivotaan kerran tai kahdesti viikossa.

Viikoittaisella ylläpitosiivouksella pidetään nimensä mukaisesti yllä haluttua ja palveluntuottajan kanssa tehtyyn sopimukseen kirjattua siiste-

ys- ja puhtaustasoa. Sen yhteydessä pyyhitään kosketuspinnat, kuten kaiteet, valokatkaisijat ja ovien kahvat sekä mopataan lattiat ja portaat. Useimmiten sauna- ja pesutilat sekä niiden yhteydessä

mahdollisesti olevat vessat siivotaan pääsääntöisesti kerran viikossa.

– Riippuu hyvin paljon taloyhtiöstä, miten usein ja millaista siivousta siellä tarvitaan. Esimerkiksi sijainti ja pihan



Freepik

pintamateriaali vaikuttavat kiinteistön likaantumisasasteeseen. Matotuksella on iso merkitys, sillä noin 80 prosenttia sisälle pyrkivästä liasta saadaan pysäytettyä jo ovelle oikein suunnitellulla matotuksella, toteaa Puh-
tausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila.**

– Lisäksi porrashuoneiden suunnittelu ja pintamateriaalit vaikuttavat paitsi likaantumiseen, myös siihen, kuinka paljon aikaa siivoukseen on varattava. Esimerkkinä voisi mainita kierreportaat, jotka ymmärrettävästi ovat haastavampi siivottava kuin suora porras.

Ylläpitosiivous on myös osa hyvää sisäilmaa. Puh-
tausala ry ja Sisäilmayhdistys ovat tehneet yhdessä oppaan kiinteistön ylläpidettävyydestä rakennussuunnittelussa ja siinä on otettu huomioon muun muassa se, miten ma-

teriaalivalinnat vaikuttavat kiinteistön ylläpidettävyyteen. Ylläpitokustannukset ovat kuitenkin merkittävä osa ylläpitokustannuksia.

Kaikkea ei siivota viikoittain

Ylläpitosiivouksen lisäksi taloyhtiössä on lukuisia kohteita, joiden siisteyteen on kiinnitettävä huomiota harvemmin – joko kerran kuukaudessa tai muutaman kerran vuodessa. Riippuu kokonaan taloyhtiön ja palveluntuottajan välisestä sopimuksesta, sisältyvätkö nämä harvemmin huomioitavat kohteet siihen vai ovatko ne erikseen sovittavia ja tilattavia työsuorituksia.

– Vaikkapa pesutupa on monissa yhtiöissä sellainen, että sen siisteydestä huolehtiminen on säilytetty käyttäjille ja siivousyritys suorittaa >>



Kiinteistöhuollon ja korjausrakentamisen luotettava kumppani Pohjois-Helsingin, Vantaan, Keravan, Tuusulan ja Järvenpään alueella.

SYKSYN KIINTEISTÖTIETOVISIA

Kysymys 1

Milloin auraussopimus kannattaa tehdä?

- A) Hyvissä ajoin ennen talvea
 - B) Kun ensimmäinen lumihuuto putoaa
 - C) Kun ensimmäinen asukas soittaa
 - D) Kun lunta on 25 cm ja kaikki soittavat yhtä aikaa
- Yllättävän moni valitsee vaihtoehdon D.

Kysymys 2

Poistuu 800 kiloa märkiä lehtiä pihalta itsestään?

- A) Kyllä
- B) Ei
- C) Ei, mutta asiasta voidaan keskustella seuraavassa hallituksen kokouksessa

Oikea vastaus löytyy yleensä meidän työmääräimistä.

Kysymys 3

Milloin talkoolava kannattaa tilata?

- A) Ennen talkoita
 - B) Talkoiden aikana
 - C) Sen jälkeen kun pihan risukasa näkyy jo satelliittikuvassa
- Me suosittelemme vaihtoehtoa A.

MITÄ ME TEEMME?

Ratkaisemme yllä olevan visan kysymykset ennen kuin niistä tulee ongelmia.

- ✓ Kiinteistöhuolto ✓ Porrassiivoukset ✓ Talvikunnossapito
 - ✓ Talkoo- ja vaihtolavat ✓ Korjaukset ja remontit
- Yli 30 vuoden kokemuksella.

EMME OLE SUOMEN SUURIN KIINTEISTÖHUOLTOYRITYS.

Mutta se tarkoittaa myös, että puhelimeen vastaa ihminen eikä puhelinvalikko. Kun tarvitset tekijän paikalle, lähetämme tekijän paikalle. Emme organisaatiokaaviota.

SOITA SUORAAN
Mika Oksanen 046 875 7981
mika.oksanen@kotikiinteistot.fi
kotikiinteistot.fi



” Ikkunoiden pesu on pääsääntöisesti erikseen sovittava ja laskutettava toimenpide.

siellä korkeintaan kevyen tarkistussiivouksen ehkä kerran kuukaudessa. Usein on sovittu niinkin, että kerran pari vuodessa tehdään laajempi ja perusteellisempi siivous, johon sitten sisältyvät esimerkiksi lattioiden vahaus, seinien perusteellisempi puhdistus, yläpölyjen, kuten ilmastointiputkien ja valaisimien päällisten pyyhintä, pyörä- ja väestönsuojien siivous ja julkisten tilojen ikkunoiden pesu, listaa Mattila.

Koska puhtausala ja materiaalit kehittyvät, on lattioiden vahaus muuttumassa pikkuhiljaa katoavaksi kansanperinteeksi. Uusimmissa yhtiöissä on usein valittu sellaisia materiaaleja, jotka eivät hyödy vahauksesta, vaan se on täysin turhaa työtä.

– Usein näkee porrashuoneita, joita on vahattu tavan vuoksi. Niissä vaha helposti kerrostuu liiaksi eikä suojaa halutulla tavalla. Silloin on hyvä pysähtyä miettimään, kannattaako vahauttaa niitä lattioita niin usein. On olemassa myös pintapesumenetelmiä, joilla tuorein vahakerros voidaan poistaa ja alla olevaa vahakerrosta ikään kuin elvyttää, tietää Mattila.

Ikkunat on pestävä vähintään kerran vuodessa

Jos joissakin kohteissa lattioiden vahaus on enemmän tai vähemmän turhaa työtä, niin ikkunoiden pesu tulee aina tarpeeseen kaikissa kohteissa. Esimerkiksi rannikkoseudulla

mereltä nouseva suola kiteytyy ikkunoiden pintaan melko nopeasti ja siksi ikkunat on pestävä vähintään kerran vuodessa. Sisämaassa ilmasto on vähän armollisempi, mutta ei sielläkään ikkunoiden pesuväliä voi kovin pitkäksi venyttää. Lisäksi on olemassa kiinteistöjä, joissa koko ulkopinta on lasia ja silloin koko julkisivu on pestävä.

Ikkunoiden pesu on pääsääntöisesti erikseen sovittava ja laskutettava toimenpide. Jotta työ voidaan tehdä työsuojelumääräysten mukaisesti ja turvallisesti, tarvitaan aina vähintään kaksi henkilöä ja jos ikkunat eivät ole avattavia eli niitä ei voi pestä kiinteistön sisätiloista, tarvitaan lisäksi henkilönostin. Silloin tietysti aikaakin kuluu enemmän.

– On toki olemassa jo ikku-

nanpesurobotteja ja droonirobotteja. Ne ovat valitettavasti vielä vähän kehityksensä alussa eivätkä selviä ihan kaikista haasteista, kuten julkisivua peittävien lasien välisistä raoista, sanoo Mattila.

Väestönsuoja on hyvä tarkastaa siivouksen yhteydessä

Pyöräsuojakin pitää aika ajoin siivota, koska sinne kuluu pyörien mukana ulkoa kuraa ja kiviä etenkin syksyisin ja keväisin. Työ onnistuu kunnolla vain siten, että taloyhtiö ohjeistaa asukkaita siirtämään pyörät pois tilasta siivouspäivän ajaksi.

Jos se ei ole mahdollista, on yhtiön ymmärrettävä, että työ-

hön kuluu enemmän aikaa kuin vastaavankokoisen avoimen tilan siivoukseen – vaikka työn tekevällä yrityksellä olisi käytössä ahtaiden tilojen siivousta helpottava reppumuri.

Vuosisiivoukseen kannattaa sisällyttää myös väestönsuoja. Samassa yhteydessä kun se siivotaan, pitää taloyhtiön väestönsuojasta vastaavan tarkastaa, että suojassa on kaikki tarpeellinen ja että välineet ja laitteet ovat kunnossa. Muistutuksena todettakoon, että pahimman sattuessaa väestönsuoja pitää pystyä ottamaan käyttöön 72 tunnin kuluessa tilanteen alkamisesta.

– Häkkikomeroit unohtuvat valitettavan usein ja niissä saattaa olla määräysten vastaisesti vaarallista palokuormaa. Kannattaisikin ohjeistaa asukkaat käymään läpi häkkikomeron säännöllisesti, vaikkapa kerran vuodessa ja poistamaan sieltä turhaa palokuormaa aiheuttavat tavarat, sanoo Mattila.

Yksi hankalimmista esineistä häkkivarastossa ovat auton renkaat, koska ne aiheuttavat palaessaan runsaasti sakeaa savua, joka vaikeuttaa pelastustöitä. Siksi yksittäisessä varastossa saa säilyttää vain yhtä rengaskertaa. Jotkin yhtiöt ovat kieltäneet renkaiden säilytyksen varastossa kokonaan.

Tulevaisuudessa siivoojia ei riitä joka paikkaan

Siivousalalla on tällä hetkellä noin 100 000 käsiparia huolehtimassa paitsi taloyhtiöiden, myös vaikkapa sairaaloiden, leipomoiden ja koulujen siisteydestä. Harvoin tulee ajatelleksi, että jos siivous loppuu, loppuvat myös julkisten kohteiden kaikki toiminnot. Kirurgi ei leikkaa eikä leipuri leivo, ellei tiloja ole siivottu.

– Siivousalalta on eläköitymässä lähivuosina noin 30 000–40 000 ihmistä eikä alalle

ole varsinaisesti tunkua. Se tarkoittaa käytännössä sitä, ettei tulevaisuudessa siistijöitä yksinkertaisesti riitä joka portaaseen. Koska ala on työvoimavaltainen, muuttuu tilanne jatkossa helposti niin, että palveluntarjoajat valitsevat itse asiakkaansa, toteaa Mattila.

Koneet auttavat jonkin verran siinä, että siivous hoituu nopeammin ja kevyemmin ja siivousalan yrittäjä ehtii tehdä useampia kohteita. Ala onkin oppinut hyödyntämään teknologiaa ja koneita. Markkinoilla on jo esimerkiksi laitteita, jotka soveltuvat oivallisesti vaikkapa porrassiivoukseen. Ne ovat pääsääntöisesti akkukäyttöisiä ja hyvin vesipihejä koneita.

Siivousta kilpailuttaessa taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti luvattuun laatutasoon, sillä halvalla ei koskaan saa hyvää.

– Taloyhtiön pitää ensin itse määrittää, millaista laatutasoa tavoittelee ja haluaa palvelun-

tuottajalta. Myöskin se ilmapiiiri, joka palveluntuottajan kanssa sopimusneuvotteluissa luodaan, on avain siihen, milaista jälkeä saadaan. Jos keskustelu on koko ajan eipäsujuu -tasolla, niin se väistämättä vaikuttaa yhteistyön laatuun, muistuttaa Mattila.

– Lisäksi on hyvä tarkastaa, että palveluntuottajan vero- ja eläkemaksuasiat on hoidettu asianmukaisesti ja vastuullisuusasiat otettu toiminnassa huomioon. Jos tarjouksen hintalappu on kovin alhainen, pitää hälytyskellojen soida. Silloin on olemassa vaara, että yrittäjä toimii harmaan talouden piirissä tai pahimmassa tapauksessa siivooja on ihmiskaupan uhri.

Jos ostaa palveluja harmaasta taloudesta, syyllistyy itsekin rikokseen. Lähitulevaisuudessa siivousalalle on tulossa rakennusalaalta tuttu veronumerokäytäntö, joka osaltaan torjuu harmaata taloutta ja ihmiskauppaa. ●



VIIHTYISÄMPI VANTAA

Vantaan
KIINTEISTÖPALVELU

Vantaan Kiinteistöpalvelu Oy

Paikallista palvelua jo vuodesta 1996

Kiinteistöhoito- ja siivouspalvelut asuin- ja liikekiinteistöille.
Paikallinen ja helposti tavoitettava kumppani Vantaan ytimessä.
Toimimme vastuullisesti, ammattitaidolla ja pitkäaikaiseen yhteistyöhön sitoutuen.

Pyydä tarjous verkkosivujemme kautta: www.vantaankiinteistopalvelu.com

020 7969 310 | Silkkitehtaantie 5 D, 01300 Vantaa, Tikkurila | www.vantaankiinteistopalvelu.com



Sirpa Pietikäinen

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

Hormuzinsalmen sulun laaja-alaiset vaikutukset

Lähi-idän sodan myötä maailmankaupalle merkittävä Hormuzinsalmi on suljettu meriliikenteeltä. Hormuzinsalmen kautta kulkee noin neljännes maailman öljykaupasta, mutta salmen sulkua ei uhkaa vain fossiilisiin polttoaineisiin nojaavaa teollisuutta ja liikennettä vaan sulkua aiheuttaa merkittäviä häiriöitä myös esimerkiksi kemianteollisuudelle, lääke- ja sirutuotannolle sekä maataloudelle.

Peräti kolmannes maailman lannoitteista kulkee Hormuzinsalmen kautta, minkä vuoksi globaaliin ruoantuotantoon on odotettavissa merkittäviä häiriöitä. Ruoan hinnan odotetaan nousevan, mikä perustellusti aiheuttaa huolta kansalaisissa. Riskinä on myös maailmanlaajuinen stagflaatio, joka nostaa merkittävästi tuotteiden hintoja ilman, että palat nousevat samassa suhteessa.

Euroopan komissio esitti vastauksensa lannoitekriisiin esittämällä suunnitelman Euroopan lannoitehuollon ja elintarviketurvan turvaamiseksi. Toimintasuunnitelmassa esitetään välittömiä tukitoimenpiteitä, joilla tuetaan ruoan kohtuuhintaisuutta ja toimitusvarmuutta sekä pidemmän aikavälin toimia, joilla vahvistetaan Unionin sisäistä lannoite- tuotantoa, parannetaan toimituskestävyyttä ja ne- peutetaan siirtymistä kestävämpiin lannoitteisiin.

Hormuzinsalmen sulkua vaikuttaa myös rakennusalaan ja asumiseen. Siinä missä asuntojen lämmitykseen käytettävien fossiilisten polttoaineiden saatavuus heikkenee ja hinnat nousevat, vaikutukset ulottuvat laajemmin koko rakennussektorille, sillä rakentamismateriaalien valmistamiseen käytettävien fossiiliperäisten polttoaineiden ja materi-

aalien hintojen odotetaan nousevan. Esimerkiksi energiantensiivisten rakennusmateriaalien, kuten teräksen ja sementin hintojen nousu johtaa väistämättä rakennusalan logistiikka- ja rahoitushaasteisiin.

Venäjän hyökkäyssodan myötä Eurooppa heräsi fossiilisiin polttoaineisiin nojaavan riippuvuuden kriittisiin ongelmiin. Hormuzinsalmen tilanne osoittaa jälleen tilanteen vakavuuden. Euroopan on irtaannuttava maailmankaupan heilahduksille alttiista fossiilisista polttoaineista ja panostettava merkittävästi omaan uusiutuvaan energiatuotantonsa. Uusiutuviin energiamuotoihin siirtyminen ei ole vain ympäristönäkökulmasta merkittävää, mutta myös Euroopan omavaraisuuden kannalta välttämätöntä.

Meidän on vahvistettava vähähiilisten rakennusmateriaalien innovaatiota, tuotantoa ja skaalaamista Euroopassa. Siksi myös meidän päättäjien on edistettävä kestävien vaihtoehtojen ja materiaalien toimintaedellytyksiä kunnianhimoisella lainsäädännöllä.

Hormuzinsalmen tilanteesta johtuvat häiriöt tulevat jatkumaan pitkään myös sodan päättymisen jälkeenkin, mikä vaikuttaa väistämättä maailmantalouteen vielä vuosien ajan. Maailmanpoliittisen epävarmuuden jatkuessa shokkeihin reagoimisen sijaan meidän tulisi edistää yhä vahvemmin eurooppalaista kriisinkestävyyttä ja omavaraisuutta siirtymällä yhä määrätietoisemmin kiertotalouden periaatteisiin ja uusiutuviin energiamuotoihin. Kestävyysmurros on ennen kaikkea turvallisuuspoliittinen kysymys.



Kaikki onnistuu

Huolta parvekekaiteista? Me autamme.

Suoritamme parvekekaiteiden turvallisuustarkastuksia sekä niihin liittyviä esikartoituksia, kuntotutkimuksia, lujuuslaskelmia ja korjaussuunnittelua. Meistä saat kumppanin, joka suunnittelee ja johtaa hankkeesi alusta loppuun taloyhtiön etu edellä – kustannustehokkaasti, asiantuntevasti ja asukaslähtöisesti.

- Kuntotutkimukset
- Hankesuunnittelu
- Toteutussuunnittelu
- Projektinjohto
- Valvonta
- Linjasaneeraukset
- Julkisivukorjaukset
- Vesikattokorjaukset
- Peruskorjaukset
- Lisä- ja täydennysrakentaminen

Tutustu ja pyydä tarjous ains.fi/taloyhtiot

Kysy lisää – Tuomas Koski-Lammi, taloyhtiöpalvelut Etelä-Suomi,
puh. 040 670 0131, tuomas.koski-lammi@ains.fi

**Ihmisiä, joiden kanssa
rakennat rohkeasti parempaa**

A-INSINÖÖRIT

Vantaan Energian älykäs kauko- lämpö on rahaa säästävä lämmitys- ratkaisu asunto-osakeyhtiöille

Vantaan Energian älykäs kaukolämpö optimoi lämmönkulutusta tekoälyä käyttäen. Älykkääseen kaukolämpöön siirtymisen myötä kiinteistön lämmönkulutus laskee keskimäärin 5 % ja asumismukavuus paranee, kun ali- tai yllilämmitys vähenee.

Kerromme mielellämme lisää Vantaan Energian älykkäästä kaukolämmöstä ja asunto-osakeyhtiöille tarjoamistamme ratkaisuista.



Aksel Danielson

Myyntipäällikkö, taloyhtiöt ja isännöitsijät
aksel.danielson@vantaanenergia.fi
+358 44 729 6954



Lassi Syvertsen

Myynti- ja asiakkuuspäällikkö, taloyhtiöt ja isännöitsijät
lassi.syvertsen@vantaanenergia.fi
+358 50 593 8857

Olemme yksi Suomen suurimmista kaupunkienergiayhtiöistä ja ratkaisemme aikamme suurimpia haasteita varmistamalla, että energia ja rajalliset resurssit kiertävät mahdollisimman fiksusti. Tarjoamme taloyhtiön tarpeisiin räätälöityjä, edullisia ja hintavakaita energiaratkaisuja, jotka auttavat pitämään laskut ja päästöt kurissa. Se on taitoa tehdä vähemmästä enemmän.
