



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

18. vuosikerta
PIRKANMAA 3 • 2026

**Lämpöhuolto kuuluu
taloyhtiön syksyyn 6**

**Vuosisiivoukseen
kannattaa sisällyttää
myös väestönsuoja 26**





Kiinteistöpalvelu
TANTERE

Asukasta kuunteleva
kiinteistöhuollon edelläkävijä

100%

- HUOLTOVARMUUS
- VASTAUSVARMUUS
- PALVELUVARMUUS

☎ 020 730 4990 🏠 www.tantere.fi

Tampere | Kangasala

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi



Satpa
SUOMEN ASIAINTUNTIJAPALVELUT

LAADUKAS
KUNTOTUTKIJA
putkistojen kuntotutkimukset

- ✓ Puolueettomia ja luotettavia kuntotutkimuksia vuodesta 2005. Yli 100 kohteen tutkimukset vuosittain, omin tutkimuslaittein.
- ✓ Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta
- ✓ Vuosien asiakkuuksia ja asiakkaiden laaja luottamus. Laadukas lopputuote asiakkaalle, joka takaa jatkuvuuden.

✉ info@satpa.fi ☎ 045 133 3328 🌐 www.satpa.fi 



OMAKIINTEISTÖ



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 taloustilanteessa 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. Keskusteleva ja kuunteleva taloyhtiö kykenee ylipäättään tekemään päätöksiä hepommin 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

14



22

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lämmityksen ylläpito
- 10 Katon syyshuolto
- 14 Lukitus ja valaistus
- 17 Lakipalsta
- 18 Kunnossapitovastuut taloyhtiössä
- 22 Tukea taloyhtiön korjaushankkeisiin
- 26 Kiinteistöhuolto ja viihtyisyys
- 30 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta



PIRKANMAA 3 | 2026

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

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

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

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

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

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

Painopaikka Printall AS
Kannen kuva
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 turvallisenä 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 vertailuluvun eli E-lukulaskennan rinnalle Kiinteistöliitto ehdottaa toimenpidekohtaista avustusta energiatehokkaille korjauksille. Tämä malli mahdollistaisi avustuksen laajemman hyödyntämisen, keventäisi hakijoiden ja viranomaisten 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 hyväksi 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.

” Lämmitysjärjestelmän huollon hoitaa taloyhtiössä yleensä ammattilainen. Yhtiö vastaa kuitenkin itse sitä koskevista päätöksistä.

Taloyhtiön lämmityksen syyshuoltoon 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 lämmitellä kokonaista taloa.

Petri Pylsy toteaa, että pienissä taloyhtiöissä lämmityksen tavalliseen syyshuoltoon 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 ennakkoiden

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 varmistutaan 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 >>

erran talotekniikka

Huolehdimme **ilmanvaihtoon** liittyvistä asennus-, eristys-, huolto- ja puhdistustöistä. Teemme tarvittavat mittaukset ja säädöt.

050 360 3212 | www.errantalotekniikka.fi
Tapsa Lehto, tapsa.lehto@erra.fi
Perkkoonkatu 9, 33850 Tampere



OTA YHTEYTTÄ JA PYYDÄ TARJOUS!
044 567 9219 / Veli Niemi

Päivystämme 24/h
vuoden jokaisena päivänä!

Toteutamme vuosikymmenten kokemuksella ja ammattitaidolla
ÖLJYSÄILIÖN TARKASTUS-, HUOLTO- JA ASENNUSTYÖT



- öljysäiliöiden asennustyöt
- öljypoltintyöt • öljysäiliön huollon
- öljysäiliön tarkastus ja puhdistus
- vanhojen säiliöiden käytöstä poistot ja purkutyöt
- raskasöljysäiliötyöt
- myös öljyn hätätoimitus

www.lamplan.fi
myynti@lamplan.fi
050 511 7755

OLETKO SANEERAAMASSA?

- ▶ LVI-suunnittelu ja valvonta
- ▶ Lämmitys- ja tasapainotussuunnittelu
- ▶ IV- & KVV-työnjohto
- ▶ Energiaselvitykset & -todistukset



 **lamPlan**

TARVITSETKO APUA LVI-ASIOISSA?

Pienet huoltotoimenpiteet, kuten wc-pytyn huollot ja hanojen vaihdot sekä isommat remontit.

Patterien huollot ja tasapainoitukset. Viemärien kuvaukset, avaukset ja pesut. Luotettavasti ja ammattitaidolla!

Kysy lisää!

045 163 4434, myynti@lvi-keskinen.fi
www.lvi-keskinen.fi

LVI Keskinen Oy TÄYDEN PALVELUN LVI-TALO

Hämeenkyrö
Kangasala
Lempäälä
Nokia
Pirkkala
Tampere
Ylöjärvi



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 tiivistet.
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.

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 huoltofirmaa vaihdetaan.

Syystyöt ennen lämmityskautta

Mikäli taloyhtiössä on 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 lämpene 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 taloyh-

tiön 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: lämpöhäviöiden vähentäminen, järkevä säätö ja tarvittaessa uudet tekniset ratkaisut. Aina ei ole kysymys asukkaiden kannalta järjestyttävistä 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 energiaasiat otetaan mukaan taloyhtiön johtamiseen ja tavoitteiden asettamiseen, Pylsy muistuttaa.

Tiivistöiden uusiminen, käyttöveden ja huoneilman lämpötilan säätäminen ja muut energiasäästävät keinot kuuluvat vuotuisen

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 lämpimästä 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.



huoltoon ja tarkistamiseen, mutta itse järjestelmän uusiminen on investointi, jota on Pylsyn mukaan paras hetki miettiä osana välttämätöntä järjestelmän remontitarvetta.

- Toimivan järjestelmän vaihtaminen uuteen pelkistään energiatehokkuuden nimissä ei välttämättä kannata, hän sanoo.

Nykyaikana vaatimukset

energiatehokkuuden parantamiseksi kiristyvät jatkuvasti, mutta nykYTEKNIikka tarjoaa siihen myös uudenlaisia keinoja. Muun muassa älykästä lämmönsäätöä ja -ohjausta voi hyödyntää monin tavoin. Sen avulla on esimerkiksi mahdollista säätää lämmitystä suoraan sisäilman lämpötilojen tai sääennusteiden perusteella. ●



Taloyhtiösi arjen kumppanit

Talotekniikan huoltopalvelut

- Putkiasennus
- IV-asennus
- Sähköasennus
- Rakennusautomaatio
- Kylmäasennus

Ota yhteyttä!

espoi.fi huolto.tre@espoi.fi

LV Mika Vesterbacka p. 0400-231 134	IV, KYLMÄ Joel Pakarinen p. 050-331 4243	SÄHKÖ, AUTOMAATIO Aki Lyytikäinen p. 050-343 3877
--	---	--



Astetta jäməkampi kumppani



Nyt on oikea aika lämmitysverkoston tasapainotukselle.

Meiltä myös kaukolämpöpaketit ja maalämpöjärjestelmät.

040 487 8626

markus.leppala@lvi-jamukka.fi

040 7572 166

jussi.jalonen@lvi-jamukka.fi

Löydät yhteydenottolomakkeen kotisivuiltamme www.lvi-jamukka.fi





••• 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 kattoa, katon hoito suojaa samalla koko rakennusta.

– Rakennuksen pitää pysyä kuivana ja tuuletettua 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:

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

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä



” Kattoturvaluotteet, 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. Jäätysesään vesi voi halkaista rännin.
3. Tiivisteiden tarkistus
Tarkistetaan, että läpivientien tiivisteet ovat ehjät, jotta ei pääse syntymään vuotoja ja niistä vesiva-hinkoja.
4. Katemateriaalin tarkistus
Tiilikaton särkyneet tiilet vaihdetaan uusiin. Pelti- sekä kermikaton (= huopa- tai bitumikatto) pin- nan vauriot tarkistetaan ja korjataan. Jos huopa- katteessa on sammalta, se poistetaan.
5. Kattoturvaluotteiden kunto
Lumiesteiden sekä tikkaiden ja kattosiltojen kiin- nitysten tarkistus. Niiden on kestettävä sekä lumi- kuorma että lunta pudottavat ihmiset. Ruosteisten tai muuten hauraiden kohtien toteaminen ja tar- vittaessa korjaaminen.
6. Taloyhtiössä kattahuoltotyöt tekee usein joko huoltoyhtiö tai ulkopuolinen ammattilainen. Ta- loyhtiön on kuitenkin tiedettävä kiinteistöön kuu- luvien kattojen kunto ja sekä aikaisemmat että jat- kossa tarvittavat toimenpiteet, joten niistä kannat- taa pitää huoltokirjaa.
7. Jos katon kunnossa on huolestuttavia puutteita, kannattaa tilata kuntokartoitus kattoalan amat- tilaiselta. ●

KATEPAL
KATTAJA

VESIKATOT JA VEDENERISTYSTYÖT
SANEERAUS- JA UUDISKOHTEISIIN



KATEHUOLTO

PYYDÄ TARJOUS!

p. 044 210 6720
office@katehuolto.fi
katehuolto.fi

ASKARRUTTAAKO VESIKATTEEN KUNTO?

- KATTOKUNTOTARKASTUKSET
- KATTOHUOLTOSOPIMUKSET
- LUMENPUDOTUKSET

HUOLTOPUHELIN: 040 181 3230
huolto@bitumikate.net



Tampereen

BITUMIKATE OY

040 582 8222 | info@bitumikate.net | Osuusmyllynkatu 5, 33700 Tampere

Koneurakointi Jari Niemelä Oy

- ✦ viherrakentaminen
- ✦ perustustyöt
- ✦ maa- ja pohjarakentaminen
- ✦ kunnallistekniikka
- ✦ kaivu ja maansiirtotyöt

0400 913 159

jarikniemela@gmail.com
www.maanrakennusjariniemela.fi



PIRKANMAAN
ALUEELLA!

VESIKATON TERVEYSTARKASTUS KATTOTOHTORILTA!

Tilaa! 020 799 1621

Meiltä myös

- Kaikkien katetyyppien korjaukset
- Vesikaton huollot
- Tiili- ja peltikaton maalaukset
- Kattoturvaluotteet
- Lumenpudotukset
- Rännien saneeraukset

Sähköposti:
myynti@kattoklinikka.fi

Chat:
www.kattoklinikka.fi



KATTOKLINIKKA OY
HYVINVOINTIA KATOLLE



••• 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 ilkeiden 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 kulijan 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 sisätiloihin, 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 kysymysalasta, Bourdache toteaa.

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

Kiinteistöjen Turvallisuuspalvelut

- **SAVUNPOISTO • VÄESTÖNSUOJAT**
- **PALO-OVET • PALOKATKOT**
- **POISTUMIS- JA TURVAVALOT**
- **PALOPOSTIT**

www.tammerturva.fi
050 325 6000

TAMMER
TURVA



SUOJANEN
& ALANEN

Asianajotoimisto Suojanen & Alanen Oy
Aleksanterinkatu 33 B, 33100 Tampere
puh. (03) 223 6311
toimisto@suojanen-alanen.fi
www.suojanen-alanen.fi

Asianajaja Pekka Suojanen
Asianajaja Jukka-Pekka Alanen
Asianajaja Petri Kananoja
Varatuomari Hannele Alanen

Aseman Lukko

Monipuoliset ratkaisut lukitukseen
yli 45 vuoden kokemuksella.



☎ 03 212 6662

✉ info@asemanlukko.fi

📍 Sorinkatu 3, 33100 Tampere

Avoimena: ma-pe: 8.00-17.00

www.asemanlukko.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 ruokalähetä.

– 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. ●



**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 rivitaloasunnoissa. 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 saattaakin 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: Elina Salmi

Pitääkö huoneiston kunnossa taloyhtiö vai osakas?

**Huoneistossa tehdyt 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 alkuperäistä vastaavaa pintamateriaalia, joka tässä yhtiössä oli muovimatto niin seinissä kuin lattiasakin.

Yllättäen eräs osakas ilmoitti, että myös hänen kylpyhuoneensa 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 remointi kuuluu taloyhtiön vastuulle.

Taloyhtiö oli toista mieltä, sillä osakas oli teettänyt kyseiseen huoneistoon toistakymmentä vuotta aiemmin kylpyhuoneremontin ja oli epäily, 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 kiinteistön 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 seikka-peräisesti. 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-, kaasui-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- sekä muiden vastaavien perusjärjestelmät lukuun ottamatta asunnoissa olevia altaita. Ikunoiden 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 lattiasa tai seinässä.

Osakas on velvollinen pitämään kunnossa myös huoneistoon tehty, taloyhtiön ->

Rakennat uutta tai peruskorjaat vanhaa...



Puhallukset myös talvella!

Selluvilla

...tilaa taloosi Termex-lämmöneriste puhallettuna!

PYYDÄ TARJOUS!

Omakotitalot ja taloyhtiöt – meiltä energiaa säästävää, ekologinen selluvillaeristys.

Lisätietoa selluvillan eduista: www.termex.fi

Eristyspalvelu Kupari Ky

Puh. 040 726 5295

juha@eristystampere.fi

www.puhallusvillatampere.fi



KARTANON
Kiinteistöpalvelut Oy

**KIINTEISTÖHUOLLON, ALUETÖIDEN
SEKÄ OHJAUS- JA VALVONTA-
JÄRJESTELMIEN PALVELUT.**

010 424 2950 • Juvankatu 10, 33710 Tampere
asiakaspalvelu@kartanonkp.fi
www.kartanonkp.fi

ASFALTTI
Taskinen

KORJAUSRAKENTAMISEN AMMATTILAINEN

Päällystetyöt erilaisiin kohteisiin

- Pihat • Julkiset alueet • Kadut
- Korjaukset • Timanttisahaukset
- Suunnittelu ja neuvonta

Teemu Taskinen 0400 636 114

Tuomo Taskinen 0400 636 455

Polunmäenkatu 7 B 1, 33720 TAMPERE

www.asfalttitaskinen.fi

JV-KIINTEISTÖHUOLTO



**Asuin -, liike- ja teollisuus-
kiinteistöjen huoltoa**

☎ 010 281 0500

jv-kiinteistohuolto.fi • huolto@jv-kiinteistohuolto.fi



tiön 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 taloyhtiön vastuulla oleville rakennuksen osille.

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

Perustason korotus siirtää kunnossapitovastuun osakkaalle

Kunnossapitovastuu määrittelee tietyksi 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 siinäkin yhteydessä tarvitse maksaa, vaan korjaukset tehdään ajankohdan perustasaan, joka voi olla yhtiöstä riippuen joko alkuperäinen taso tai yhtiön jonkin korjaushankkeen yhteydessä määrittämä 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 askeläänien 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 selkkausten välttämiseksi.

Kunnossapito on velvollisuus, muutostyö oikeus

Tietyissä tilanteissa voi mennä toisen tontille eli osakas tai yhtiö voi teettää kunnossapitotyön toisen kustannuksella.

Yhtiö voi teettää työn osakkaan kustannuksella, jos hän laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa ja siitä aiheutuu haittaa joko yhtiölle itselleen tai toiselle osakkaalle.

Vastaavasti osakas voi teettää kiireellisen kunnossapitotyön, joka on



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

tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai työn, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa eikä yhtiö ryhdy sitä ilman viivettä tekemään kirjallisen huomautuksen jälkeenkään.

Tulkinnan vaikeutta voi joskus tulla siinä, onko osakkaan teettämä työ kunnossapitoa vai onko se katsottavissa muutostyöksi. Kunnossapitoon osakkaalla on velvollisuus, muutostyöhön oikeus. Muutostyö tuo mukanaan kunnossapitovastuun, joka siirtyy myös seuraavalle omistajalle.

Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies, OTM **Maria Frosblom** avaa aihetta blogissaan seuraavasti:

”Olennaista kunnossapitovastuunjaon tarkastelussa on se, rinnastuuko osakkeenomistajan asennus yhtiön asennukseen ja onko yhtiö voinut valvoa osakkeenomistajan työtä. Jos osakkeenomistaja on peruskorjannut huoneistonsa perusvarusteluun kuu-

luvan kylpyhuoneen entisenlaiseksi noudattaen nykyisen hyvän rakennustavan vaatimuksia, kuuluu kylpyhuone remontin jälkeenkin vedeneristeen, rakenteineen ja perusjärjestelmineen yhtiön kunnossapitovastuulle. Kysymys on siis osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä eikä varsinaisesti muutostyöstä.”

Jos taas osakas tekee kylpyhuoneessaan selkeän perustason noston – esimerkiksi vaihtaa muovimaton laattoihin ja vaikkapa wc:n lattiamallista seinämälliksi, muuttuu remontti useimmiten muutostyöksi ja silloin myös kunnossapitovastuu siirtyy osakkaalle.

Muutostyöstä on tehtävä kirjallinen ilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle. Sekä yhtiö että toinen osakas voi asettaa ehtoja tai jopa kieltää koko remontin, jos vaikuttaa siltä, että työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Työt saa aloittaa

vasta sitten, kun muutostyöilmoitus on käsitelty.

Jos suunniteltuun remontiin tarvitaan viranomaislupa, on sen hakeminen hallituksen tehtävä. Se voi myös valtuuttaa osakkaan hakemaan tarvittavat luvat itse. Yhtiön kannattaa palata oma valvoja valvomaan työtä ja varmistamaan, että se tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvojan kustannukset maksaa työn teettäjä.

Koska osakkaan itsensä tekemät tai teettämät muutostyöt tuovat rakennuksen koko elinkaaren mittaisen kunnossapitovastuun osakkaalle itselleen ja asunnon seuraaville omistajille, on erityisesti taloyhtiön kannalta tärkeää dokumentoida kaikki asiaan liittyvä huolellisesti – ettei kävisi niin kuin alun esimerkissä. ●

Lähteet: Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, asunto-osakeyhtiölaki, 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.

••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

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 yksittäisen 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 asuinomistajia 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 asuinomistajia omistavat yhteisöt. Yksityishenkilöitä ja omakotitaloja avustus ei koske.

>>



Ekolämpö
OMASTA PIHASTA

Vastikkeissa iso osa muodostuu kiinteistön lämmityskuluista. Maalämpöön siirtyminen on sijoitus, joka säästää lämmityskuluissa jopa 80 % sekä nostaa osakkeen arvoa.

Teemme maksutonta maalämpöneuvontaa.

Varmistakaa oma energia-asiantuntija vaikka taloyhtiökokoukseen.

 **Lämpöluuri**
010 420 4040

www.ekolampo.fi



Rotewa Oy
- astetta parempi insinööritoimisto

Tarjoamme laadukkaita talotekniikan asiantuntija- ja konsulttipalveluita, suuriin sekä pieniin tarpeisiin.

- LVI, sähkö- ja automaatio suunnittelu
- Rakennuttaminen ja valvonta
- Energia- ja olosuhdehallinta
- Kuntotutkimukset ja kartoitukset
- Kustannus- ja määrälaskenta



ROTEWA
INSINÖÖRITOIMISTO

tero.tikkunen@rotewa.fi pekka.antinmaa@rotewa.fi
Puh. 050 310 5430 Puh. 044 775 0381

Haarlankatu 4 E, 33230 Tampere • www.rotewa.fi



Uusi energiatuki pähkinäkuoressa

- Artikkelin kirjoitushetkellä toukokuussa avustus ei ollut vielä haettavissa. Hallitus linjasi avustuksesta 30.4.2026 kehysriehessä, ja ympäristöministeriö valmistelema asetus, joka määrittää avustuksen tarkemmat ehdot ja tukimäärän, lähetettiin lausuntokierrokselle toukokuussa 2026. VARKEEn 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.



Energiaselvitys energiaremontin pohjaksi

VARKEEn 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 lämmitysenergiaa. Aurinkopaneelijärjestelmä vähentää sähköenergiankulutusta eri arvioiden mukaan 20–25 prosenttia ja tehostaa lämpöpumppujen hyötyjä, kun kesällä lämmintä käyttövetä 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 vaihtoehtoista tarkat laskelmat, jotka taloyhtiö voi tarkastuttaa vielä ulkopuolisella insinööri-toimistolla.

Selvityksen ja laskelmien jälkeen taloyhtiön päätettäväksi jää, miten paljon energiankulutusta halutaan leikata ja miten laajana energiaremontti toteuttaa.

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 kassavirralla tai pankkilainalla.

Hallitus on linjannut myös, että asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtiontakausta kehitetään. Uudet takausehdot 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.

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

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

KORKEALAATUISIA KIINTEISTÖN SAUMAUSPALVELUITA YMPÄRI SUOMEN



Erikoisosaamistamme ovat **elementtisaumat** ja **palokatkot**, joiden avulla varmistamme rakennusten tiiveyden, turvallisuuden ja kestävyys.

040 501 7458 | www.suomentiivistystekniikka.fi

Rappaus-, maalaus- ja pinnoitustyöt sekä remontit



Vasamajärventie 281, 33450 Siivikkala
p. 040 503 2878, www.rappauspalvelu.fi
seppo.syrja@rappauspalvelu.fi



Asiantuntijapalvelut ammattitaidolla

HISSITOHTORIT

www.hissitohtorit.fi





... 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



Freepick

pintamateriaali vaikuttavat kiinteistön likaantumisas-
teen. Matotuksella on iso
merkitys, sillä noin 80 pro-
senttia sisälle pyrkivästä lias-
ta saadaan pysäytettyä jo
ovelle oikein suunnitellulla
matotuksella, toteaa Puh-
tausala ry:n toiminnanjohtaja
Sari Mattila.

– Lisäksi porrashuoneiden
suunnittelu ja pintamateriaa-
lit vaikuttavat paitsi likaantu-
miseen, myös siihen, kuinka
paljon aikaa siivoukseen on
varattava. Esimerkkinä voisi
mainita kierreportaat, jotka
ymmärrettävästi ovat haasta-
vampi siivottava kuin suora
porras.

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

teriaalivalinnat vaikuttavat
kiinteistön ylläpidettävyy-
teen. Ylläpitokustannukset
ovat kuitenkin merkittävä osa
ylläpitokustannuksia.

Kaikkea ei siivota viikoittain

Ylläpitosiivouksen lisäksi ta-
loyhtiössä on lukuisia kohte-
ita, joiden siisteyteen on kiin-
nitettävä huomiota harvem-
min – joko kerran kuukau-
dessa tai muutaman kerran
vuodessa. Riippuu kokonaan
taloyhtiön ja palveluntuotta-
jan välisestä sopimuksesta,
sisältyvätkö nämä harvem-
min huomioitavat kohteet sii-
hen vai ovatko ne erikseen
sovitettavia ja tilattavia työsu-
oituksia.

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

PUHTAAT TILAT. VIIHTYISÄ TALOYHTIÖ.

Ammattitaitoista siivouspalvelua
taloyhtiöille ja yrityksille
Pirkanmaalla.

LUXURY CLEAN TARJOAA:

- ✓ Porrassiivousta ja
yleisten tilojen siivousta
- ✓ Taloyhtiöiden ja
kiinteistöjen siivousta
- ✓ Yrityssiivousta
- ✓ Teho- ja suursiivouksia
- ✓ Muuttosiivouksia

**YLI 10 VUODEN
KOKEMUS
SIIVOUSALALTA.**

Huolellinen työntekijä
ja luotettava
palvelu.

LC
LUXURY CLEAN
— SIIVOUSPALVELUT —

**Pyydä maksuton tarjous
taloyhtiöllesi.**

LEMPÄÄLÄ • TAMPERE • PIRKANMAA

LUXURY CLEAN
SIIVOUSPALVELUT

ELÄ PUHTAAMPIN – ELÄ PIREMMIN

0400 251 001
esther@luxuryclean.fi
www.luxuryclean.fi

PUHTAAT TILAT LUOVAT HYVINVOINTIA JA LISÄÄVÄT ARVON SÄILYVYYTÄ.

asioitustieto

**SUOMEN VAHVIMMAT
PLATINA**
Pirkanmaan Raikas Linja Oy
FIN0350055 | 2018-2025

Puhtauteen ei ole oikotietä

Siivouspalvelu taloyhtiöille

RAIKASLINJA
www.raikaslinja.fi

Rehtiä puhtautta jo vuodesta 1990

**LUOTETTAVA
KUMPPANI**
Tilaajavastuu.fi



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 pikku hiljaa 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 pää-

sääntöisesti 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 ikkunanpesurobotteja 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 kulkeutuu pyörien mukana ulkoa kuraa ja kiviä etenkin syksyisin ja keväisin. Työ onnistuu kunnolla vain siten, että taloyhtiö oh-

jeistaa asukkaita siirtämään pyörät pois tilasta siivouspäivän ajaksi.

Jos se ei ole mahdollista, on yhtiön ymmärrettävä, että työhön kuluu enemmän aikaa kuin vastaavankokoisen avoimen tilan siivoukseen – vaikka työn tekevällä yrityksellä olisi käytössä ahtaiden tilojen siivousta helpottava reppuimuri.

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 sattuessa väestönsuoja pitää pystyä ottamaan käyttöön 72 tunnin kuluessa tilanteen alkamisesta.

– Häkkikomerot unohtuvat valitettavan usein ja niissä saattaa olla määräysten vastaisesti vaarallista palokuormaa. Kannattaisikin ohjeistaa asukkaat käymään läpi häkkikome-

” Ikkunoiden pesu on pääsääntöisesti erikseen sovittava ja laskutettava toimenpide.

ronsa 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 ajatelleeksi, 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 porrassivoukseen. 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 palveluntuottajalta. Myöskin se ilmapiiri, joka palveluntuottajan kanssa sopimusneuvotteluissa luodaan, on avain siihen, millaista jälkeä saadaan. Jos keskustelu on koko ajan eipäs-juupas -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 itsekkin rikokseen. Lähitulevaisuudessa siivousalalle on tulossa rakennuslupa tuttu veronumerokäytäntö, joka osaltaan torjuu harmaata taloutta ja ihmiskauppaa. ●



OMAKIINTEISTÖ

Varaa yrityksellesi
ilmoitustilaa
0400 772 229

www.omakiinteisto.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 palikat 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 nopeutetaan 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.

PALVELUHAKEMISTO

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

Isännöintiä. Vuokravälitystä.



kiinteistotahkola.fi

Helsinki | Vantaa | Nurmijärvi | Jyväskylä | Tampere | Oulu | Kuusamo | Rovaniemi

Huolehdimme taloyhtiöstäsi

RETTA Isännöinti

Pyhäjärvenkatu 5 A, 3. krs, 33200 Tampere
puh. 010 228 4300

retta.fi | omaretti.fi

REHTI
— ISÄNNÖINTI —

Rehtiä, helposti tavoitettavaa ja luotettavaa lähi-isännöintiä pienille ja isoille taloyhtiöille.

KIINTEISTÖSI REHTI KUMPPANI

TAMPERE | 040 629 0500

PALVELEVAA ISÄNNÖINTIÄ!
WWW.TAMIS.FI



TAMPEREEN AMMATTI ISÄNNÖITSIJÄT

Hatanpään valtatie 26
33100 Tampere
Puh. 0207 346100
toimisto@tamis.fi

MEDIATILAA

OMAKIINTEISTÖ -lehdet

www.omakiinteisto.com



Varaa yrityksellesi ilmoitustilaa
0400 772 229

Media Potentia

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti





PARVEKEJULKISIVU- ARKKITEHTUURIN AMMATTILAINEN

Riikku Rakenteet Oy
Lasipellontie 8 63400
Alavus riikku@riikku.fi
www.riikku.fi

Riikku
PARASTA AIKAA PARVEKKEELLA



OMAKIINTEISTÖ

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com



**MONIPUOLISET
PALVELUT
KIINTEISTÖILLE**

PIHARAKENTAMINEN

Piharakennuspalvelut sisältävät mm. leikkialueiden rakentamisen ja uudistamisen, oleskelu- ja grilli-alueiden suunnittelun ja toteutuksen, kulkuväylien ja parkkipaikkojen perusparannukset sekä viheralueiden kohentamisen.

MAANRAKENNUS

Maanrakennus on todella laaja käsite. Me PMP-asennuksella teemme esimerkiksi vesi- ja viemäriyöt, ulkopuolisten käyttövesi- ja lämpöjohtojen saneeraukset, maalämpö energiakenttien rakentamiset sekä muut kaapelityöt.

SALAOJAREMONTTI

Laadukas salaojajärjestelmä on investointi kiinteistön arvon säilyttämiseen ja asumismukavuuden parantamiseen. Oikein toteutettuna se suojaa rakennuksen rakenteita kosteudelta ja ehkäisee vesi- ja kosteusvaurioiden syntymistä. Usein myös uusitaan samalla sadevesijärjestelmä, jolla saadaan pihan ja katon hulevedet kuriin.

TALVITYÖT

Meiltä löytyy talvitöitä varten roudansulatuskalusto, jolla saadaan kerralla sulaksi noin 200 m2 alue. Sen avulla voidaan tehdä monet erilaiset työt vaikka maa olisi jäässä. Pintojen viimeistely jää sulan maan aikaan tehtäväksi.

VALESOKKELIKORJAUKSET

Valesokkelin kengitys, harkkomuuraus ja salaojaremontti.

RAKENNUSTEN PURKUTYÖT

Luvat, ilmoitukset ja haitta-ainekartoitukset.

**PMP
asennus**

Pyydä kartoituskäynti!
0400 131 363
info@pmp-asennus.fi
WWW.PMP-ASENNUS.FI