

**Energiakustannukset  
hallintaan uusilla  
tekniikoilla**

**Digitalisaatio  
helpottaa taloyhtiön  
viestintää**







# ABLOY

## ABLOY® EASY

**Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.**

Uusi ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka. EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin.

Hallussa – tänään ja huomenna.




Ruukintie 3  
02330 Espoo  
puh. 09-819 0830  
www.espoonlahdenlukkojalasi.fi



**KOTIMAISTA LAATUA  
JOUSTAVASTI PALVELLEN!**

## OSAAVAA JA AMMATTITAITOISTA RAKENNUS- JA SANEERAUSTYÖTÄ UUDENMAAN ALUEELLA

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



**RAKENNUSLIIKE  
SUNDHOLM OY**

*Unelmiesi ammattitaitoinen rakentaja*

**www.rklsundholm.fi**

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

# KYLMÄLAITTEIDEN JA LÄMPÖPUMPPUJEN HUOLLON ASIAANTUNTIJA

## MYÖS LAITTEIDEN MYynti JA ASENNUS

**MIKSI MEIDÄT KANNATTAA VALITA?**



**Huoltopäivystys  
24h / vrk**



**Säästä  
rahaa**



**Valtuutettu  
jälleenmyyjä**

**SP KYLMÄHUOLTO**

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



## Sähkötekniikan vastuullinen asiantuntija.

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

**HUHTA  
SÄHKÖTEKNIikka**

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




## PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

*Petri Kaukonen*

# Ennakoiva kiinteistönpito on talouden turva

Tilastokeskuksen konkurssitilastot hätkähdyttivät vuoden 2024 lopulla. Lokakuun loppuun mennessä oli tullut vireille kaikkiaan 55 taloyhtiön konkurssia – yli kaksinkertainen määrä vuodentakaiseen verrattuna.

Monen taloyhtiön talous onkin nyt tiukalla. Tilannetta ovat ruokkineet niin inflaation paisuttamat kustannukset kuin lainojen nousseet korotkin. Samalla taloyhtiön tulot ovat saattaneet pienentyä sen mahdollisten liikeloiden jäädessä ilman vuokralaisia. Myös osakkaiden kyky maksaa vastikkeitaan on voinut heikentyä.

Silmät siis auki, taloyhtiö! Kiinteistöä ei pidä päästä rapistumaan lykkäämällä tarpeellisia remonteja niin pitkälle, että niiden hintalappu on moninkertainen verrattuna siihen, että asiaan olisi tartuttu ajoissa. Siinä kärsivät niin taloyhtiön kuin asuntojenkin arvo sekä taloyhtiön mahdollisuus saada ylipäänsä lainaa hankkeilleen.

Lämpimin terveisin,  
Petri Kaukonen

14



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 8 Taloyhtiön julkisivu- ja parvekeremontti
- 14 Piharemontin pohjatyöt
- 18 Energiakustannusten hallinta
- 22 Digitalisaation vaikutukset taloyhtiöille
- 24 Taloyhtiön kevään kiinteistöhuoltoa
- 30 Lajittelun vaikutus jätemaksuihin
- 34 Lakipalsta



ESPOO 1 | 2025

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

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

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

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

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

Painopaikka  
Printall AS

Kannen kuvat Freepik

Osoitteenmuutokset  
Media Potentia Oy,  
puh: 0400 772 229  
toimisto@mediapotentia.fi

Osoitelähde  
Media Potentia Oy:n  
asiakasrekisteri

## ●●● Taloyhtiöiden hoitokuluissa tuntuva kasvua myös vuonna 2025

Taloyhtiöiden hoitokulut jatkavat tuntuva kasvuaan myös tänä vuonna, todettiin Kiinteistöliiton tiedotteessa vuoden alussa. Kulujen kehityksessä on kuitenkin merkittäviä paikkakuntakohtaisia eroja. Kiinteistöliitto on päivittänyt syksyllä julkaistua, taloyhtiöille tarkoitettua talousarvio-ohjeistustaan.

Kiinteistöliitto arvioi, että kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut kasvavat tänä vuonna suurissa kaupungeissa kahdesta neljään prosenttia. Monissa kunnissa kulut kasvavat reilusti enemmän.

– Helsingissä ja Espoossa kulujen kasvu on tänä vuonna maltillisempaa verrattuna muihin isoihin kaupunkeihin. Helsingissä kaukolämpö halpenee usean vuoden nousun jälkeen, ja tämä heijastuu hoitokulujen kehitykseen, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Toisaalta Vihdissä, Järvenpäässä, Tuusulassa, Raumalla sekä Jyväskylässä, Hämeenlinnassa ja Tampereella on taloyhtiöiden lämmityslaskuun tiedossa reippaita korotuksia.

### Vesimaksuihin lisää korotuksia

Vesimaksujen isot nostot jatkuvat kuluvana vuonna. Esimerkiksi Tampereella vesikustannus



nousee taloyhtiöillä jopa 14 prosenttia. Pääkaupunkiseudun isoissa kaupungeissa HSY:n korotukset tietävät taloyhtiöille noin 10 prosentin kustannuslisää.

Vuodelle 2025 ei ole tulossa valtion budjetissa yleistä kiinteistöveron tasojen muutosta. Muutoksia voi tulla sen sijaan kuntien kiinteistöveroprosenttien muutosten kautta.

– Taloyhtiön talousarviota laatiessa on tärkeää tarkastaa oman kunnan mahdolliset muutokset veroprosenteissa. Keväällä kiinteistöveropäätöksen saapuessa on syytä katsoa huolellisesti läpi kiinteistöverotietojen paikkansapitävyys, Järvinen muistuttaa.

Jättemaksut nousivat tälle vuodelle edelleen, mutta nousu oli aavistuksen maltillisempaa kuin kahtena edellisellä vuonna.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, tontin vuokraan on varattava tarkistuskuukaudesta riippuen yhdestä kolmeen prosenttia lisää.

– Taloyhtiöiden kulut vaihtelevat enemmän kuin kuntakohtaiset kustannusarviot, koska kullakin vaihtelevat erittäin paljon. Budjettia kiinnitettäessä on selvitettävä paikkakuntakohtaisten päätösten ja hinnoittelujen lisäksi yhtiön omien sopimustakojen muutokset sekä näiden kokonaisvaikutukset, Juho Järvinen ohjeistaa.

## ●●● Parkkipaikan lumenauraus on paikan käyttäjän vastuulla

Vaikka useimmilla taloyhtiöillä talvikunnossapito on ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön parkkipaikkojen lumenauraus on tavallisesti osakkaan tai vuokralaisen vastuulla, muistutti Isännöinti- ja vuokrausliiton tiedotteessa vuoden 2024 lopulla.

Asukkaita saattaa ihmetyttää, kun traktori auroi lunta taloyhtiön pihalla, mutta ei kuitenkaan samalla parkkipaikkaa.

– Usein asukkailla ei ole tietoa siitä, mitä kaikkea taloyhtiön huoltosopimukseen kuuluu. Saatetaan olettaa, että parkkipaikka kuuluu myös sopimukseen, vaikka näin ei usein ole, kertoo Isännöinti- ja vuokrausliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Oman haasteensa auroamiseen tuovat parkkipaikoilla olevat autot, jotka ihan konkreettisesti estävät auroamisen, lisää Rintamo.

Asukkaiden tulee huolehtia oman parkkiruutunsa auroamisesta, jos huoltoyhtiön kanssa ei ole erikseen muusta sovittu. Oman auton taakse tai sivuille saattaa syntyä valjeja, kun taloyhtiön kulkureittejä aurotaan. Myös näiden osalta asukkaan on itse huolehdittava lumenpoistosta.

– Taloyhtiön olisi hyvä opastaa asukkaita, mikä on huollon ja mikä parkkipaikan käyttäjän



vastuulla. Samoin asukkaille on hyvä kertoa, minne oman parkkiruutun lumet voi turvallisesti ja luvallisesti auroata. Näin helpotetaan kaikkien elämää eikä lumikasoja ole siellä täällä, sanoo Rintamo.

Koska talvi voi olla pitkä ja säätilat vaihdella, lunta ja jäätä saattaa kerstua parkkialueelle. Pahimmillaan oman auton ajaminen ruutuun voi

olla hankalaa jäävallien ja lumivallien takia.

– Rungas lumisina talvina taloyhtiö kannattaisi vähintään kerran talvessa pyytää asukkaita siirtämään autot parkkipaikalta ja tilata huollolta alueen loraus niin, että koko parkkipaikka puhdistetaan kerralla ja kunnolla. Näin parkkipaikal- le ei kerry jäisiä valjeja ja lumikokareita, vinkkaa lopuksi Rintamo.



## ●●● Palovaroittimen testaaminen tavaksi asukkaille

Asukkaiden tulee testata itse omat palovaroittimensa nyt ja tulevaisuudessakin. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistuttaa, että palovaroittimien vastuun siirtyminen taloyhtiöille vuoden 2026 alusta ei poista tätä vastuuta asukkaalta.

Palovaroittimien toiminta pitää testata useamman kerran vuodessa, jotta tiedetään, että sen paristossa on virtaa ja että sen ääni toimii. Etusormi ja harjanvarsi ovatkin mitä parhaimpia paloturvallisuuden työkaluja: kummalla vain voit kätätä palovaroittimen testausnappulaa.

Mutta kuinka usein palovaroitinta pitäisi testata?

– Ohjeita palovaroittimien testausväleistä on lähes yhtä monta kuin on palovaroitintuotteita, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Testausohje löytyy palovaroittimen alkuperäispakkauksesta tai sitten sen antaa taloyhtiö.

– Tärkein muistisääntö on, että kunhan teatte! Jos muuta ohjetta ei ole, testaa palovaroittimet vähintään 3–4 kertaa vuodessa ja aina, kun olet ollut kotoa poissa useamman päivän, Leino tähdentää.

### Pitääkö koko laite vaihtaa?

Onko paristonvaihdesta kulunut jo aikaa? Vaihda siis uusi paristo. Entä onko palovaroitin itsessään jo tullut tiensä päähän? Palovaroittimellakin on parasta ennen -päivämäärä.

– Laitteen pohjassa on vuosiluku, joka kertoo, milloin se on valmistettu tai milloin se pitäisi vaihtaa uuteen. Jos vuosilukua ei ole, laite on varmasti yli-ikäinen, joten siinä tapauksessa kannattaa ehdottomasti hankkia uusi palovaroitin tilalle, Leino sanoo.

Moni ei tiedä, että kotona on vanhentunut palovaroitin. Esimerkiksi Kymenlaaksossa pelastuslaitos teki viime syksynä pistokoemaisia palotarkastuksia omakotitaloihin ja havaitsi, että joka viidennellä oli vanhentunut varoitin. SPEKin aiempi tutkimus vuokra-asunnoista vahvistaa, että kodeissa on paljon toimimattomia palovaroittimia.

Palovaroittimen testaaminen etusormella hyvien tikkaiden päältä tai harjanvarrella lattiatasolta vaatii tasapainoa. Monelle ikääntyneelle se on vaarallinen, jopa mahdoton tehtävä.



– Mummon, naapurin sedän tai muun tutun ihmisen palovaroittimesta huolehtiminen Palovaroitinpäivänä on paitsi tärkeä turvallisuus- teko myös hyvän tahdon ele, joka voi ilahduttaa arvaamattoman paljon, Ilpo Leino kannustaa.

## ●●● Tänä kesänä taloyhtiöt aloittavat remonttietojen viennin huoneistotietojärjestelmään

Tämän vuoden kesäkuussa isännöitsijöille aukeaa mahdollisuus viedä huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot, tiedotti Maanmittauslaitos tammikuussa. Vanhojen remonttien pohjatietojen pitää olla järjestelmässä 30.6.2026 mennessä.

Jatkossa isännöitsijät ylläpitävät taloyhtiöidensä kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmässä. Tämän vuoden joulukuusta alkaen järjestelmään viedään myös osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Jatkossa remonti- ja lainatiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään.

### Tiedonsiirron testaus etenee ohjelmistotoimittajien kanssa

Jotta tiedonsiirto toimii sujuvasti eri järjestelmien välillä, on kehitys- ja testaustyö aloitettu viime vuonna ohjelmistotoimittajien kanssa. Tietojen ilmoittamista on kehitetty ja testattu rajapintoja taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen osalta. Lisäksi ohjelmistotoimittajat rakentavat tarvittavat yhteydet huoneistotietojärjestelmään omista järjestelmistään.

Ohjelmistotoimittajilla on vielä töitä edes-

sään, mutta edistystä on tapahtunut. Visma Si-riuksella Hausvise-isännöintijärjestelmän testaukset ovat sujuneet onnistuneesti.

– Testaus on tähän saakka sujunut onnistuneesti. Testauksen on oltava laajempaa ja perusteellisempaa, koska nyt huoneistotietojärjestelmää hyödyntävät muutkin tahot ja tiedon kulku on kaksisuuntaista, kertoo Business Development Specialist **Simo Hirvonen** Visma Si-riukselta.

EstateAppilla on asiakkaana yli 6 000 taloyhtiötä, mikä tarkoittaa noin 11 % kaikista isännöintipalveluita tilaavista taloyhtiöistä Suomessa.

– Olemme vieneet taloyhtiöistä lähes puolet huoneistotietojärjestelmään sopivaan muotoon. Loput siirrämme muutaman kuukauden sisällä, kertoo operatiivinen johtaja **Nico Hötti** EstateAppilla.

Avaa.io:lla on luotu kunnossapito- ja muutostyötietojen tietojen siirroille valmiudet.

– Valmiudet ovat hyvät ja testaaminen onnistunutta. Huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötietojen vientien aloituksien aikataulut sopivat mainiosti yhteen Avaa:n kunnossapitomoduulin versiopäivityksen kanssa. Pyrimme tekemään remonttietojen viennit huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman

sujuvaksi isännöitsijöille, toteaa toimitusjohtaja **Jani Neulaniemi** Avaa Solutions Oy:stä.

### Aikatauluun sitouduttu, työkalut käyttöön tänä vuonna

Vaikka testauksissa ei olla päästy vielä täyteen volyymiin, tullaan kehitystyötä ja testauksia jatkamaan vielä ohjelmistotoimittajien kanssa kesäkuuhun asti, jolloin siirrot alkavat.

– Olemme aikataulun osalta hyvällä mallilla ja tulemme julkaisemaan lisää toimintoja tämän vuoden puolella. Pyrimme julkaisemaan toimintoja kuitenkin harkiten, jotta asiakkaamme saavat ajankohtaan nähden oikeat ja parhaat mahdolliset työkalut käyttöönsä, kertoo Visma Si-riuksen Simo Hirvonen.

EstateAppilla rajapintoja päästään hyödyntämään tästä vuodesta alkaen. Myös Avaa.io:lla ollaan valmiudessa kunnossapito- ja muutostyötietojen vientiin.

Kun kaikki on valmista, isännöintijärjestelmistä tiedot siirtyvät rajapintojen kautta huoneistotietojärjestelmään.

Pienemmille taloyhtiöille Maanmittauslaitos on kehittänyt käyttöliittymän, jota isännöinti voi hyödyntää tietojen ilmoittamisessa. Käyttöliittymän käyttö on taloyhtiölle maksutonta.

# Todellista turvaa koko taloyhtiölle

Taloyhtiöillä on nykyisin vastuullaan niin vanhoja kuin uusiakin lakisääteisiä turvallisuusvelvoitteita, joiden täyttäminen voi aiheuttaa päänsäivä. Kokenut ja ammattitaitoinen alan yritys auttaa taloyhtiötä löytämään sen tarpeita vastaavat, toimivat ratkaisut.

Taloyhtiöillä on kannettavanaan lukuisia turvallisuuteen liittyviä vastuuta, jotka niin isännöitsijän kuin hallituksenkin on huomioitava – milloin minkäkin pykälän velvoittamana.

– Hallitusten kannattaa katsoa, että lakisääteiset asiat on hoidettu kuntoon. Se on hyvä pohja. Jos haluaa tehdä enemmän, aina parempi, toteaa turvallisuusasiantuntija **Hannu Kangastie** Suomen Pelastusneuvonnasta.

Kyseessä ovat painavat asiat, onhan huolehdittavana niin asukkaiden kuin koko kiinteistönkin turvallisuus. Kaikkea ei kuitenkaan tarvitse osata itse; kun apuna on kokeneita ammattilaisia, taloyhtiön velvoitteet tulevat hoidettua asianmukaisesti ja hallituskin voi nukkua yönsä hyvin.

## Toimivat ja kustannustehokkaat palovaroitinratkaisut

Suomen Pelastusneuvonta sai alkunsa vuonna 2011, jolloin taloyhtiöiden edustajat kaipaivat lakiuudistuksen myötä lisäkoulutusta pelastussuunnitelmien laadintaan.

– Lähdimme kehittämään verkkopalvelua, jonka avulla taloyhtiöt voisivat itse tehdä pelastussuunnitelman. Sitä kautta toiminta lähti liikkeelle, Kangastie muistelee.

Tänä päivänä toiminta kattaa kaikki palo- ja poistumisturvallisuuden ja väestönsuojelun osa-alueet. He laativat pelastussuunnitelmia ja tarjoavat poistumis-, ensiapu- ja väestönsuojakoulutuksia sekä kaikki tarvittavat palvelut niin savunpoiston kuin väestönsuojien osalta. Tärkeä osa palvelua ovat myös palovaroittimet, jotka vuonna 2024 voimaan tullut pelastuslaki siirsi asukkailla taloyhtiöiden vastuulle.

– Niiden osalta tarjoamme avaimet käteen -ratkaisua, kertoo Kangastie.

Apua on saatavilla niin palovaroittimien valintaan, mitoittamiseen, sijoitteluun kuin asentamiseenkin. Suomen Pelastusneuvonnalla asentamisesta vastaavat pelastusalan ammattilaiset, joilla on myös tietoa laitteiden toiminnasta.

– Hintoja ja laitteita vertaillessa on syytä huomioida palovaroittimien elinkaari ja kokonaiskustannukset. Kannattaa varmistua siitä, että on oikeasti hyvät laitteet ja ylläpito sujuu.

Palovaroittimen lisäksi Kangastie huomauttaa myös savunpoistolaitteiston huoltamisen jääneen monella taloyhtiöllä hoitamatta.

– Sillä on suuri merkitys onnettomuustilanteessa, että ne toimivat. Jos jotain sattuu, hallitus on vastuussa siitä, että laitteiden kunnossapidosta on huolehdittu. Tekniset laitteet tukevat turvallisuutta, mutta ihmisten asenne ja toiminta on kuitenkin kaiken perusta. Mahdollisten tulipalojen syttyminen on tärkeää ehkäistä jo ennalta.

## Väestönsuoja käyttökuntoon 72 tunnissa

Nykyinen maailmantilanne on herättänyt taloyhtiöt miettimään tarkemmin turvallisuuttaan.

– Taloyhtiöitä kiinnostaa, missä kunnossa oma väestönsuoja on, ja

huolto- ja kunnossapitotöihin onkin kiinnitetty enemmän huomiota, Kangastie kertoo. Samalla on virinnyt halu tietää, miten väestönsuoja toimii ja miten sitä käytetään.

Taloyhtiöiden on lain mukaan pidettävä väestönsuoja laitteineen selaisessa kunnossa, että se voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa. Mikäli suojaa on huollettu oikein, tuo aika riittää Kangastien mukaan kohtuullisen hyvin, vaikka tilat olisivat olleet asukasvarastoina.

Taloyhtiön aktiivisuus on kuitenkin asiassa olennaisen tärkeää ja käyttöönottosuunnitelma laadittava etukäteen. Laki vaatii tekemään väestönsuojalle tiiveystarkastuksen 10 vuoden välein, mutta Kangastie suosittelee huoltamaan suojan vuosittain. Näin taloyhtiö ei jää tiukan paikan tullen oman onnensa nojaan.

– Siinä kohdassa kun väestönsuojaa tarvitaan, ulkopuolista apua ei ole saatavilla kaikille. Lähtökohtana on, että varautuminen on omatoimista.



**Suomen Pelastusneuvonta Oy**

puh. 050 439 1266

info@pelastusneuvonta.fi

www.pelastusneuvonta.fi

www.väestönsuojantarkastus.fi



# Kosteudenhallinta uudella teknologialla

## Mursec Eco kapillaarista kosteutta vastaan



- Pitkäkestoinen vaikutus kosteuden hallintaan
- Energiatehokas
- Helppo asennus

Kosteuden nousu rakenteissa on monelle kiinteistön omistajalle tuttu ongelma. Kun maaperästä nouseva vesi imeytyy rakenteisiin, se voi ajan myötä aiheuttaa esimerkiksi seinien, lattioiden ja muiden rakennusmateriaalien kostumista ja jopa vaurioitumista. Ilmiötä kutsutaan kapillaariseksi veden nousuksi, ja sen hillitseminen on tärkeää rakenteiden kestävyys- ja sisäilman laadun säilyttämiseksi.

Ratkaisu tähän ongelmaan on Mursec Eco, joka ohjaa veden pois rakenteista sen sijaan, että kosteus nousisi rakenteita pitkin ylös. Mursec Eco muuttaa veden liikesuunnan ja ohjaa sen takaisin alaspäin. Näin kapillaarinen kosteus saadaan pidettyä kurissa, ja kosteusongelmia aiheuttavan veden pääsy rakenteisiin estyy.

- Laitteen voi asentaa helposti olemassa oleviin rakenteisiin ja se alkaa vaikuttamaan välittömästi.
- Laitteen virrankulutus on pientä, joten sen käyttökustannukset pysyvät matalina.

Innovatiivisella Mursec Eco -laitteella kosteudenhallinta on helpompaa ja tehokkaampaa kuin koskaan ennen.

Meiltä myös kuntotutkimukset, kosteusmittaukset, korjaussuunnittelu ja valvonta.

**Suomen Sokkelikuivaus Oy**

**Puhelin: 020 127 9961**

**Sähköposti: [info@sokkelikuivaus.fi](mailto:info@sokkelikuivaus.fi)**

**Verkkosivut: [www.sokkelikuivaus.fi](http://www.sokkelikuivaus.fi)**



# Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehostusta





**Julkisivuremontilla tarkoitetaan hyvin erilaisia asioita. Se voi olla pelkkää maalausta, ruosteenpoistoa ja muuta pintaremonttia, tai siihen kuuluu ikkunoiden vaihto, eristyksen lisääminen koko ulkoseinään, sokkelin vesieristeiden uusiminen tai esimerkiksi parvekkeiden korjaaminen.**

Jokainen asunto-osaakeyhtiö joutuu ennemmin tai myöhemmin teettämään julkisivuremontin, ja jokainen asukas saa vuorollaan viettää aikaa huputetussa talossa, jossa pöly, pauke ja kohina maustavat arkipäivää. Olipa suunnitelmissa suppea tai mittava korjaustyö, varmaa on, että se kysyy taloyhtiöltä ja talon asukkailta sekä ajatustyötä että kärsivällisyyttä. Asiaan kannattaa silti ryhtyä mieluummin hyvissä ajoin kuin liian myöhään.

Neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** Kiinteistöliitto Uusimaa ry:stä määrittelee, että julkisivu on koko rakennuksen suojakerros, joka voidaan poistaa kokonaan ja vaihtaa vaikka pintamateriaali toiseen. Remontti onnistuu niin kauan, kun puhutaan pelkäämistään talon ulkovaipasta. Mutta jos vaurio on päässyt etenevämmän sisemmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sorkutaan, on juuri julkisivun kunnossapidon ja huollon laiminlyönti. Liian pitkät huoltovälit johtavat usein siihen, että peruskorjaus tulee eteen odottamattoman nopeasti – ja kalliina.

### Maalin täytyy ”uhrautua”

Rakennuksen pinnan alla on monta kerrosta. Ulkomaalin takana voi olla rappaus, sen jälkeen tiilirunko, lämmöneriste, kantava runko ja sisäverhous. Maalipinta on koko ajan säiden armoilla, ja se suojaa samalla muita kerroksia ottamalla vastaan eniten aurinгон UV-säteilyä, tuulta sekä sadetta eri olomuodoissaan. Varsinkin veden jäätyminen ja

sulaminen koettelevat sitä Suomen oloissa joka talvi.

Jari Hännikäisellä on tapana sanoa, että maali ”uhrautuu” muiden puolesta, koska se joutuu kestäämään kaikkein kovimman. Siksi julkisivun tärkein huoltotoimenpide on säännöllinen maalaus.

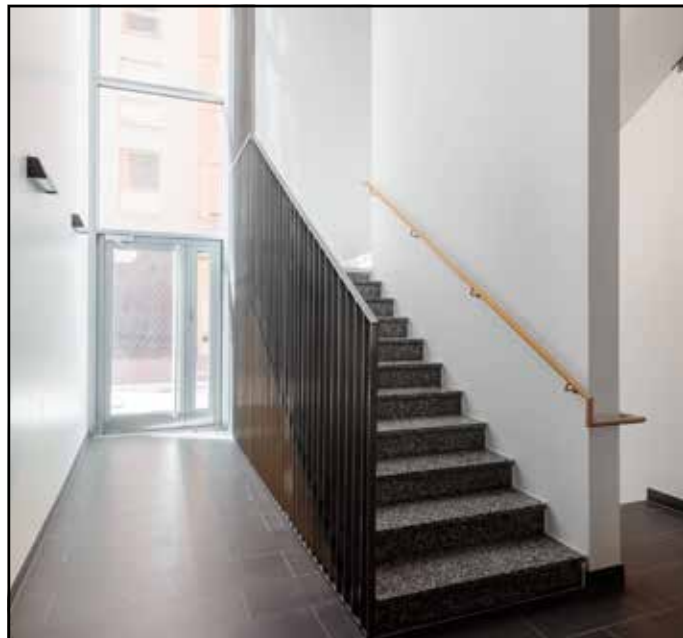
– Tiheimmät huoltomaalaukset tehdään etelä-länsijulkisivuille ja niiden väli saattaa olla vain kolmesta viiteen vuotta, etenkin jos taustamateriaali on puu. Betonielementti tai rappaus selviää pidemmällä huoltovälillä. Poltettu punainen savitiili sekä harvinaisemmat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erinomainen RT-kortti ”Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot”, josta eri julkisivujen suunnitelmallinen elinkaaren pituus selviää, samoin siihen kohdistettavat periodiluonteiset kunnossapitotoimet, Hännikäinen vinkkaa.

### Tieto on remontin perusta

Julkisivun korjaustarve näkyy useimmiten kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Itse työn suunnittelu ja toteutus voivat sen sijaan aiheuttaa ongelmia ja riitojakin. Jari Hännikäisellä on tarjota yksiselitteinen ohje: kaiken suunnittelun pitää perustua tutkittuun tietoon.

Remontti aloitetaan asuin-kiinteistön kuntoarviolla. Kiinteistö tässä tarkoittaa koko tonttia ja kaikkia sillä olevia rakennuksia. Kuntoarvion tekevät eri alojen, kuten rakennus-, sähkö- ja LVI-alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemukseensa perustuen. He pystyvät >>



## RÄÄTÄLÖIDYT IKKUNA-, OVI- JA KAIDERATKAISUT

Teräs- ja alumiinirakentamisen kohdekohtaiset, kattavat suunnittelu- ja urakkapalvelut yli 30-vuoden kokemuksella.

**IMERA OY**

Puh. 09 222 5752  
Email: myynti@imera.fi  
www.imera.fi

## Aika uusia elementtisaumat? Saumapartio hoitaa.



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

Saumapartio Oy tarjoaa laadukkaat julkisivu- ja uusintasaumaukset pk-seudulla ja Uudellamaalla.

### Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

**Pyydä tarjous!**

**www.saumapartio.fi**

juha.moilanen@saumapartio.fi  
Juha Moilanen / 040 528 7937



**Älä kesäas pilaa  
meiltä maalaus tilaa!**

**Taloyhtiön maalaus  
sujuvasti ja laadukkaasti  
takuutyönä!**

**Maalauspartio**  
045 880 9929 | maalauspartio.fi



**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA  
OSOITTEESSA:  
[www.digiomakiinteisto.com](http://www.digiomakiinteisto.com)**

**TALOYHTIÖN ENERGIATEHOKKAAT  
OVIRATKAISUT**

Taloyhtiön alumiiniovet ja autotallinovat  
vaihtotöineen suoraan nosto-ovien  
markkinajohtajalta. **Pyydä tarjous!**

**ALUMIINIOVET / AUTOTALLINOVET**



**TURNER DOOR**

**Alueesi edustaja**  
**Erik Kukko**  
**044 2614 648**  
[erik.kukko@turner.fi](mailto:erik.kukko@turner.fi)

**SE AVULIAIN OVIKUMPPANI**

arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

Kuntoarvion jälkeen on aika selvittää faktat, eli korjattavaan rakennuksen osaan teetetään kuntotutkimus, jossa rakenteiden kunto selvitetään perusteellisesti. Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen perusteella tiedetään, mitä kaikkea tulevassa remontissa pitää huomioida. Erimielisyydetkin vähenevät, kun kaikki päätökset perustuvat alusta asti asiantuntijoiden tutkimustuloksiin eivätkä joidenkin yksittäisten osakkaiden näkemyksiin.

### **Haussa oikeanlaiset tekijät**

Sitten kun faktat on selvitetty, yhtiön hallinnon tehtävänä on löytää remontille suunnittelija ja valvoja. Oikean tekijän löytäminen voi olla hankalaa – siihen tarvitaan osto-osaimista, kuten Jari Hännikäinen määrittelee. Kansainvälisen Eurofins Groupin (Suomessa aikaisemmin VTT) nettisivuilta löytyvät rakentamisen henkilösertifikaatit, joten ainakin sitä kautta on turvallista etsiä sopivia ehdokkaita.

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

– Etsi ehdokkaan viisi edellistä suunnittelukohdetta ja soita niiden tilaajille. Jos kaikki viisi ovat menneet hyvin, voit olla aika varma, että kuudeskin onnistuu.

Suunnittelijan rinnalle tarvitaan valvoja, jolla on saman tason koulutus ja kokemus; jos suunnittelija valvoo omaa työtään, voi tulla eturistiriitoja. Hännikäinen muistuttaa, että valvojalla on hyvä olla vankka kokemus ja ymmärrys käytännön työmaista ja siellä toimimisesta. Taloyhtiön puolesta työmaakokouksiin osallistuu isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön taloushallintoa ja varmistaa, että kaikki toteutuu niin kuin on suunniteltu.

Kun on päästy näin pitkälle, on saatu kokoon monta kansiollista paperia, mutta itse julkisivulle ei ole tehty vielä mitään. Urakoitsijan valinta on tietenkin ratkaiseva askel kohti käytännön toimia, ja niinpä täytyy jälleen aloittaa ehdokkaiden referenssien selvittäminen ja aikaisempien tilaajien kokemusten kyseleminen. Hännikäinen suosittelee lisäksi kysymään neuvoa jo valituilta ja luotetuilta suunnittelijalta ja valvojalta. He ovat työskennelleet urakoitsijoiden kanssa ja tuntevat heidän tapansa.

### **Hinta, laatu ja odotukset**

Yksi asia julkisivuremontissa on varma: se maksaa paljon. Ja koska se maksaa, myös tilaajan odotukset ovat usein kovat. Joskus lopputulos voi näyttää ikävästi erilaiselta kuin odotettiin, vaikka urakoitsija on tehnyt kaiken oikein ja suunnitelmien mukaan.

Jari Hännikäinen suosittelee perehtymään Rakennustieto Oy:n kustantamaan julkaisusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. RYL määrittelee Suomessa noudatettavat kriteerit kaikelle rakennustyölle, ja siitä selviää yksityiskohtaisesti, miten minkäkin osa-alueen laatu arvioidaan ja mitataan. Siitä saa realistisen käsityksen siitä, millainen työnjälki täyttää yleiset vaatimukset.

Kuten remonttien yleensä, julkisivun peruskorjauksen budjetti lasketaan suunnitteluvaiheessa. Hännikäinen sanoo, että siinä on oikea säästöjen paikka: todelliset säästöt tehdään suunnittelijan koneen ääressä. Siksi suunnitteluun kannattaa uhrata aikaa. Kiirehtimällä ja tekemällä kaikki valinnat halvimman mukaan ei yleensä saavuteta kestäviä säästöjä.

>>





# Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella  
Yli 15 vuoden kokemuksella.

- **Elementtisaumaukset uudis- ja saneerauspuolella**
  - **Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt**
  - **Betoni/muuraustyöt**

Laadukasta jälkeä  
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



**Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!**

**040 744 2420**

**joonas@esasauma.fi**

**www.esasauma.fi**



# Parvekkeesta lasiterassiksi

Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykyaikaista julkisivuremonttia. Pitkän ja kylmän talven maassa rakastetaan laseja, jotka pidentävät ja helpottavat parvekkeella oleskelua eri vuodenaikoina ja monipuolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

Lasit toimivat myös suojana ulkomaailman ja rakennuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantautuvaa melua ja suojaavat parvekettä sateelta ja hie-  
man myös UV-säteiltä; näin olen ne pidentävät parvekkeen sisäpuolisten osien huoltovälejä ja elinkaarta. Sitä paitsi ne kasvattavat asunnon kaupallista arvoa.

Uusiin taloihin lasitetut parvekkeet suunnitellaan yleensä valmiiksi, mutta vanhempiin lasitus pitää räätälöidä olemassa olevan tilan rakenteen, iän ja kunnon mukaan. Kaikille parvekkeille lasit eivät sovi lainkaan.

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että kaikkein

vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mahdotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin sanottu sisään vedetty parveke on helppo ja suositeltava lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitetuja, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeinpäin ilman ongelmia.

Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

– Ne vaativat yleensä jonkinlaisen kiskon, jossa lasien liikkuminen mahdollistuu erilaisten rullien tai pyörien avulla. Alhaalla oleva alakisko lähinnä ohjaa, kun laseja liikutetaan – siis pä juuri yläkisko ja sen tukeva



kiinnitys on kriittisin kohta, josta suunnittelun pitää lähteä, Hännikäinen sanoo.

Lasituksesta haaveilevan kannattaa muistaa, että parveke pysyy laseineenkin ulkotilana, ja sitä pitää hoitaa kuin ulkotilaa. Lasitetun parvekkeen suunnitteluun kuuluu olennaisesti sekin,

miten veden eri olomuodot ohjataan sieltä pois.

– Parvekettä ei missään tapauksessa saa edes yrittää tehdä liian tiiviiksi, vaan ilman tulee vaihtua riittävästi sekä liian kuumuuden että kosteuden kertymisen vuoksi, Jari Hännikäinen muistuttaa.

## Tarvitseeko julkisivusi kunnostusta tai huoltoa?

### ELEMENTIT HYVÄÄN SAUMAAN

Elementtisaumaukset ja julkisivutyöt 35 vuoden kokemuksella.

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



[www.jankhasaumaus.fi](http://www.jankhasaumaus.fi)

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



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





## Hyvin suunniteltu julkisivuremontti

- » Teetä koko asuinkiinteistön kuntoarvio.
- » Teetä korjattavaan osaan kuntotutkimus.
- » Valitse huolella suunnittelija ja valvoja.
- » Syvenny talousarvioon perusteellisesti suunnittelijan kanssa.
- » Käytä aikaa siihen, että löydät suunnitelmiin sopivan urakoitsijan.
- » Tutustu julkasusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset, jotta tiedät, mitä voit odottaa.

- Ja sitten työ onkin jo puoliksi tehty - ●

## Lippu ja Nuppi



### *Laittaa liput liehumaan...*

Kun taloyhtiöllä on tarvetta korjata tai vaihtaa lipputanko, niin **Lippu ja Nuppi** hoitaa ne asiat.

Yhteyttä meihin saat nettisivujen kautta **www.lippujanuppi.fi**, sähköpostilla **info@lippujanuppi.fi** tai soittamalla **040 650 3632**.

Palveluumme kuuluu taloyhtiöille aina **ilmainen** ennakkokatselmus ja työt hoidetaan takuulla luotettavasti.



Freepik



**OMAKIINTEISTÖ**  
www.omakiinteisto.com



... Teksti: Elina Salmi

# Piharemontin tärkein osa pinnan alla

Kulkua kestävän pihan kannalta ei ole samantekevää, millaiselle perustalle taloyhtiön piha ja kulkuväylät on rakennettu. Totuus nimittäin on, että pihan tärkeimmät ainekset ovat piilossa pinnan alla.



## 99 Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan.

Ensivaikutelman antamiseen ei saa toista tilaisuutta – siksi piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Kupruileva ja reikäinen asfaltti parkkipaikalla ja huonossa kunnossa olevat jalankulkuväylät saavat esimerkiksi asunnon ostoa harkitsevan miettimään, mikä muu on yhtiössä jätetty hoitamatta. Hyväkuntoinen ja siisti piha sen sijaan kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi päässeitä pihajoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfaltoitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakennekerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin vonksin, koska kunnolliset pohjatyöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan. Samassa yhteydessä – kun kerran piha joka tapauksessa kaivetaan auki – on hyvä vaikkapa parantaa turvallisuutta uusimalla valaistusta ja rakentaa tai vähintäänkin varautua rakentamaan sähköautojen latausinfra. Lasten leikkipaikka ja -välineet kannattaa myös tarkastaa ja tarvittaessa

uusia nykymääräysten mukaisesti, jatkaa Pirttijärvi.

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistua kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kasvatuvat.

### Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

Suunnitteluvaiheessa eli paljon ennen kuin kaivinkoneet ja työmiehet saapuvat pihalle, on varmistettava, että maanalainen infra – sähköt, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit ja lämpöputket ovat kunnossa. On harmillista ja kallista, jos muutaman vuoden päästä hiljattain tehty pinta joudutaan repimään niiden uusimisen vuoksi auki.

Jos asiat maan alla ovat ehjiä ja käyttökelpoisia, mutta lähestyvät teknisen käyttöikänsä päätä, kannattaa silloinkin harkita, pitäisikö ne kuitenkin piharemontin yhteydessä uusia. Vaikka remonttien yhdistäminen tietysti nostaa kerralla kokonaishintaa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaron pohjassa, niin se tulee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus vielä rakentaa sähköautojen latauspaikkoja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhtey- >>

## PIHAPUIDEN KAATO JA MAANRAKENNUSTA TAIDOLLA JA KOKEMUKSELLA

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

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



**- Reskellä kaupunkia, lähellä luontoa -**

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

p. 045 145 2622



**www.uudenmaanpihapuu.fi**



” Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten.

dessä, sillä latausinfra parkkipaikoilla on hyvin tärkeä asia tänä päivänä. Siksi on hyvä pyytää jo suunnitteluvaiheessa sähköalan ammattilainen varmistamaan, että yhtiön värkeissä on varaa eli pääkeskus on riittävän suuri ja syöttövirta ja syöttökaapelit riittävät latausinfraan rakentamiseen.

Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten. Niitä pitkin saadaan sitten tarvittaessa myöhemmin vedettyä johdot pihan pintoja rikkomatta.

### Savipohja tarvitsee salaojituksen

Kun hanke on yhtiökokouksessa hyväksytty ja kaikki tarpeellinen suunnittelutyö tehty, on koneiden ja työmiesten vuoro. Alkuun poistetaan vanhoja maa-kerroksia tarpeellinen määrä.

– Massojen poistomäärä riippuu pohjamaan laadusta ja siitä, miten raskaille voimille altistuu. Pitääkö pinnan ja rakenteiden kestää jäteauto, kulkeeko pihassa vain henkilöautoja vai liikuuko pihalla ainoastaan jalan- kulkijoita ja pyöräilijöitä, toteaa Pirttijärvi.

Pohjamaan laatu – onko se savea, soraa vai moreenia – määrittää, millaiset rakennekerrokset pihaan tarvitaan. Ihanteellinen olisi läpäisevä, routimaton pohja, mutta sellaista ainakaan ei ainakaan Etelä-Suomessa kovin usein löydy.

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan kunnollinen ja hyvin tehty salaojitus, jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muuten tiukka savi muodostaa helposti altaan, johon vesi jää lillimään.

### Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

Massojen poiston jälkeen ale-

taan koota uutta pihaa kerros kerrokselta. Pohjamaa tasoitetaan ja sen päälle tulee suodatin-kangas. Erityisen tärkeä se on savimailla, joissa on vaarana, että maa-ainekset sekoittuvat keskenään.

Suodatinkerroksen päälle tulee jakava kerros. Aiemmin käytettiin pääsääntöisesti kalliomursketta, mutta sen on nykyisin korvannut kierrätysbetonista tehty murske. Kierrätysbetoni toimii myös kantavana kerroksena.

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa alu-



een ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusio- käyttöä ja halvempaa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästävät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

Jakavassa kerroksessa on mukana melko erikokoista ainesta hiekasta pienehköihin murikoihin. Jakavan kerroksen päälle tulee kantava kerros, joka on pitkälti samaa tavaraa kuin jakava kerros, joskin tavallisesti raekooltaan tasaisempaa. Jokainen kerros tiivistetään maantiivistäjällä eli täryttimellä. Jakava ja kantava kerros yhdessä muodostavat pihan kantavan kerroksen.

Kantavan kerroksen päälle tulee tasauskerros, jolla pinta tasataan ja profiloidaan lopullista päällystettä varten. Tasauskerros on yleensä murske-soraa, jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pihaan tai kulu- väylälle tulee asfaltin sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä kerros asennushiekkaa.

– Kerrosvahvuudet riippuvat siitä, millaiselle rasitukselle pihan osa joutuu. Se tieto löytyy ihan taulukoista, mutta parhaan lopputuloksen saa, kun teettää maaperä- eli pohjatutkimuksen ja etenee sen pohjalta, muistuttaa Pirttijärvi.

Rakennusmääräyskokoel- massa on kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon portaita, luis- kia ja kaltevuuksia rakennetta- essa, mutta pihan pohjatöitä ne eivät juurikaan ohjaile. Yleisiä suunnitteluohjeitaoh- jeita, joskaan ei pohjatöitä koskevia, on kaupunkien ja kuntien omissa rakennusoh- jeissa.

### **Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia**

Viimeinen silaus piharemon- tissa onkin sitten pintakerros. Aiemmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikenttää,

mutta nykyään suositaan pal- jon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet pyritään johtamaan ensisijaisesti muualle kuin sa- devesiviemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä käsittelemään omalla tontilla niin, etteivät ne päädy pääosin sadevesiviemäriin. Pyrkimyksenä on, että viemäriinjoja rasitetaan mahdollisimman vä- hän. Esimerkiksi asfalttiken- tällä vedet tulisi ohjata huolel- la tehtyjen hulevesikaatojen avulla niin, että ne ohjautuvat kentän reunoille hulevesipai- nanteisiin, toteaa Pirttijärvi.

– Koska kaupunkitulvat ovat valitettavasti lisääntyneet, on selvää, että myös tulvareitti pitää pystyä varmistamaan. Samoin pitäisi pystyä varmista-amaan se, että jos esimerkiksi sadevesiviemäri tukkeutuu, niin vedelle on tulvareitti jon- nekin muualle kuin talon rap- puun.

Onneksi pihan pintamateri- aaleiksi on paljon muitakin vaihtoehtoja kuin asfaltti. Lä- päisevää pintaa voi vaikkapa parkkipaikoilla tehdä niin, että ajoväylä on asfaltoitu, mutta varsinaiset parkkiruu- dut on tehty nurmikivellä tai betonikiveyksellä. Toki park- kipaikan pinta voi olla koko- naisuudessaan kivetty.

Jalankulku- ja pyöräväylille puolestaan sopii hyvin esimer- kiksi sora, kivituhka ja betoni- kiveys.

– Jalankulkuväylillä pitää ehdottomasti huomioida es- teettämyys. Siksi esimerkiksi nurmiki- ei ole ihanteellinen ratkaisu, sillä se on pyörätuo- lilla liikkuvalla tosi hankala alusta. Jos käytetään soraa tai kivituhkaa, se pitää tiivistää täryttimellä hyvin tiiviiksi, jotta pinta pysyy kovana, sa- noo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet nurmialueet ja remon- tin alta poistettujen kasvien ja pensaiden korvaaminen uusil- la. Samassa yhteydessä on hyvä myös pyytää ammatti- laista huoltamaan vanhat, re- montissa säilyneet kasvit, jotta piha on kokonaisuutena kau- nis ja siisti. ●



### **Puutarhaneuvonta, pihan tai puutarhan muutos/kehittäminen, uuden pihan suunnittelu.**

Tilaa puutarhurin neuvontakäynti  
**[www.artgarden.fi](http://www.artgarden.fi)**

Toimialueenamme Espoo, Kauniainen ja Kirkkonummi.  
Palvelemme myös ruotsin ja englannin kielellä.



Lisää  
luettavaa  
osoitteessa  
**[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)**





... Teksti: Elina Salmi

# Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla

Tekniikkaa ja toimintatapoja uudistamalla taloyhtiö voi hallita energiakustannuksiaan aiempaa paremmin. Energiayhteisöt, aurinkovoimalat, akustot ja älykkäät kulutuksen ohjausratkaisut optimoivat kulutusta ja tuovat säästöjä niin taloyhtiölle kuin asukkaillekin.



” Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen.

– Taloyhtiöissä kannattaa ottaa selvää energiankäyttöön liittyvistä uusista ratkaisuista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Hyvä hetki asettaa askelmerkkejä uudistuksille on silloin, kun yhtiössä seuraavan kerran päivitetään kunnonssapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutusta talousarvioon, kannustaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energia-neuvonnasta.

Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen. Maalämpöön siirtyneissä yhtiöissä maalämpöpumppu on merkittävä tekijä sähkön kuluksessa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta.

Kettusen mukaan energiankäytön osuus voi olla jopa 40 prosenttia hoitokuluista – siksi energiaan liittyvät ratkaisut on syytä nostaa pysyvästi pinnan päällimmäiseksi. Aurinkosähkön mahdollisuudet kannattaa selvittää, sillä markkinatilanne on nyt suopea, paneelien hinnat ovat laskeutuneet ja aurinkosähköä voi nykyisin hyödyntää kiinteistö-sähkön lisäksi myös asukkaiden sähkönkulutukseen. Siten aurinkosähköstä on tullut kannattava investointi yhä useammille taloyhtiöille.

#### **Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta**

Omilla aurinkopaneeleilla tuotettava puhdas aurinkosähkö vähentää ostoenergian tarvetta, pienentää ilmastohaittoja ja on näkyvä osoitus taloyhtiön uudistumisesta.

Moni maalämpöön siirtynyt yhtiö on kokenut kannattavaksi hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu haukkaa merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tästä osa voidaan etenkin alkukeväästä syksyyn tuottaa omilla aurinkopaneeleilla.

Lämmitetään talo sitten kaukolämmöllä tai maalämmöllä, kannattaa aurinkosähkön kannattavuuslaskelmat tehdä tarkasti asiantuntijan avulla, koska laskelmissa on otettava huomioon useita tekijöitä. Järjestelmän suhteellinen hinta alenee koon kasvaessa.

– Aurinkovoimalan hankinnassa pätee suuruuden ekonomia, mikä puoltaa suuremman aurinkosähköjärjestelmän hankintaa. Tällöin järjestelmä mitoitetaan kiinteistön sähkönkulutusta suuremmaksi ja ylijäävällä tuotolla voidaan pienentää asukkaiden sähkölaskuja. Vasta tämän jälkeen ylijäävää aurinkosähköä myydään verkkoon, sanoo Kettunen.

#### **Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta**

Aurinkosähkö myös pienentää rakennuksen E-lukua, >>



**HUOMIO TALOYHTIÖT**  
Haluatteko säästää vaivattomasti sähkölaskuissa?

Yläpohjan lisäeristys on ylivoimainen keino vähentää rakennusten sähkönkulutusta taloyhtiöissä. Nopea toimitus ja helppo asennus parantavat energiatehokkuutta välittömästi. Mikäli yläpohja vaatii enemmän huolenpitoa, Ekovilla hoitaa myös koko saneerausprojektin.

**Tutustu ja varaa maksuton kartoitus:**  
myynti@ecoup.fi  
+358 8 613 9501  
ekovilla.com/tuotteet/taloyhtio



[www.ikiPiha.fi](http://www.ikiPiha.fi)

**KAUKOLÄMMÖN ENERGIA-OPTIMOINTI**

**TILAA KIIENTEISTÖ-KATSELMUS**



Enemmän kuin huoltoyhtiö, me huolehdimme, jotta sinun ei tarvitse!

**ikiPiha Oy**  
040 551 9375 | info@ikiPiha.fi



joka on eri energiamuotoihin ja niiden ympäristövaikutuksiin perustuva laskennallinen energiatehokkuuden mittari. Taloyhtiö saat-  
taa saada helpommin rahoitusta peruskorjaushankkeelle, jossa E-luku paranee merkittävästi. Rakennuksen E-luku vaikuttaa myös kiinteis-  
tön arvoon ja voi olla merkittävä tekijä asunnon ostajille, jotka arvostavat energiatehokkuutta ja kes-  
tävää asumista.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiöko-  
kous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoi-  
hin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvi-  
tys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähi-  
vuosien korjaus- ja uudistushan-  
keita, jotka saattavat vaikuttaa au-  
rinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoitukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähköhan-  
kinnan hintalappu lopulta muo-

dostuu, on aina taloyhtiökohtaista, Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuisa sijainti ja esteettä katolle paistava aurinko ovat yleisiä edellytyksiä, mutta sen jälkeen on tarkasteltava sähkönkulutuksen ajoittumista tunti- tai varttitasolla.

### **Energiayhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja**

Osakkaiden kiinnostusta aurinko-  
sähköjärjestelmän hankkimiseen li-  
sää mahdollisuus perustaa energia-  
yhteisö, jonka ansiosta pientuotan-  
non hyötyjä jaetaan talon asukkail-  
le. Yhteisesti tuotettu aurinkosähkö  
pienentää ostoenergian kuluja, mikä näkyy suoraan pienempinä  
hoitovastikkeina ja sähkölaskuina. Energiayhteisö voi nostaa kiinteis-  
tön arvoa ja houkuttelee vastuulli-  
suutta arvostavia asukkaita.

Energiayhteisön avulla aurinko-  
paneeleilla tuotettua sähköä jaetaan  
laskennallisesti kiinteistösähköliit-  
tymän lisäksi asukkaiden sähkön-  
kulutukseen eli jokainen asukas

hyötyy yhteisöstä pienempinä asu-  
miskuluina. Vasta asukkaiden säh-  
könkulutuksen ylittävää osa myy-  
dään sähköverkkoon, ja siitäkin yh-  
tiö saa tuloja.

Energiayhteisön toiminta perus-  
tuu siis energiaomavaraisuuden kasvattamisen lisäksi taloudellisen hyödyn tavoitteluun. Aurinkosäh-  
köjärjestelmän kokoa on mahdol-  
lista kasvattaa hallitusti ja kustan-  
nustehokkaasti. Samalla taloyhtiön osakkaat ja asukkaat saavat maksi-  
maalisen taloudellisen hyödyn au-  
rinkosähköjärjestelmästä.

Jos järjestelmään vielä liitetään akusto, voidaan hyvään sään aikana tuotettua sähköä käyttää kätevästi sellaisina aikoina, kun paneelit tuottavat vähemmän. Akustoon voidaan myös varastoida ostosäh-  
köä silloin, kun se edullista.

Energiayhteisö kasvattaa mah-  
dollisuuksia energiaan liittyvien ar-  
vovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vai-  
kuttaa oman sähköntuotannon ta-  
paan ja sitä kautta ympäristövaiku-  
tuksiin.



## **LÄMMÖN TALTEENOTTO MAALÄMPÖ KOKONAISTOIMITUS TUOTTOTAKUU JA 5 VUODEN TÄYSTAKUU**

**PYYDÄ TALOYHTIÖLLENNE  
MAKSUTON ENERGIAKARTOITUS  
JA INVESTOINTILASKELMAT**

# **SMART HEATING**

**myynti@smartheating.fi | 010 7399 120 | smartheating.fi**





## Älykäs ohjaus tasapainottaa asumisolaja ja säästää energiaa



Erityisesti lämmityksen, mutta myös ilmanvaihdon älykäs ohjaus laskee energiakustannuksia. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka tarjoavat taloyhtiöille älyohjausta.

Älykäs ohjaus edellyttää, että huoneistoihin asennetaan antureita, jotka mittavat lämpötilaa ja usein myös kosteutta ja hiilidioksidia. Anturit antavat taloyhtiölle tärkeää tietoa eri tilojen olosuhteista ja auttavat parantamaan asumisolaja.

Useimmiten antureihin liittyy myös ohjauspalvelu, joka ohjaa esimerkiksi sitä, että miten lämmintä vettä patteriverkostoon menee.

Älykkäät ohjauspalvelut tasapainottavat asumisolosuhteita, säästävät energiaa ja voivat ohittaa kaukolämmön kulutushuippuja varastoimalla rakennukseen lämpöä vähän ennen kulutushuippua. Hyvänä esimerkkinä voisi käyttää sitä, että aamuisin keskivertoyhtiössä on yhtäaikaa paljon suihkuun menijöitä. Silloin sekä veden että tilojen lämmittämiseen menee paljon energiaa.

Jos on mahdollista varastoida lämpöä rakennukseen aamuyöstä ennen huippua ja pienentää tilojen lämmitystä suihkuhuipun aikana, niin se ta-

saa kulutushuippuja. Silloin syntyy säästöä myös kaukolämpömaksuissa. Kaukolämpötariffissa on useimmiten mukana niin sanottu tehomaksu, joka määräytyy sen mukaan, mikä on korkein kulutushuippu. Alentamalla kulutushuippuja voidaan vaikuttaa siis myös kaukolämmön hintaan.

### Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla

Anturit antavat isännöitsijälle ja hallitukselle arvokasta tietoa siitä, ovatko kaikki huoneistot yhtä lämpimiä. Jos eivät ole, pitää patteriverkosto tasapainottaa. Jos patteriverkosto on epätasapainossa, niin taloa lämmitetään kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin muualla on liian kuuma ja energiaa kuluu hukkaan.

Kun patteriverkosto on tasapainossa, saadaan madallettua keskilämpötilaa ja luotua paremmat ja terveellisemmät olosuhteet asukkailla. Ilmanvaihtoakin voidaan ohjata anturien tuottaman tiedon perusteella ja sillä on vaikutusta sisäilmaan.

Älytermostaatit voivat olla huoneisto- ja patterikohtaisia. Seinälle asen-

nettu anturi saa lukemat oikeasta kohdasta eikä esimerkiksi ikkunan vierestä ja ohjaa pattereihin asennettuja termostaatteja. Asukas voi ohjelmoida sen muuttamaan lämpötiloja oman asumisrytmensä ja toiveidensa mukaisesti. Makuuhuoneen voi esimerkiksi säätää vähän viileämmäksi yöaikaan, koska alhaisempi lämpötila nukkuessa on terveydelle hyväksi. Vastaavasti oleskelutilojen lämpötiloja voi hyvin alentaa siksi aikaa, kun ollaan pois kotoa töissä tai matkalla.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi lisäksi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston osaksi ulkopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen, toteaa Kettunen.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet osallistua energiemarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihte-  
luita. ●



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Digitalisaatio taloyhtiössä – hyötyjä ja haasteita

Digitalisaatio ei ole taloyhtiöille vain trendikästä sanahelinää, vaan mahdollistaa esimerkiksi reaaliaikaisen kulutusseurannan ja älykkäitä ratkaisuja kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi. Kehityksen käänköpuolena on kuitenkin huomioitava etenkin tietoturva.





” On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua.

kin monella tapaa. Sen tarjoamista mahdollisuuksista on hyötyä niin yhtiön hallinnon hoitamisen kuin viestinnän ja kiinteistön energiatehokkuuden parantamisenkin osalta.

Konkreettisena esimerkkinä Tenhunen mainitsee hybridikokoukset ja läpinäkyvämmän päätöksenteon, sekä viestinnän ja sähköisen asioinnin. Hän kertoo hallitukselle, osakkaille ja asukkaille olevan nykyisin tarjolla useita etäkokoustamiseen ja sähköiseen asiointiin tarkoitettuja palveluita.

– Tällaisten etäkokousalustojen tai asukasportaalien kautta voidaan laittaa jakoon esimerkiksi tiedotteita tai kokouspöytäkirjoja sekä hoitaa muuta sähköistä asiointia, esimerkiksi varata saunavuoron tai pyykkituvan.

#### **Tietoturva edellyttää tarkkuutta myös asukkailta**

Digitalisaation kiihtyminen tarkoittaa myös digitaalisen maailman uhkien kasvua. Tenhunen muistuttaa, että taloyhtiön on tärkeää huolehtia tietoturvasta.

– Monessa yhtiössä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel, on se, että ylipäätään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asioiden koskevan myös taloyhtiötä.

Taloyhtiön tulisi myös hänen mukaansa huolehtia, että esimerkiksi talotekniikan järjestelmät huolletaan ajallaan ja niiden tietoturva on huomioitu. Sen sijaan asunnon haltija vastaa esimerkiksi oman kotiverkon ja laitteiden turvallisuudesta.

desta.

– Asukkaan huolimattomuus voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa uhan koko taloyhtiölle. Taloyhtiön olisikin hyvä välittää tietoa kyber- ja tietoturva-asioista myös taloyhtiön asukkaille.

#### **Isännöintialalla painetta päivittää osaamista**

Isännöitsijän rooli uusien digitaalisten ratkaisujen käyttöönotossa riippuu Tenhusen mukaan paljon isännöitsijästä ja taloyhtiöstä.

– Toisen isännöintiä tarjoavan tahon palvelutarjoama voi jo lähtökohtaisesti sisältää paljon enemmän digitaalisia työkaluja ja prosesseja kuin toisen. On myös kiinni taloyhtiön omasta tahtotilasta, kuinka digitaalisesti asioita halutaan hoitaa.

Hän toteaa isännöintialalla olevan kuitenkin tarvetta päivittää digi- ja IT-osaamista.

– Toki tässäkin pätee se, että osa isännöitsijöistä on paljon edistyneempiä teknologian hyödyntäjiä kuin toiset, mutta koko alan näkökulmasta osaamisen kehittäminen on tärkeää.

Erityisesti Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, ja hankkeen myötä kasvanut tarve kehittää keskeisten järjestelmien toiminnallisuuksia sekä yrityksen omia prosesseja, on Tenhunen mukaan kiihdyttänyt isännöinnin osaamistarpeiden päivityspainetta.

– On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua. ●

Taloyhtiö, joka on tottunut hoitamaan asioitaan ruutuvihkon ja kynän avustuksella, saattaa pitää puhetta digitaalisista ratkaisuista turhana sanahelinänä, ja noita ratkaisuja itsessään vain ylimääräisenä kustannuseränä – miksi investoida niihin, kun ennenkin on pärjätty hyvin?

Digitalisaatio kuitenkin näkyy ja tulee tulevaisuudessakin näkymään taloyhtiöiden toiminnassa merkittävästi, toteaa Isännöintiliiton kehityspäällikkö **Ira Tenhunen**. Hän kertoo liiton seuraavan isännöintialan ja taloyhtiömaailman kehitystä tiiviisti myös digitalisaation osalta.

– Teemme esimerkiksi joka toinen vuosi pelkkiin alan IT-asioihin keskittyvän Isännöintialan järjestelmäselvityksen. Ennen järjestelmäselvitystä teimme hieman vastaavaa kyselytutkimusta nimeltä Isännöintialan digiselvitys.

Digitalisaation eteneminen

näky Tenhunen mukaan liki pitkään kaikessa taloyhtiötoiminnassa: niin taloyhtiöiden tavoissa kokousta, sähköisten asukaspalveluiden lisääntymisenä kuin esimerkiksi sähköisen allekirjoitusten käyttöönottona.

– Yksi iso teema on myös Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, joka kokoaa ensimmäistä kertaa koskaan tietoa rakenteellisena valtion järjestelmään.

#### **Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää**

– Digitalisaatio, ja kehittyvä teknologia, mahdollistaa jo nyt erilaiset älykkäät talotekniset järjestelmät, joiden avulla voidaan säästää esimerkiksi sähköä tai vettä, Tenhunen huomauttaa.

Hän toteaa digitalisaation hyödyttävän taloyhtiöitä kuitenkin



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Kevään kiinteistöhuolto – järjestelmät ja säädöt kevätkuntoon

Talven väistyminen ja lämmityskauden päättymisen tarkoittavat myös sitä, että taloyhtiön kiinteistöhuollossa on käsillä toisenlaisten toimenpiteiden aika. Muun muassa eri LVI-järjestelmät edellyttävät siirtymistä kesäsäätöihin, jotta talotekniikka toimii optimaalisesti.



” Helppo tapa varmistaa, että kaikki tarvittut toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuiksi, on taloyhtiön huoltokirjan laatiminen ja ylläpitäminen.

Kevättalvi on taloyhtiöissä tavallisesti liukkaudentorjunnan ja lumitöiden aikaa. Myös sisätiloissa on tuolloin kuitenkin lukuisia kiinteistöhuollon tehtäviä, joista tulee huolehtia ajallaan.

Osa noista toimenpiteistä on ajankohtaan sidottuja, kun taas osassa riittää, että ne tulevat hoidetuksi säännöllisin väliajoin. Ne voikin olla järkevää aikatauluttaa sellaiseen vuodenaikaan, jolloin taloyhtiön huoltoyhtiö ei ole muiden, akuutimpien tehtävien kuormittama.

Tavallisesti nuo eri huolto- ja tarkastustoimenpiteet kuuluvat kiinteistönhoidon tai teknisen isännöitsijän tehtäviin. Taloyhtiön on kuitenkin hyvä olla niistä tietoinen voidakseen varmistaa niiden toteutuminen sovitun mukaisesti.

Helppo tapa varmistaa, että kaikki tarvittut toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuiksi, on taloyhtiön huoltokirjan laatiminen ja ylläpitäminen. Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset.

Säännöllisesti tehdyt tarkastukset ja huollot auttavat havaitsemaan esimerkiksi talotekniikan viat jo varhain, jolloin laitteet voidaan huoltaa tai uusia hallitusti. Säännöllinen ylläpito voi kuitenkin parantaa myös eri LVI-järjestelmien energiatehokkuutta, muistuttaa valtion kestävä kehityksen yhtiö Motivan yl-

läpitämä Talotekniikan viestintäfoorumi.

#### TAMMI-HELMIKUU: huomiota lämmityksen toimintaan

Talvet ovat olleet viime vuosina vaihtelevia niin lämpötilojen kuin lumentulon puolesta. Tammikuussa on kuitenkin hyvä seurata huonelämpötilojen tasaisuutta ja kuunnella asukkaiden kokemuksia asiasta. Lämmityskaudella asuintilojen suositeltu lämpötila on +20–22 C.

Lisäksi tuolloin on aiheellista tarkastaa niin patteriventtiilien ja -termostaattien kuin patteriverkoston sekä käyttöveden säätölaitteidenkin toimivuus. Myös tuuletusviemäreiden toimintaa on hyvä tarkkailla ja tehdä tarvittaessa toimenpiteitä, mikäli ne pääsevät paukkupakkasilla jäätymään.

Talon automaatiolaitteiden valvonta-alakeskusten, eli esimerkiksi lämmönsäätimen tai ilmanvaihdon säätimien sekä niiden ohjausasetukset on hyvä tarkistaa muutamaankin otteeseen jo lämmityskauden aikana.

Helmikuussa on puolestaan otollinen hetki tarkistaa kiinteistön turvallisuuden, kuten alkusammutuskaluston ja palvaroitimien kunto, poistumistiet ja merkinnät sekä väestönsuojelutilat. Samoin taloyhtiön yleisten kosteiden tilojen, kuten saunojen, pintojen kunnon tarkastus on kätevää aikatauluttaa tuohon vuodenaikaan.

>>

## Täyden palvelun kiinteistönhoitoa – taloyhtiöille ja kotitalouksille

KIINTEISTÖHUOLTO

Päivystys 24/7

PIHATYÖT

SIIVOUSPALVELU

PIHARAKENTAMINEN

SÄHKÖTYÖT

KULJETUSPALVELUT

KATTOTYÖT

KOTI KUNTOON

Hyödynnä kotitalousvähennys!

Myös pientaloihin!

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

**Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!**

Puh. 010 205 2525  
posti@rasanenoy.fi

**RÄSÄNEN OY**  
KIINTEISTÖPALVELU

www.rasanenoy.fi

ESPOO • KAUNIAINEN • HELSINKI  
VANTAA • KIRKKONUMMI

# Lämmitysverkostojen perussäädöllä asumismukavuutta ja energiansäästöä



**±1 °C  
tarkkuus!**

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

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

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

## Airsepex®

### Hapeton vesi verkostoihin

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

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

 **Termotohtori.fi**

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



# Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä – pidetään yhdessä siitä huolta

## Sisäilmatutkimus

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

## Kosteusvaurion korjaussuunnittelu

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

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

## Kuntotutkimus

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

Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

Kuntotutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on, että tutkijalla on pitkä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvä pohjakoulutus. Meillä kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKT pätevyys.

## Lämpökuvaus

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

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



**Suomen  
Sisäilmatutkimus Oy**

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



## Kiinteistöhuolto



KIINTEISTÖHUOLTOA ESPOON ALUEELLA

ULKO- JA PIHATYÖT | SISÄTYÖT

Päivystys 24h vuorokaudessa!

040 507 2929 Kimmo Roininen » [www.kihe.fi](http://www.kihe.fi)  
Kaupunginkalliontie 1 a, 02770 Espoo

# Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?  
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.  
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:  
[toimitus@mediapotentia.fi](mailto:toimitus@mediapotentia.fi)



OMAKIINTEISTÖ

” Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset.

### MAALISKUU: kulutusseurantaa ennen yhtiökokousta

Maaliskuun lopussa siirrytään taas kesäaikaan, mikä tarkoittaa kellokytkimien siirtoa ja niiden toimivuuden varmistusta. Tuolloin on myös hyvä ajankohta tarkistaa vesi- ja viemärikalusteiden kunto huoneistoissa, kuten myös sulku- ja säätöventtiilit.

Yhtiökokousta ja toimintakertomusta ennakoiden taloyhtiön kannattaa viimeistään tässä vaiheessa kevättä käydä lisäksi läpi kiinteistön veden-, lämmön- ja sähkönkulutustaan ja vertailla niitä normeerattuihin kulutuksiin. Jos kulutus on kasvanut äkillisesti, se voi viitata vikaan jossain taloteknisessä laitteessa. Järjestelmien vaivihkainen heikkeneminen puolestaan havaitaan yleensä vain kulutustietoja seuraamalla.

### HUHTIKUU: ilmanvaihto kesäksi kuntoon

Huhtikuussa lämmityskauden päätteeksi on aika tarkistaa taloyhtiön lämmitysjärjestelmien toiminta sekä tehdä niille tarvittavat huoltotoimenpiteet. Talven väistyessä myös mahdollinen piha-alueen sulanapito kytketään toki pois päältä.

Samalla kun lämmitys suljetaan kesäksi, talon ilmanvaihto tai lämmön talteenotto vaihdetaan kesäasetuksille. Lämmityslaitteiden ohella myös kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden, poisto- ja tuloilmakoneiden, lämmöntalteenottolaitteiden ja jäähdytyksen toiminnasta on hyvä varmistua.

Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkastus ja koneen puhdistaminen auttaa varmistamaan, että taloyhtiön ilmanvaihto on riittävällä tasolla ja huoneistojen sisäilma puhtaasta. Ylimoitettu ilmanvaihto syö energiaa, mutta riittämättömänä se voi pahimmillaan johtaa rakenteellisiin vaurioihin ja terveysongelmiin sisäilman laadun heikentyessä.

Kevään koittaessa edessä onkin ilmanvaihtoverkkojen ja raitisilmasäleikköjen tai -venttiilien puhdistus. Tarvittaessa kannattaa myös vaihtaa IV-suodattimet ja hihnat. Samaan syssyyn on hyvä muistaa myös asuntojen ikkunoiden ulkoilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien vaihto.

Lähteet: Kiinteistöliitto,  
Talotekniikan  
viestintäfoorumi



Freepik

## Katon keväthuoltoa ei kannata laiminlyödä

Kun talven lumet ovat sulaneet pois, on aika kurkistaa myös katolle mahdollisten vaurioiden tai muiden huoltotarpeiden varalta. Kattotyyppistä riippuen kattoa olisi hyvä huoltaa vähintään kaksi kertaa vuodessa – jos lähistöllä on suurikokoisia puita, puhdistustarve on vieläkin suurempi.

Vesikaton seuranta, huolto ja puhdistus sisältyvät yleensä kiinteistön huoltosopimukseen. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi kuitenkin seurata niiden toteutumista ja huolehtia siitä, että vuosittaiset huollot myös dokumentoidaan. Jos huoltoa laiminlyödään, hyväkin katto voi päätyä remonttikuntoon ennen aikojaan. Myös katon asennustakuu voi edellyttää tarkistusta säännöllisin väliajoin.

### Kattohuollon toimenpiteitä

Olennainen osa katon keväthuoltoa on katon puhdistaminen irtoroskista sammaloitumisen estämiseksi. Myös kourut, vesikäivot ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta hulevedet pääsevät ohjautumaan pois katolta halutusti eivätkä lammikoidu katolle. Samasta syystä katto on myös tarkastettava painaumien varalta: lammikoituva vesi voi helposti altistaa katon suuremmalle rasitukselle.

Katon huoltoon kuuluvat yleisesti myös läpivientien tiiveyden tarkistus ja tarvittaessa tiivistys sekä aikaa myöten löystyneiden ruuvien kiristys. Ruuvien alla oleva tiiviste on niin ikään saattanut hapertua ajan myötä ja vaatia sekin uudelleen tiivistämistä.

Huoltokierroksella tulisi tarkastaa myös kattoturvaotteiden kunto. Niidenkin kiinnitykset voivat löysytyä talven aikana, mikä voi aiheuttaa vaaratilanteita katolla työskenteleville. ●

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT  
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta  
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

# ONKO

## KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!



MYÖS  
ASBESTI-  
PURKUTYÖT  
MEILTÄ!

### OTA YHTEYTTÄ:

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

**eliittikatot.fi**

**ELIITTIKATOT**  
Kotisi ylin ystävä





Pitkä jätteastioiden rivi on tuttu näky kaikille suomalaisille. Jätteenkierrätyksestä on tullut olennainen osa toimivaa yhteiskuntaa. Sekajätettä kertyy nopeasti liikaa, ja se tuottaa kuluja taloyhtiölle. Jätteiden huolellinen lajittelu pienentää sekä laskuja että roskakasaa.

... Teksti: Ulla Sirén

# Taloyhtiö voi säästää roskissakin

Jätteiden lajittelu ja kierrätys säästää luontoa, mutta oikein toteutettuna sillä säästyy myös rahaa. Yhä useampi roska muuttaa nykypäivänä muotoaan uusiomateriaaliksi sen sijaan, että se päätyisi energiaksi jätevoimalassa. Jokainen taloyhtiö ja jokainen yksittäinen asukas voi vaikuttaa siihen, että jätteet päätyvät oikeaan määränpähän.



## ” Taloyhtiön jätepisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin.

Taloyhtiöiden, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, tulee lain mukaan järjestää kierrätysastiat sekajätteelle, biojätteelle ja paperille. Lisäksi talon jätepisteessä pitää olla kartonki-, muovi- ja lasipakkausten sekä pienmetallin keräys.

Yhteyspäällikkö **Janne Korkeamäki** Pirkanmaan Jätehuolto Oy:stä lisää, että paikallisesti jätteenkeräykselle voidaan määritellä tiukempia rajoja. Esimerkiksi yli 10 000 asukkaan taajamissa vastaavaa kierrätystä voidaan vaatia pienemmissäkin kuin viiden huoneiston taloyhtiöissä. Paikkakuntakohtaiset määräykset voi tarkistaa kunnalliselta jäteyhtiöltä.

– Esimerkiksi paritaloyhtiössä biojätteet voi myös kompostoida, kunhan kompostoinnista tehdään ilmoitus kotikunnan jätehuoltoviranomaisille, Korkeamäki muistuttaa.

Kotipihaan puutarhajäte puolestaan ei kuulu mihinkään jätehuollon keräysastiaan. Jos puutarhajätettä ei kompostoida ja käytetty hyödyksi omassa pihassa, se pitää toimittaa itse kunnan järjestämään vastaanottoon.

### **Avoin vai katettu jätepiste**

Taloyhtiön jätepisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin. Sen sijaan jätepisteelle on ehdottoman tärkeää varata riittävän kokoinen paikka. Käyttäjien määrästä tietenkin riippuu, miten suuret jätteet tarvitaan, mutta olivatpa ne minkä kokoisia ta-

hansa, niiden ympärillä on oltava tarpeeksi tilaa liikkuu.

– Tärkeintä on, että jätepisteelle on esteetön pääsy ja hyvä valaistus. Sen on oltava turvallinen ja helppokäyttöinen sekä taloyhtiön asukkaille että astioita tyhjentävälle jätelyhtiölle. Erityisesti pihalla liikkuvien lasten ja vanhusten turvallisuuden takia jätepiste tulisi mieluiten sijoittaa sellaiseen paikkaan, että sinne kuljetaan eri reittiä kuin taloon, Janne Korkeamäki selittää.

Katettu jätehuone voi olla kunnossapidon kannalta taloyhtiölle helppo ratkaisu, koska siellä ei tarvitse huolehtia lumitöistä tai hiekoituksesta. Lukittuun tilaan eivät myöskään pääse asiattomat vierailijat.

– Katetussa tilassa pitää olla kantava pohja sekä tarpeeksi leveä ovi ja sen aukipitolaitteet. Kynnyksiä ja korokkeita ei pitäisi olla, koska ne hidastavat jätehuollon työskentelyä. Lukon kanssa voi säästää sijoittamalla se jätehuoltoyhtiön sarjaan. Jos käytössä on taloyhtiön oma lukko, siitä voidaan laskuttaa erillinen avausmaksu, Korkeamäki muistuttaa.

### **Riesa tai sitten ilo**

Ison ja kaikki vaaditut ehdot täyttävän jätepisteen sijoittaminen ahtaalle piha-alueelle ei ole aina helppoa. Sujuvien kulkuyhteyksien, hoidon, valaistuksen ja liikkumisturvallisuuden lisäksi asiaa mutkistavat paloturvallisuusmääräykset, sillä jätepiste ei saa sijaita liian lähellä mitään rakennusta. Apua sijoittamisen ongelmiin voi pyytää kunnallisesta jäteyhtiöstä. >>



Pieneen tilaan

**7**  
jätelajia



**Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan ja varaa ilmainen kartoituskäynti**

Henrik Lahti p. 040 7403 400 / henrik.lahti@molok.com  
Markku Laxman p. 040 4188 804 / markku.laxman@molok.com

**MOLOK**  
PART OF **SULO** GROUP  
[www.molok.fi](http://www.molok.fi)



# Jätteenlajittelun säästötoimet taloyhtiössä

1. Toimiva jätepiste.
2. Sopivan kokoiset jäteastiat.
3. Sujuva kulku sekä ihmisille että jätehuoltoyhtiölle.
4. Lukittavaan jätehuoneeseen jätehuoltoyhtiön sarjoitettu lukko.
5. Sekajätteen määrän vähentäminen.
6. Huolellinen lajittelu kodeissa.
7. Jäteastioiden tyhjennysrytmien säätäminen oikeaksi.
8. Riittävä tiedottaminen asukkailla oman yhtiön jätteenkierrätyksestä.

*Asiantuntija:  
Yhteyspäällikkö Janne Korkeamäki,  
Pirkanmaan Jätehuolto Oy*



Freepik

Toinen mahdollisesti harmittava asia voivat olla jätteenkierrätyksestä johtuvat lisäkustannukset. Toimiva jätepiste tuo myös säästöjä. Kiinteistöliiton laskelman mukaan taloyhtiön jätteenkäsittelykulut ovat nykyään keskimäärin 0,23 euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Janne Korkeamäki toteaa, että jätteen kierrätysvelvollisuus on otettu taloyhtiöissä vastaan enimmäkseen positiivisesti. Jätteiden jälkikäsittelyn luonto- ja ympäristövaikutukset tiedetään hyvin; jätteiden lajittelua pidetään yleisesti arkipäivän ympäristötekona, johon jokainen voi osallistua.

– Kierrätys mielletään nykyään niin, että se on yksi toimivan yhteiskunnan perusjuttu. Ihmiset haluavat sitä ja ovat kiinnostuneita kehittämään keinoja edistää kierrätystä, Korkeamäki pohtii.

Kustannuksiin voi todellakin vaikuttaa taloyhtiössä. Aluksi kalliilta tuntuva jätepisteen rakentaminen voi myöhemmin osoittautua säästökseen, sillä hyvä suunnittelu ja huolellinen toteutus vähentävät myöhempiä käyttö- ja korjauskuluja. Laiminlyönneistä taas seuraa helposti kerrannaiskustannuksia, kun korjauksia joudutaan tekemään jälkikäteen tai jätehuolto ei pysty toimimaan sovitulla tavalla.

Esimerkiksi jos pääsy jäteastian luo tai sen siirtäminen on tukkoisen tien takia mahdotonta, jäteyhtiö ei pääse tyhjentä-

mään sitä suunnitellusti. Silloin taloyhtiön on ensin raivattava esteet, jonka jälkeen tyhjennys on mahdollista hoitaa, mutta siitä aiheutuu ylimääräistä vaivaa ja mahdollisesti myös kuluja.

– Kunnollinen, hyvin toimiva ja sopivan kokoinen jätepiste vähentää välillisesti myös kaikenlaista hallinnollista tekemistä ja sitä kautta kuluja, Korkeamäki muistuttaa.

## Jokainen on syntypaikkalajittelija

Jätteiden lajittelun perusta luodaan jätteen syntypaikassa eli kotona. Siksi jokainen taloyhtiön asukas lopulta ratkaisee, kuinka hyvin kierrätyksessä onnistutaan – ja kuinka paljon säästöjä syntyy.

Toimiva lajittelupiste tarvitaan jo kodin seinien sisällä, sillä harva juoksuuttaa jokaisen yksittäisen purkin ja pakkauksen erikseen pihalle jäteastiaan.

Uusissa valmiskeittiöissä ja keittiökaapistoissa lajittelu otetaan jo huomioon, mutta vanhoissa asunnoissa täytyy kehittää erilaisia luovia ratkaisuja, jotta kaikki perheenjäsenet jaksavat toimittaa roskat oikeisiin lokeroihin.

Janne Korkeamäki sanoo, että tärkein asia on sekajätteen vähentäminen. Sekajätteen maksumat ovat kaikkein korkeimmat, koska sen käsittely on kalleinta. Toisin sanoen, mitä paremmin jätteet erotellaan, sitä harvem-







Freepik

min sekajäteastiaa tarvitsee tyhjentää. Ja mitä vähemmän tyhjennyksiä tarvitaan, sitä vähemmän kertyy laskua.

Toinen erityisen merkittävä seikka on huolehtia, että biojätettä ei joudu toisten roskien sekaan. Se alkaa nopeasti haista sekajätteen joukossa ja sotkee pahimmillaan muun jätteen ja jäteastian – ja samalla menetettään myös käyttökelpoista biojätettä, josta valmistetaan esimerkiksi biokaasua ja lannoitetta.

Kolmas asia, johon huolellisella kotikierrätyksellä voi vaikuttaa, on tiivistäminen. Pahvilaatikot, kartonkitölkkit ja muut pakkaukset vievät sellaisinaan paljon tilaa kierrätysastias-  
tiassa, koska niiden sisällä on ilmaa. Siksi pakkaukset kannattaa taitella mahdollisimman litteiksi, jotta niitä mahtuu monta vierekkäin ja sisäkkäin. Puhtaita litistettyjä pahvipakkauksia mahtuu kotisäilytykseenkin paljon enemmän kuin kokonaisia sokin soikin heiteltäviä laatikoita.

### Miten teen kaiken oikein?

Kun kaikki kierrätysohjeet on käyty läpi, herää monia lisäkysymyksiä. Useimmat ihmiset haluaisivat kierrättää oikein, mutta siinä voi tehdä pahojakin virheitä. Kierrättäminen on vastuullista, ja siinä korostuu yksilön vastuu, sillä mikään taloyhtiö ei pysty tarkkai-

lemaan kaikkien jäteastioiden sisältöä. Joskus esimerkiksi yksi väärään astiaan heitetty öljy- tai maaliastia on saattanut pilata koko kuormallisen muuten kierrätyskelpoista jätettä.

Jos on epävarma siitä, minne jokin jäte kuuluu, kannattaa arvailun sijasta etsiä tietoa ensisijaisesti jätehuoltoyrityksien kotisivuilta tai soittaa oman yhtiön neuvontanumeroon. Esimerkiksi Pirkanmaan Jätehuollon Lajittele.se -palvelusta löytää asiantuntijoiden laatimat, ajantasaiset ja päivittyvät tiedot siitä, minne mikäkin roska kuuluu.

Taloyhtiöissä on syntynyt huolta myös roskien tiskaamisesta – asiasta, joka menneinä aikoina olisi herättänyt lähinnä hilpeyttä. On kuitenkin tosiasia, että varsinkin kierrätettävän muovijätteen tulisi olla puhdasta, eikä siihen saisi sekoitettua esimerkiksi suuria pesuainejäämiä tai ruoantähteitä pakkauksista. Pakkaukset pitäisi siis vähintään pyyhkiä tai huuhdella, ja sen vuoksi taloyhtiöissä on huolestuttu lämpimän veden kulutuksen lisääntymisestä.

Janne Korkeamäki selittää, että roskia ei tarvitse tiskata ja huudella kuin käyttöastioita. Nopea huuhtaiseminen kylmällä vedellä riittää – ja jos pakkaus on niin sotkuinen, että sitä tosiaan pitäisi ruveta kuuraamaan puhtaaksi, on viisainta lajitella se sekajätteen-  
seen. ●



# tiklipiha



2 499 €



1 849 €

## Helppohoitoista alumiinia!

Osta suoraan netistä! [www.tiklikauppa.com](http://www.tiklikauppa.com) ↗

# OMAKIINTEISTÖ

Lisää luettavaa osoitteessa  
[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)





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



## Isännöinnin eettinen neuvosto antaa lausuntoja

Isännöinnin eettinen neuvosto on Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva isännöintialan itsesääntelytoimielin. Neuvosto on aloittanut toimintansa vuoden 2024 alussa. Neuvoston tehtävänä on antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menetellyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Nykymuodossa isännöinnin eettiset ohjeet ovat tulleet voimaan 1.2.2023.

Lausuntopyynnön voi tehdä isännöinnin asiakasyhteisö hallituksen päätöksen mukaisesti, Suomen Isännöintiliitto ry tai sen yritysjäsen tai jäsenyhdistys, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry tai sen auktorisoima toimija tai Suomen Kiinteistöliitto ry, sen jäsenyhdistys tai jäsenyhdistyksen jäsen.

Yksittäinen osakas ei siis voi tehdä pyyntöä, vaan asunto-osakeyhtiön tekemä pyyntö vaatii aina hallituksen päätöksen. Käytännössä lausuntopyynnot ovat yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden tekemiä ja ne koskevat yhtiön nykyistä tai entistä isännöitsijää.

Lausuntoa voidaan pyytää Suomen Isännöintiliitto ry:n jäsenyrityksestä, Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n auktorisoimasta toimijasta tai muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Lausuntopyyntömaksu vuonna 2024 on 375 euroa. Isännöintialan ammattimainen toimija voi lisäksi pyytää neuvostolta luottamuksellista ennakkolausuntoa suunnitellun menettelyn isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisuudesta. Ennakkolausuntopyyntömaksu on 1350 euroa.

Kannattaa huomioida, että käsittelyssä on tietyt määräajat. Lausuntopyyntö on toimitettava neuvostolle 12 kuukauden kuluessa menettelyn ilmenemisestä tai, mikäli menettely ilmenee vasta isän-

nöintisopimuksen päättymisen jälkeen, 12 kuukauden kuluessa isännöintisopimuksen päättymisestä. Erityisen painavasta syystä lausuntoa voi pyytää näitä määräaikoja vanhemmista tapauksista. Kaikissa tilanteissa lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava neuvostolle viimeistään 24 kuukauden kuluessa lausuntopyynnön perustana olevasta tapahtumasta tai tapahtuman päättymisestä.

Lausuntopyynnössä on yksilöitävä, ketä isännöintialan ammattimaista toimijaa ja mitä eettisten ohjeiden kohtia lausuntopyyntö koskee sekä liitettävä mukaan tarvittavat asiakirjat.

Neuvosto soveltaa lausunnoissaan Isännöinnin eettisiä ohjeita ja ottaa kantaa siihen, onko näitä ohjeita yksittäistapauksessa rikottu vai ei.

Mikäli ohjeita on rikottu, neuvosto suosittaa lievissä tapauksissa huomautuksen antamista tai lievää vakavammissa tapauksissa varoituksen antamista isännöintialan toimijalle. Suositus osoitetaan käytännössä Suomen Isännöintiliitto ry:lle tai Isännöinnin auktorisointi ISA ry:lle, jotka voivat tämän jälkeen ryhtyä toimenpiteisiin jäseniään kohtaan. Erittäin vakavassa tapauksessa suosituksena voi olla toimijan erottaminen Isännöintiliiton jäsenyydestä tai ISA-auktorisoinnin peruuttaminen.

Lausunto on vapauttava, mikäli isännöintiyrityksen toiminta katsotaan esitetyn selvityksen perusteella eettisten ohjeiden mukaiseksi.

Neuvostokäsittely ei ole tuomioistuinkäsittely, eikä siellä esimerkiksi ratkaista vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä tai ylipääntään muita kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä asioita.

Allekirjoittanut on toiminut neuvoston perustamisesta saakka sen asianajajajäsenenä.

# Ratkaisu taloyhtiön remonttitarpeisiin

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

Lue lisää ja pyydä tarjous osoitteessa [op.fi/taloyhtiorahoitus](https://op.fi/taloyhtiorahoitus) tai varaa aika konttoriimme numerosta 0100 05151.


Vakuutukset myöntää Pohjola Vakuutus

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

OP Uusimaa 

## VOLTACO

**SCANOFFICE  
LATAUSPARTNERI**

 Zaptec





**Laadukasta rakentamista  
kohteen kokoon katsomatta.**

**Kaikki remontit, saneeraus  
ja uudisrakennustyöt  
laadukkaasti ja luotettavasti,  
avaimet käteen  
-periaatteella.**

Hyödynnä kotitalousvähennys!

**J&T**  
RAKENTAJAT OY

Tilaa ilmainen arviokäynti.

Tomi Lavi  
puh. 041 433 6608  
tomi.lavi@jt-rakentajat.fi

**www.jt-rakentajat.fi**



**OMAKIINTEISTÖ**

Taloyhtiön hallituksen  
ja isännöitsijän ammattilehti



**Korttelilataus**  
HELPOMPAA LATAUSTA

**Sujuvat palvelut  
ja turvalliset  
latausasemien  
asennukset**

Kun tarvitset sähköautojen latausasemien asiantuntijaa

**Me huolehdimme kokonaisuudesta,  
jotta sinun ei tarvitse!**

**ASENTAJA + OPERAATTORI:**

- kartoitus
- sähkösuunnittelu
- asennus
- operaattoripalvelut\*

\*Hoidamme mm. energiamittauksen ja laskutuksen loppuasiakkaalle, mikä vähentää sinun työtaakkaa.

**ASENTAJA:**

- kartoitus
- sähkösuunnittelu
- asennus

**TALOYHTIÖT**

- Varaa veloitukseton 30–60 minuutin opastus.
- Opastus tehdään puhelimitse tai digitaalisena Microsoft Teamsin kautta.
- Tarkastelemme yhtiön tarpeita, lähtötilannetta ja toiveita.
- Saat ehdotuksen ratkaisusta ja kustannusarvion.



**Ota yhteyttä, niin löydämme sinulle parhaan ratkaisun!**



+358 19 223 9300  
info@korttelilataus.fi



Keskuskatu 86–88  
10300 Karjaa

**korttelilataus.fi**