



OMAKIINTEISTÖ

PIRKANMAA
1 • 2025

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

17. vuosikerta

**Energiakustannukset
hallintaan uusilla
tekniikoilla**

**Digitalisaatio
helpottaa taloyhtiön
viestintää**





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

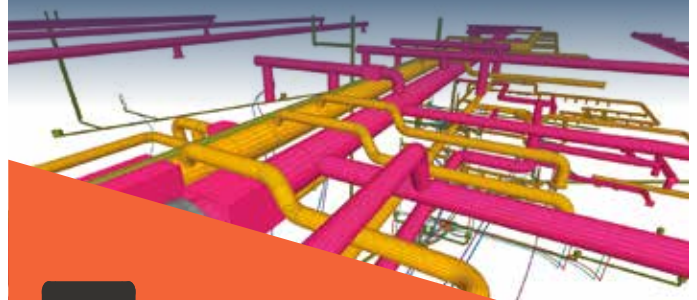
www.lamplan.fi

myynti@lamplan.fi

050 511 7755

OLETKO SANEERAAMASSA?

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



 **lamPlan**



**Puhtauteen
ei ole oikotietä**

**Siivouspalvelu
taloyhtiöille**



RAIKASLINJA

www.raikaslinja.fi



Rehtiä puhtautta jo vuodesta 1990




OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti

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

12



32

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön julkisivu- ja parvekeremontti
- 12 Piharemontin pohjatyöt
- 16 Energiakustannusten hallinta
- 22 Digitalisaation vaikutukset taloyhtiöille
- 24 Taloyhtiön kevään kiinteistöhuoltoa
- 32 Lajittelun vaikutus jätemaksuihin
- 38 Lakipalsta



PIRKANMAA 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
Pasi Lehmus
puh: 040 356 9937
pasi@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 paikkakuntaakohtaisia eroja. Kiinteistöliitto on päivittänyt syksyllä julkaistua, taloyhtiöille tarkoitettua talousarvio-ohjeistustaan.

Kiinteistöliitto arvioi, että kaukolämpitteisten 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 paikkakuntaakohtaisten 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 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 parkkipaikalla 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 lumikasojia ole siellä täällä, sanoo Rintamo.

Koska talvi voi olla pitkä ja säätilat vaihdella, lunta ja jäätä saattaa kerrostua 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 parkkipaikalle 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 paristonvaihdoista 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.

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 etenevämmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sortutaan, 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 kestävämmän 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. Poltetu punainen savitiili sekä harvinaisemmat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erinomainen RT-kortti "Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitot", 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 >>

KORKEALAATUISIA KIINTEISTÖN SAUMAUSPALVELUITA YMPÄRI SUOMEN



Erikoisosaamistamme ovat **elementtisaumaukset** 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**

TALOYHTIÖN ENERGIA TEHO KKAAT OVIRATKAISUT

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

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



**TURNER
DOOR**



Alueesi edustaja

Jouni Lähdetniemi

044 5639 849

jouni.lahdetniemi@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. Eri mielisyydetkin 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-osaamista, kuten Jari Hännikäinen määrit-

telee. 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 kansiolista 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 kysyminen. 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 suunnittelu- vaiheessa. 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. >>



- **RAPPAUSTYÖT**
- **JULKISIVULEVITYS**
- **PARVEKKEIDEN KUNNOSTUS JA UUSIMINEN**
- **RAKENNUSTYÖT**



Joentaustankatu 18,
33330 Tampere
Puh. 040 670 2323

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

Verkkosivut: www.sokkelikuivaus.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 ulkomailman ja rakennuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantaautuvaa melua ja suojaavat parvekettä sateelta ja hieman myös UV-säteiltä; näin ollen 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 suositel-

tava lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeenpäin 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 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.



Media Potentialin kuva-arkisto

”Kuntoarvion tekevät eri alojen, kuten rakennus-, sähkö- ja LVI-alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemukseensa perustuen.



 **LUKKOLUKET**

PART OF PROSERO

Järvenpää – Hämeenlinna – Tampere – Jyväskylä

TURVALLISUUDEN AMMATTILAISET

Onko taloyhtiönne lukitus uudistamasta vailla?
Meiltä Abloy EASY, PULSE ja iLOQ S5 –ratkaisut.

Ota yhteyttä: Anton Hietikko p. 050 520 1395

Taloyhtiöiden lukitus - Myyntipäällikkö

anton.hietikko@lukkoluket.fi, www.lukkoluket.fi



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 - ●



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

Kiinteistöjen Turvallisuuspalvelut

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

www.tammerturva.fi
050 325 6000

**TAMMER
TURVA**



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 pihvoja, 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 mukaisiksi, 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 kasuvat.

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- >>

RUUTUMAA OY

PARKKIPAIKAT JA PIHA-ALUEET OVAT YKSI KIINTEISTÖN NÄKYVIMMISTÄ ALUEISTA.

- Me taas olemme parkkipaikkamaalausten ja pysäköintialueiden kunnossapidon ammattilaisia.
- Kauttamme saat kaikki merkintätyöt maalaamalla tai massalla tehtynä.
- Huollamme, sekä rakennamme myös leikkipaikkoja ja muita ulko-alueita.
- Teemme myös leikkipaikkojen tarkastukset.

Lisätietoa www.ruutumaa.fi tai puh. 0400 258 680



TAMMERKONE OY

Salaojat ja Pihatyöt ammattitaidolla

Ilmainen arviointi

www.tammerkone.fi | 0400 604 577



PARASTA PIHALLE

Asfaltti Kymppi

tekee taidolla asfaltit niin pihoihin kuin kulkuväylille!

Ripeältä asfalttiryhmältämme hoituvat asfaltointi-, paikkaus- ja massanvaihtotyöt sovitussa aikataulussa ja avaimet käteen -periaatteella. Asiakkaitamme ovat isännöintitoimistot, taloyhtiöt, kunnat ja kaupungit. Toteutamme tarpeen tullen myös maanrakennustyöt pihatöiden yhteydessä.

Kysy tarjousta!



Rantaperkiönkatu 1 C 6b, Tampere
Puh. 010 2195 330
info@asfalttikymppi.fi
www.asfalttikymppi.fi



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 latausinfran 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 liikkuuko pihalla ainoastaan jalankulkijoita 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 aletaan 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 alueen ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusiokäyttöä 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 maantivistäjällä 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 murskesoraa, jonka

raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pihaan tai kuluväylille 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.

Rakennusmääräyskokoelmasa on kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon portaita, luiskia ja kaltevuuksia rakennettaessa, mutta pihan pohjatöitä ne eivät juurikaan ohjaile. Yleisiä suunnitteluohjeitaohjeita, joskaan ei pohjatöitä koskevia, on kaupunkien ja kuntien omista rakennusohjeista.

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin sitten pintakerros. Aiemmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikenttää, mutta nykyään suositetaan paljon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet pyritään johtamaan ensisijaisesti

muualle kuin sadevesiviemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä käsittelemään omalla tontilla niin, etteivät ne päädy pääosin sadevesiviemäriin. Pyrkimyksenä on, että viemärlinjoja rasitetaan mahdollisimman vähän. Esimerkiksi asfalttikentällä vedet tulisi ohjata huolella tehtyjen hulevesikaatojen avulla niin, että ne ohjautuvat kentän reunoille hulevesipainanteisiin, toteaa Pirttijärvi.

– Koska kaupunkitulvat ovat valitettavasti lisääntyneet, on selvää, että myös tulvareitti pitää pystyä varmistamaan. Samoin pitäisi pystyä varmistamaan se, että jos esimerkiksi sadevesiviemäri tukkeutuu, niin vedelle on tulvareitti jonkin muualle kuin talon rapuun.

Onneksi pihan pintamateriaaleiksi on paljon muitakin vaihtoehtoja kuin asfaltti. Läpäisevää pintaa voi vaikkapa parkkipaikoilla tehdä niin, että ajoväylä on asfaltoitu,

mutta varsinaiset parkkiruudut on tehty nurmikävyllä tai betonikiveyksellä. Toki parkkipaikan pinta voi olla kokonaisuudessaan kivetty.

Jalankulku- ja pyöräväylille puolestaan sopii hyvin esimerkiksi sora, kivituhka ja betonikiveys.

– Jalankulkuväylillä pitää ehdottomasti huomioida esteettömyys. Siksi esimerkiksi nurmikivi ei ole ihanteellinen ratkaisu, sillä se on pyörätuolilla liikkuvalla tosi hankala alusta. Jos käytetään soraa tai kivituhkaa, se pitää tiivistää täryttimellä hyvin tiiviiksi, jotta pinta pysyy kovana, sanoo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet nurmialueet ja remontin alta poistettujen kasvien ja pensaiden korvaaminen uusilla. Samassa yhteydessä on hyvä myös pyytää ammattilaista huoltamaan vanhat, remontissa säilyneet kasvit, jotta piha on kokonaisuutena kaunis ja siisti. ●



SÄHKÖ-SYTE OY

sami@sahkosyte.fi
040 529 6611
» www.sahkosyte.fi



Asianajopalvelua kiinteistöasioissa



LINDBLAD

Puh. 020 749 8150 www.lindblad.fi
Helsinki • Mikkeli • Lappeenranta • Imatra • Joensuu • Tampere



MONIPUOLISET PALVELUT TALOYHTIÖILLE

Pyydä kartoituskäynti!

0400 131 363
info@pmp-asennus.fi

PMP asennus

PIHARAKENTAMINEN

Piharakennuspalvelut sisältävät mm. leikkialueiden rakentamisen ja uudistamisen, oleskelu- ja grillialueiden suunnittelun ja toteutuksen, kulkuväyliä ja parkkipaikkojen perusrakennukset sekä viheralueiden kohentamisen.

MAANRAKENNUS

Maanmuokkaustyöt, pohjarakentaminen, kunnallistekniikka, piharakentamisen pohjatyt, perustamistyöt sekä viheralueiden valmistelu.

SALAOJAREMONTTI

Laadukas salaojajärjestelmä on investointi kiinteistön arvon säilyttämiseen ja asumismukavuuden parantamiseen. Oikein toteutettuna se suojaa rakennuksen rakenteita kosteudelta ja ehkäisee vesi- ja kosteusvaurioiden syntymistä.

SADEVESIJÄRJESTELMÄ

Sadevesijärjestelmän tarkoituksena on ohjata sade- ja sulamisvedet hallitusti pois rakennuksen perustuksista ja piha-alueilta, mikä on elintärkeää rakennuksen terveyden ja pitkäikäisyyden varmistamiseksi.

WWW.PMP-ASENNUS.FI



... 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 kunnossapitosuunnitelmaa 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 kulutuksessa.

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 alkuväestä 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, >>



Parhaat tekniset ratkaisut korjaushankkeisiin



Kannattavimmat keinot energiatehokkuuteen

Granlund Tampere on talotekniikkaan erikoistunut, asiantuntijatalo. Tarjoamme luotettavaa yhteistyötä vuosikymmenten kokemuksella.

>> granlund.fi



Astetta jämakämpi kumppani



Nyt on oikea aika pyytää tarjous lämmitysverkoston tasapainotukselle.

Meiltä myös kaukolämpöpakettit ja maalämpöjärjestelmät.



040 487 8626
markus.leppala@lvi-jamacka.fi
040 7572 166
jussi.jalonen@lvi-jamacka.fi

Löydät yhteydenottolomakkeen kotisivuiltamme www.lvi-jamacka.fi





Freepik

” Se, millaiseksi aurinkosähköhankinnan hintalappu lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista.

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

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksentekosielä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoitukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähköhankinnan hintalappu lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista. Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuista 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 aurinkosähköjärjestelmän hankkimiseen lisää mahdollisuus

perustaa energiayhteisö, jonka ansiosta pientuotannon hyötyjä jaetaan talon asukkaille. Yhteisesti tuotettu aurinkosähkö pienentää ostoenergian kuluja, mikä näkyy suoraan pienempinä hoitovastikkeina ja sähkölaskuina. Energiayhteisö voi nostaa kiinteistön arvoa ja houkuttelee vastuullisuutta arvostavia asukkaita.

Energiayhteisön avulla aurinkopaneeleilla tuotettua sähköä jaetaan laskennallisesti kiinteistösähköliittymän lisäksi asukkaiden sähkönkulutukseen eli jokainen asukas hyötyy yhteisöstä pienempinä asumiskuluina. Vasta asukkaiden sähkönkulutuksen ylittävää osa myydään sähköverkkoon, ja siitäkin yhtiö saa tuloja.

Energiayhteisön toiminta perustuu siis energiaomavaraisuuden kasvattamisen lisäksi taloudellisen hyödyn tavoitteluun. Aurinkosähköjärjestelmän kokoa on mahdollista kasvattaa hallitusti ja kustannustehokkaasti. Samalla taloyhtiön osakkaat ja asukkaat saavat maksimaalisen taloudellisen hyödyn aurinkosähköjärjestelmästä.

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

Energiayhteisö kasvattaa mahdollisuuksia energiaan liittyvien arvovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vaikuttaa oman sähköntuotannon taan ja sitä kautta ympäristövaikutuksiin.



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





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 mittaavat 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. Hyvän 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.

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

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

Konkreettisena esimerkkinä Tenhunen mainitsee hybridikoukset 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 taloyhtiöitä.

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. >>

Huoneistotietojärjestelmä vahvasti läsnä taloyhtiöiden arjessa



Maanmittauslaitoksen toteuttama ja ylläpitämä sähköinen huoneistotietojärjestelmä on ollut taloyhtiöille kiistatta yksi viime aikojen tuntuvimpia digitalisaatioharppeuksia.

Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden oli lisättävä osakehuoneistojen omistajatiedot järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Järjestelmä laajenee vuoden 2025 aikana hankkeen siirtyessä toiseen vaiheeseensa.

Ira Tenhunen arvioi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen olevan hyvin ajankohtainen asia taloyhtiömaailmassa – ja juuri nyt varmasti myös tärkein. Hankkeen toisessa vaiheessa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee koskemaan taloyhtiön hallinnollisia tietoja eli talo-

yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja, kunnossapitotarveselvityksiä, osakkaiden muutostyötietoja ja taloyhtiölaina- ja vastiketietoja.

– Jatkokehityshankkeen tavoite on, että tietoja voi tulevaisuudessa hyödyntää niin asuntokaupassa, luotonannossa, vakuuksien hallinnassa, taloyhtiöiden hallinnossa kuin osakkaan omien huoneistojen hallinnassa, hän kertoo.

Taloyhtiölainojen osalta tiedot menevät myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön, jolloin kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata.

Ammattimaisen isännöinnin piirissä olevien yhtiöiden tiedot siirtää isännöinti. Tenhunen muistuttaa, että asiasta on kuitenkin hyvä keskustella ja tarvittaessa sopia.

Siirtymäajat tietojen ilmoittamiselle alkavat ensi kesänä eli 1.6.2025 ja tietojen tulee olla järjestelmässä 30.6.2026. Aikaa tietojen siirtämiselle on siis vuosi. Kun tiedot on siirretty ensimmäistä kertaa, alkaa niin sanottu ylläpitovaihe, jolloin tietoja päivitetään määrätyin aikaväleihin huoneistotietojärjestelmään. ●



TALOUSVAHVISTUS OY

Hallituksen, isännöitsijän
ja asunnonomistajan
luottokumppani
tilintarkastuksissa.

PYYDÄ TARJOUS:

toimisto@talousvahvistus.fi

tai Jussi Pohjaranta / 044 582 3025

www.talousvahvistus.fi



Valokuitusisäverkko takaa sujuvan netinkäytön vuosikymmeniksi

Valokuitu on kiistaton kiinteiden nettiyhteyksien kuningas: tiedonsiirtokapasiteetiltaan ylivoimainen, vakaa ja tuleviin tarpeisiin skaalautuva. Kuitusisäverkon rakentaminen voi olla taloyhtiölle yllättävän edullinen järki-investointi, jolla valokuidun hyödyt valjastetaan käyttöön.

Koronapandemia mullisti netinkäyttöä ja vaatimuksia laajakaistayhteyden osalta.

Monet etätyöläiset havaitsivat, ettei kodin yhteys riittänyt esimerkiksi videopalaveriin, ja myös suoratoistopalvelut edellyttivät nopeampia yhteyksiä.

– Ihmiset havahtuivat siihen, että mobiiliverkko ei riitä kaikkeen. Valokuitu onkin aina sitä toimintavarmempi, toteaa Lounea Palveluiden taloyhtiöiden myyntipäällikkö **Timo Toivonen**.

Lounea on Suomen suurimpiin kuuluva ja kotimainen valokuituoperaattori, joka rakentaa mutkatonta digitaalista arkea jo yli 130 vuoden kokemuksella. Taloyhtiö saa yritykseltä nykytarpeiden mukaiset valokuituyhteydet vaivattomana avaimet käteen -pakettina.

– Kaivamme kuituverkon, tuomme yhteyden perille kiinteistöön ja rakennamme sen myös huoneistoihin saakka. Tämä mahdollistaa sen, että asukkaille on hankittavissa tulevaisuudessa kymmenien ja satojen gigatavujen yhteysnopeuksia.

Samalla taloyhtiö saa yritykseltä kustannustehokkaasti myös kaapeli-TV:n sekä halutessaan erillisen kiinteistöliittymän taloautomaatiota varten.

Sisäverkko vaivatta nykyvaatimusten tasalle

Useimmissa ennen 2000-lukua rakennetuissa kerros- ja rivitaloissa valokuitu tulee vain tekniseen tilaan asti – jos sinnekin. Sieltä yhteys jaetaan huoneistoihin tyypillisesti vanhaa kuparisäverkkoa pitkin. Kupariverkosta tulee näin pullonkaula, joka rajoittaa yhteysnopeuksia.

– Tarpeet ovat kuitenkin muuttuneet. Markkinoilla on tarjolla jo yli 1000 M nopeuksia ja niiden kysyntä kasvaa koko ajan, Toivonen huomauttaa.

– Tällä hetkellä myymistämme liittymistä jo noin kolmannes tilataan vähintään 1000 M laajakaistanopeudella.

Päivittämällä sisäverkkoaan taloyhtiö voi taata valokuituyhteyden joka huoneistoon ja mahdollistaa asukkaalleen sujuvan netinkäytön myös tulevana vuosikymmeninä.

– Tarjoamme vaivatonta täyden palvelun ratkaisua, jotta taloyhtiön olisi helpompaa päättää sisäverkon saneerauksesta, eikä se vaatisi vaivalloista perehtymistä, Toivonen kertoo. Esimerkiksi 20–30 huoneiston kerrostalokohteissa saneeraus on vain noin viikon työ.

– Tänä päivänä menetelmät ovat kehittyneet, ja valokuitukaapelit pystytään tuomaan siististi pinta-asennuksena huoneistoihin.

Toiminta laajenee Pirkanmaalla

Pirkanmaalla Lounean valokuituverkkoja on rakennettu nyt muutaman vuoden aikana ja rakentaminen jatkuu vuonna 2025. Toivonen toteaa Pirkanmaalla olevan markkinaa sisäverkkojen päivittämiselle.

Tällä hetkellä taloyhtiöiden suosituin tuote on 500 M laajakaistayhteys joka huoneistoon.

– Se on nopeus, joka riittää useimmille ja on asukkaille usein kustannustehokkain vaihtoehto. Edullisimmillaan taloyhtiö pääsee valokuituun ki-

ni 25 M yhteydellä, jonka kustannus on vain 2,95€/kk/huoneisto. Tähän, kuten muihinkin perusnopeuksiin, asukkaat voivat tilata huoneistokohtaisia lisänopeuksia.

Jos taloyhtiön sisäverkosta ei ole tarkkaa tietoa, helpoin tapa päästä asiassa liikkeelle on ottaa yhteyttä Louneaan.

– Kartoitamme nykytilanteen ja mitä tarvitaan laadukkaana nettiyhteyden varmistamiseksi asuntoihin asti. Kuitusaatavuus-palvelussamme voi myös tehdä laskelman kustannuksista, Toivonen kertoo.

Taloyhtiö saa myös varmasti kilpailukykyisen tarjouksen: esim. suosittu 500 M yhteys ja kaapeli-TV maksaa vain 14,95€/kk/huoneisto. Taloyhtiön sisäverkon kuiduttamista Lounea tarjoaa nyt edullisesti hintaan 5,50€/kk/huoneisto, 60kk ajan.



Lounea

VALOKUITU

Lounea.fi/taloyhtiot

Lauri Sihvonen

Taloyhtiömyynti, Pirkanmaa

lauri.sihvonen@lounea.fi

puh.040 0814 700

www.lounea.fi





... 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.



Freepik

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 tarvittavat toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuksi, on taloyhtiön huoltokirjan

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

Säännöllisesti tehty 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 kestävän kehityksen yhtiö Motivan ylläpitämä 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 kuun- >>

Nuohous ja ilmastointipuhdistus



JÄRVINEN YHTIÖT OY
☎ 0400 710 742
☎ 0400 273 603
nuohousliikejarvinen.fi

**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:
www.digiomakiinteisto.com**

TARVITSETKO APUA LVI-ASIOISSA?

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

Viemärien kuvaukset, avaukset ja pesut.
Luotettavasti ja ammattitaidolla!

Kysy lisää!

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

LVI Antti Keskinen Oy TÄYDEN PALVELUN LVI-TALO

Hämeenkyrö
Kangasala
Lempäälä
Nokia
Pirkkala
Tampere
Ylöjärvi





Kiinteistöpalvelu
TANTERE

Asukasta kuunteleva
kiinteistöhuollon edelläkävijä

100%

-  **HUOLTOVARMUUS**
-  **VASTAUSVARMUUS**
-  **PALVELUVARMUUS**

 **020 730 4990**  **www.tantere.fi**

Tampere | Kangasala



PIRKANMAAN
IV-PALVELUT

PALVELUMME:

- » Ilmastointikanavien puhdistustyöt ja desinfioinnit
- » Keittiöiden rasvakanavien puhdistukset
- » Ilmanvaihtokoneiden huollot
- » Ilmamäärämittaukset ja säätötyöt
- » Vuosi- ja kertahuollot
- » IV-koneiden korjaus- ja vikapalvelut
- » Ilmanvaihtokoneiden suodatinvaihtopalvelu ja myynti
- » IV-kanavien asennukset

Yli 30 vuoden kokemuksella

Marko Salmikivi ☎ 045 167 8844
marko.salmikivi@outlook.com
www.ilmastointialanpalvelut.fi





TIILIKATTOPINNOITTEET



VEDENERISTEET



Coating Source
Maali- ja pinnoitussovelluksia ammattikäyttöön

info@coating-source.com
www.coating-source.com

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



Lisää
luettavaa
osoitteessa
www.omakiinteisto.com



nella 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 jääty-mään.

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

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

MAALISKUU: kulutusseurantaa ennen yhtiökokousta

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

Yhtiökokousta ja toimintakertomusta ennakoiden talo-yhtiön kannattaa viimeistään tässä vaiheessa kevättä käydä lisäksi läpi kiinteistön veden-, lämmön- ja sähkönkulutus-taan ja vertailla niitä normeerattuihin kulutuksiin. Jos ku-lutus on kasvanut äkillisesti, se voi viitata vikaan jossain taloteknisessä laitteessa. Järjestelmien vaivihkainen heik-



keneminen 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 puhdasta. Ylimitoitettu ilmanvaihto syö energiaa, mutta riittämättömänä se voi pahimmillaan johtaa rakenteellisiin vaurioihin ja terveysongelmiin sisäilman laadun heikentyessä.

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

*Lähteet: Kiinteistöliitto,
Talotekniikan viestintäfoorumi*

>>

☎ **0400 851 335**

KATTOLIIKE

PIRKANMAAN KATTAJAT OY

**VESIKATTOURAKOINTIA LUOTETTAVILLA
KOTIMAISILLA KATEPAL SBS-TUOTTEILLA**

- BITUMIKATTEET • VESIERISTYKSET • KATELAATAT
- KATTOHUOLTO • PELLITYKSET • SUUNNITTELU JA NEUVONTA

Koivistontie 33, Tampere | Vanhamaantie 27, Akaa | www.pirkanmaankattajat.fi

**VESIKATOT JA VEDENERISTYSTYÖT
SANEERAUS- JA UUDISKOHTEISIIN**

PYYDÄ TARJOUS!

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

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä



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 lähitöillä on suurikokoisia puita, puhdistus-tarve 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 remonttikun-



Freepik

toon ennen aikojaan. Myös katon asennustakuu voi edellyttää tarkistusta säännöllisin väliajoin.

Kattohuollon toimenpiteitä

Olellainen osa katon keväthuoltoa on katon puhdistaminen irtoroskista sammaloitumisen estämiseksi. Myös kourut, vesikaivot 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 kattoturvatuotteiden kunto. Niidenkin kiinnitykset voivat löystyä talven aikana, mikä voi aiheuttaa vaaratilanteita katolla työskenteleville. ●

Kattoremonttien
ammattilainen jo
vuodesta 1997



VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit
vankalla kokemuksella ja
nopealla aikataululla. Siksi sadat
taloyhtiöt, kunnat ja julkiset
rakennuttajat ovat valinneet
meidät kumppanikseen.**

Skannaa koodi ja
tutustu videolta
taloyhtiön
kattoremonttiin!



Pyydä tarjous kattoremontista:

> kattokeskus.fi

Kattokeskus



**Koivistontie 1
33960 Pirkkala**



010 2290 190



Pitkä jätteastoiden 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 määränpäähän.



Freepik

” Taloyhtiön jätteen keräys ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantaisia, niin että linnut ja jysijät eivät pääse niihin.

Taloyhtiöiden, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, tulee lain mukaan järjestää kierrätysastiat sekajätteelle, biojätteelle ja paperille. Lisäksi talon jätteenkeräysasteissa 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 kunnallis-

ta jätteenkeräyksen toimittajalta.

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

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

Avoin vai katettu jätteenkeräys

Taloyhtiön jätteenkeräyksen ei >>



Pieneen tilaan

7

jätelajia



Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan
Sarita Koivulaan ja varaa ilmainen kartoituskäynti
p. 0400 984 020 / sarita.koivula@molok.com

MOLOK[®]

PART OF **SULO** GROUP

www.molok.fi



Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi



tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyräjät eivät pääse niihin. Sen sijaan jättepisteelle on ehdottoman tärkeää varata riittävän kokoinen paikka. Käyttäjien määrästä tietenkin riippuu, miten suuret jäteastiat tarvitaan, mutta olivatpa ne minkä kokoisia tahansa, niiden ympärillä on oltava tarpeeksi tilaa liikkua.

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

Katettu jätetuone 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 aukipitolait-

teet. Kynnyksiä ja korokkeita ei pitäisi olla, koska ne hidastavat jätetuollon työskentelyä. Lukon kanssa voi säästää sarjoittamalla se jätetuoltoyh-tiön sarjaan. Jos käytössä on taloyhtiön oma lukko, siitä voidaan laskuttaa erillinen avausmaksu, Korkeamäki muistuttaa.

Riesa tai sitten ilo

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

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



Freepik

Janne Korkeamäki toteaa, että jätteen kierrätysvelvollisuus on otettu taloyhtiöissä vastaan enimmäkseen positiivisesti. Jätteiden jälkikäsitteilyn luonto- ja ympäristövaiikutukset 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 jättepisteen rakentaminen voi myöhemmin osoittautua säästökseksi, 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 mahdo-

tonta, jäteyhtiö ei pääse tyhjentämään sitä suunnitellusti. Silloin taloyhtiön on ensin raivattava esteet, jonka jälkeen tyhjennys on mahdollista hoitaa, mutta siitä aiheutuu ylimääristä vaivaa ja mahdollisesti myös kuluja.

– Kunnollinen, hyvin toimiva ja sopivan kokoinen jättepiste 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 jätteastiaan.

Uusissa valmiskeittiöissä ja keittiökaapistoissa lajittelu otetaan jo huomioon, mutta vanhoissa asunnoissa täytyy

>>



Jätteenlajittelun säästötoimet taloyhtiössä

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

Asiantuntija:

*Yhteyspäällikkö Janne Korkeamäki,
Pirkanmaan Jätehuolto Oy*



Freepik

OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Media Potentia Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos OMAKIINTEISTÖ Pirkanmaa.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos OMAKIINTEISTÖ Pirkanmaa."



kehittää erilaisia luovia ratkaisuja, jotta kaikki perheenjäsenet jaksavat toimittaa roskat oikeisiin lokeroihin.

Janne Korkeamäki sanoo, että tärkein asia on sekajätteen vähentäminen. Sekajätteen maksut ovat kaikkein korkeimmat, koska sen käsittely on kalleinta. Toisin sanoen, mitä paremmin jätteet erotellaan, sitä harvemmin 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 jätteastian – ja samalla menetetään myös käyttökelpoista biojätettä, josta valmistetaan esimerkiksi biokaasua ja lannoitetta.

Kolmas asia, johon huolellisella kotikierrätyksellä voi vaikuttaa, on tiivistäminen. Pahvilaatit, kartonkitölkkit ja muut pakkaukset vievät sellaisinaan paljon tilaa kierrätysastiassa, 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 sikiin sokin heitettyjä 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 tarkkailemaan kaikkien jäteastioiden sisältöä. Joskus esimerkiksi yksi väärään astiaan heitetty öljy- tai maaliastia on saattanut



” Toimiva lajittelupiste tarvitaan jo kodin seinien sisällä, sillä harva juoksuttaa jokaisen yksittäisen purkin ja pakkauksen erikseen pihalle jätteastiaan.

pilata koko kuormallisen muuten kierrätyskel-poista jätettä.

Jos on epävarma siitä, minne jokin jäte kuuluu, kannattaa arvailun sijasta etsiä tietoa ensisijaisesti jätehuoltoyhtiöiden 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 sekoitua esimerkiksi suuria pesuainejäämiä tai ruoan-tähteitä pakkauksista. Pakkaukset pitäisi siis vähintään pyyhkäistä 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 sekajätteeseen. ●

PALVELU-HAKEMISTO

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

Isännöintiä. Vuokravälitystä.

kiinteistotahkola.fi

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

REHTI

— ISÄNNÖINTI —

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

KIINTEISTÖSI REHTI KUMPPANI

TAMPERE | 040 629 0500

Huolehdimme taloyhtiöstäsi

RETTA
Isännöinti

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

retta.fi | omaretta.fi

PALVELEVAA ISÄNNÖINTIÄ!

WWW.TAMIS.FI

TAMPEREEN AMMATTI ISÄNNÖITSIJÄT

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

KIINTEISTÖHUOLTOA

KIINTEISTÖPALVELU **SIIKI**

Itsenäisyydenkatu 3 C 176
33100 Tampere
www.siiki.fi

Toimisto (03) 3466 180
Päivystys 24 h 0400 635 705

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.

Alekirjoittanut on toiminut neuvoston perustamisesta saakka sen asianajajajäsenenä.

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

Rotewa Oy - astetta parempi insinööritoimisto

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

- LVIAS-suunnittelu
- LVIAS-projektinjohto ja valvonta
- LVIA-kustannus ja määrälaskenta
- Talotekniikan kartoitukset ja kuntotutkimukset
- Energia- ja olosuohdehallinta



ROTEWA
INSINÖÖRITOIMISTO

tero.tikkunen@rotewa.fi
050 310 5430
Haarlinkatu 4 E, 33230 Tampere
www.rotewa.fi

Ratkaisut taloyhtiöiden ovi- ja ikkunaongelmiin tarjoaa

V-S Ikkunahuolto Oy

Ikkunoiden ja ovien huoltotyöt
Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot
Muut vuosihoitotyöt

Toimimme koko Suomen alueella!
**Ikkunoiden ja ovien
huolto- ja korjauspalvelu**

Ikkunoiden ja ovien tiivistykset, huollot ja korjaukset.
Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot, venttiilien asennus ja uusiminen vanhoihin ikkunoihin.
Lisäpalveluna suoritamme myös ikkunoiden ja ovien kuntokartoituksia.

 **Asentajiemme huoltoautosta löytyy kaikkien ikkuna- sekä ovivalmistajien varaosia.**

Ota yhteyttä myyntipalveluumme, jaa tietoa myös muihin taloyhtiöihin!

 **041 319 4927**
myynti@vsikkunahuolto.fi

VS-Ikkunahuolto Oy
Y-tunnus 2319590-4

Luotettava Kumppani

100%
suomalaista
työtä

www.vsikkunahuolto.fi

Nyt on oikea hetki uusia lukitus

iLOQ-lukitusjärjestelmän avulla varmistat, että kiinteistön turvallisuus pysyy aina korkealla tasolla. Järjestelmän hallinnointi on helppoa ja ylläpito edullista.



Kampanjaetu

Varmista yhtiölle kahden **lisäavaimen** etu/asunto varaamalla esittely **ajanlukkofi/iLOQ-esittely** tai **03 2541 600**



AJÁN LUKKO
TURVAKSI PALVELUT
PART OF PROSERO



"Suosittelen lämpimästi iLOQin ratkaisuja kaikille, jotka arvostavat päivittäisessä elämässään helppoutta, turvallisuutta ja vastuullisuutta."

Mervi Kallio,
asukas, Munkkiniemen Kadetti