

**Isännöinnin eettinen
neuvosto valvoo
alan toimintaa 18**

**Laiha sopu on
parempi kuin
lihava riita 30**





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 mm. isännöintitoimistot, taloyhtiöt, kunnat ja kaupungit.

Kysy tarjousta!



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



LAATOITUSTYÖT & KYLPYHUONEREMONTIT

HS-LAATTA OY

www.hs-laatta.fi

☎ 050 3494 307
info@hs-laatta.fi



Pirkanmaan IV-Palvelut

PALVELUMME:

- » Ilmastointikanavien puhdistustyöt
- » Keittiöiden rasvakanaavien puhdistukset
- » Ilmanvaihtokoneiden huollot
- » Ilmamäärämittaukset ja säätötyöt
- » Vuosihuollot, kertahuollot
- » IV-koneiden korjaus- ja vikapalvelut
- » Ilmanvaihtokoneiden suodatinvaihtopalvelu ja myynti
- » IV-kanavien asennukset

30 vuoden kokemuksella

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



PALVELUMME ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE:

- PIHOJEN JA VIHERALUEIDEN SUUNNITTELU
- VIHER- JA PIHARAKENTAMISEN PALVELUT
- LEIKKIALUEIDEN TARKASTUKSET JA RAKENTAMINEN
- PIHOJEN KAUSIHUOLTOSOPIMUKSET

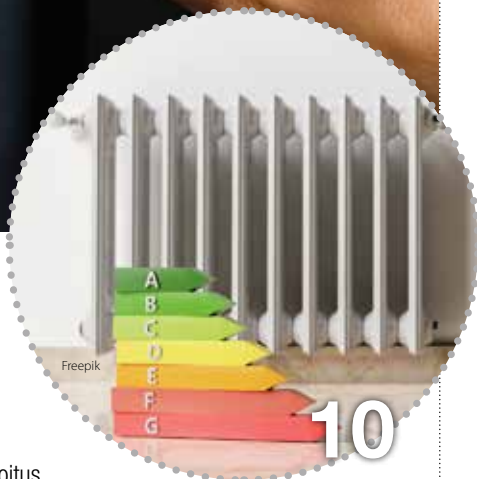


TAMPEREEN VIHERRAKENNUS OY



www.tampereenviherrakennus.fi

Luotettava Kumppani



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lukitus
- 10 Lämmitys ja energiansäästö
- 17 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 18 Isännöinnin laatu
- 22 Katolla työskentelyn turvallisuus
- 26 Vedenkulutus kuriin
- 30 Taloyhtiöriidat
- 33 Lakipalsta

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Missä kunnossa kiinteistö on?

Vaikka osassa suomalaisia asuinkiinteistöjä on korjausvelkaa jo tuntuvasti, on taloyhtiöissä myös yhteishenkeä sekä tahtoa investoida rohkeasti.

Toisinaan osakkaat saattavat päättää yhdellä kertaa korjauskonaisuudesta, jonka hintalappu paisuu peräti seitsennumeroiseksi. Monin paikoin taloyhtiöiden ajatuksena tuntuukin olevan, että kun korjataan, niin korjataan sitten kerralla kuntoon.

Yleisesti ottaen korjausvelkaa on kuitenkin vaikeaa kuroa umpeen, jos esimerkiksi osakkaat kiistelevät keskenään, tai isännöitsijä ei saa asioita vietyä eteenpäin. Erityisen haitallista on, jos yhtiöltä puuttuu käsitys siitä, millaiset korjaukset ovat talossa tarpeen, ja miten niitä pitäisi priorisoida ja rahoittaa.

Etenkin hallituspäättäjän ja isännöitsijän vastuu painaa, ja tieto taatusti lisää tuskaa – siksi esimerkiksi kuntoarvion ja PTS:n laatiminen saattaa herätellä hurjallakin tavalla. Silmiä ei silti saisi ummistaa, vaan taloyhtiön tulevaisuuden ollessa kyseessä katse tulisi luoda kauemmaskin kuin seuraavan viiden vuoden päähän.

Missä kunnossa kiinteistö on? onkin relevantti kysymys kaikille meille, olimmepa taloyhtiön puheenjohtajan, hallituksen jäsenen, isännöitsijän, osakkaan tai asukkaan roolissa.

● ● ●

●●● Varkaita kiinnostavat erityisesti sähköpyörät

Taloyhtiön pyörävarastot ja kellarit kiinnostavat varkaita, huomauttaa Isännöintiliitto tiedotteessaan. Ammattivarkaita kiinnostavat arvokkaat pyörät, muiden varkaiden matkaan lähtevät yleensä taloyhtiöiden pihoilta ne pyörät, joita ei ole lukittu tai joissa on helposti murrettava lukko. Paraskaan lukko ei välttämättä suojaa ammattivarkailta, joten arvokasta pyörää kannattaa säilyttää esimerkiksi kotona.

– Taloyhtiön vastuulla on pitää ulko-ovien, pyöräkellareiden ja muiden yhteisten tilojen lukitukset kunnossa. Huonosti toimiva lukko tai helposti auki jäävä ovi ovat varkaille kuin lottovoitto. Taloyhtiön kannattaakin ennen lomakautta tarkastaa yhtiön vastuulle kuuluvat lukitukset ja reagoida mahdollisiin vikoihin nopeasti, toteaa Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Vanha totuus on, että varkaita houkuttelevat eniten kohteet, jossa voi operoida helposti ja nopeasti ilman kiinnijäämisen riskiä, summaa Rintamo.

– Tässäkin tapauksessa ennaltaehkäisy on tärkeintä. Pyörävarkautta voi estää tai hankaloittaa laadukkaalla pyöräpysäköinnillä, jossa on jä-

mäkät runkolukittavat telineet, vahvat lukot säilytystilan ovissa ja hyvällä pyörän lukolla, mielellään jopa kahdella erilaisella, jotta varas ei saa lukkoa helposti yhdellä työkalulla katkaistua, vinkkaa Rintamo.

Sähköpyörä saattaa kelvata varkaalle ilman akkuakin

Moni sähköpyörän omistaja luottaa siihen, että kun pyörästä irrottaa akun, pyörä saa olla rauhassa. Osa varkaista ei kuitenkaan huomaa akun puuttumista tai tiedä sitä, että pyörään ei voi laittaa mitä tahansa akkua.

– Jos haluaa ottaa varman päälle, niin silloin kallis pyörä kannattaa säilyttää kotona, toteaa Rintamo.

Harmituksen lisäksi mojova hintalappu

Pyörävarkauksia tapahtuu joka puolella Suomea.

Joillakin alueilla varkaudet korostuvat ja esimerkiksi juna- ja metroaseman läheisyydessä, missä pyöriä on paljon ja kauttakulku suurta, varkauksia tapahtuu huomattavasti. Pyörävarkaudet voivat tuoda ison laskun varkauden kohteeksi joutu-neelle.

– Meiltä on kahden viime vuoden aikana viety 5 pyörää ja jos laskee, että yhden pyörän hinta-arvio on noin 600–900 euroa, riippuen merkistä ja iästä, hintalappu on valtava, tuskailee pyörävarkausasiaa Espoossa taloyhtiössä asuva **Tarja Miettinen**.

Kolme pyöristä on viety taloyhtiön pihasta, yksi kellarista ja yksi urheilupaikalta. Siitäkin huolimatta, että jokaisessa pyörässä on ollut järeä lukko.

– Vakuutus korvaa toki osan, mutta omavastuuosuus on iso. Poliisit ottavat vastaan rikosilmoitukset, mutta käytännössä eivät pysty tekemään asialle paljoakaan. Tutkinnat lopetetaan 2–3 kuukauden kuluessa tuloksettomina, Miettinen toteaa.

– Vaikka varkauksia on ollut, pyöräilyä emme toki silti lopeta, Miettinen täsmentää.



●●● Älä tuo lutikoita kotiin lomatuliaisina

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) kysyi muutamilta tuholaistorjuntayrityksiltä lutikkaongelman laajuudesta Suomessa. Tuholaistorjuntayritysten mukaan lutikat ovat nykyisin todella suuri ongelma ja niiden torjunta on hyvin haastavaa. Lutikoiden torjunta vaatii lukuisia käyntejä, kun muiden tuholaisten torjunta saatetaan hoitaa yhdellä tai kahdella käynnillä. Lisäksi lutikat aiheuttavat ihmisille terveyshaittoja ja myös taloudellista haittaa, kun huonekalujakin voi joutua hävittämään.

Miten tunnistat lutikan tai sen jäljet

Tavallisimmin lutikat viihtyvät piilossa sängyn rakenteissa ja listojen alla, mistä ne öisin ryömivät imemään verta ihmisistä. Sängystä lutikat voivat löytää tiensä matkatavaroihin, sillä matkalaukku on niille mieluisia suojaisia piilopaikkoja.

Lutikka on muodoltaan leveä ja ovaalinmuotoinen ja pituudeltaan noin 2–8 millimetrin mittainen. Aikuinen lutikka on väriltään rusehtava. Lutikka, joka ei ole vielä ruokaillut, näyttää läpi-kuultavalta.

Tyypillisiä luteiden jättämiä merkkejä ovat mustat pienet ulostejäljet ja veritahrat lakanoissa. Iholla voi esiintyä öiden jälkeen puremajälkiä.

Näin ehkäiset lutikoiden leviämistä kotiin

MATKALLA

– Tarkista majoituspaikassa, näkykö sängyssä tai sohvassa merkkejä lutikoista: pieniä mustia pilkkuja patjassa ja sängyn tai sohvan rakenteissa. Jos näkyy, älä jää huoneeseen vaan pyydä uusi huone. Jos sielläkin on lutikan jälkiä, kannattaa vaihtaa majoituspaikkaa, jos suinkin mahdollista.

– Älä säilytä matkalaukku sängyn alla tai sängyn lähellä avoimena. Pidä se mieluummin tuolin tai matkalaukkutelineen päällä suljettuna. Vaatteita voi varmuuden vuoksi säilyttää tiiviissä pakkauksissa matkalaukun sisällä. Laita myös pesuun menevät vaatteet muovipussissa matkatavaroihin.

– Jos ihollasi on aamulla pieniä kutisevia puremajälkiä, voi se olla merkki lutikoista. Tällöin kannattaa reklamoida asiasta majapaikan henkilökunnalle ja tarkistaa matkatavarat huolella ennen pois lähtöä.

MATKALTA KOTIIN PALATTAESSA

– Jos epäilet yöpyneesi paikassa, jossa oli lutikoita, ole erityisen huolellinen matkatavaroiden purkaessasi. Älä levittele niitä kotonasi, vaan vie

matkalaukku tai reppu suljettuna esimerkiksi parvekkeelle tai pihalle. Pakkaa vaatteet muovipussiin ja kuljeta ne suoraan pesukoneeseen. Pese vaatteet vähintään +60 °C asteessa. Vaatteet, jotka eivät kestä korkeaa pesulämpötilaa, voi laittaa suljetussa pussissa pakastimeen. Pakasta myös muut mukana olleet tavarat, jos vain mahdollista, sanoo Tukesin ylitarkastaja **Oskari Hanninen**.

Jos havaitset kotonasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntaan

– Jos huomaat kodissasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntayritykseen. Jätä lutikoiden hävittäminen torjunta-alan ammattilaisille. Lutikoiden torjunta kotikonstein on haastavaa. Pahimmassa tapauksessa ongelma pitkittyy ja lutikat leviävät talon rakenteiden kautta toisiin asuntoihin, Hanninen varoittaa.

Tukes ylläpitää rekisteriä tuholaistorjunnan tukikinnon suorittaneista henkilöistä sekä yrityksistä, jotka tekevät ammattimaista tuholaistorjuntaa. Rekisterissä on tällä hetkellä 77 tuholaistorjuntaa tekevää yritystä ja 248 tuholaistorjunnan tukikinnon suorittanutta henkilöä.



... Teksti: Elina Salmi

Lukitus turvaa asukkaat ja tavarat – kunhan se on hoidettu huolella

Avainhallinta on yksi osa lukitusturvallisuutta riippumatta siitä, onko taloyhtiössä
käytössä mekaaninen vai elektromekaaninen lukitusjärjestelmä.
Ovatko lukitusasiat teidän yhtiössänne kunnossa?

Taloyhtiön vastuulla on kiinteistön turvallisuus ja siten myös lukitusturvallisuus. Halituksen tulee huolehtia siitä, että taloyhtiön lukitusturvallisuus on kunnossa ja avainhallintaa järjestetty asianmukaisesti riippumatta siitä, ovatko käytössä olevat lukot mekaanisia tai sähköisiä.

Avainturvallisuus on tärkeä osa lukituksella aikaansaatuun suojaan. Se muodostuu avainhallinnasta ja säilytyksestä, valitusta avainturvallisuustasosta sekä avaimen käyttöoikeudesta ja siihen liittyvästä sarjoituksesta. Avainturvallisuus on viime kädessä käyttäjän huolellisuutta ja avainten oikeaa säilytystä.

– Avainhallinta on keskeinen osa lukitusturvallisuutta. Hyvän avainhallinnan perusteena on se, että taloyhtiöllä on käsitys ja tieto siitä, missä avaimia ylipäänsä on. Se on mahdollista vain, jos käytössä on turvattu avainjärjestelmä eli avaimia ei voi kuka tahansa kopioida, vaan ne täytyy tilata taloyhtiön kautta. Silloin taloyhtiöllä on mahdollisuus huolehtia siitä, että avaimia luovutetaan vain kuittausta vastaan ja hallitusti, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta.

– Jos avaimia luovutetaan väliaikaisesti vaikkapa jollekin urakoitsijalle tai palveluntarjoajalle, niin sitten on ehdottomasti huolehdittava myös siitä, että kyseiset avaimet saadaan takaisin. Tärkeää on myös se, mitä avaimia näissä tapauksissa luovutetaan ja mihin ne antavat pääsyn, Haltia jatkaa.

Ehdoton lähtökohta on se, että yleisavainta ei tulisi luovuttaa kenellekään kuin aivan poikkeuksellisesti. Se on avaimista kaikkein vaarallisin siksi, että se antaa pääsyn kaikkialle talossa. Jos yleisavain joutuu hukkaan, niin joudutaan harkitsemaan kaikkien lukkojen uudelleensarjoitusta. Siksi yleisavainta tulisi käyttää hyvin rajallisesti ja tietenkin säilyttää erityisen turvallisesti. Ei ole hyvä eikä suositeltava käytäntö, että hallituksen jäsenillä

ja puheenjohtajalla on talon yleisavain, ja he kanniskelevat sitä mukanaan omassa avainnippussaan.

Laittilojen pitää olla lukittuna kaiken aikaa

Kaikkia avaimia pitää siis säilyttää mahdollisimman turvallisesti – mieluiten lukituksella avainkaapissa turvallisessa paikassa. Isoissa yhtiöissä se voi olla isännöitsijän, huoltoliikkeen tai avainliikkeen vastuulla. Joka tapauksessa avainten säilytyksen ja hallinnan järjestäminen on aina viime kädessä hallituksen vastuulla.

– Taloyhtiön teknisten laitteiden – kuten talojakomien – lukitukseen kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Näissä tiloissa on muun muassa antenniverkon ja tietoliikenneyhteyksien toiminnan kannalta välttämättömiä laitteita ja johtojen liittymäpaikkoja ja asiattomien pääsy sinne on estettävä tehokkaasti. Laitteiden lukituksella turvataan asukkaiden viestintäsalaisuutta ja muuta tietoturvasuutta, muistuttaa Haltia.

Urakoitsijoiden, teleoperaattorin henkilöstön tai muiden palveluntarjoajien käyttöön voi antaa tilapäiseen käyttöön rajallisen pääsyn antavan avaimen eli ns. reittiavaimen. Sellainen antaa pääsyn vain osaan talon tiloista. Yleensä heidän pitää päästä laitteisiin, jotka joka tapauksessa on aina pidettävä lukossa.

Jotta olisi avainturvallisuusasioissa ajan tasalla, kannattaa taloyhtiöpäättäjän tutustua Finanssialan avainturvallisuusohjeeseen. Siinä muun muassa suositellaan teletilojen lukkojen vaihtamista yhteiseen valtakunnalliseen sarjaan eli KT-L1E -lukitusjärjestelmään, jota ylläpitää Yrityssuojeluyhdistys. Järjestelmä on etähallittava ja jokaisesta avaimen käyttökerrasta tallentuu tieto kulkurekisteriin. Tämä estää väärinkäytöksiä ja helpottaa niiden selvittämistä.

Kadonneen avaimen poistaminen ja uuden avaimen >>



25 VUOTTA SÄHKÖURAKOINTIA

Sähköasennukset

asuin- ja teollisuuskiinteistöihin sekä toimisto- ja liiketiloihin. Rakennusliikkeiden, taloyhtiöiden ja suunnittelutoimistojen joustava sähköurakoinnin kumppani.

www.sahko-ok.fi

Ota yhteyttä: 040 767 4321 • toimisto@sahko-ok.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com



Monipuoliset ratkaisut lukitukseen yli 45 vuoden kokemuksella.



03 212 6662
info@asemanlukko.fi
Sorinkatu 3, 33100 Tampere
Avoinna: ma-pe: 8.00-17.00
www.asemanlukko.fi



Freepik

” Jos avaimia joutuu väriin käsiin, on vaarana, että talon lukitusturvallisuus on vaarantunut.

lisääminen on järjestelmässä vaivatonta eikä vaadi uudelleen-sarjoitusta.

Vaihdettaisiinko meillekin sähköiset lukot?

Lukitusjärjestelmän uusiminen tulee ajankohtaiseksi esimerkik-

si silloin, kun taloyhtiön lukkoihin sopivien avainten kopiointisuojaus päättyy. Se tarkoittaa sitä, että kopiointisuojauksen päättyttyä lisäävaimia voi teettää kuka tahansa pikasuutarilla tai vastaavalla, jolla on avainten tekemiseen tarvittavat laitteet. Sitä ennen lisäävaimia voi tehdä

ainoastaan lukkoseppä taloyhtiön luvalla.

Kopiointisuojauksen päättyminen ei tietenkään ole yksinään syy lukkojen vaihtamiseen, jos kaikkien avainten tiedetään olevan tallessa ja oikeilla henkilöillä. Riskit kuitenkin kasvavat siinä vaiheessa, kun avainhallinta ei enää ole aukottomasti taloyhtiön käsissä.

Taloyhtiön perustasoinen lukitusjärjestelmä on taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Yhtiö voi siis päättää uusia lukitusjärjestelmäänsä kokonaan tai osittain yhtiökokouksen enemmistö päätöksin.

Tänä päivänä keskustelua herättää varmasti lukitusjärjestelmän vaihtaminen elektromekaanisiin lukoihin toimivaan järjestelmään.

– Tuskin missään yhtiössä varsinkaan tänä päivänä on löysää rahaa ja lukkojen vaihtaminen on kuitenkin kustannuksiltaan melko merkittävä kuluerä. Yhtiökokouksissa joudutaan tarkasti punnitsemaan ja harkitsemaan olemassaolevien vaihtoehtojen välillä ja pohtimaan erityisesti sitä, mitä tarpeita lukitukseen liittyy. Samaan aikaan on tärkeää pitää mielessä lukitusjärjestelmän ja avainturvallisuuden tärkeys.

Sähköinen lukitusjärjestelmä on myös kulunvalvontaa

Elektromekaanisten järjestelmien etuna on esimerkiksi se, että avaimen kadotessa ei tarvitse

uudelleensarjoittaa lukkoja, vaan riittää, että kadonnut avain ja sen kulkuoikeudet poistetaan järjestelmästä. Se taas tarkoittaa aika huomattavia säästöjä.

On tietysti mahdollista hankkia sähköiset lukot vain osaan taloa – kuten vaikkapa pyörä- ja hääkivarastojen oviin, jos niissä on vierailut voroja tiuhaan.

Sähköinen lukitusjärjestelmä on samalla kulunvalvontajärjestelmä, joka kerää informaatiota talossa liikkuvista henkilöistä ja joka voidaan tarvittaessa lukea lukkojärjestelmästä. Kertyvistä tiedoista muodostuu henkilörekisteri, jota koskevat tietosuojalain säännökset.

Tietosuojalain mukaan rekisterinpitäjän, eli tässä tapauksessa taloyhtiön, on ennen rekisterin muodostamista mietittävä, mihin tarkoitukseen tietoja kerätään. Lisäksi rekisterinpitäjän tulee laatia henkilötietolain mukainen rekisteriseloste jo ennen järjestelmän käyttöönottoa. Järjestelmästä päästään kuitenkin tarpeen vaatiessa ja esimerkiksi rikostapauksissa katsomaan käyttötietoja. On kuitenkin hyvä muistaa, että kenellä tahansa ei ole oikeutta tutkia tietoja. Niitä saa katsella esimerkiksi varkaustapausten selvittelystä lähtökohtaisesti vain esitutkintaviranomainen eli poliisi.

Voi ei, voro sai haltuunsa avaimen!

Jos avaimia joutuu väriin käsiin, on vaarana, että talon lukitusturvallisuus on vaarantunut.



LUKKOLUKET

PART OF PROSERO

Järvenpää – Hämeenlinna – Tampere – Jyväskylä

TURVALLISUUDEN AMMATTILAISET

Onko taloyhtiönne lukitus uudistamista vaille?
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

Silloin pitää vahinkojen ehkäisemiseksi toimia ripeästi.

Jos yhtiön putkilukon avain on päätnyt väärin käsiin – kuten kävi Turussa joitakin vuosia sitten – voi hätätoimenpiteenä poistaa reittiavaimet putkilukosta ja tarvittaessa sarjoittaa ne uudelleen.

Taloyhtiön osakkaille ja asukkaille on tiedotettava tapahtuneesta ja jatkotoimista viipymättä, jotta he voivat varautua ja omalta osaltaan ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin turvallisuuden takaamiseksi. Hallitus tai yhtiökokous tekee päätöksen siitä, missä laajuudessa yhtiön perusjärjestelmä mahdollisesti korjataan tai uusitaan.

Mahdollisista vahingoista on ensisijaisesti vastuussa tietysti vahingontekijä eli murtautuja tai varas. Taloyhtiö voi joutua korvausvastuuseen siinä tapauksessa, että voidaan osoittaa vahingon aiheutuneen nimenomaan taloyhtiön huolimattomasta menettelystä tai laimin-

” Taloyhtiö voi joutua korvausvastuuseen siinä tapauksessa, että voidaan osoittaa vahingon aiheutuneen nimenomaan taloyhtiön huolimattomasta menettelystä tai laiminlyönnistä johtuen.

lyönnistä johtuen.

Vahinkotilanteessa osakkaita ja asukkaita kannattaa suosittaa kääntymään myös oman kotivaikutusyhtiönsä puoleen vakuutusturvan selvittämiseksi.

Älylukko omaan oveen?

Osakas voi vahvistaa omaa turvaansa suojaamalla kotinsa vaikkapa turvalukolla tai huoneis-

toon asennettavalla hälytysjärjestelmällä. Hänellä on siihen omalla kustannuksellaan täysi oikeus, kunhan muutostyö tehdään siten, että noudatetaan asunto-osakeyhtiölain muutostöiden toteuttamista koskevaa sääntelyä. Jatkossa huoneiston kulloinenkin osakas vastaa muutostöiden kunnossapidosta

kustannuksineen.

Jos talon lukitus on hoidettu mekaanisin lukoin eikä lukkojen uusiminen ole näkyvässä lähtötilanteessa, voi asukas halutessaan muuttaa oman ovensa lukon älylukoksi varsin yksinkertaisesti ja melko vähin kustannuksin. Silloin olemassaolevan lukon päälle oven sisäpuolelle asennetaan erillinen laitteisto, jota voi ohjata älypuhelimella. Ovesta voi edelleen kulkea myös mekaanisella avaimella.

Älylukon avulla voi vaikka matkalla ollessa päästää ovesta kukkia kastelemaan lupautuneen henkilön kertakäyttöisellä mobiiliavaimella. Tai jos lapsi on unohtanut avaimensa kotiin, voit päästää hänet sisälle työpaikalta. •

Finanssialan avainturvallisuusohje: www.finanssiala.fi/julkaisut/avainturvallisuusohje-2/

Nyt on oikea hetki uusaa lukitus

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



Toimiva lukitusratkaisu helpottaa arkea

Varmista jokaiselle asunnolle myönnettävä **lisäavainetu** yhtiölle varamalla esittely www.ajanlukko.fi/iloq-esittely/



”Suosittelem lämpimästi iLOQin ratkaisuja kaikille, jotka arvostavat päivittäisessä elämässään helppoutta, turvallisuutta ja vastuullisuutta.”

Mervi Kallio,
asukas, Munkkiniemen Kadetti

Energia- tehokkuutta parantamalla taloyhtiö säästää



Energian hintojen viimeaikaiset nousut ovat monessa öljyä tai kaukolämpöä käyttävässä yhtiössä kirvoittaneet keskusteluja esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihtamisesta joksikin toiseksi. Ennen isoja investointeja kannattaa kuitenkin selvittää, paljonko säästöjä saadaan pelkästään energiatehokkuutta parantamalla.

– Ennen kuin lämmitystapaa lähdetään muuttamaan, kannattaa tarkastella taloyhtiön energiatehokkuutta ja miten sitä voitaisiin parantaa. Useimmiten se kannattavin toimenpideyhdistelmä sisältää sekä energiatehokkuustoimenpiteitä että lämmitystapaan liittyviä muutoksia, sanoo **Teemu Kettunen**, asuinrakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian asiantuntija Motiva Oy:stä. Motiva Oy on valtion kestävä kehityksen yhtiö, joka kannustaa energian ja materiaalien tehokkaaseen ja kestäväan käyttöön ja neuvoo niissä asioissa myös kuluttajia.

– Vaikka suunnitteilla olisi lämmitysjärjestelmän muutos, niin ensin tai samassa yhteydessä kannattaa joka tapauksessa parantaa energiatehokkuutta. Jos sitä parannetaan merkittävästi, niin esimerkiksi maalämpöön siirryttäessä ei tarvita niin syviä lämpökaivoja ja silloin säästöä syntyy perustamiskustannuksissa.

Energian tarvetta voi pienentää monella tavalla. Jos taloyhtiön lämpötiloja ei vielä ole säädetty optimaaliselle tasolle, kannattaa aloittaa niistä. Jos sisälämpötilaa alennetaan yhdellä asteella, kuluu viisi prosenttia vähemmän lämmitysenergiaa.

Energiatehokkuuden ja viihtyisyyden kokonaisuuden huomioivana sisälämpötilana pidetään yleensä noin 21 asteen lämpötilaa oleskelutiloissa.

Huoneistojen lämpötilan voi patteriventtiilien esisäädöllä lämmitysverkoston tasapainoituksen yhteydessä rajoittaa noin 21 asteeseen eikä asukas saa sitä korkeammaksi, vaikka kuinka vääntelisi patteritermostaattia.

Yleisissä tiloissa lämpötiloja voi laskea reilustikin. Porrashuoneissa ja varastoissa riittää mainiosti 17–18 astetta ja autotalleissa 12 astetta.

Ikkunoiden ja ovien tiiviys on hyvä tarkistaa. Usein veto ai-

heuttaa ihmiselle tunteen siitä, että kotona on kylmä, vaikka lämpötila olisi oikea. Vanhat ja haperot ikkunat kasvattavat energialaskua, joten vaihtamistakin kannattaa miettiä hyvissä ajoin. Talon lisäeristäminen pienentää myös energialaskua.

Asukkaat on hyvä saada säästötalkoisiin mukaan, sillä energiaa voi säästää ympäri vuoden taloudellisilla asumistottumuksilla ja laitteiden käytöllä. Taloyhtiö voi tehdä keskitetysti monet energiasäästävät toimet ja antaa lisäksi hyviä ohjeita myös asukkaille.

Käyttöveden lämmittäminen haukkaa myös isohkon palan



energiasta. Siksi esimerkiksi vesikalusteet kannattaa vaihtaa vähän vettä kuluttaviin malleihin.

Lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa

Kun energiatehokkuus paranee, voidaan patteriveden lämpötilaa laskea. Ja kun patteriveden lämpötilaa alennetaan, niin tietysti huoneiston lämpötila laskee, mutta jos samaan aikaan parannetaan energiatehokkuutta, niin lämpö säilyy samana, mutta energiaa ja rahaa säästyy. Patteriverkoston uusiminen sen sijaan on varsin kallista, joten siihen ei kannata kovin kevyin perustein lähteä.

– Hyväksi havaittu keino on myös lämmitysverkoston tasapainottaminen. Jos se on

epätasapainossa, joudutaan patteriverkostoon syöttämään turhan kuumaa vettä, että yhtiön kaikki huoneistot ovat riittävän lämpimiä. Kun verkosto tasapainotetaan, saadaan kulutusta alas. Tasapainottaminen on ehdottomasti jätettävä ammattilaisen tehtäväksi, muistuttaa Kettunen.

– Motivan Taloyhtiön energiatarkastus on hyvä apu taloyhtiön energiansäästötyön aloittamiseen. Se on kevyt ja edullinen taloyhtiön energiaselvitys, joka perustuu LVI-asiantuntijan kiinteistöllä suorittamaan kiinteistökierrrokseen, mittauksiin ja toimintakokeisiin sekä energiankulutuksen analysointiin kulutusseurannan pohjalta. Taloyhtiö saa raportin tehdyistä havainnoista sekä ehdotuksia jatkotoimenpiteistä. >>

Astetta jämakämpi kumppani



Nyt on oikea aika pyytää tarjous lämmitysverkoston tasapainotukselle, joka on hyvä tehdä kesällä.

Meiltä myös kaukolämpöpaketit 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





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



Rakennat uutta tai peruskor-
jaat vanhaa...

termex

Puhallukset
myös
talvella!

Selluvilla

...tilaa taloosi Termex-
lämmöneriste puhallettuna!

PYYDÄ TARJOUS!

**Eristyspalvelu
Kupari Ky**
Puh. 040 726 5295
juha@eristystampere.fi
www.puhallusvillatampere.fi

Omakotitalot ja taloyhtiöt – meiltä
energiaa säästävää, ekologinen selluvillaeristys.

Lisätietoa selluvillan eduista: www.termex.fi

**Nuohous ja
ilmastointipuhdistus**



JÄRVINEN YHTIÖT OY
© 0400 710 742
© 0400 742 798
nuohousliikejarvinen.fi





 **Parhaat tekniset ratkaisut
korjaushankkeisiin**

 **Kannattavimmat keinot
energiatehokkuuteen**

Granlund Tampere on talotekniikkaan erikoistunut,
kokonaan työntekijöidensä omistama kotimainen
asiantuntijatalo. Tarjoamme luotettavaa yhteistyötä
vuosikymmenten kokemuksella.

» granlund.fi





Freepik

Ilmanvaihto on osa energiatehokkuutta

Hyvin tärkeää on myös varmistaa, toimiiko ilmanvaihto oikein vai onko siinä puutteita, kuten tunkkaisuuden tuntua tai vetoa. Toimiva ilmanvaihto ei ole vain energiansäästökysymys vaan myös terveyskysymys.

– Pyrkisin saattamaan ilma-
vuodot kuriin, varmistamaan,
että korvausilmaventiilit on
tarpeellinen määrä ja että il-
manvaihto on säädetty oikein.
Jos esimerkiksi ikkunat on uu-
sittu ja vanhoissa on ollut kor-
vausilmaventtiilit, mutta uusista
ne puuttuvat, niin silloin il-
manvaihto yrittää vetää korva-
usilman rakenteiden läpi – eikä
se tietenkään ole hyvä ja ter-
veellinen reitti tuloilmalle.
Seuraavaksi sitten säädetään il-
manvaihtojärjestelmä tasapai-
noon.

Ilmanvaihdon automatisoitu
säätö mitatun kosteus- tai
CO₂-pitoisuuden mukaan säi-
lyttää sisäilman aina tarpeen-
mukaisena. Samalla vältetään
ylimääräisen ilmanvaihdon ai-
heuttamalta energiankulutuk-
selta.

Jos talossa ei vielä ole läm-
mön talteenottoa, kannattaa
selvittää sen kannattavuus
omassa yhtiössä. Yksittäisenä
toimenpiteenä se usein tuottaa
mukavasti säästöä.

Lämmitysjärjestelmän päivittäminen ja uusiminen kokonaan

Suuri korjaushanke on harvoin
kannattava pelkästään ener-
giansäästön vuoksi. Kun talo-
yhtiö alkaa miettiä lämmitysta-
pamuutoksia, on hyvä pyytää
vaikkapa talotekniikkaan pe-
rehtynyttä insinööritoimistoa
tekemään selvitys siitä, kannat-
taako lämmitystapamuutos ja
miten uusi järjestelmä pitää
mitoittaa. Vasta sen jälkeen
pyydetään tarjoukset. Siten ne
on mahdollista saada vertailu-
kelpoisina, mikä helpottaa pää-
töksentekoa huomattavasti.

Yleisimmät vaihtoehdot
energiatehokkaammaksi läm-
mitystavaksi ovat kaukolämpö,
maalämpö ja ilma-vesilämpö-
pumppulla tuotettu lämpö.
Huoneistokohtaisella sähkö-
lämmityksellä varustetuissa
kohteissa ilmalämpöpumppu
saattaa auttaa alentamaan ener-
giakustannuksia.

Jos talossa on öljylämmitys
ja kaukolämpö on saatavilla,
pitää selvittää, mitä siihen lii-
tyminen maksaa investointei-
neen kaikkineen. Kaukoläm-
mön taloudellisuus riippuu sit-
ten tietysti energian hinnasta.
Siinä on omat haasteensa, sillä
kukaan ei osaa arvata, mihin
suuntaan hinta tulevaisuudessa
kehittyy. Lisäksi taloyhtiö on
kaukolämpöön liittyessään yh-

den energiantoimittajan varassa. Jos taas talossa on jo kaukolämpö, mutta se koetaan kalliiksi, jäävät jäljelle maalämpö ja ilma-vesilämpöpumppu.

Maalämpö on perustamiskustannuksiltaan kallein, mutta korkean hyötysuhteen ansiosta säästöä lämmityskuluissa syntyy huomattavan paljon, joten kuoletusaika saattaa jäädä suhteellisen lyhyeksi.

Se, voidaanko taloon rakentaa maalämpö, riippuu muun muassa siitä, sijaitseeko kiinteistö vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella, onko tontilla tilaa lämpökaivoille ja onko alueella maanalainen kaava. Ne voivat toisinaan estää maalämmön asentamisen. Huomattavan usein se on kuitenkin varteenotettava ja mahdollinen vaihtoehto.

Usein luullaan, että ilma-vesilämpöpumpulla voidaan lämmittää vain pienehköjä kiinteistöjä. Käsitys on väärä, sillä järjestelmä sopii mainiosti myös suuriin kiinteistöihin. Ilma-vesi-

lämpöpumpuilla tuotetaan nykyään myös kaukolämpöä.

– Ilma-vesilämpöpumppu voi sopia hyvin vaikka kuinka suuriin kerrostaloihin. Se on potentiaalinen vaihtoehto, jos maalämpö ei ole mahdollinen. Tietysti voidaan pohtia myös hybridivaihtoehtoja eli esimerkiksi jätetään öljykattila tuottamaan lämpöä kylmimpien säiden aikaan ja tuotetaan lämpö ilma-vesilämpöpumpulla silloin, kun sen hyötysuhde on parhaimmillaan.

Sähkölämmitteisissä rivitaloyhtiöissä säästöjä voi hakea asennuttamalla ilmalämpöpumput jokaiseen huoneistoon. Investointi on varsin maltillinen, noin 1 500 – 2 500 euroa per huoneisto. Tällaisessa hybridilämmityksessä on tärkeää säätää sähköpatterien termostaatit ja ilmalämpöpumppu niin, etteivät ne taistele lämmityksestä keskenään. Patterien pitäisi olla ainakin kolme-neljä astetta haluttua lämpöä alempi, jolloin lämmitys hoituu pumpulla,

joka on joka tapauksessa se energiatehokkaampi vaihtoehto.

Oikea mitoitus ja älypalvelut

Lämmitysjärjestelmän ensisijainen tarkoitus on tuottaa mukava ja riittävä lämpö sekä lämmin käyttövesi asukkaille kaikissa olosuhteissa. Siksi lämmityslaitteistoa uusittaessa pitää selvittää rakennuksen todellinen lämmöntarve ja mitoittaa lämmönjakokeskus sen mukaan. Näin vältetään laitteiden ylimitoitus ja turhat kustannukset. Etenkin lämpöpumppujen kohdalla kannattaa tavoitella myös mahdollisimman matalaa lämpötilaa rakennuksen sisäisessä lämmitysverkossa, koska se parantaa laitteen hyötysuhdetta.

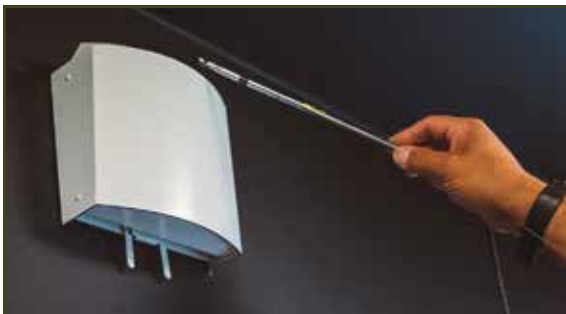
Kun lämmönjakokeskus tulee tiensä päähän, auttaa senkin uusinassa tieto todellisesta lämmöntarpeesta. Silloin uusi laitteisto voidaan mitoittaa mahdollisimman oikein. Laitteiston ylimitoittaminen turhaan ja var-

muuden vuoksi tarvetta suuremmaksi kasvattaa investointikustannuksia.

Taloyhtiöille on nykyisin tarjolla myös lukuisia erilaisia älylaitteita ja -palveluja, joilla lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan optimoida ja ohjata jokseenkin automaattisesti. Kun yhtiö harkitsee automaatiojärjestelmän hankkimista, on ensimmäiseksi etsittävä aiheeseen perehtynyt suunnittelija hankinnan tueksi ja onnistumiseksi parhaalla mahdollisella tavalla. ●

» Lisätietoja taloyhtiön energiaasioissa löytyy runsain mitoin Motivan sivuilta osoitteesta https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio

» Lisätietoja energiatarkastuksesta ja niitä suorittavista yrityksistä Motivan sivuilta: https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus



FINLUFT

ikkuna parempaan asumiseen

PATENTOITU RATKAISU KORVAUSILMAN HAASTEISIIN YLÖJÄRVELTÄ!

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous:
084 1547 000
asiakaspalvelu@finluft.fi
www.finluft.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 terveellisiksi asua ja toimitilat terveellisiksi 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 pit-



kä 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 KVKTPätevyys.

Lämpökuvaus

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

kaudella.

Lämpökuvaus on rakenteita rikkomaton menetelmä, jonka avulla pystytään arvioimaan rakennusten ja rakenteiden lämpöteknistä 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



Taloyhtiöiden ammattilainen

Copart (AVK)
-Referenssikohde

HMK Talotekniikalta saat kaikki palvelut saman katon alta.

Yritykseltämme löytyy sähkö- ja kylmäurakointiluvat.



Putkiremontit

Autamme ennaltaehkäisemään putkivuotojen aiheuttamat vesivahingot. Olemme erikoistuneet omakotitalojen, sekä taloyhtiöiden putkiremontteihin. Toteutamme remontit rakenteita rikkomatta pintavetoina komposiittiputkilla.



Lämmitysjärjestelmä remontit

Sähkön, öljyn ja kaukolämmön markkina-hinnat nousevat jatkuvasti. Taloyhtiöiden lämmitys maksaa monella jo useita kymmeniä tuhansia euroja jokainen vuosi, vaikka tarjolla on energiatehokkaampia ja ympäristöystävällisempiä ratkaisuja.

Toteutamme maalämpö- ja ilma-vesilämpöpumppuratkaisut Pirkanmaalla.



LVI-suunnittelu

Olemme erikoistuneet korjausrakentamisen LVI-suunnitteluun (mm. taloyhtiöiden putkiremontit, toimitilat sekä huoneistoremontit). Suunnittelemme myös uudistuotantoa, kuten omakotitaloja, paritaloja, pienkerrostaloja sekä rivitaloja.

Isot ilma-vesijärjestelmät teollisuuteen (400kw saakka)

Jäspi Basic XL Kiinteistö ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä sopii keskisuurista suuriin kiinteistöihin, kuten halleihin ja varastoihin. Tämä edullinen ja yksinkertainen ratkaisu säästää energiaa ja pienentää ostoenergiakustannuksia. Järjestelmä mitoitetaan aina asiakkaan kohteen mukaan optimaaliseksi. Käyttöönotto ja etävalvonta sisältyy toimitukseen.



OTA YHTEYTTÄ
010 5711 101

www.hmktalotekniikka.fi
info@hmktalotekniikka.fi

LUE LISÄÄ
PALVELUISTAMME
TALOYHTIÖILLE





SÄÄSTÖÄ HYBRIDILÄMMITYKSELLÄ

Tarjoamme alaan erikoistuneena yrityksenä kokonaisvaltaiset lämmitysratkaisut taloyhtiöille.

Meillä on jo yli 100 taloyhtiöihin toteutettua referenssikohdetta.

1. Poistoilmasta lämpö talteen tehokkaasti: lopetetaan tuhlaaminen. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
2. Lisäksi maalämpökaivoja tontille mahdollisuuksien mukaan: tunnelit ja mahdolliset muut porausesteet selvitetään. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
3. Hybridilämmitysjärjestelmä edellyttää laajan rakennusautomaation. Muuttuva sähkönhinta on mahdollista huomioida järjestelmässä tarpeen mukaan. Se on meidän vahvuutemme.
4. Kokonaistoimitus ja vastuu yhdellä toimijalla: tuottotakuu.
5. Tehokas poistoilman lämmöntalteenotto (PILP) koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustetuissa kerrostaloissa vähentää maalämpökaivojen tarvittavaa määrää. Se myös mahdollistaa monen kantakaupungin alueen taloyhtiön irtaantumisen kokonaan kaukolämmöstä.



SMART HEATING

LÄMMIN · AITO · VIISAS

Pyydä maksuton energiakartoitus taloyhtiölle

myynti@smartheating.fi / 010 739 9120

www.smartheating.fi

Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja oli Euroopan parlamentin jäsen vuosina 2008–2024 ja nousee mahdollisesti varasijalta parlamenttiin 10. vaalikaudelle.



Kansallisvarallisuudestamme iso osa on rakennuksissa

Kansallisvarallisuudestamme merkittävä osa on sidottuna rakennuskantaamme. Rakennuksissa on kiinni huomattava määrä niin julkista kuin yksityistä rahaa. Esimerkiksi valtion lähes 9 000 kiinteistöä ovat arvoltaan noin 4,2 miljardia euroa. Jotta voimme ylläpitää kansallisvarallisuutemme arvoa, meidän on huolehdittava ja kunnostettava olemassa olevaa rakennuskantaamme, sillä huonosti hoidetut kiinteistöt laskevat omaisuutemme arvoa. Tämä koskee myös yksityishenkilöiden omistamia kiinteistöjä.

Sijoittamisessa sijoitetulle rahamäärälle on tarkoitus luoda lisäarvoa. Myös omistusasunnon ostaminen on sijoittamisen muoto. Asunnosta huolehtiminen, remontointi ja ehostaminen ovat keinoja, joilla sijoituskohteen arvoa voidaan nostaa. Omistusasuminen on myös huomattavan varma ja vakaa sijoituskohde verrattuna vaikkapa pörssi-osakkeisiin, joihin sisältyy enemmän riskejä - vaikkakin riski ja tuotto-odotus luonnollisesti kulkevat käsi kädessä.

Sijoittamisessa tulisi pyrkiä on myös minimoimaan sijoitukseen liittyvät ylläpitokustannukset, kuten rahastoihin liittyvät hallintokulut. Asunnoissa tämän voidaan ajatella olevan yhtiövastike tai luovasti ajateltuna esimerkiksi lämmitys- ja sähkökulut. Energiatehokas asunto on siis ylläpitokustannuksiltaan suopeampi kuin energiaa runsaasti kuluttava asunto.

Energia remontit ovat sijoittajille kannattavia, sillä ne

maksavat itsensä takaisin energiansäästöjen muodossa. Aurinkopaneelien asentaminen vähentää ostetun energian määrää ja uusiutuviin energialähteisiin siirtyminen vaikuttaa energian hintaa entisestään.

Juuri voimaan tullut rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tarkoituksena on vähentää rakennustemme aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Sen tavoitteet toimivat kuitenkin myös keinoina nostaa sijoituskohteemme arvoa: kiinteistön arvo nousee, kiinteistön vakuusarvo nousee sekä lainan korko laskee. Samalla investointi maksaa itsensä takaisin viidestä kahdeksaan vuodessa. Seuraavaksi jäsenmaiden on saatettava direktiivi osaksi kansallista lainsäädäntöä. Direktiivin vaatimukset koskevat ensin julkisten elinten omistuksessa olevia rakennuksia. Näin ollen kansallisvarallisuutemme arvoa voidaan nostaa.

Kiinteistöjen energiaremonteilla on myös laajempia positiivisia talousvaikutuksia, sillä remonteista syntyy työpaikkoja vaikeuksissa olevalle rakennusalalle. Rakennusinvestoinnit muodostavat Suomen bruttokansantuotteesta peräti 15 prosenttia, minkä vuoksi energiaremontit voivat näkyä Suomen taloudessa positiivisena piikkinä. Meillä ei ole varaa olla käyttämättä näin mittavaa taloudellista mahdollisuutta, ja onkin hienoa, että energiatehokkuusdirektiivi saatiin vietyä maaliin vielä tällä parlamenttikaudella.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laadukas isännöinti edellyttää vuoropuhelua

Vuodenvaihteessa toimintansa aloittanut isännöinnin eettinen neuvosto toimii osaltaan isännöinnin laadun ylläpitämiseksi, tarjoten taloyhtiöille kanavan epäkohtien käsittelyyn.

Isännöitsijä on taloyhtiön hallituksen tärkein yhteistyökumppani ja monen käytännön asian toimeenpanija taloyhtiössä. Häneen kohdistuu siis suuria odotuksia, joiden lunastaminen va-

tii monipuolista osaamista ja roppakaupalla asennetta.

Mutta mistä taloyhtiö voisi tunnistaa, mikä isännöintiyritys saisi nuo suuret saappaat kunnialla täytettyä? Toisin sanoen:

mistä on hyvä isännöitsijä tehty?

Ohjenuorana sopimukset ja eettiset ohjeet

– Lähtökohta on se, että isän-

nöitsijä noudattaa niitä sopimuksia, mitä on tehty ja ennen kaikkea kiinnittää huomiota siihen, että lakisääteiset tehtävät, joita on määritelty, tullaan tekemään, toteaa asiamies **Antti**

Kumpulainen Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:stä. Tämän lisäksi isännöitsijän olisi hänen mukaansa tärkeää olla ennakoiva toimissaan ja aktiivisesti yhteydessä taloyhtiön hallitukseen.

Kumpulainen kertoo isännöintialan sääntelevän pitkälti itse itseään. Asunto-osakeyhtiölakiin on kuitenkin kirjattu tietyt asioita, jotka isännöitsijän tulee toteuttaa. Ohje-
nuorana ovat myös alan yleiset sopimusehdot sekä taloyhtiön kanssa solmittu isännöintipalvelusopimus ja siihen kirjatut tehtävät.

– Ja ennen kaikkea uusitut isännöinnin eettiset ohjeet, jotka ovat olleet yli vuoden voimassa. Jos isännöintiyritys on auktorisoitu, se on sitoutunut noudattamaan ohjeita.

Hän toteaa eettisten ohjeiden olevan hyvä kriteeristö, kun alan toimijoita arvioidaan.

– Kun isännöintiyritys noudattaa niitä, pystytään sitä kautta tuottamaan hyvää isännöintipalvelua, hän sanoo, mutta muistuttaa alalta löytyvän toki myös hyviä toimijoita, jotka eivät ole auktorisoituja.

Auditointi tarkastelee yrityksen toimintatapoja

Auditoinnissa kiinnitetään Kumpulaisen mukaan huomiota muun muassa siihen, miten isännöintiyritys aloittaa toimintansa uuden taloyhtiön palveluksessa tai luovuttaa isännöimänsä taloyhtiön toisen yrityksen hoitoon. Lisäksi siinä käydään läpi yrityksen omat sisäiset prosessit johtamisesta, rekrytoinnista ja työaikainsäädännön noudattamisesta aina asiakastaloyhtiöihin kohdistuviin taloushallinnon prosesseihin.

– Esimerkiksi yksittäinen henkilö ei pysty hyväksymään laskuja, vaan niiden täytyy mennä tuplahyväksynnän kautta, että vältetään tietyn tyyppisiltä riskeiltä, hän mainitsee esimerkkinä.

Yritysten lisäksi vuodesta 2016 lähtien yksittäiset isännöitsijät ovat voineet jälleen

hakea itselleen henkilökohtaista auktorisointia. Sille on kuitenkin määritelty tarkat kriteerit:

– Aloitteleva isännöitsijä ei pääse heti hakeutumaan auktorisointiin, vaan hänellä pitää olla viimeisen 10 vuoden ajalta kokemusta kolme vuotta, toimia parhaillaan vastuullisena isännöitsijänä ja suorittanut isännöinnin ammattitutkinnon. Lisäksi pitää olla projektikokemusta.

Mikäli toiminnassa ilmenee poikkeamia alan eettisistä ohjeista, ne on korjattava tietyn ajan puitteissa, ennen kuin auditointi hyväksytään. Yritysten on myös uusittava auditointi kolmen vuoden välein, isännöitsijöiden puolestaan kuuden vuoden välein.

Elinkaariajattelua isännöitsijän valintaan

Auktorisointi antaa osviittaa isännöintiyrityksen tarjoaman palvelun laadusta. Sen lisäksi Kumpulainen korostaa isännöitsijän valinnassa myös elinkaariajattelun merkitystä.

Hän toteaa taloyhtiöiden voivan olla hyvin eri tyyppisissä elinkaarivaiheissa: uudiskohteessa isännöitsijän on kiinnitettävä huomiota erilaisiin asioihin kuin seesteisessä vaiheessa olevassa taloyhtiössä, joissa voidaan tarvita enemmän ylläpitävää isännöintiä. Kun taloyhtiöllä on puolestaan edessä suurempia remontteja, vaaditaan taas aivan erilaista osaamista.

– On tärkeää, että taloyhtiö itse tietää mitä haluaa. Jos taloyhtiöön on tulossa todella isot linjasaneeraukset, kannattaa miettiä sellaista yritystä, joka on onnistunut vetämään sellaisen hankkeen menestyksekkäästi.

Kumpulainen neuvoo miettimään tarjouspyyntöä varten tarkoin, mitä palveluita taloyhtiö odottaa ja haluaa isännöitsijältään saada. Näin tarjouksia jättävien yritysten on helpompi miettiä omasta palvelukonseptistaan käsin, pystyvätkö ne vastaamaan haasteeseen, ja tarjouksista >>

Pyydä isännöintitarjous!

Isännöinti *Susu* Tossavainen Oy

041 318 5454 asiakaspalvelu@isannointioy.fi
Kuohuntie 2 T 1, 36200 Kangasala
www.isannointioy.fi

KANGASALA | TAMPERE

TM Isännöinti ja Saneeraus Oy

Asiakaslähtöistä ja luotettavaa
ISÄNNÖINTIÄ
myös pienille taloyhtiöille

www.tmisoy.com
0300 87 03 03 | toimisto@tmisoy.com

REHTI

— ISÄNNÖINTI —

KIINTEISTÖSI REHTI KUMPPANI

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

040 629 0500
info@rehti-isannointi.fi
Mustanlahdenkatu 19 LH 7
33210 Tampere

Isännöinnin eettinen neuvosto yhtenäisti alan valvontaa

Jos taloyhtiö kokee isännöitsijän toimineen epätydyttävällä tavalla, Antti Kumpulainen tarjoaa ensimmäiseksi ratkaisuksi avointa keskustelua.

– Näkisin, että sovitteleva lähestyminen asiaan tuo usein hyvän lopputuloksen.

Mikäli keskustelu ei riitä, taloyhtiö voi tehdä asiassa reklamaation, johon isännöintiyrityksen on vastattava. Viime kädessä ratkaisuna on tehdä asiassa taloyhtiön hallituksen päätöksellä lausuntopyyntö vuoden alussa toimintansa aloittaneelle isännöinnin eettiselle neuvostolle.

Aiemmin alalla oli kaksi rinnakkaista valvontamenettelyä, joista toista ylläpiti Isännöintiliitto ja toista ISA. Näistä edellä mainittu koski Isännöintiliiton jäsenyrityksiä ja jälkimmäinen ISAn auktorisoimia yrityksiä, mutta prosesseiltaan ne olivat hyvin samankaltaiset.

– Alalla haluttiin yhtenäistää valvontamenettelyä ja käytäntöä, joten menttiin yhden lipun alle, kertoo Kumpulainen.

Hän kehuu tilanteen olevan nyt taloyhtiöille aiempaa selkeämmän, sillä lausuntopyynnot kulkevat yhdestä putkesta keskuskauppakamarin kautta, ja eettinen neuvosto antaa niihin päätöksen.

Mahdollisia seurauksia isännöintiyritykselle ovat huomautus tai varoitus, ISAn auktorisoinnin menettäminen tai erottaminen Isännöintiliitosta. Vakavammassa tapauksissa päätöksistä tulee julkisia, mutta esimerkiksi huomautukset ovat anonyymeja ja niitä ei julkaiseta.

Päätöksissä noudatetaan uudistettuja isännöinnin eettisiä ohjeita, jotka otettiin käyttöön runsas vuosi sitten. Vaikka Kumpulainen arvioi sekä niiden että isännöinnin valvonnan olevan jo hieman paremmin tunnettuja taloyhtiöiden parissa, hän arvioi tietoisuuden olevan vielä yleisesti heikoilla kantimilla.

– Varmasti pikku hiljaa, kun toiminta alkaa käynnistyä kunnolla ja tapauksia tulee enemmän, tieto neuvostosta ja sen toiminnasta kasvaa.

saadaan myös yhteismitallisempia ja näin helpompia verbailla.

– Pyytäisin aina myös referenssejä ja kävisin läpi, miten isännöintiyritys on hoitanut isännöimiään taloyhtiöitä.

Tarkkojen tarjouspyyntöjen lisäksi taloyhtiön kannattaa myös malttaa haastatella isännöintiyrityksiä rauhassa. Kumpulainen korostaa, että haastateluun olisi hyvä saada mukaan taloyhtiön lopullinen vastuuisännöitsijä, jotta taloyhtiö voi arvioida, vastaako tarjous tästä kasvokkain saatua kuvaa.

Alan uudet haasteet vaativat huomiota

Isännöintialalla on vielä kehittämisen varaa. Antti Kumpulainen nostaa esimerkkinä esiin alalla tapahtuneet yrityskaupat, joita on viime vuosina ollut suhteellisen paljon.

– On tullut isoja isännöintiyrityksyypäitä, kun on ostettu pienempiä yrityksiä tai liike-toimintaa muilta. Totta kai tulee se tilanne, että siellä prosessit, järjestelmät ja toimintakulttuurit ovat hyvinkin toisistaan poikkeavia ja erilaisia. Näiden yhteensovittaminen ja integraatio on haasteellista.

Hän toteaa, etteivät asiat muutu aivan sormia napsauttamalla ja toivottaakin sen suhteen jaksamista niin yrityksille kuin asiakasrajapintaankin. Vaikka asian eteen tehdään aktiivisesti töitä, yrityskulttuurin sopeuttamisessa vie aina oman aikansa.

Toisena haasteena Kumpulainen mainitsee henkilöstövaihtuvuuden, joka voi alueittain olla isännöintialalla suurtaakin. Isännöitsijöiden perehdyttämiseen tulisi kiinnittää sitä suuremmin huomiota.

– Se on totta kai aina resurskisyys, mutta perehdytys ja uuden isännöitsijän sisäänajo on tärkeää ja näkyy hyvänä palveluna taloyhtiöille.

Viimeisenä Kumpulainen mainitsee digitalisaation, joka on puhuttanut paljon isännöinnin kentällä. Vaikka digitalisaatio edellyttää isännöitsijöiltä uudenlaista osaamista,

hän pitää sitä hyvinkin positiivisena kehityksenä.

– Siitä tulee paljon lisäarvoa, kun asiat pystytään tekemään helpommin ja vaivattomammin.

Yhdessä keskustelemalla parempaa isännöintiä

Antti Kumpulainen huomauttaa, että taloyhtiöiden isännöitsijöille antama palaute koskee usein vain sitä, että jotain on jäänyt tekemättä. Toiminnan kehittämiseksi keskustelun olisi kuitenkin hyvä olla laajempaa ja keskusteluyhteyden tiivis. Kehityskeskustelumainen ote olisi hänen mielestään tervetullut taloyhtiökentälläkin.

– Pyrittäisiin antamaan myös sitä rakentavaa palautetta, ja taloyhtiö ja isännöitsijä kävisivät säännöllistä keskustelua siitä palvelusuhteesta ja miten se on mennyt.

Hän ehdottaakin pitämään kerran vuodessa taloyhtiön, isännöitsijän ja huoltoliikkeen yhteisen pelisääntöpalaverin, jossa kerrattaisiin vastuita ja perehdyttäisiin mahdollisia uusia taloyhtiön hallituksen jäseniä kokonaisuuteen.

– Se helpottaa usein sitä taloyhtiön varsinaista eteenpäin viemistä, budjetointia ja vuosikellon toteuttamista.

Oman kokemuksensa pohjalta Kumpulaisella on antaa vielä selvä viesti koko isännöintikentälle sekä taloyhtiöpuolelle:

– Kun haluamme kehittää isännöinnin laatua, se ei onnistu ilman avointa yhteistyötä kaikkien osapuolten kesken. Yksin siinä ei onnistu kukaan, mutta yhdessä tekemällä päästään varmasti hyviin tuloksiin.

ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. Samalla sen tehtävänä on edistää ammattimaista ja kehittyvää isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistöjen ylläpitoa.

Kirjanpito on taloyhtiön ylläpidon tärkeä apuväline

Taloyhtiöitä koskee kirjanpitovelvollisuus. Juoksevan kirjanpidon lisäksi yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltävä taloyhtiön tilinpäätös ja ensi vuoden talousarvio ovatkin olennaisen tärkeitä taloyhtiöiden toiminnalle. Ne myös auttavat osakkaita seuraamaan taloyhtiön hallintoa ja toimintaa käytännön tasolla.

Usein kirjanpidosta vastaa isännöitsijä, mutta myös tietyt tilitoimistot ovat erikoistuneet taloyhtiöiden taloushallintoon. Kirjanpidon ulkoistaminen voikin lisätä taloyhtiön toiminnan läpinäkyvyyttä ja osakkaiden luottamusta taloyhtiötään kohtaan.

Kirjanpito auttaa hahmottamaan taloyhtiön taloudellisen tilanteen ja on siten olennainen apuväline tulevien korjaushankkeiden suunnittelussa ja päätöksenteossa. Sen avulla voidaan yhtä lailla seurata taloyhtiön maksuvalmiutta kuin sen omaisuuden arvoakin, mutta myös tunnistaa ja varautua tuleviin riskeihin. ●



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

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

**Rappaus-, maalaus- ja
pinnoitustyöt sekä remontit**



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



Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com





... Teksti: Elina Salmi

Turvallisesti katolla

Katoilla joudutaan tekemään monenlaisia huoltotöitä ja korjauksia kaikkina vuodenaikoina. Siksi onkin tärkeää pitää huolta siitä, että kiinteistön katolla on huomioitu turvallisuus asianmukaisesti ja riittävästi.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta määrää muun muassa, että kaikkiin huolto- tai tarkastusta vaativiin rakennuksen osiin on oltava pääsy ja työskentelymahdollisuus vaarantamatta työntekijöiden ja sivullisten turvallisuutta. Rakennuksessa, jonka korkeus ylittää yhdeksän metriä, on oltava kiinnitysrakenteet turvaköysiä varten.

Hyvä suunnittelu on katto-

turvaakin mietittäessä kaiken a ja o. Onnistunut toteutus kun ei synny määräyksistä, vaan siitä, että asia on ajateltu huolella rakennuksen käyttäjien ja ympäristön turvallisuuden näkövinkkelistä.

Henkilöiden ja esineiden putoaminen täytyy torjua aina, kun putoamisvaara ylittää kaksi metriä ja muulloinkin olosuhteiden niin vaatiessa. Tekniset toimenpiteet, kuten vaikkapa

tukevat työtasot ja henkilönostimet ja riskinhallinnan keinot tulevat ensin. Putoamissuojainten käyttö on sitten toissijainen keino, kertoo erityisasiantuntija **Susanna Mäki** Työterveyslaitokselta.

– Mitä suojaimia sitten tarvitaan, riippuu kovasti kohteen putoamissuojausratkaisusta ja minkälainen sen kiinteistön katto on. Mikä on esimerkiksi kaltevuus. Arviointi pitää tehdä

kohteen mukaisesti, toteaa Mäki.

– Työnantajan vastuulla on työntekijöiden turvallisuus ja hänen pitää tehdä riskien arviointi työstä. Kattosaneeraustöitä teettävän taloyhtiön on mielestäni hyvä varmistua siitä, että päättoteuttaja eli siis työnantaja on tehnyt putoamissuojasuunnitelman, turvallisuussuunnitelman ja turvallisuusohjeen työntekijöilleen ja hänellä on



Freepik

määrättyinä turvallisuuskoordinaattori.

Talotikkaat ja nousukisko

Suomessa on paljon erityisesti 70-80-luvuilla rakennettuja tasakattoisia betonielementtitaloja. Jokainen ymmärtää, että sellaisen katolla työskennellessä putoamisvaara on melko vähäinen muualla kuin reunan läheisyydessä. Yksin sinnekään ei pidä mennä. Katotöissä on aina syytä olla parin kanssa.

Tasakattoisen talon katolle pitää kuitenkin ensin päästä tavalla tai toisella. Jos kulkureittiä ei ole talon sisäpuolella, on mentävä talotikkaita myöten. Talotikkaan tulee olla kestävä, kiinteästi asennettu sekä turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti sijoitettu.

– Niissä on jo nykyään usein kiinni EN353-1 stan-

dardin mukainen nousukisko. Taloteknisessä tilassa säilytetään tarrainta eli vaunua, joka voidaan kiinnittää nousukiskoon katolle kiivettäessä ja kiivetä katolle turvallisesti.

Nousukiskot ja tarraimet ovat eri valmistajilla erilaisia. Huoltoyhtiöillä on eri valmistajien tarraimia, mutta jos juuri heidän hallussaan oleva ei sovi talon nousukiskoon, pitää käyttää taloteknisestä tilasta löytyvää, juuri kyseisen talon tikkaisiin sopivaa vaunua. Samasta paikasta tarraimen kanssa pitäisi löytyä myös tarkastuspöytäkirja, josta voi varmistua siitä, että talon tarraim on hyväksytty ja tarkastettu vuosittain.

Valjaiden pitää olla tyyppihyväksytyt ja oikean kokoiset

Talotikkaissa olevan nou- >>

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

VESIKATON TERVEYSTARKASTUS KATTOTOHTORILTA!

Ilmaa! 020 799 1621

Meiltä myös

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

Sähköposti:
myyntie@kattoklinikka.fi

Chat:
www.kattoklinikka.fi



KATTOKLINIKKA OY
HYVINVOINTIA KATOLLE

sukiskon ja siihen sopivan tarraimen lisäksi putoamissuojaimia ovat muun muassa erilaiset valjaat ja köydet kiinnikkeineen. Valjaiden tulee olla tyyppihyväksytty ja työhön soveltuvat. Niiden pitää myös olla ehjät. Aina ennen käyttöä valjaiden ja köysien kunto kannattaa tarkastaa huolellisesti.

– Kokovaljaat ovat standardin EN 361 mukaisia. Hyvät valjaat on tietenkin käyttäjälle oikean kokoiset ja käyttömukavat eli eivät paina tai hierrä mistään. Se on erityisen tärkeää, jos ne päällä työskennellään paljon. Valjaat myös pitää säätää oikein, muistuttaa Mäki.

– Perehdytys on myös tärkeä osa työturvallisuutta. Varsinkin silloin kun tulee nuoria työntekijöitä, pitää työnantajan perehdyttää heidät huolellisesti ja opettaa ja ohjata, minkä takia niitä valjaita pitää käyttää.

Kokovaljaisiin on saatavana niin sanottuja traumahihnoja.

Ne ovat valjaassa olevat tukinauhat, joiden varassa voi odotella pelastajaa paikalle, jotka ehkäisevät kannatteluvammoja eli suspensiotraumoja, jolloin verenkierto estyy.

Putoamissuojaimet pitää määräraikaistarkastaa vuosittain pätevän määräraikaistarkastajan toimesta. Valmistajilla on omat ohjeensa ja niitä tulee noudattaa. Työterveyslaitos kouluttaa tarkastajia yhteistyössä valmistajien kanssa, koska he määrittävät, ketkä ovat päteviä tarkastamaan juuri heidän tuotteensa.

Jos kaikesta varautumisesta huolimatta sattuu käymään niin ikävästi, että putoaa valjaiden varaan, ei kyseisiä valjaita saa enää sen jälkeen käyttää, vaan ne pitää poistaa käytöstä.

Mihin turvaköyden voi kiinnittää?

Valjaat ja turvaköysi pitää tietysti voida kiinnittää katolla tur-

vallisesti johonkin. ”Katolla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille sekä muille säännöllistä käyntiä edellyttävillä rakennusosilla ja laitteilla on järjestettävä tarkoituksenmukainen, katkeamaton kulkutie”, kerrotaan Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa.

Siinä ohjeistetaan myös, että katon kaikkien turvavarusteiden tulee asennettuna kestää niille tarkoitettu kuorma, niiden tulee olla ilmastoon rasituksia vastaan riittävän kestävä ja ne on tarkastettava sekä huollettava säännöllisesti.

Turvaköysien ja riipputelineiden kiinnitys rakenteet mitoitetaan kestäväksi niihin kohdistuva kuorma. Niiden tulee olla siten sijoitettut, että kiinnittyminen on turvallista.

Kattosillat ja lapetikkaat ovat kiinteä kulkutie katolla. Asennustavasta riippuen niitä joko voi tai ei voi käyttää turvaköyden kiinnityspisteinä.

– Katolla voi olla ankkurointipisteiksi sanottuja kiinnityspisteitä tai kattopollareita (EN 1808, EN 795), joihin turvaköyden voi kiinnittää. Köysien kiinnityspisteiden pitää kestää putoamisen aiheuttamat voimat. On myös erilaisia vaijerijärjestelmiä, joihin köyden voi kiinnittää ja liikkua katolla turvallisesti. Niille on kaksi erilaista testausstandardia mutta useimmat valmistajat ovat testaanneet tuotteensa molempien mukaan.

Putoamissuojaimilla on pakollinen käyttöönottotarkastus ja vuosittain tehtävä määräraikaistarkastus. Tarkastuksen saa suorittaa vain pätevätoimintainen määräraikaistarkastaja.

Lähde: Susanna Mäen lisäksi Kattoliiton työturvallisuusopas



KATOKSI OY

TARKASTUKSET

• Kuntotutkimukset • Vuototutkimukset

HUOLLOT

• Huoltosopimukset • Lumen pudotukset

KATTOREMONTIT

Soita ja kysy lisää: 045 162 0064 | www.katoksi.fi



Katon syyshuolto

Katto on talon tärkein suoja ja siksi huollon pitää käydä katolla hyvissä ajoin ennen syysmyrskyjä ja talven tuloa tarkastamassa, että kaikki on kunnossa ja korjaamassa mahdolliset viat.

Syksyllä katolla kannattaa käydä syysmyrskyjen jälkeen ennen lumen tuloa. Katolta ja kouruista poistetaan roskat ja mahdollinen kasvillisuus sellaisilla työvälineillä, jotka eivät kolhi katemateriaalia. Huollon pitää myös varmistaa, että vesi poistuu katolta ja erityisesti jiirialueilta esteettömästi.

Kattokaivot ja kourut pitää puhdistaa ja varmistaa, että roskasihdit ovat paikoillaan. Jos kattokaivoissa ja ränneissä on sulatuskaapelit, testataan niiden toimivuus hyvissä ajoin. Varmistetaan myös läpivientitiivisteiden ja kiristyspantojen kiinnitykset. Vähäiset korjaustoimenpiteet voi tehdä itse heti vian havaittuaan. Varsinaiset korjaustoimenpiteet teetetään aina ammattiliikkeellä.

Kun kerran katolla jo ollaan, tarkastetaan samalla katteen ja jos mahdollista aluskatteen kunto. Onko kate ehjä, onko siinä silmin havaittavia painumia tai kohoumia ja tuntuuko kävellessä epätavallista notkumista.

Myös katon turvajärjestelmät tarkastetaan aina katolla käydessä. Varmistetaan, että kattoturvatuotteet ovat kunnolla kiinni ja toimintakuntoisia, liitokset pitäviä ja pintamaalaus sekä sinkitys ehjiä. Huolehditaan myös siitä, että turvavarustevalmistajan edellyttämät standardin mukaiset tarkastukset on suoritettu. ●

Lähde: Kattoliiton julkaisu Katon huoltokirja

☎ **0400 851 335**

KATTOLIIKE
PIRKANMAAN KATTAJAT OY

VESIKATTOURAKOINTIA LUOTETTAVILLA KOTIMAISILLA KATEPAL SBS-TUOTTEILLA

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

Koiviston tie 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

KATEHUOLTO

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com

VARMAPELTI
KOURUT • TIKKAAT • PELTITYÖT

www.varmapelti.fi • info@varmapelti.fi • 0400 806 275

- Peltityöt • Kattoremontit
- Katon pesut ja maalaukset
- Sadevesijärjestelmät • Kattoturvatuotteet
- Rakentaminen • Remontointi

Ota yhteyttä ja kysy lisää!



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vedenkulutus kuriin taloyhtiössä

Koska veden lämmittäminen muodostaa tuntevan osan taloyhtiön energiakuluista, vedenkulutuksen hillitseminen on samalla rahansäästöä.

Veden riittävyys itsessään ei ole aiheuttanut Suomessa tavallisesti huolta. Pohjavesivarantomme ovat yleisesti runsaat eikä vedenkäyttöä ole meillä jouduttu juuri rajoittamaan edes kuivina kausina. Talousveden litrahintakaan ei ole päätähuimaava.

Miksi taloyhtiön pitäisi sitten kiinnittää huomiota vedenkulutukseensa – ja vieläpä pohtia, saisiko sitä hillittyä?

Vedenkäytön hillitseminen on osa kestävästä elintapaa, toteaa tutkimuspäällikkö **Minna Kuusela** Työtehoseurasta. Hän hu-

mauttaa, että kiinnittämällä huomiota vedenkulutukseensa taloyhtiö voi kuitenkin vaikuttaa myös energiakustannuksiinsa. Merkittävä osa käytetystä energiasta kuluu nimittäin juuri veden lämmittämiseen.

– Vaikka sitä ei miettisi, niin

kyllähän se vesi maksaa, mutta veden lämmittäminen etenkin maksaa. Lämpimän veden osuus voi olla jopa puolet kiinteistön energiakustannuksista, Kuusela muistelee. Samalla kun moni muu tekniikka alkaa muuttua energiatehokkaammaksi, veden

lämmityksen energiakulut jää-
vätkin monille taloyhtiöille so-
keaksi pisteeksi.

Tutkimushanke pureutui suomalaisten vedenkulutukseen

Työteho-seura suoritti tutki-
musosuuden Motivan vuosina
2019–2021 koordinoimaan
hankkeeseen, jossa tarkastel-
tiin kestävää vedenkäyttöä.

– Koko iso projekti lähti sii-
tä tiedosta, että viimeisin Suo-
messa laskettu vedenkäyttö oli
80-luvulta: 155 litraa per hen-
kilö per vuorokausi, Kuusela
taustoittaa hanketta.

Monet tahot olivatkin kai-
vanneet vedenkulutuksesta jo
ajantasaisempaa tietoa. Hank-
keessa hyödynnettiin vesilai-
toksilta ja vesimittaritoimitta-
jilta saatua dataa, mutta myös
kotitalouksilta saatua kysely-
tietoa näiden vedenkulutus-
tottumuksista.

Lisäksi heillä oli 50 seuran-
tataloutta, joiden vedenkäyt-
töä seurattiin näiden oman ra-
portoinnin avulla. Näin saa-
tiin tietoa myös siitä, mihin
vettä käytettiin, eikä pelkäs-
tään sitä, miten paljon sitä ku-
lui. Seuranta tosin paljasti
myös, miten helposti ihmiset
joko aliarvioivat vedenkulu-
tuksensa tai käyttäytyvät seu-
rannan aikana ”paremmin”.

– Niissä 50 taloudessa, joita
seurattiin, kirjattu vedenkulu-
tus oli selvästi alempi kuin
keskiarvotalouksissa.

Vedenkulutus vähentynyt sitten 80-luvun

Kestävä vedenkäyttö -hank-
keesta selvisi, että nykyisin
kerros- tai rivitaloissa vettä
käytetään vuorokaudessa kes-
kimäärin 120 litraa henkilöä
kohden. Kuusela huomauttaa,
että tutkimusaineistossa ero-
teltiin kotitaloudet, joiden ve-
denkäyttö laskutettiin kulu-
tuksen mukaan ja joiden ei.

– Siinä on aika iso ero. Jos
laskutus on kulutuksen mu-
kaan, kulutus on 119 litraa
per henkilö vuorokaudessa.
Jos ei, 129 litraa.

Muutos aiempaan kulutus-

tietoon oli siis melkoinen.
Kuusela toteaa vedenkäyttö-
tottumusten muuttuneen sit-
ten 80-luvun: vettä käytetään
nykyisin peseytymiseen enem-
män ja myös pyykkiä pestään
enemmän. Silti tutkimus
osoitti vedenkulutuksen vä-
hentyneen.

Hän pohtii vähentymisen
taustalla olevan huoneistokoh-
taisten vesimittareiden yleisty-
minen ja yleinen tietoisuus sii-
tä, että vesi maksaa. Myös esi-
merkiksi astianpesukoneet oli-
vat vielä 80-luvun alussa har-
vinaisempia, ja käsin tiskatessa
vettä kului konepesua enem-
män.

– Nykyisin kodinkoneet vie-
vät vähemmän vettä. Uudem-
mat ovat aika vesipihejä. Taloy-
htiön pitäisi miettiä, että jos
vanhaa tekniikkaa on, sehän
tietysti vaikuttaa vedenkulu-
tukseen.

Peseytyminen on suurin vedenkäyttökohde

Jotta vedenkulutusta voitaisiin
hillitä, on ensin tiedettävä, mi-
hin vettä ylipäätään kuluu.

Kestävä vedenkäyttö -hank-
keessa havaittiin, että peseyty-
minen ja hygienian hoito
muodostavat yhä suurimman
osan, noin 40–50 % vedenku-
lutuksesta. Niiden osuus oli
jopa noussut sitten 80-luvun.

Kuusela huomauttaa, että
minuutin suihku kuluttaa las-
kennallisesti 12 litraa vettä, ja
kymmenen minuutin suihku
siis vastaavasti 120 litraa. Kos-
ka suuri osa suihkuvedestä on
lämmitettyä vettä, suihkussa
käymisessä on edelleen mel-
koisesti säästöpotentiaalia.

– Kulutuskyselyssä havait-
tiin myös, että aika moni pe-
see hampaansa niin, että vesi
vuotaa siinä samalla. Siinä me-
nee puolilämmintä vettä vie-
määriin.

Esimerkiksi WC-istuimen
huuhteluun käytetty vesimää-
rää oli kuitenkin vähentynyt,
sillä uudemmat WC-kalusteet
kuluttavat lähtökohtaisesti vä-
hemmän vettä. Silti se kattaa
edelleen noin 15 % kokonais-
kulutuksesta.

>>

Rakennusalan palvelut uudisrakentamisesta remontteihin

- Valvonta ja vastaava työnjohtaja
- Kuntotarkastukset
- Home- ja kosteusvauriokorjaukset

 **LEHTINIEMI Taisei Oy Ltd**

Korpikatu 4, 37130 NOKIA
0400 636 068 | jyrki@taisei.fi



JULKISIVU- JA PARVEKEKORJAUKSET



Katso uudet työmme: remonttitalo.com

Kysy lisää: 050 524 2612
Ammattitaidolla & luotettavasti



 **OMAKIINTEISTÖ**

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



Freepik

Kolmas suuri vedenkulutuskohte on keittiö, jossa vettä käytetään esimerkiksi kokkaamiseen sekä astianpesukoneeseen kaikkiaan 20 % edestä kokonaiskulutuksesta.

– Edelleen pestään astioita käsin juoksevan veden alla, mikä on aika vettä kuluttavaa.

Vuotavista vesikalusteista ilmoitettava nopeasti

Siinä missä esimerkiksi keittiön tiputteleva hana huomataan yleensä pian, moni muu vesikalusteen vuoto saattaa jäädä huoneistossa helposti havaitsematta. Kuusela painottaa, että taloyhtiön kannalta olisi merkittävää, että havaituista vuodoista ilmoitettaisiin heti.

– Jos hana vuotaa, vaikka tiputtelee, niin äkkiä menee minuutissa puoli desiä, hän huomauttaa. Viikon aikana tiputtelevasta hanasta voi mennä jo 500 litraa vettä niin sanotusti kankkulan kaivoon.

Vaikka esimerkiksi WC-kalusteiden vedenkulutus on tekniikan kehittyessä vähentynyt, niistä voi aiheutua suuria vuotoja, jotka myös erottuvat taloyhtiön vedenkulutuksessa. Kuusela kertoo keskustelleensa asiasta HSY:n asiantuntijan kanssa taannoinen tutkimushankkeen yhteydessä.

– Taloyhtiössä huomataan selvä piikki, kun joku vessa on oikeasti jäänyt vuotamaan.

Asuntokohtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa. Kuusela toteaa, että kannattavansa asuntokohtaista mitausta ja pitää sitä hyvänä asiana. Hän muistuttaa, että pienisäkin vuodoissa voi olla suuri vesivahingon riski.

– Jokainen pieni vika vaikka vesikalusteissa kannattaisi heti lähteä tsekkaamaan ja korjaamaan. Joskus niistä voi lähteä eskaloitumaan isompikin ongelma.

ekovirtaus

Katse ekologisempaan huomiseen

Ekovirtaus on vastuullisen kiinteistön omistajan kumppani, jolta saat tuotteet ja ratkaisut energiansäästö tavoitteiden saavuttamiseen. Me autamme sinua säästämään sekä luontoa että rahaa.

[Ekovirtaus.fi](https://www.ekovirtaus.fi)

Puhdasta säästöä

Vedenkulutuksen pienentäminen on helpoin energiansäästötoimenpide. Pienentämällä vedenkulutusta 20% vähenee lämmitysenergian tarve keskimäärin 5%. Saavutettu säästö on merkittävä ja ekologinen vaikutus korvaamaton.

Tutustu tyylikkääseen ja energiatehokkaaseen hanamallistoomme osoitteessa www.ekovirtaus.fi

” Asuntokohtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa.

Arjen käyttötottumukset näkyvät kulutuksessa

Millä keinoin taloyhtiö sitten voisi ryhtyä vähentämään vedenkulutustaan? Kuusela nostaa esiin yksinkertaisia, mutta hyväksi havaittuja ratkaisuja:

– Asuntokohtaiset vesimittarit. Uusi laki huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaamisesta myös edellyttää sellaisten asentamista uudisrakentamisen ja putkisaneerausten yhteydessä ja käyttöä laskutuksen perusteena. Ja sitten yleinen tiedottaminen.

Tiedottamisen tarve tuli hänen mukaansa ilmi jo Kestävä vedenkäyttö -hankkeen aikana:

– Havaittiin monessa kohdassa, että näitä asioita ei tavallaan hoksata, niille ollaan vähän sokeita, Kuusela kertoo. Hän rinnastaa asian aikoinaan valaistuksen energiankulutuksesta tehtyyn tiedottamiseen.

– Silloin puhuttiin, miten paljon valaistus kuluttaa energiaa ja kehoitettiin sammuttamaan valot, kun mennään pois huoneesta.

Valistus puri ja alkoi näkyä käyttötottumuksissa. Samaa ajattelumallia voitaisiin siis soveltaa myös vedenkulutukseen: voisiko lyhyempi suihku riittää, ja muitakin arjen käyttötottumuksia tarkastella?

– Keittiössä saattaa olla uusi vesipihi astianpesukone. Kuitenkin on vielä vähän sellaista, että pesaistaan käsin joku katti tai puukauha. Ne saataan pestä juoksevan veden

alla, ja käyttää vielä kuumaa vettä, että puhdistuu paremmin, Kuusela kertoo esimerkkinä. Kun tämä toistuu päivittäin, se myös näkyy vedenkulutuksessa – ja energiankulutuksessa.

Putkiremontti on hyvä tilaisuus vaikuttaa

Kuusela kehottaa taloyhtiöitä satsaamaan yleisen tietoisuuden lisäämiseen vedenkäytön suhteen. Vaikka hiilijalanjälki ei riittäisi siihen syyksi, vähentyneen vedenkulutuksen voi muuttaa suoraan euroiksi.

Hän toteaa esimerkiksi putkiremontin olevan hyvä ajankohta miettiä taloyhtiön vedenkulutus kuntoon. Kun vesikalusteet ja hanat vaihdetaan sen yhteydessä uusiin, vedenkulutuskin vähenee itsestään. Myös vesimittareiden osalta on nykyään tarjolla runsaasti älykkäitä ratkaisuja.

Yleisesti ottaen vedenkäytössä ollaan Kuuselan mukaan menossa hyvään suuntaan. Hän kehottaa taloyhtiöitä kuitenkin huolehtimaan siitä, että kiinteistön erilaiset ratkaisut ja järjestelmät olisivat hyvässä kunnossa.

– Ei ainakaan ohitettaisi olan kohautuksella vaikka sitä, että tuolla vessa vuotaa, hän huomauttaa.

– Eikä unohdeta sitä, että vesikin on katoava luonnonvara. Se on aarre täällä Pohjoismaissa. ●

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi


OMAKIINTEISTÖ





Freepik

... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laiha sopu on parempi kuin lihava riita

Taloyhtiöissä saatetaan riidellä värikkäistäkin asioista, eikä kiistoista aina selvitä rauhallisella keskustelulla. Jos riita etenee oikeuteen asti, sen käsittely voi venyä pitkäksi ja kalliiksi. Usein sovittelu onkin rakentavampi vaihtoehto.

Toisinaan riidat osakkaan ja taloyhtiön välillä ovat pitkiä, vuosien takaisia kaunoja, joissa ei välttämättä ole paljoa juridiikkaa. Tällaiset tilanteet ovat tyyppillisiä etenkin pienissä taloyhti-

öissä, toteaa asianajaja, varatuomari **Johanna Renkola**. Hän on Suomen Asianajajaliiton kiinteistö- ja rakennusoikeuden asiantuntijaryhmän puheenjohtaja ja toiminut kiinteistöjuri-

diikan parissa jo 15 vuoden ajan.

Aika ajoin taloyhtiöriidat saattavat kuitenkin leimahtaa lyhyessäkin ajassa. Renkola kertoo tuollaisten sisäisten kiistojen

olevan usein kunnossapitovastuuseen liittyviä erimielisyyksiä osakkaan ja taloyhtiön välillä.

– Vaikka osakkaan kylpyhuoneesta löytyy kosteusvaurio rakenteista, ja syntyy kiistaa siitä,

kuka maksaa ja mitä kun korjauksia tehdään. Nämä ovat hyvin tyypillisiä.

Taloyhtiö voi ajautua riitaan myös ulkopuolisen tahon kanssa. Renkola toteaa, että taloyhtiöllä voi olla esimerkiksi urakkasopimukseen liittyvää riitaa urakoitsijan kanssa vaikkapa putkiremontin jälkeen.

– Tyypillisiä aiheita ovat urakan viivästys, lisä- ja muutostyöt tai rakennusvirheet.

Kolmantena esimerkkinä hän mainitsee uudiskohteissa taloyhtiön ja perustajaosakkaan eli grynderin väliset riidat, jotka liittyvät tavallisesti rakennusvirheisiin.

Olipa riita sitten taloyhtiön sisäisen tai ei, pahimmillaan se voi kuormittaa taloyhtiön hallintoa huomattavasti. Eivätkä asiat aina ratkea ilman ulkopuolista apua.

Sovintomenettely tuo osapuolet yhteen

Renkola huomauttaa, että kiistojen osapuolilla saattaa olla lähtökohtaisesti väärät kuvitelmat siitä, mitkä ovat kunkin oikeudet ja velvollisuudet. Hän toteaa sopimisen olevan usein paras vaihtoehto, jolla vältetään riidan paisuminen turhaan pitkäksi ja kalliiksi oikeuskäsittelyksi.

– Sovinto ei välttämättä tarkoita sitä, että myönnetään se toisen näkemys oikeaksi, vaan sovinto tehdään ainoastaan siinä tarkoituksessa, että vältetään se riidan pitkittyminen ja täysimittainen oikeudenkäynti, Renkola kertoo.

– Vanha sanonta, että laiha sopu on parempi kuin lihava riita, pätee myös taloyhtiöissä.

Jos molemmilla osapuolilla on asianajaja, sovintoa pyritään aina löytämään asianajajien välityksellä ilman sen virallisia menettelyitä. Tarjolla on myös vapaaehtoisia sovintomenettelyitä, kuten tuomioistuinsovittelu, jossa sovittelijana toimii sovittelijakoulutuksen saanut tuomari, tai Asianajajaliiton sovittelumenettely, jossa kiistaa auttaa ratkaisemaan puolueeton, sovittelijakoulutuksen saanut asianajaja.

Renkolalla itsellään on esimerkiksi tuomioistuinmenettelystä positiivisia kokemuksia. Kiistan selvittely hänen mukaansa useimmiten helpottuu, kun mukana on kolmas osapuoli vetämässä keskustelua ja haastamassa molempien näkemyksiä.

– Ja yksi tärkeä pointti on se, että molemmat osapuolet saavat niin sanotusti päästää höyrnsä pihalle ja asiassa ollaan kasvotusten.

Usein riitoja käydään kasvottomasti sähköpostin välityksellä, jolloin väärinymmärrysten mahdollisuus on olemassa, kun puhutaan maallikoista. Sovittelussa osapuolet joutuvat kuulemaan ja kohtaamaan toisensa.

– Sovittelun yhtenä tarkoituksena on jollain tavalla lisätä ymmärrystä toista kohtaan. Sitä kautta voi syntyä hedelmällinen maaperä sille, että saadaan kompromissi aikaan.

Riidoissa urakoitsijoiden kanssa reklamointi tärkeää

Kuluttajansuoja ei koske taloyhtiötä. Jos taloyhtiön ja esimerkiksi remonttiurakoitsijan välillä syntyy riita sovitusta tuotteesta, työstä tai palvelusta, tai taloyhtiö on muuten tyytymätön, Renkolan mukaan ensimmäinen ja tärkein asia tilanteessa onkin reklamointi.

– Se pitää hoitaa mahdollisimman pian. Siinä ei kannata viivyttää yhtään.

Hän tarkentaa reklamoinnin tarkoittavan sitä, että vastapuolelle ilmoitetaan sopimusrikkomuksesta tai tuotteen tai palvelun virheestä, tai mikä epäkohta kyseisessä tilanteessa onkaan kyseessä. Reklamaatio tulee tehdä kirjallisesti.

– Samalla ilmoitetaan vaatimuksista siihen liittyen, on se sitten vahingonkorvaus, korjausvaatimus tai vaikkapa hinnaanalenus. Se on se lähtöpointti siitä eteenpäin.

Renkola kertoo, ettei ole mitenkään epätavanomaista, että tuollainen riita päättyy oikeuteen asti. >>



Reetta Pasanen
asianajaja, varatuomari
+358 50 364 9230
reetta.pasanen@asianajoaskel.fi



Johanna Renkola
asianajaja, varatuomari
+358 40 728 4634
johanna.renkola@asianajoaskel.fi

Palvelut
asuminen
rakentaminen
kiinteistöt

www.asianajoaskel.fi

Asianajotoimisto Suojanen & Alanen

Aleksanterinkatu 33 B, Tampere
P. 0400 223 631
toimisto@suojanen-alanen.fi
www.suojanen-alanen.fi



Kiinteistöjen Turvallisuuspalvelut

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

www.tammerturva.fi
050 325 6000

**TAMMER
TURVA**

Asianajopalvelua kiinteistöasioissa



LINDBLAD

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

www.lindblad.fi



Freepik

Lyhytaikainen vuokraustoiminta voi aiheuttaa närää

Viime vuosina on uutisoitu AirBnB- ja muun vastaavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan jonkinasteisesti yleistymisestä myös Suomessa.

Kaikki taloyhtiöt eivät ole suinkaan katsoneet ilmiötä hyvällä. Kun asuinhuoneisto on jatkuvasti majoituskäytössä ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet seuraavat toinen toisiaan, pahimmillaan se aiheuttaa häiriötä tai jopa vahinkoa muille asukkaille. Myös kaupunkia tai kuntaa saattaa kiinnostaa mahdollinen kaavan ja rakennusluvan vastainen toiminta kiinteistöissä.

Johanna Renkola toteaaakin majoitustoiminnan voivan aiheuttaa närää taloyhtiössä majoittujien vaihtuessa tiuhaan. Taloyhtiön keinot vaikuttaa asiaan ovat melko yksiselitteiset.

– Voi olla meluamista, jätteitä jätetään sikin sokin katokseen sun muuta. Tietysti ensimmäisenä pitää silloin ottaa osakkaaseen yhteyttä ja selvittää sitä asiaa. Sittenhän taloyhtiöllä on häiriötapauksissa mahdollisuus antaa varoitus asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Äärimmäisissä tapauksissa taloyhtiö voi suitsia lyhytaikaista vuokraustoimintaa tukeutumalla huoneiston hallintaanottoon. Se edellyttää kuitenkin toistuvaa ja jatkuvaa häiriötä. Käytännössä vuokraustoimintaa voi rajoittaa – tai jopa kieltää – vain määräämällä asiasta taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Tuolaista kieltoa ei Renkolan mukaan saa yhtiöjärjestykseen helposti.

– Siihen pitää olla kaikkien osakkaiden suostumus.

”Sovittelun yhtenä tarkoituksena on jollain tavalla lisätä ymmärrystä toista kohtaan. Sitä kautta voi syntyä hedelmällinen maaperä sille, että saadaan kompromissi aikaan.

– Samaan hengenvetoon totean, että kyllä näitä aika paljon sovitaankin, hän lisää. Huomattavan yleisiä taloyhtiöiden ja yritysten väliset sovittelumenettelyt eivät hänen kokemuksensa mukaan kuitenkaan ole, ja hän soisi niitä tapahtuvan enemmänkin.

Kuluriski hillitsee halua oikeudenkäynteihin

Vaikka tavoitteena olisikin sovittaa riita, tilanteessa voi olla tarpeen ottaa asianajaja avuksi.

– Jos taloyhtiössä huomataan, että riita alkaa eskaloitua, mitä aiemmassa vaiheessa ollaan asianajajaan yhteydessä, sen parempi. Toisin kuin luullaan, se ei aina tarkoita sitä, että nyt mennään oikeuteen ja taistellaan päätyyn saakka, Renkola toteaa.

Hän kertoo asianajajien pyrkivän aktiivisesti löytämään sovintoa – tietäväthän he jo kokemuksen kautta, miten pitkä ja epävarma tie oikeudenkäynti on. Asianajaja tekee myös asiakkaalle arviota siitä, millaiset menestymisen mahdollisuudet tapauksella mahdollisesti olisi, mikäli selvittely menisi oikeuteen asti.

Oikeudenkäyntihaluja hillitsee myös kuluriski. Renkola kertoo taloudellisen riskin olevan tärkeä osa harkintaa kun selvitetään, kannattaako asia viedä oikeuteen asti.

– Paitsi ne omat kulut, pääsääntöisesti häviäjä meillä maksaa myös voittajan oikeudenkulut.

Oikeudenkäynnin kulujen muodostuminen ja määrä on täysin tapauskohtaista, ja yhtä

lailla oikeusturvavakuutusten maksimikorvausmäärät vaihtelevat. Hän huomauttaa maksimikorvauksen kuitenkin harvoin riittävän kattamaan oikeudenkäyntikulut laajassa tapauksessa.

Kommunikointi ennaltaehkäisee riitoja

Johanna Renkola korostaa osakkaan ja taloyhtiön välisten riitojen ennaltaehkäisyssä asiallisen kommunikoinnin merkitystä. Isännöitsijän ja hallituksen sekä osakkaan suunnalta tulevan viestinnän on luonnollisesti oltava aina sävyiltään asiallista. Lisäksi on olennaista, että taloyhtiössä kuunnellaan osakkaita ja vastataan näiden yhteydenottoihin jouhevasti.

– Sitten esimerkiksi asukaskyselyillä voidaan ottaa vastaan asukkaiden näkemyksiä joissain asioissa.

Päätöksentekomenettelystä on säädetty jo asunto-osakeyhtiölaissa, jota noudattamalla saadaan hyviä tuloksia. Renkola suosittelee kuitenkin laatimaan esimerkiksi yhtiökokouksun riittävän informatiiviseksi.

– Ja itse kokouksessa annetaan aikaa keskustella eikä paukutella vain päätöksiä menemään.

Hän kehottaa myös hyödyntämään eri tiedottamiskanavia, joita nykyisin on saatavilla myös sähköisessä muodossa.

– Tietysti asunto-osakeyhtiölaki säätelee sitä osakkaan tiedonsaantioikeutta, mutta yleisellä tasolla on tärkeää, että informaatio kulkee ja ollaan läpinäkyviä. ●

**Minna Ravi**

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

Asunto-osakeyhtiön konkurssi on osakkaille suuri tragedia

Kuten mikä tahansa yhtiö, myös asunto-osakeyhtiö voi ajautua konkurssiin. Nämä konkurssit ovat olleet Suomessa harvinaisia, mutta niitä tullaan näkemään enemmän nyt, kun monet asunto-osakeyhtiöt ovat maksuvaikeuksia mm. korkojen nousun ja asuntojen arvon laskun vuoksi.

Konkurssitilanteet koskettavat lähinnä niitä asunto-osakeyhtiöitä, joissa on ollut vaikeaa jo aiemmin. Nyt taloudelliset ongelmat ovat ehkä kasaantuneet ja voivat aiheuttaa yhtiön maksukyvyttömyyden.

Yhtiö voidaan määrätä konkurssiin, jos yhtiö on maksukyvytön eli muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan. Käräjäoikeus päättää konkurssista joko velallisen eli asunto-osakeyhtiön tai jonkun velkojen hake-
muksesta.

Asunto-osakeyhtiössä maksukyvyttömyystilanteeseen voidaan joutua silloin, kun yhtiön vastiketulot eivät riitä velkojen maksuun. Kyse voi olla pelkästään hoitovastikkeesta ja juoksevista kiinteistön hoitokuluista. Usein taustalla ovat jonkun osakkaan maksuvaikeudet ja niiden eskaloituminen koko yhtiön ongelmaksi. Taloyhtiön koko talous voi olla esimerkiksi yhden tai kahden suuren liiketilan osakkeenomistajan vastiketulojen varassa. Mikäli tällainen osakas jättää vastikkeet maksamatta, vastike-
rästit kasvavat lyhyessä ajassa suuriksi. Muiden osakkaiden täytyy pystyä paikkaamaan vaje siten, että jokaisen vastiketta nostetaan tai määrätään ylimääräisistä vastikkeista.

Yhtiöllä voi olla myös omia vuokrattavia tiloja. Jos vuokralaisia ei ole tai ne jättävät vuokrat

maksamatta, tämä aiheuttaa vajeen kassaan.

Kyse voi olla myös siitä, että yhtiön rakennukset ovat huonokuntoisia ja niiden kunnossapito on ehkä laiminlyöty vuosikymmenten aikana. Korjauksiin ei saada rahoitusta ja rakennukset rapistuvat paikoilleen.

Yhtiö voi ottaa hallintaan sellaisen osakkeenomistajan huoneiston, joka ei maksa vastikkeitaan. Tämä ei kuitenkaan auta yhtiön taloudellista tilannetta, jos tilaa ei saada vuokratua. Yhtiön täytyy myös aktiivisesti periä maksamattomia vastikkeita ulosottoteitse. Mikäli osakas on maksukyvytön, tilanne on hankala. Julkisuudessa on ollut esillä joitakin tapauksia, joissa osakkeita on kaupattu esim. yhden euron kauppahintaan maksukyvyttömillä henkilöille. Tämä on todellinen ja ikävä ilmiö, joka johtaa siihen, ettei yhtiö saa peritty vastiketuloja.

Yhtiön voi olla vaikea karsia kiinteitä kuluja. Yhtiön on kuitenkin pakko ostaa mm. tarvittava lämmitys, sähköt ym. pitääkseen kiinteistön toimivana. Mikäli yhtiö ei pysty maksamaan lämmitys-, vesi- tai sähkölaskujaan, nämä sopimukset voidaan katkaista ja yhtiön rakennukset voivat joutua kylmilleen. Tällöin rakennusten arvo romahtaa, mikä johtaa nopeasti isoihin haasteisiin.

Yhtiön hallituksen täytyykin puuttua taloudellisiin ongelmiin nopeasti kutsumalla tarvittaessa ylimääräinen yhtiökokous koolle ja esittämällä korotuksia vastikkeeseen. On tärkeää, että osakkaat saavat tarvittavan tiedon hankalasta tilanteesta.

Ensimmäinen seuraus konkurssimenettelyn

alkamisesta on, että osakkaiden osakkeista tulee arvottomia, koska yhtiön omaisuus luovutetaan konkurssipesään. Käräjäoikeus määrää pesänhoitajan, joka alkaa huolehtia pesän varoista. Käytännössä pesänhoitaja pyrkii realisoimaan yhtiön varat eli myymään rakennuksen, jotta hän saisi varoja velkojen maksuun. Kun varat on realisoitu, pesänhoitaja tilittää velkojille jako-osuudet jakoluettelon mukaisesti. Osakkaat eivät saa käytännössä mitään. Osakkaat voivat yrittää neuvotella pesänhoitajan kanssa siitä, että saisivat jäädä asumaan huoneistoon joksikin ajaksi esim. vuokraa vastaan.

Suuret velkojat, esim. pankki, voi alkaa maksamaan lämmityskuluja, jotta rakennus ei menetä täysin arvoaan konkurssin aikana ja ostaja löytyisi. Mikäli rakennukselle löytyy ostaja, osakkaan olisi teoriassa mahdollista tehdä vuokrasopimus uuden omistajan kanssa. Uusi omistaja voi toki tehdä omaisuudellaan mitä haluaa, esim. purkaa rakennuksen ja rakentaa tilalle uuden tarpeitaan vastaamaan.


Voi käydä myös niin, että konkurssi raukeaa, mikäli pesän varat eivät riitä edes konkurssimenettelyyn. Tällöin rakennus voi jäädä paikalleen rapistumaan. Konkurssin raukeaminen on mahdollista myös siinä tilanteessa, että rakennus saataisiin myytyä. On mahdollista, että varat menevät yksin pantinhaltijalle ja konkurssimenettelyyn ei riitä varoja.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat inhimillisiä tragedioita, joissa tavalliset ihmiset menettävät jopa koko omaisuutensa. On mahdollista, että asuntolainaa jää, vaikka asunto läh-
tee.

PALVELUHAKEMISTO

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

Isännöintiä. Vuokravälitystä.



kiinteistotahkola.fi

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

Huolehdimme taloyhtiöstäsi

retta
Isännöinti

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

retta.fi | omaretta.fi

**PALVELEVAA
ISÄNNÖINTIÄ!**
WWW.TAMIS.FI 



**TAMPEREEN
AMMATTI
ISÄNNÖITSIJÄT**

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

MEDIATILAA



OMAKIINTEISTÖ -lehdet

www.omakiinteistö.com

Varaa yrityksellesi ilmoitustilaa

Media Potentia

KIINTEISTÖHUOLTOA

KIINTEISTÖPALVELU **SIIKI**

Itsenäisyydenkatu 3 C 176
33100 Tampere
www.siiki.fi

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

VAIHTOLAVAT HELPPOPALVELUILTA

Kaipaako helppoa ja vaivatonta ratkaisua talkoojätteille?
Me autamme!

Aina yksi kiinteä hinta ja nopeat toimitukset.

TILAA KÄTEVÄSTI NETISTÄ: [HELPPOPALVELUT.FI](https://www.helppopalvelut.fi)

MIKSI VALITA HELPPOPALVELUT?

- 1** Toimitus jopa huomiseksi –
nopeat ja varmat toimitukset.
- 2** Yksi kiinteä hinta. Ei piilokuluja.
- 3** Paikallinen, luotettava
ja tuttu kumppanisi.



KOTIIN | TALOYHTIÖILLE | YRITYSTEN TARPEISIIN

Helppopalvelut on osa Lassila & Tikanojaa.



- RAPPAUSTYÖT
- JULKISIVULEVYTYS
- PARVEKKEIDEN
KUNNOSTUS
JA UUSIMINEN
- RAKENNUSTYÖT



Joentaustankatu 18,
33330 Tampere
Puh. 040 670 2323



Kiinteistöpalvelu
TANTERE

Asukasta kuunteleva
kiinteistöhuollon edelläkävijä

100%

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

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

Tampere

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

**OLETKO
SANEERAAMASSA?**

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





Ratkaisut taloyhtiöiden ovi- ja ikkunaongelmiin tarjoaa

V-S Ikkunahuolto Oy

Ikkunoiden ja ovien huoltotyöt
Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot
Muut vuosihuoltotyöt

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 

 **100%**
suomalaista
työtä

www.vsikkunahuolto.fi

**Käyttövesiputket –
tarkastuksen aika!**

Pieni taloyhtiö –
selvitä vesivahingon riski!

Varaa viim. 8.11.

**Uponor-kotiasiantuntijan
tarkastus – saat faktatietoa**

Tarkastus: Marraskuu, pienet taloyhtiöt. **Tarkastus on maksuton max. 10 asunnon taloyhtiöille** (muut: kysy lisää).
Saat tietoa, ratkaisuvaihtoehdot ja tarjouksen uudistuksesta.

Varaa viim. 8.11. Vili Matikalta.



Vili Matikka
Uponor-kotitiimi
040 559 6568
vili.matikka@lvikurikka.fi



LVI-KURIKKA
LÄMPÖ · VESI · ILMA · SÄHKÖ 

uponor koti
KUMPPANI

Kivilähteentie 10
33470 Ylöjärvi
www.lvikurikka.fi