



OMAKIINTEISTÖ

KIINTEISTÖ-, TALOYHTIÖ- JA ASUKASLEHTI – OSAKKAILLE, SIJOITTAJILLE JA ASUKKAILLE

LAPPI 1 • 2026

Näin tehtiin
onnistunut
kattoremontti 6

Asunto-
osakeyhtiölaki
uudistuu 10

Paras hyöty
isännöinnistä 16

LAADUKKAAT TIMANTTIPORAUS-, TIMANTTISAHANUS- JA PURKUTYÖT SEKÄ ASBESTIPURKUTYÖT

POHJOIS-SUOMEN ALUEELLA

KEMI-TORNIO – ROVANIEMI – LAPPI

Suoritamme
DOP-
mittauksia.

Toimimme aina
turvallisesti ja
ammattitaitoisesti.
Kaikki työntekijämme
ovat saaneet asbesti-
purkutyökoulutuksen ja
olemme Asbesti- ja
Pölysaneerausalan
liiton jäsenyritys.



REMOVE
Timanttityöt Oy

Esko Hietala 040 018 5372
esko.hietala@removetimanttityot.fi

www.removetimanttityot.fi



**PYYDÄ
TARJOUS**

**Käyttövesi ja
patteriverkoston
saneeraukset**

**Lämmitysjärjestelmien
uusimiset ja muutokset**

**Jätevesijärjestelmät:
valvonta, suunnittelu
ja asennus**

LVI-LÄMPÖLUKKO

044 344 7769 | info@lampolukko.fi
www.lampolukko.fi



WWW.TIMANTINRAKENTAJA.FI

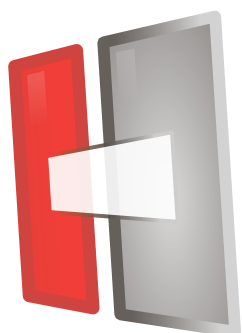
**Kylpyhuoneet
ammattitaidolla**

Huoleton toteutus sisältäen kaiken: suunnittelu-, purku-, LVI-S- ja rakennustyöt. Huolella suunniteltu ja viimeistelty lopputulos.

- ♦ Kylpyhuoneet, saunat, wc:t sekä kodin muut remontit
- ♦ Suurlaatat, erikoislaatoitukset
- ♦ Saumattomat pinnoitteet kylpyhuoneisiin, myös laatan päälle.
- ♦ Märkätilojen vedeneristysertifikaatti.



Puh. 0400 766 545
jaakko.hiltunen@timantinrakentaja.fi



**LASI- JA LEVYMYYNTEI
HALONEN OY**

**LUOTETTAVA
LASILIIKKEESI LAPISSA!**

Meiltä terassilasit ja saunan lasiseinät
mittatilauksena ja asennettuna.

Pyydä tarjous!

**Myös korjauslasitukset
24/7 päivystyksellä!**

Myös kaikki muut lasituotteet mittatilauksena.

**Menikö
ikkuna rikki?
Me korjaamme
lasin kuntoon!**



Puhelin 016 312 395 | GSM 0400 563 236 | WhatsApp / 24h Päivystys 040 5867 317
Sähköposti: myynti@lasihalonen.fi | Osoite: Hallitie 10, 96310 Rovaniemi



LAPPI 1/2026

Julkaisija / Kustantaja

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Kemi, Tornio ja Rovaniemi
Painosmäärä: 9000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

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

**Taitto ja
ilmoitusvalmistus**
Nexus Media Oy

Painopaikka

Sanomala Oy

Kannen kuva

Freepik

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

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

Reklamaatiot on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen julkaisemisesta Nexus Media Oy:lle.
Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.
Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen Nexus Media Oy ei ole velvollinen korvaamaan painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.

iStock



18



Freepik

20

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Näin taloyhtiön kattoremontti onnistuu
- 10 Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu
- 12 Kerrostalon korjauksen ideakilpailu
- 15 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 16 Paras hyöty irti isännöinnistä
- 18 Hyvin suunniteltu piha toimii
- 20 Miten hyödyntää taloyhtiön ylimääräinen sähkö
- 22 Lakipalsta

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja

*Petri Kaukonen*Kevät on monille
isojen päätösten aikaa

Valtaosa suomalaisista taloyhtiöistä pitää isoista asioista päättävän yhtiökokouksensa kevään aikana ja niinpä monessa yhtiössä valmistellaan parhailaan kokouksen esityslistaa. Yhdellä on suunnitteilla linjasaneeraus, toisessa mietitään aurinkopaneeleja ja kolmannessa on pohdittu, olisiko aika kohentaa vesikattoa.

Halusimme tällä kertaa kertoa siitä, miten kattoremontti tehtiin perusteellisesti ja onnistuneesti tamperelaisessa taloyhtiössä. Jutussa on myös lyhyt listaus eri katemateriaalien ominaisuuksista ja eroista.

Asunto-osakeyhtiölakiin on sorvattu viime vuoden puolella lukuisia muutoksia ja lausuntokierros on käyty. Tätä kirjoitettaessa laki on vielä valmistelussa ja tulee eduskunnan käsiteltäväksi vielä kevään aikana. Runsaasti lausuntoja puolesta ja vastaan poiki muun muassa se, että lakiin halutaan tuoda taloyhtiölle paremmat mahdollisuudet ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, jos huoneistossa harjoitetusta lyhyt vuokrauksesta aiheutuu asuinkäytöstä poikkeavaa, merkittävää lisäkustannusta tai haittaa. Seuraamme lakimuutosten käsittelyn edistymistä ja kerromme niistä aikanaan.

Viihtyisä ja toimiva piha on tunnetusti asumisviihtyvyyttä lisäävä asia ja vaikuttaa myös asuntojen arvoon. Koska kevät ja kesä on pihatöille otollista aikaa, teimme jutun siitä, miten toimiva piha suunnitellaan ja eri toiminnot sijoitellaan.

Vuositain järjestettävä, arkkitehtiopiskelijoille suunnattu kerrostalon korjauksen ideakilpailu käsitteli tällä kertaa 60-luvulla valmistuneen kerrostalon korottamista kahdella kerroksella ja kokonaisilmeen raikastamista. Jutusta saattavat muutkin taloyhtiöt saada oivia ideoita omiin ratkaisuihinsa.

Yhä useammassa taloyhtiössä on käytössä aurinkopaneelit omaa sähköntuotantoa varten. Aiemmin on sanottu, että järjestelmä on viisasta mitoitaa vastaamaan omaa kulutusta, mutta nyt aiheeseen on tullut uusia näkökulmia sitä kautta, että aurinkosähköä voi tietyn edellytyksin käyttää keventämään myös asukkaiden sähkölaskuja. Juttu ylijäämänsähkön hyödyntämisestä kertoo, miten se onnistuu.

Isännöintikin puhuttaa useissa yhtiöissä. Teimme jutun siitä, miten isännöinnistä saa irti parhaan hyödyn ja koska on harkittava sitä, pitääkö taloyhtiön tärkein kumppani vaihtaa johonkin omiin tarpeisiin paremmin vastaavaan kumppaniin.

Antoisaa kevään odotusta lukijoillemme!

Napapiirin Keittiötukku



Yksi on edullisin!
Napapiirin Keittiötukku
tarjoaa taatusti laadukkaita
kiintokalusteita kotiin!

Marttiintie 4, Rovaniemi
P. 016 342 1075
myynti@keittiotukku.net
Avoimna: ma-pe 9-17



Laaja kalustehelavalikoima!

Asennustyöt YLI 43v KOKEMUKSELLA!

Kysy rahoitusmahdollisuutta.

Keittiöt, komerot, liukuovet, altaat, kalustevalot yms.



**MITSUBISHI
ELECTRIC**
JÄÄHDYTYSLAITTEET

**MIELLYTTÄVÄ
ILMANJÄÄHDYTYKSI KOTIIN**
Sopiva lämpötila helteelläkin!

**SÄHKÖASENNUS
J. YLIMÄINEN**

Sähköasennus J. Ylimäinen
040 536 4490 | www.sahkoasennusylimainen.fi



AJANKOHTAISTA

● ● ● Hallitus ja isännöitsijä saavat uutta apua ikääntyvien huomioimiseen taloyhtiössä

Ikääntyneiden asukkaiden keskeisiä haasteita taloyhtiöissä ovat liikkumisen vaikeudet, kaatumiset, teknologian käytön ongelmat sekä muistisairauteen liittyvät oireet, kuten avainten unohtuminen ja arjen muistamattomuus. Myös yksinäisyys ja huoli asukkaiden pärjäämisestä nousevat esiin yhä useammassa taloyhtiössä. Valtakunnallinen Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke kokosi kahden vuoden aikana kattavan kokonaiskuvan siitä, miten väestön ikääntyminen näkyy taloyhtiöiden arjessa.

Kiinteistöliiton alueellisten jäsenyhdistysten ja ympäristöministeriön yhteishankkeen aikana tehdystä toimenpiteistä ja kokemuksista koottu materiaalipankki jää pysyväksi tietopankiksi Kiinteistöliiton verkkosivuille. Tuoreimpana on julkaistu kaikille avoin opas *Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö*, joka esittelee keinoja, miten parantaa asumisen turvallisuutta, viihtyisyyttä ja esteettömyyttä sekä kodin että taloyhtiön näkökulmista.

Koulutustilaisuuksissa tuhansia osallistujia

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen aikana järjestettiin taloyhtiöpäättäjille suunnattuja koulutustapahtumia ympäri maan. Tilaisuudet tavoittivat yhteensä 4 400 osallistujaa. Hankkeen aikana toteutettiin yli 20 taloyhtiöpilottia, joiden perusteella syntyi hyvä käsitys ikä- ja muistiystävällisen asumisen nykytilasta taloyhtiöiden näkökulmasta.

- Esiin nousseet haasteet, kuten liikkumisen vaikeudet ja huoli asukkaan pärjäämisestä, olivat yleisempiä taloyhtiöissä, joissa yli puolet asukkaista oli 65 vuotta täyttäneitä. Muita koettuja haasteita olivat turvallisuusriskit, arjenhallinnan vaikeudet ja epävarmuus asukkaan tilanteesta, kertoo hanketyöntekijä **Maura Tiuraniemi**.

Opas ja materiaalipankki avoimesti saatavilla

Hankkeessa toteutetut pilottikokeilut tarjosivat taloyhti-



Freepik

öille mahdollisuuden testata käytännössä erilaisia turvallisuutta, esteettömyyttä ja yhteisöllisyyttä vahvistavia toimintamalleja. Osallistajat raportoivat kokeilujen lisäneen ymmärrystä, vahvistaneen yhteisöllisyyttä ja tuoneen konkreettisia parannuksia taloyhtiöiden arkeen.

Kiinteistöliitto on ollut mukana käynnistämässä valtakunnallista Välittävät asumisyhteisöt -verkostoa, jossa ovat mukana Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto VALLI ry, Invalidiliitto, Omakotiliitto ja Isännöintiliitto. Verkosto jatkaa yhteistyötä ikäystävällisen asumisen kehittämiseksi. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -koulutuskierueella syntyneet alueelliset kumppanuudet jäävät pysyviksi ja tukevat taloyhtiöissä toimivia tahoja.

Tulevaisuuden ratkaisut

Ikääntyminen ei ole vain yksilön, vaan koko yhteiskunnan asia. Ikääntyvien asumisen ja asukkaiden palvelutarpeiden ratkaisemiseksi tarvitaan laajaa kansallista ja poikki-

hallinnollista yhteistyötä, josta jokin taho ottaa vastuun. Tämä tarkoittaa valtion, hyvinvointialueiden, kuntien ja järjestöjen yhteistyötä sekä taloyhtiöiden aktiivista roolia.

Ikääntyvien asuminen on hajanaisiksi koettu kokonaisuus, joka vaatii edelleen työskentelyä. Oma koti on perusoikeus myös ikääntyville. Julkisen vallan resurssit yhteisöllisen asumisen, perhehoidon, lyhytaikaisen asumisen tai ympärivuorokautisen asumisen osalta ovat rajalliset. Ihmiset toivovat voivansa asua mahdollisimman pitkään kotonaan. Yksityiset taloyhtiöt kokevat välillä neuvottomuutta siitä, että asumispalveluiden tai hoivan järjestäminen siirtyy välillisesti myös taloyhtiöiden kontrolle. Kotipalvelujen kotitalousvähennys, esteettömyysratkaisujen tukeminen sekä osakkaiden yhteisesti hankkimat palvelut voisivat olla osana näitä ratkaisua, pohtii Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Lähde: Kiinteistöliitto

● ● ● Taloyhtiöiden kustannuksiin maltillista kasvua vuonna 2026

Taloyhtiöiden hoitokulut noussevat ensi vuonna varsin hillitysti. Paikkakunta- ja taloyhtiökohtaiset erot voivat olla nytkin suuria. Kiinteistöliitto julkaisee vuosittain taloyhtiöiden talousarviosuunnittelun tueksi ohjeen, jota täsmennetään uudelleen tammikuussa.

Karkea kokonaisarvio kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräisestä hoitokulujen kasvusta suurissa kaupungeissa on haarukassa kahdesta kolmeen prosenttia.

Lämmityskuluissa järkevää varautua muutaman prosentin korotukseen

Taloyhtiön budjettia laadittaessa lähtökohtana on oltava tavanomaisen vuoden lämmitystarpeen mukainen kulu. Lämmitys on yleensä taloyhtiön kustannuseristä suurin.

- Vuosi 2025 voi jäädä vuotta 2024 lämpimämmäksi, jolloin vuoden 2026 budjetissa energiantarpeeseen on järkevää varata muutaman prosentin verran korotusta vuoden 2025 toteutuvaan verrattuna. Tilanne tarkentuu, kun viimeisen neljänneksen toteutunut lämmitystarve on

tiedossa, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Kuntakohtaiset vesitaksat jatkoivat tänä vuonna nousuaan, ja saman kehityksen ennakoidaan jatkuvan. Kiinteistöliiton Indeksitalo-seurannan mukaan vesikustannus nousi tänä vuonna keskimäärin 5,7 prosenttia vuot- ta aikaisemmasta.

Kiinteistöveroon ei ole tulossa uusia valtakunnallisia korotuksia vuodelle 2026.

Rakennuskustannusten noususta on tulossa vain 0,2 prosentin nousu rakennuksen kiinteistöveroon. Hallituksen esitystä kiinteistöveron arvostamisuudistuksella ei ole vaikutuksia vielä vuoteen 2026.

Vuoden 2026 jätetaksat selviävät vuodenvaihteeseen mennessä. Tiedossa on, että esimerkiksi HSY:n alueella taksat nousevat. Vuonna 2025 jätehuollon kustannukset nousivat reippaasti, Indeksitalo-vertailun mukaan keskimäärin 3,3 prosenttia

HSY:n alueella jäteastoiden tyhjennysmaksut kiinteistöillä nousevat sekajätteen osalta 5,4 prosenttia ja biojätteen osalta 2 prosenttia sekä pakkausjätteiden osalta 2,4 prosenttia. Lisäksi astiavuokria korotetaan 5,4 prosenttia.

Taloyhtiön maksukyvystä tärkeää huolehtia

Taloyhtiön maksuvalmiuden ja reagointikyvyn varmistamiseksi yhtiöllä tulisi jatkuvasti olla vähintään noin kolmen tai neljän kuukauden vastikkeita vastaavat varat kassassaan.

Lisäksi yhtiökokouksen kannattaa valtuuttaa hallitus tarvittaessa perimään yksi tai kaksi ylimääräistä hoitovastiketta taloustilanteen sitä vaatiessa.

- Maksukyky ja taloyhtiön reagointimahdollisuudet ovat oleellisen tärkeitä, sillä esimerkiksi yllättävät korjaustarpeet on pystyttävä hoitamaan välittömästi. Taloyhtiöiden talous perustuu kuukausittaisiin, samansuuruisiin vastike- ja vuokratuloihin, kun taas kulujen osalta on huomattavaa kuukausittaista vaihtelua, Juho Järvinen painottaa.

Kiinteistöliiton vuotta 2025 koskeneen Hoitovastikekyselyn mukaan kerrostaloyhtiöiden keskimääräinen hoitovastikkeen taso nousi 2,5 prosenttia, ja rivitaloyhtiöiden 3,5 prosenttia vuodesta 2024.

Lähde: Kiinteistöliitto

Isännöinnin uusi laatujärjestelmä käynnistyy pian

Isännöintiliitto on kehittänyt vuoden 2025 ajan uutta yrittysertifiointien laatujärjestelmää, kun Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n toiminnot siirtyivät Isännöintiliiton hallinnoitaviksi.

Isännöintiliiton hallitus vahvisti joulukuun kokouksessaan sertifiointikriteerit ja päätti muun muassa auditointikumppanista. Kumppaniksi valittiin Kiwa, joka on akkreditoitu, kokenut eri toimialojen auditoija.

Hallitus päätti myös perustaa sertifiointitoimikunnan, jonka tehtävänä on hyväksyä ja hylätä tai peruuttaa sertifiointit ja osallistua kehittämiseen. Hallitus nimittää toimikunnan, mutta toimikunta tekee päätökset itsenäisesti.

– Olemme tehneet ison työn. Perusrakenne on nyt valmis, ja voimme käynnistää järjestelmän pian. Haluamme kehittää järjestelmää joustavasti, jos tarve niin vaatii. Ensimmäiset auditoinnit näyttävät, missä asioissa on vielä kehitettävää. Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva** sanoo.

Miksi uusi järjestelmä?

Vanha järjestelmä ei auttanut isännöintiyrityksiä kehittymään, tehnyt näkyväksi yritysten eroavaisuuksia tai kertonut taloyhtiöille, millä perusteilla yritys on saanut auk-

torisoinnin. Uudesta laatujärjestelmästä haluttiin tehdä aidosti hyödyllinen ja uskottava sekä isännöintiyrityksille että heidän asiakkailleen. Vanha järjestelmä myös tunnettiin huonosti, ja siksi isännöinnin asiakkaat eivät osanneet vaatia auktorisointia kilpailutuksissa.

– Auktorisoinnin sijaan puhumme nyt sertifioinnista, mikä konkretisoi osaltaan sitä, että uusi laatujärjestelmä on eri järjestelmä kuin vanha.

Auktorisointien piirissä oli suhteellisen pieni osa isännöintiyrityksistä ja isännöitsijöistä, eikä järjestelmä ollut riittävän tuttu isännöinnin asiakkaille. Isännöintiliitolla on Isännöinnin auktorisointi ISA ry:tä vahvemmat resurssit kehittää, tehdä tunnetuksi ja ylläpitää järjestelmää.

Näiden vahvuuksien ansiosta järjestelmällä on paremmat edellytykset kasvaa ja vakiintua. Kun sertifiointi laajenee ja tunnetaan paremmin, se nostaa koko isännöintialan osaamista, arvostusta ja luottamusta.

Isännöintiliitto pystyy myös kantamaan alkuvaiheeseen liittyvän taloudellisen riskin, jos järjestelmän kasvu vie aikaa. Lisäksi Isännöintiliitolla on mahdollisuus kehittää sertifiointia tukevia palveluita, kuten auditointien tueksi tarjottavaa ohjausta ja työkaluja, joista on hyötyä alan toimijoille myös pitkällä aikavälillä. Sertifiointijärjestelmä myös jatkaa Isännöintiliiton työtä isännöintialan vastuullisuuden vahvistamiseksi.

Laatu paremmin näkyväksi asiakkaille

Jatkossa yrittysertifiointeilla on kaksi tasoa: pääsertifikaatti, jonka sisältö kattaa vastuullisen ja luotettavan isännöinnin perusteet, ja vapaaehtoiset lisäsertifikaatit. Lisäsertifikaatit liittyvät työyhteisön kehittämiseen, kunossapidon ja energiatehokkuuden johtamiseen, yhteisöllisyyden johtamiseen, talousosaamiseen, digitaalisuuteen ja tietojohdamiseen, asiakkuuden elinkaaren hoitoon, viestintään ja vastuullisuuteen.

Uusi järjestelmä tekee laadun entistä paremmin näkyväksi esimerkiksi asiakkaille. Arviointiraportin pääkohdat ovat julkista tietoa.

Jatkossa yrityksiä auditoi kaksi eri henkilöä: alaa ulkopuolelta tarkasteleva sekä isännöintiä hyvin tunteva auditoija. Alan ulkopuolinen auditoija auttaa yrityksiä tarkastelemaan toimintaansa ulkopuolisin silmin ja vertaamaan sitä muihin toimialoihin. Näin varmistetaan myös järjestelmän riippumattomuus. Alaa tunteva auditoija osaa puolestaan arvioida parhaiten isännöinnin arjen työtä, työkäytäntöjä ja erityispiirteitä.

Lähde: Isännöintiliitto

Palvaroitinuudistus: Asukkaat tarvitsevat hyvät ohjeet taloyhtiöiltä

Vastuu palvaroitimien toimintakunnosta siirtyi vuoden vaihteessa taloyhtiöille. Se tarkoittaa, että rakennuksen omistajalla on velvollisuus huolehtia, että asunnoissa on riittävä määrä toimivia palvaroitimia. Huoneiston asukkaan tehtävänä on ilmoittaa omistajalle viipymättä palvaroitimissa havaitsemistaan vioista. SPEKin asiantuntija kannustaa taloyhtiöitä antamaan selkeät ohjeet asukkaille.

Vuoden 2026 alusta niin paristokäyttöisten kuin sähköverkkoon kytkettyjen palvaroitimien hankinta- ja ylläpitovastuu on taloyhtiöillä. Yhtiöissä on toivottavasti jo suunniteltu sopivat käytännöt ja ohjeistukset palvaroitimien toiminnan ylläpitämiseksi.

– Koska palvaroitimet koskevat jokaisen kodin asukkaita, on tärkeää, että asukkaat saavat niistä riittävästi tietoa. Taloyhtiöiden kannattaakin panostaa ohjeisiin. Se helpottaa yhteistyötä jatkossa, paloturvallisuuden johtava asiantuntija **Jan Meszka** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä sanoo.

Asukkailla on oikeus tietää asuntonsa palvaroitimista

Asukkaiden on helpompi toimia ohjeiden mukaan, kun he ymmärtävät kokonaisuuden. He tarvitsevat vastaukset muun muassa näihin kysymyksiin:

- Millaiset palvaroitimet asuntoon on asennettu ja mihin huoneisiin?
- Kuinka usein palvaroitimet testataan ja miten?
- Mitä palvaroitimen äänimerkit ja valot tarkoittavat?
- Millä tavalla ilmoitus palvaroitimen vioista tai paristojen loppumisesta tehdään?
- Miten asukkaiden tulee toimia, kun palvaroitin hälyttää tulipalotilanteessa?

– Laitteiden teknisistä ominaisuuksista on myös syytä kertoa. Onko palvaroitin esimerkiksi vaiennettavissa tai onko kodin varoitimet kytketty yhteen siten, että jos yksi havaitsee savua, niin kaikki varoittavat, Meszka listaa.

Taloyhtiö vastaa ja asukas testaa

Selkeät ohjeistukset ovat suorastaan elintärkeitä. Esimerkiksi asukas ei saa itse poistaa palvaroitimia käytöstä. Poistettu palvaroitin ei varoita tulipalosta, ja sähköverkkoon kytkettyjen palvaroitimien katosta irrottaminen voi aiheuttaa sähköiskun.

– Onhan se hyvä tietää, jos palvaroitin ei pihahdakaan. Miten se silloin varoittaa tulipalosta, Meszka tuumii.

Asia on yksinkertainen: taloyhtiö vastaa ja asukas testaa. Palvaroitin testataan painamalla testinappia.

Testausohjeet on tärkeää sisällyttää taloyhtiön asukkaille antamiin ohjeisiin. Yleisohje on, että palvaroitin on hyvä testata säännöllisesti esimerkiksi noin 3–4 ker-

taa vuodessa ja aina pidemmän poissaolon jälkeen.

– Asukas myös ilmoittaa pikimmiten taloyhtiölle, jos palvaroitimessa on jotakin vikaa. Sehän on puhtaasti asukkaan oma etu, Meszka painottaa.

Palvaroitimet tulivat pakollisiksi Suomessa vuosituhannen vaihteessa. Vuoden 2009 jälkeen rakennetuissa asunnoissa on pitänyt olla sähköverkkoon kytketyt palvaroitimet. Palvaroitimien määrän lisääminen kodeissa on yksi syy, miksi palokuolemat ovat Suomessa vähentyneet puoleen.

– Puolitoista vuosikymmentä sitten paloissa kuoli noin sata ihmistä vuosittain. Nyt luku on viitisenkymmentä, Meszka kertoo.

Lähde: Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö





... Teksti: Elina Salmi

Uusi, entistä ehompi katto

Koska vesikatto suojaa rakennusta sade- ja sulamisvesiltä, on siitä pidettävä erityisen hyvää huolta ja aika ajoin se on myös uusittava. Jokainen kiinteistö käy elinkaarensa aikana kattoremontin läpi jopa useampaan kertaan. As.oy Tampereen Seljangassa kattoremontti tehtiin kesällä 2025.

As.oy Tampereen Seljanka on vuonna 1991 valmistunut yhtiö. Se koostuu kahdesta nelikerroksisesta talosta, joissa on asuntoja yhteensä 44. Molemmissa taloissa on eri tasoissa oleva pulpettikatto, joiden alkuperäisenä katteena oli kuitusementistä tehty Vartti-kate.

– Vuosittaisen kattohuoltokäynnin yhteydessä vuonna 2020 tuli vastaan havaintoja, joiden perusteella hallitus päätyi teettämään katolle kuntokartoituksen, kertoo As.oy Tampereen Seljangan hallituksen puheenjohtaja **Harri Saaristo**.

Kuntokartoitus kertoi selvää kieltä siitä, että vesikatto oli heikossa kunnossa. Vesikatteessa ja aluskatteessa oli useita vuotokohtia, vesikate oli sammaloitunut ja maalipinta pahoin kulunut. Pahvinen aluskate oli repeillyt ja kastunut. Suojapellitykset li-

mittivä liian vähän aluskatteen päälle, aluskatteen liitokset tarkastusluukkuihin ja tuuletusputkien läpiviennit olivat puutteellisia. Lisäksi kattoturvatuotteiden kiinnityksissä oli toivomisen varaa ja turvaköyden kiinnityspisteitä puuttui.

– Kuntokartoituksen perusteella oli selvää, että vesikatto kaipaa isompaa remonttia ja siksi alettiin yhteistyössä hallituksen kanssa valmistella vesikaton uusimista, toteaa yhtiön tekninen isännöitsijä **Erik Penttilä** Kiinteistötahkola Oy:stä.

Katto uusittiin alusrakenteita myöten

Taloihin oli tulossa myös talotekniikkasaneeraus. Niinpä sekä talotekniikkasaneerauksen että vesika-

ton uusimisen hankesuunnittelu kulki rinnakkain vuonna 2023. Vesikattoremontin toteutussuunnittelu oli vuonna 2024.

– Yhdessä suunnittelijan ja aktiivisen hallituksen kanssa pohdittiin eri vaihtoehtoja ja urakan kokonaissältöä. Lopulta päädyttiin lukkosaumattuun peltikattoon, toteaa Penttilä.

Kerrostaloissa ja rivitaloissa vesikatot ovat yleisimmin bitumikermiä, peltiä tai tiiltä. As.oy Tampereen Seljangassa päädyttiin lukkosaumattuun peltikatteeseen, koska se arvioitiin huoltovapaammaksi kuin muut vaihtoehdot ja koska sitä on alueella käytetty muissakin kohteissa, joissa vesikatto on uusittu.

Urakasta tuli heti alkuunsa varsin laaja, sillä molempien talojen vesikatot päätettiin uusiksi aluskat-

iStock



teita myöten. Se tarkoitti käytännössä sitä, että vanhat vesikatteet, sadevesikourut ja -syöksyt sekä vesikaton läpiviennit piti purkaa ja asentaa tilalle uusi ruodelauditus, aluskate ja varsinainen kate.

– Urakkaan sisältyi lisäksi lisälämmöneristys yläpohjaan ja uusien läpivientikappaleiden ja alipainetuulettimien asennus. Myös kattoturvatuotteet – kulkusillat, lapetikkaat, lumiesteet, seinätikkaat ja turvaköysien kiinnityspisteet uusittiin, samoin sadevesikourut ja syöksytorvet, listaa Penttilä.

– Pyysimme tarjoukset useammalta toimijalta ja niissä oli hurjia eroja. Halvin ja kallein tarjous olivat melkein sadantuhannen euron päässä toisistaan. Lopulta kutsuimme kaksi ehdokasta hallituksen haastateltaviksi ja niiden keskustelujen perusteella urakoitsijaksi valikoitu Kattokeskus, kertoo Saaristo.

Remontti valmistui suunniteltua nopeammin

Urakka toteutettiin kesällä 2025 ja se sujui mallikkaasti. Remontin oli etukäteen laskettu kestävän kahdeksan viikkoa, mutta valmistuikin seitsemässä. Lopullinen hintalappu oli 265 000 euroa.

– Asumishaittaa ei juurikaan ollut. Silloin tällöin ylimääräisiä ääniä ja telineet talon ulkopuolella, siinä kaikki. Enemmän asumishaittaa tuotti samaan aikaan tehty vesijohtojen uusiminen, vaikka talossa pystyi senkin aikana asumaan, toteaa Saaristo.

– Urakan aikana valvonta toimi hyvin ja valvojan huomioihin reagoitiin asianmukaisesti. Lisätyökustannuksia tuli vain pari prosenttia ja siitäkin suurin osa liittyi jätekatoksen kateen uusimiseen, joka päädyttiin teettämään urakan yhteydessä lisätyönä. Oli siis kaikin puolin sujuva remontti ja lopputulos, johon ollaan yhtiössä tyytyväisiä, komppaa Penttilä.

>>

Sadevesijärjestelmät ja kattoturvatuotteet asennettuna

Soita ja tilaa
veloitukseton
arviokäynti
0400 259 511



ARVO
Ei raidoitu eikä ruostu!

Meiltä saat mm. markkinoiden ainoan raidoittumattoman, ruostumattoman ja saumatoman Arvo-alumiinikourun.



PS-Kouru Oy

0400-259 511, Rovaniemi
ari.puhakka@vesivek-jm.fi

Luotettua palvelua Meri-Lapin alueella jo 40 vuoden ajan.



MEILTÄ SAATTE TÄYDELLISET KATTOREMONTIT, KATTOJEN KORJAUKSET SEKÄ ASBESTIPURKUTYÖT

- HUOPA-, TIILI- JA PELTIKATOT
- RAKENNUSPELLITYKSET
- KATTOTURVATUOTTEET
- ASBESTIKARTOITUKSET JA -PURKUTYÖT
- VESIKOURUT ASENNETTUNA



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
P. 040 721 6610 • keminkate.fi



Kattoliitto ry
KATTOLIITON JÄSENYRITYS



Oy Kalottkonsult Ab

Meripuistokatu 16, 94100 Kemi | puh. 0207 439 700

Monialaista suunnitteluosaamista vuodesta 1983

- LVIA-suunnittelu
- Energiatodistukset
- Sähkö- ja automaatio-suunnittelu
 - Projektointi ja valvonta
 - Tehdassuunnittelu
- Kone- ja putkistosuunnittelu
- Tilakartoitukset, laserkeilaus

Lisää yhtiöstämme www.kalottkonsult.fi

Huom! Etsimme nyt OSAAVIA, ALAN KOULUTUKSEN SAANEITA JA MOTIVOITUNEITA TEKIJÖITÄ! Ota yhteyttä!

Katto joka kestää!

**Aidosti paikallinen!
Kokeneet alan ammattilaiset
Meri-Lapin alueella.**



RESTAK

Virkamaankatu 3
95420 Tornio
www.restak.fi

- Kattoremontit
- Sadevesijärjestelmät
- Kattoturvaluotteet

**SOITA
040 150 5896**



Kattoremontin ABC

Rakennuksen ylimpänä osana katto suojaa kaikkea sen alla olevaa sade- ja sulamisvesiltä – siksi sen kunnossa pitäminen on erittäin tärkeää. Lisäksi katto tietysti vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön ja sitä kautta arvoon. Kattoremontti tulee talon elinkaaren aikana vastaan useammankin kerran.

Kattoremontti voi helpoimmillaan tarkoittaa esimerkiksi peltikatteen huoltomaalausta, tiilikatteen pinnoittamista tai sitä, että vanhan bitumikermikatteen päälle asennetaan uusi. Laajimmillaan se voi tarkoittaa sekä katteen että alusrakenteiden uusimista. Aluskatteen kunto ohjaa sitä, pitääkö katto uusia aluskatetta myöten.

Vähänkin isomman kattoremontin yhteydessä joudutaan yleensä uusimaan joitakin kattoon kiinteästi liittyviä järjestelmiä, kuten kattoturvaluotteita tai sadevesi- ja ilmanvaihtojärjestelmien osia.

Asuinrakennuksissa käytetään yleensä kolmea erilaista vesikatemateriaalia: bitumikermiä, peltiä tai tiiltä. Rivipeltikatteen ovat yleensä pitkäikäisimpiä ja bitumikermikatteet lyhytikäisimpiä. Bitumikermikatteen tekninen käyttöikä on keskimäärin 30, rivipeltikatteen 60 sekä profiilipeltikatteen ja tiilikatteen 40 vuotta.

Isompi kattoremontti tulee taloyhtiöille ajankohtaiseksi tyypillisesti noin 20–60-vuoden iässä. Tarkempaan ajankohintaan vaikuttaa vesikatteen materiaali, katon huolto ja rasitusolosuhteet sekä aikakauden rakennustapa ja -materiaalit.

Katon rasitusolosuhteet vaikuttavat paljon siihen, kauanko katto kestää. Esimerkiksi etelänpuoleiset, auringon paahteelle alttiit katot kuluvat nopeammin kuin varjon puolella olevat. Jos ympärillä on paljon puita, päätty katolle todennäköisesti paljon niistä irtoavaa roskaa, joka sekin rasittaa katetta.

Katon huollolla on olennainen merkitys kunnossa pysymiseen. Katto – samoin kuin sadevesijärjestelmä – pitäisi tarkastaa ja puhdistaa vuosittain. Jos on mahdollista tarkastaa yläpohja, niin se pitää tietysti myös tarkastaa vuosittain ja etsiä aluskatteesta merkkejä mahdollisista vuodoista tai puutteista. Huoltojen laiminlyönti saattaa lyhentää katon kestoikää hyvinkin paljon.

Esiselvityksistä korjaustyöhön

Taloyhtiön kattoremontti alkaa esiselvitysvaiheella. Erilaisten katon rakenneosien kuntotutkimusten avulla varmistetaan katon kriittisten osien kunto sekä saadaan tietoa korjausmenetelmien valintaa ja korjaussuunnitelmia varten.

Seuraavaksi alkaa hankesuunnittelu, jolloin pöydällä on erilaisia korjausvaihtoehtoja, joista sitten valitaan taloyhtiölle parhaiten soveltuva vaihtoehto. Hankesuunnitelman pohjalta laaditaan toteutus suunnitelmat. Suunnitelmien valmistua kilpailutetaan urakka ja valitaan urakoitsija.

Kattoremontin urakkavaiheen kesto riippuu paljon hankkeen laajuudesta. Katon huoltomaalaus voi olla ohi kuukaudessa, kun taas perusteellisempi ja alusrakenteisiin käyvä remontti kestää pidempään. Kattoremontista ei yleensä aiheudu kovinkaan suurta asumishaittaa.

Kustannukset vaihtelevat tietysti riippuen urakan laajuudesta. Pelkkä huoltomaalaus voi maksaa noin 20 – 80 euroa neliöltä. Katon uusimisen hintahaitari voi olla viidestäkymmistä viiteensataan euroon neliöltä, jopa enemmän. Rivitaloissa kustannus on osakasta kohden suurempi, koska maksajia on uusittavaan kattopinta-alan suhteutettuna vähemmän.

Lähde:
sustera.fi/kattoremonttiopas

Eri kattomateriaalit ja niiden ominaisuudet

Suomessa yleisimmin käytetyt katemateriaalit ovat pelti, huopa ja tiili. Niillä kaikilla on hyvät ja huonot puolensa.

PELTI

Pelti on kevyt vesikatemateriaali, joten se ei vaadi niin järeitä alusrakenteita kuin esimerkiksi tiilikate. Pelti on sileä eikä sen pintaan kerry helposti likaa, kasvustoa tai sammalta. Se on siksi myös helppohoitoinen materiaali. Markkinoilla on runsaasti erilaisia väri- ja profiilivaihtoehtoja.

Peltikate voidaan asentaa katoille, joiden kaltevuus on vähintään 1:9. Säännöllisesti hoidettuna ja huollettuna se on kestävä katemateriaali, jolle esimerkiksi Ruukki antaa 25 vuoden esteettisyys- ja 50 vuoden teknisen takuun.

Peltikate on täysin kierrätettävä ja nopeampi asentaa kuin muut katemateriaalit.

Pelti voi olla meluisa. Se paukkuu kovalla tuulella ja lämmönvaihteluiden vuoksi. Sateen ropina ja lentomelu kuuluvat helpommin sisätiloihin kuin muita katemateriaaleja käytettäessä. Pelti myös kuumenee ja saattaa siksi lämmitellä koko rakennusta.

HUOPA

Huopakatto on helppo asentaa ja rullahuopaa voi käyttää myös tasakatoilla. Silloin saumojen täytyy olla ehdottoman vedenpitävät. Koska huopa on taipuisaa, se sopii monenlaisille kattomuodoille. Huopakatto on muita lyhytikäisempi ja herkempi mekaanisille vaurioille.

Huopa on karhea materiaali ja kerää siksi helposti roskaa. Sen vuoksi sitä täytyy puhdistaa ja huoltaa useammin kuin esimerkiksi peltikattoa. Huopa on muihin verrattuna hiljainen materiaali, joka vaimentaa ääniä eikä pauku tuulessa. Suuri osa huopamateriaalien asennustöistä vaatii tilityötä.

Myös talvihuolto on tärkeää, sillä kaltevaltakaan huopakatolta lumi ei yleensä putoa maahan omia aikojaan, vaan sulaa paikalleen. Huopakatolta lumia poistettaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta, ettei työkaluilla suotta vahingoiteta pintaa ja tehdä katteeseen reikiä.

TIILI

Tiilikaton kaltevuuden tulee olla vähintään 1:4. Tiili on varsin painava materiaali, joten se vaatii selvästi vankemmat alusrakenteet kuin muut katemateriaalit.

Tiili on huokoista ja kerää siksi helpommin roskaa, viherlikaa ja ilman saasteita kuin esimerkiksi peltikate. Tiili voidaan kuitenkin remontoida pinnoittamalla ja nykyiset pinnoitteet torjuvatkin likaa ja roskaa merkittävästi.

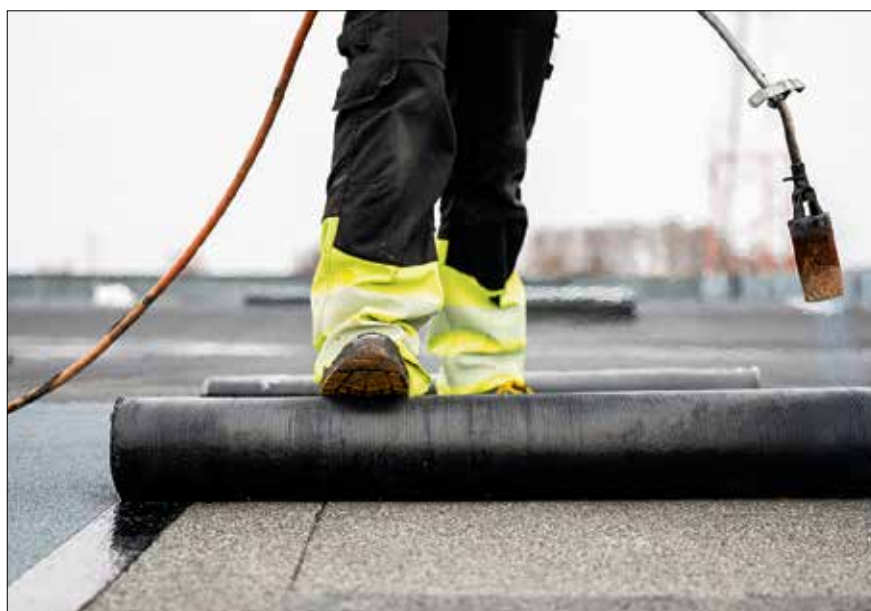
Tiili on hiljainen katemateriaali. Se ei pauku tuulessa ja vaimentaa sateen ropinaa. Se myös pysyy auringon paahhteessa muita katteita viileämpänä.

Tiilikate on hitaampi asentaa kuin pelti tai huopa, mutta se on tällä hetkellä jonkin verran edullisempi vaihtoehto kuin peltikate. Tiilikatto kestää pitkään, jos se huolletaan säännöllisesti ja asianmukaisesti. ●

Lähde: kattokeskus.fi



Freepik



iStock



iStock



Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti

Freepik

••• Teksti: Elina Salmi

Asunto- osakeyhtiölaki uudistuu

Asunto-osakeyhtiölakia uudistava työryhmä ehdottaa muutoksia muun muassa osakehuoneiston hallintaanoton perusteisiin, taloyhtiön hallittuun alasajoon ja tiedon-
kulkuun niin osakkeenomistajalta yhtiölle kuin toisinkin päin.

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä jätti mietintönsä kesän lopulla ja lausuntokierros päättyi lokakuun alkupäivinä. Varsinainen lakiesitys tulee eduskuntaan keväällä ja voidaan mahdollisesti jo syksyllä 2026.

Asunto-osakeyhtiölain työn alla olevassa, tuoreimmassa uudistuksessa ehkä eniten puhuttanut asia on ollut se, että lakiin halutaan tuoda taloyhtiölle paremmat mahdollisuudet ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, jos huoneistos-

sa harjoitetusta lyhytvuokrauksesta aiheutuu asuinkäytöstä poikkeavaa, merkittävää lisäkustannusta tai haittaa. Haittoihin puuttumisen lisäksi halutaan hallitusohjelman mukaisesti varmistaa lyhyt- tai kausivuokraustoiminnan edellytykset.

Tarkoituksena on, että jatkossa voitaisiin paremmin puuttua sellaiseen osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä johtuvaan vähäistä suurempaan häiriöön tai haittaan, jota yhtiön, osakkaiden

ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanotto- ja vuokrasuhteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Jatkossa myös tupakointikiellon rikkominen voi olla tietyin edellytyksin hallintaanoton peruste.

Lakiehdotukseen on kirjattu myös, että jatkossa osakkeenomistajalla on velvollisuus antaa yhtiölle tarvittavia tietoja osakehuoneiston käyttäjän – siis vaikkapa lyhytvuokraajan – aiheuttaman

vahingon selvittämiseksi, jotta voidaan vaatia vahingonkorvausta yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheutuneesta vahingosta. Tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi lyhytvuokralaisen tunnistetiedot ja yhteystiedot, tiedot vahinkotapahtumasta sekä tiedot siitä, miten lyhytvuokraus on järjestetty.

Jos osakas laiminlyö huolellisuusvelvollisuutensa tai velvollisuutensa myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen, voi

” Lakimuutoksella halutaan parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä.

vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta siirtyä osakkaalle yleisen vahingonkorvausta koskevien edellytysten perusteella.

Tietojen perusteella taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhyt vuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja sitä, onko lyhyt vuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi.

Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

Alueellinen rakennemuutos on tuonut monille hiljenevillä paikkakunnilla sijaitseville taloyhtiöille haasteita. Lakimuutoksella halutaan parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä sekä helpottamalla osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi niin, että päätösvalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin olisi ensisijaisesti yhtiökokouksella.

Lakiin ehdotetaan lisäksi säännöksiä konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Ehdotusten tarkoituksena on ottaa huomioon asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvat erityispiirteet ja selventää konkurssimenettelyn toteuttamista osakkeenomistajien, asukkaiden ja yhtiön velkojien intressit huomioon ottavalla tavalla.

Muutoksia osakkaan tietojensaantioikeuteen

Työryhmä ehdottaa lakia täydennettäväksi niin, että osakkeenomistajalla olisi hallituksen päätösten lisäksi oikeus saada viivyttyä tietä yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta,

jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin tai osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta.

Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajalla on käytössään riittävät tiedot oman asemansa ja vastuunsa arvioimiseksi. Osakkeenomistajan tietojensaantioikeutta ei ehdoteta olennaisesti laajennettavaksi nykyisestä. Tarkoitus ei myöskään ole rajoittaa rajoittaa osakkeenomistajan tiedonsaantia nykyisestä.

Sen sijaan kyse on siitä, että osakkeenomistaja voisi olla yhtiökokouksessa kysymykseensä antettavan vastauksen ja/tai hallituksen päätöksen tiedoksi saamisen ohella saada jäljennös yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta, jolla on tapauskohtaisesti merkitystä osakkeenomistajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden tai velvollisuuden arvioinnin kannalta. Ehdotus ei tarkoita sitä, että yhtiön pitäisi laatia tai hankkia asiakirjoja erikseen. Tiedoksisaantioikeus koskisi asiakirjoja, joka yhtiöllä jo on. Tyypillisesti tällaisia asiakirjoja yhtiölle kertyy muun muassa osakehuoneistojen kunnan asianmukaisen seurannan ja kunnossapitotöiden suunnittelun ja toteuttamisen johdosta.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, jotka koskevat muun muassa osakkeiden lunastusmenettelyä, yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta, vastikeolettamasta sähköautojen latauspisteitä yhtiön päätöksellä asennettaessa, osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta.

Lain lopullinen sisältö selviää vasta keväällä, kun se tulee eduskunnan käsittelyyn. Eräät kiinteistöalan järjestöt ovat toivoneet muun muassa sitä, että lyhyt vuokrausta harjoittavilla osakkailla pitäisi olla erillinen vakuutus mahdollisten vahinkojen korvaamiseksi. On myös toivottu, että esimerkiksi poliisin käyntitietoja voitaisiin käyttää häiriöiden todistelussa, mutta se mahdollisuus ei ole tulossa ainakaan tässä vaiheessa.

Mietintöön jätti lausuntonsa määräajassa 75 eri tahoa.

Lähde: Asunto-osakeyhtiölaki-työryhmän mietintö

Hyvä taloyhtiö viestii asukkailleen monin keinoin



Koska asukkaat ja heidän tiedontarpeensa ovat eri yhtiöissä kovin erilaisia, kannattaa viestintää tehdä monipuolisesti ja useita viestintävälineitä käyttäen.

Sähköisten viestintävälineiden käyttö lisääntyy kaiken aikaa – ovathan ne nopea ja tehokas keino tavoittaa asukkaat.

Taloyhtiön viestinnässä voi hyödyntää vaikkapa internetsivuja, joita voivat ylläpitää isännöintiä hoitava taho, taloyhtiön hallitus tai tehtävään valitut asukkaat. Taloyhtiösivuja voi käyttää myös esimerkiksi muuttoilmoituksen tekemiseen tai vaikka yhteisen tilojen, kuten pesutuvan varauskalenterina.

Hyviä ja yleisiä viestikanavia nykypäivänä ovat myös sähköposti ja tekstiviestit. Äkillisissä tilanteissa juuri sähköiset välineet, etunenässä tekstiviesti, ovat nopeita tapoja saada viesti perille. Jotta hallitus ja isännöitsijä voi käyttää sähköisiä välineitä viestinnässään mahdollisimman tehokkaasti, on olennaista, että yhtiöllä on tiedossa kaikkien asukkaiden sähköiset yhteystiedot.

Sähköisiä yhteystietoja käytetään vain hallituksen, osakkaiden, asukkaiden ja isännöitsijän välisessä osakasta asukastiedotuksessa eikä niitä luovuteta ulkopuolisille. Ryhmäviestit lähetetään niin, etteivät vastaanottajat näe toistensa sähköpostiosoitteita.

Viestiä voi tarpeen vaatiessa myös paperilla – kirjeitse, kaikkiin asuntoihin jaettavalle tiedotteella, asukaskansilla ja asukasoppailla. Aktiivinen hallitus voi yhdessä isännöitsijän kanssa järjestää myös hallituksen kyselytunnin aika ajoin.

Vanha kunnan ilmoitustaulu portaan ala-aulassa on jo monissa yhtiöissä korvautunut digitaalisella porrasnäytöllä. Sen lyömättömiä etuja ovat nopeus ja kustannustehokkuus. Porrasnäytöt ovat yleensä etäohjattavia. Sisältö, kuten vaikka asukastiedot, yleinen informaatio taloyhtiön asioista tai ilmoitukset tulossa olevista erikoistilanteista, päivittyvät vaivattomasti ja asukkaat saavat reaaliaikaista tietoa. Isännöitsijän, hallinnon ja huolto-yhtiön aikaa säästyy, kun ei tarvitse kiertää rapuissa kiinnittämässä paperitiedotteita ilmoitustaululle. •

Lähteet: Isännöintiliitto, one4all.fi



Freepik



Kilpailukohteena oli tällä kertaa Tampereella sijaitseva As Oy Sotkantalojen nelikerroksinen rakennus. Siihen piti suunnitella muun muassa kaksi lisäkerrosta.

... Teksti: Elina Salmi

Arkkitehtiopiskelijat ideoivat kerrostalon korjaamista

Arkkitehtiopiskelijoille suunnattu kerrostalon korjauksen ideakilpailu järjestettiin keväällä 2025 jo seitsemättätoista kertaa. Tulokset julkistettiin syksyllä. Tällä kertaa suunnittelukohteena oli 1960-luvun lopulla valmistunut, Tampereen Amurissa sijaitseva taloyhtiö.

Kerrostalon korjauksen ideakilpailu on perinteikäs mitteli, jota on järjestetty parinkymmenen vuoden ajan lähes joka vuosi. Tällä kertaa kohteena oli Asunto Oy Sotkantalo, Tampereella sijaitseva taloyhtiö, jonka tontilla on kolme rakennusta – kaksi kuusikerroksista ja yksi nelikerroksinen talo. Opiskelijat keskittyivät tällä kertaa matalimman rakennuksen korjauksen suunnitteluun ja sen korottamiseen kahdella lisäkerroksella. Pohdittavana oli myös parvekkeiden korjaus ja huoneistokohtainen käyttö-

mukavuus.

– Kilpailu on muuttunut viime vuosina vaativammaksi, kun tehtävänä on suunnitella uudet lisäkerrokset jo olemassa olevaan rakennukseen. Samalla painottuu rakenteellisten ratkaisujen osaaminen. Opiskelijoiden pitää huomioida suunnittelutöissään toimivan ja ympäristöönsä sopivan arkkitehtuurin lisäksi myös rakenteiden tekninen toimivuus, elinkaariasiat sekä energiatehokkuuteen, esteettömyyteen, kestävyyteen ja huollettavuuteen liittyvät ratkaisut, listaa ark-

kitehti SAFA **Maritta Koivisto**. Hän on ollut pitkään mukana järjestämässä kilpailua ja jäsenenä sen tuomaristossa Rakennustuoteteollisuus RTT ry:n ja Julkisivuyhdistyksen edustajana.

– Tarkoituksena on samalla ohjata ja opettaa opiskelijoita näkemään, miten voi tehdä toteutettavia parannuksia jo olemassa olevaan rakennukseen. On tarkasteltava kokonaisuutta – tonttia, ympäristöä ja naapuritaloja – ja mietittävä myös sitä, pitääkö piha-aluetta järjestellä uudel-

leen. Koska lisäkerrokset tuovat taloyhtiöön uusia asukkaita, pitää kilpailutöissä miettiä, tarvitaanko vaikkapa lisää pysäköintipaikkoja.

Aiempina vuosina kilpailun kerrostalokohteita on ollut Tampereella, Helsingissä, Espoossa, Oulussa ja Forssassa. Uusia taloehdokkaita etsitään parhaillaan tulevien vuosien kilpailuihin. Osallistuminen ei maksa taloyhtiölle mitään, mutta yhtiön edustajan toivotaan osallistuvan kilpailutuomariston työskentelyyn ja yhtiön antavan rakennuksen piirus-

tukset ja kuvat kilpailijoiden käyttöön.

Uusia, raikkaita ideoita

Kilpailun järjestää Julkisivuyhdistys – JSY ry yhdessä arkkitehtejä kouluttavien yliopistojen kanssa. Tehtävänannossa pyydettiin opiskelijoita laatimaan arkkitehtonisesti korkeatasoinen korjaussuunnitelma, jossa yhdistyvät kaupunkikuvaa ja alueen viihtyisyyttä kohentava ulkoasu, toiminnalliset parannukset sekä rakenteiden ja talotekniikan energiateknistä ja muuta toimivuutta kehittävät ratkaisut.

Kilpailu on kuitenkin idealuonteinen. Vaikka suunnitellaan realistisesti oikeita rakenteita, kaiken ei tarvitse olla suoraan toteuttamiskelpoista. Suunnitelmilla ei siis päästä oitis toteuttamaan korjauksia, mutta taloyhtiö saa uusia, raikkaita ideoita siihen, mitä kaikkea voisi tehdä.

Esimerkiksi tuoreimmassa kilpailuohjelmassa lähtökohtana oli, että olemassa olevien perustusten ja kantavan rungon oletetaan kestävän lisärakentamisen kuormat, kun uudet kerrokset toteutetaan kevytrakenteisina, esimerkiksi puu- tai teräsrunkoisina. Opiskelijoiden ei siis tarvinnut esittää vahvistuksia olemassa oleviin rakenteisiin, joita todellisuudessa saatettaisiin tarvita.

– Takavuosina oli välillä hyvinkin viljeltyjä ideoita ja ehdotuksia, mutta nyt kun mukaan on otettu energiatehokkuuden huomioiminen ja elinkaariajattelu osana kilpailutyötä, on suunnitelmista tullut realistisempia ja sitä kautta toteuttamiskelpoisempia. Pidän hyvin tärkeänä sitä, että opiskelijat pääsevät käytännön kohteen kautta oppimaan korjaus- ja lisärakentamisen suunnittelua, mutta heillä on kuitenkin mahdollisuus ideoida ja tuoda esiin uusia näkemyksiä, muistuttaa Koivisto.

– Korjausrakentamisen merkitys kasvaa tulevaisuudessa. On tärkeää, että uusilla alan tekijöillä on oikeat tiedot ja taidot korjaamiseen. Opiskelijat ovat kiinnostuneita siitä, että ylläpidetään ja kunnostetaan jo olemassa olevia rakennuksia tai harkitusti uudistetaan vanhaa. He voivat tuoda myös uutta näkökulmaa alueen kaavoitusajatteluun ja oppivat itse näkemään, mitkä rakentamiseen liittyvät määräykset ja ohjeet tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Koivisto muistuttaa vielä, että kun tarkastellaan julkisivuja tarkemmin, on kaikkien hyvä huomioida, että julkisivu on sekä visuaalinen että tekninen kokonaisuus, johon vaikuttavat valittu rakenneratkaisu, materiaalit, värit, pintakäsittelytavat ja detaljit sekä muut julkisivuun liittyvät rakenneosat. Niillä on merkitystä, kun valitaan kestävä, pitkäikäinen ja huollettavissa oleva julkisivu.

Telkkä, Sotkansulka ja Punanuttu

Kilpailun suunnittelukohteena oli varsin tavallinen 60-luvun lopun ne-

likerroksinen talo. Kilpailun yleisluonnehinnassa todetaan, että ”vaikka tehtävän kohteena oli sinänsä tavanomainen 1960-luvun rakennus, on siinä tarkasti katsoen myös omat persoonalliset ominaispiirteensä, joiden säilyttämistä tai muuta huomioimista, kuten niistä inpiroitumista, arvostettiin kilpailun arvoinnissa”.

Kilpailussa palkittiin kolme parasta ehdotusta, joissa jokaisessa oli suurennettu olemassa olevia parvekkeita. Voittajaehdotus, nimeltään Telkkä (tekijät **Markus Atarah, Vilma Kangas, Pinja Muli** ja **Lasse Pekkala**), listasi keskeisimmäksi tavoitteekseen lapsiperheiden tarpeisiin vastaamisen heitä palvelevin toiminnoin ja tiloin. Tuomaristo kiitti sitä, että ehdotus kattavasti harkittu, taitavasti laadittu ja esitetty sekä suunnitelmana että aineistokokonaisuutena ja selkeästi omanlais-taan arkkitehtuuria muodostava. Porrastetut julkisivut tuovat mielenkiintoista, omintakeista ilmettä ja kaappaavat onnistuneesti valoa useammasta suunnasta.

Toisen palkinnon sai ehdotus nimeltään Sotkansulka (tekijät **Silja Huilaja, Sini Hyttinen, Vilhelmiina Peltomäki** ja **Kaisa Tupala**). Ehdotuksen keskeisiä teemoja ovat viihtyisyys, näkymät ja kestävyys. Ehdotus on arkkitehtonisesti vähäeleisen realistinen. Palkitsemisperusteissa todettiin, että ehdotus ei ehkä ole poikkeuksellisen omaperäinen tai erottuva, mutta työn ansiot ovat yksityiskohtien hallinnassa. Ehdotus säilyttää onnistuneesti olemassa olevaa ja erottaa hyvin vanhan ja uuden.

Kolmantena palkittiin ehdotus nimeltään Punanuttu (tekijät **Ulla Helkiö, Vera Enkvist, Saana Kupari** ja **Catherine Huynh**). Ehdotuksessa korostuvat moninaisuus ja yhteisöllisyys. Julkisivusuunnittelussa oli haluttu tavoitella yleisilmeen tasapainoisuutta, yhtenäisyyttä ja raikkautta. Tuomaristo kiitti sitä, että alkuperäiskerrosten käsittely kunnioittaa olemassa olevaa, joka erottuu selkeästi lisäkerroksista. Suunnitelma on raikas, kokonaisuus tyylikäs ja visualisointikuvat ilahduttavat tunnelmallisuudellaan.

Taloyhtiö sai paljon ideoita keskusteluiden pohjaksi

– Olemme iloisia siitä, että saatoimme tarjota arkkitehtiopiskelijoille todellisen kohteen, jonka ideoinnissa ja suunnittelussa on otettava huomioon todelliset rajoitteet ja muut seikat ja operoitava niiden rajoissa, toteaa **Anssi Laukkarinen**. Hän toimii Tampereen yliopistossa yliopisto-opettajana Rakennustekniikan yksikössä ja osallistui tuomariston työskentelyyn Asunto Oy Sotkantalosten edustajana.

– Meidän kannaltamme kilpailu osui otolliseen ajankohtaan, koska emme vielä tarkalleen tiedä, mitä teemme parvekkeille tai mah- >>

KOKONAISVALTAISTA PROJEKTINJOHTOPALVELUA TALOYHTIÖILLE

TUTKIMUS

Kartoitetaan mahdollinen vahinko/korjausalue, selvitetään mahdolliset vian aiheuttajat.

SUUNNITELMA

Tutkimustulosten perusteella laaditaan suunnitelmat ja laaditaan urakkaohjelma.

KILPAILUTUS

Urakkaohjelman perusteella kilpailutetaan urakka ja tehdään taloyhtiön kanssa urakoitsijoiden valinnat.

VALVONTA

Valvoja on taloyhtiön etua ajava taho. Remontin aikana tämä tarkoittaa virheellisiin työtapoihin puuttumista sekä tarvittavat tarkastuksia ja kattavaa raportointia.

KATSELMUS

Urakan valmistuessa valvoja edustaa taloyhtiötä teknisten ratkaisuiden ja työnlaadun tarkastamisessa. Katselmuksessa paikalla ovat taloyhtiön edustaja, taloyhtiön tekninen isännöitsijä sekä urakoitsijat.

LOPPURAPORTTI

Raportti koostuu työn eri vaiheiden kuvaamisesta ja muutosten kirjauksista. Loppuraportointi on tärkeää etenkin, jos työhön joudutaan palaamaan jälkikäteen.

Ota yhteyttä!



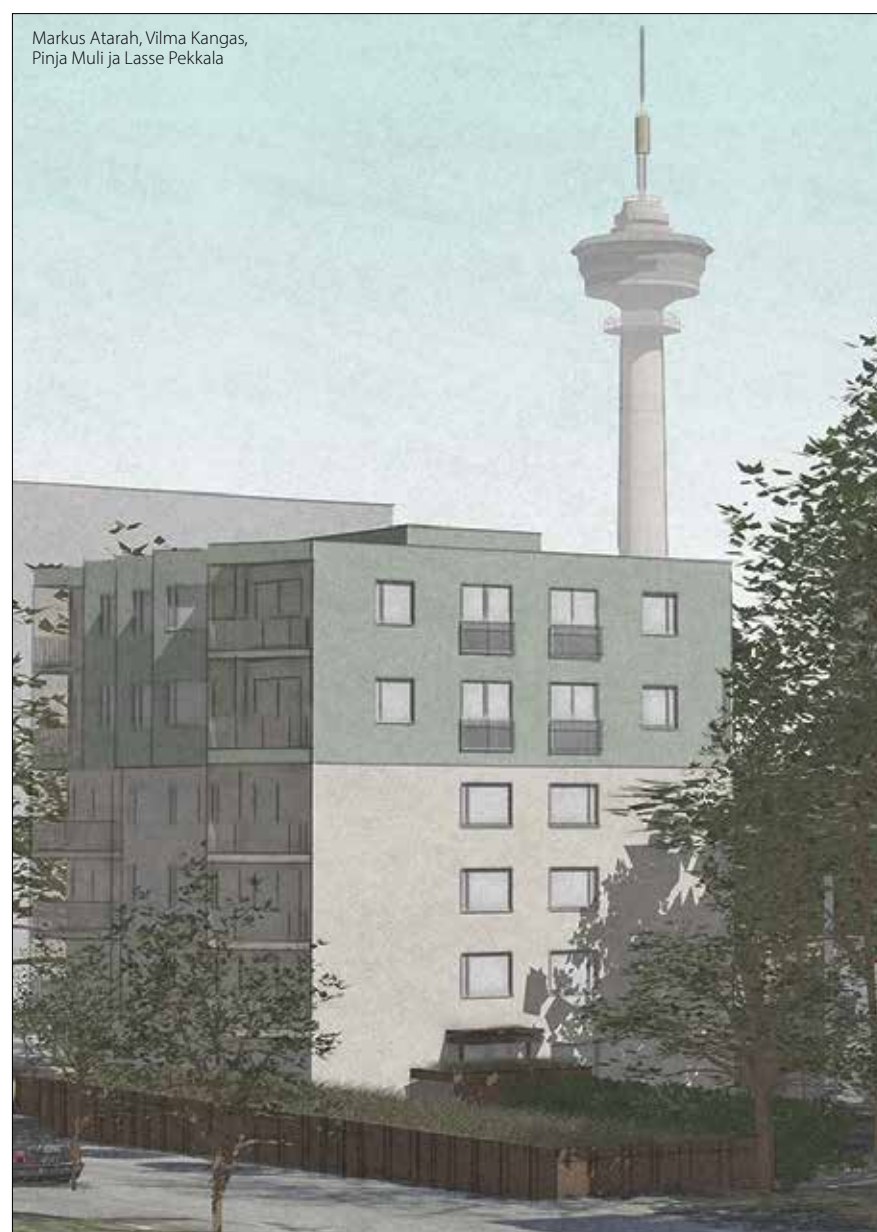
**insinööri-
palvelut**
poweria

Poweria Oy
Antti Palovaara puh. 0400 801 454
www.insinooripalvelut.com



Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus nimeltä Sotkansulka.

Kolmanneksi sijoittui ehdotus nimeltä Punanuttu.



Kilpailun voitti ehdotus nimeltä Telkkä.

” Kilpailu on kuitenkin idealuonteinen. Vaikka suunnitellaan realistisesti oikeita rakenteita, kaiken ei tarvitse olla suoraan toteuttamiskelpoista.

dollisesti siinä yhteydessä myös julkisivuille. Parvekkeista on tehty muutama vuosi sitten kuntotutkimus, minkä perusteella parvekkeita on uusittava lähivuosina. Samalla mietitään, mitä varsinaisille julkisivuille tehdään.

Ehdotuksissa on Laukkarisen mukaan paljon aineistoa, ideoita, yksityiskohtia, värimaailmaa, jotka on esitetty myös visuaalisesti houkuttelevasti. Niiden pohjalta voi ammentaa ideoita, miten taloja voitaisiin korjata ja käydä paremmin keskustelua myös erilaisista suuntaviivoista ja yksityiskohdista.

– Vaikka kilpailuehdotukset eivät ole suunnittelu- tai toteuttamistasoisia, eikä niitä voida sellaisenaan käyttää, siellä on kuitenkin paljon hyviä ideoita ja yksityiskohtia, joita voimme varmasti hyödyntää, uskoo

Laukkarinen.

– Ehdotuksista voi syntyä hyvin keskustelua korjaamisen aikajänteestä – korjataanko ja uudistetaanko nykytilaa nykyisille asukkaille ehdotusten pohjalta vai voidaanko niiden avulla pohjata tilannetta myös tulevien asukkaiden näkökulmasta.

Kerrostalon korjauksen ideakilpailu liittyy kiinteästi arkkitehtipöytäkirjojen kurssiin kerrostalon korjausrakentamisesta.

Edellisen kilpailun tuomaristossa oli edustus Tampereen yliopistosta (professori, TkT **Satu Huuhka** ja arkkitehti, yliopisto-opettaja **Juha Päättalo**), Julkisivuyhdistys – JSY ry:stä (DI **Stina Hyyrynen**) ja Rakennusteollisuus RTT ry:stä (arkkitehti SAFA **Maritta Koivisto**). Taloyhtiön edustajana oli DI, yliopisto-opettaja **Anssi Laukkarinen**. ●

KOLUMNI



Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja on ollut Euroopan parlamentin jäsen vuodesta 2008 lähtien.

Yhteisöllisyys voimavarana kiinteistöissä

Oletko koskaan ollut tilanteessa, jossa olet lähdössä ulos, kuulet naapurin askeleet rappukäytävässä ja päätätkin odottaa hetken, ettei tarvitse moikata? Moni meistä on. Tämä on suomalaisen naapurikulttuurin risti-riita pähkinänkuoressa: meillä on vuosisataiset talkooperinteet, mutta samalla vältämme katsekontaktia hississä.

Kuitenkin juuri nyt yhteisöllisyys on strateginen voimavara. Kriisit, olipa kyse pandemioista, sähkökatkoista tai sään ääri-ilmiöistä, ovat osoittaneet, kuinka tärkeää on, että luotamme toisiimme ja tunnemme naapurimme. Luotettavien naapureiden kesken on luontevaa vaihtaa tietoa ja resursseja poikkeustilanteissa. Yhteisöissä, joissa ihmiset auttavat toisiaan, selviydytään paremmin.

Yhteisöllisyys ei tarkoita vain biljardipöytää kerhohuoneessa, vaan se syntyy vastavuoroisuudesta. Joku lainaa porakonetta, toinen voi kastella kukat tai olla kissanvahtina lomamatkan ajan. Naapurin lapsiperhe voisi ilahtua löytäessään lastenvahtia naapurin eläkeläisiltä, kun taas lasten kanssa puuhaaminen voi tuoda uutta iloa vanhusten arkeen. Pienet eleet, kuten tervehtiminen tai kuulumisten kysyminen, luovat luottamusta ja luottamus lisää turvallisuutta. Hyvä naapuri voi myös huomata ja hälyttää apua, jos kaikki ei ole kunnossa ja tarvitaan apua.

Isännöitsijöillä ja taloyhtiöiden hallituksilla on tässä avainrooli. Keinoja tähän on monia. Puitteet yhteisöllisyydelle voi luoda perustamalla naapureille yhteisen viestintäkanavan vaikkapa WhatsAppissa tai Facebookissa. Tutussa taloyhtiössä Helsingin Alppilassa on tapana järjestää pihatalikoita, joiden kautta naapurit ovat tutustuneet toisiinsa. Antwerpenissa, Belgiassa, kaupunki tarjoaa 300 euron apurahan katujuhlien järjestämiseen omassa naapurustossa. Miksei Suomessa voisi tehdä samoin?

Yhteisöllinen taloyhtiö voi olla myös taloudellinen valttikortti. Asunnot menevät nopeammin kaupaksi ja houkuttelevat ostajia, jotka arvostavat viihtyisää, huolehtivaa ympäristöä. Kun ihmiset viihtyvät ja välittävät ympäristöstään, myös kiinteistön hoitoon suhtaudutaan pitkäjänteisemmin. Yhteisöllisyys vähentää myös valituksia ja väärinkäsityksiä, kun asukkaat tuntevat toisensa ja viestintä toimii. Talkoohenki ja luottamus voivat muuttua konkreettisiksi säästöiksi kunnossapitokuluissa ja lisäarvoksi koko alueelle.

Yhteisö on lopulta kuin kiinteistö itse. Se tarvitsee huoltoa, mutta oikealla hoidolla se vahvistuu ja kestää aikaa. Ehkä ensi kerralla, kun kuulet naapurin rappukäytävässä, voitkin avata oven samaan aikaan ja tervehtiä. Siitä alkaa yhteisö.

Aika puhdistaa ilmanvaihto? Kysy tarjous!

IV-Haka Oy

Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö

- Omakotitalot • Rivi- ja kerrostalot
- Kaikenkokoiset kiinteistöt ja rakennukset

040 542 5092 • kari.haapasaari@ivhaka.fi • www.ivhaka.fi
Toimimme Lapin alueella.

MERIVA KIERRÄTYS

Osoitteessa Asentajankatu 5, Kemi

vastaanotetaan kierrätykseen maksutta sähkö- ja elektroniikkalaitteita sekä myyntikelpoista lahjoitustavaraa Goodwill® kierrätysmyymälään Avoimna ma-pe 8-17. Yhteydenotot 040 3557 925

Osoitteessa Valtakatu 27- 29, Kemi

toimii Goodwill® kierrätysmyymälä

Avoimna ma-pe klo 10-17

Yhteydenotot 0400 565 347

www.meriva.com



Palveluksessanne

MP-ROSKATON OY

- Kiinteistöjen jätehuolto
- Kiinteistöjen likakaivotyhjennykset
- Erilaiset vaihtolavakuljetukset
- Jäteastioiden myynti / välitys
- Syväkeräysastioiden tyhjennykset

Suopellontie 1, 96100 Rovaniemi

Puh. 016 3795 444

mproskaton@gmail.com

www.roskatonoy.fi

Puhdas, siisti, verraton – palveluksessa Roskaton

Freepik



... Teksti: Elina Salmi

Millaista isännöintiä teidän taloyhtiönne tarvitsee ja saa?

Moni taloyhtiö haluaa ostaa isännöinnin palveluja miettimättä sen enempää, mitä tarpeita yhtiössä mahdollisesti on. Isännöintitoimistot eivät nekään aina osaa markkinoida omaa erikoisosaamistaan. Tällä tavoin tärkeä yhteistyösuhde jää vajaamittaiseksi eikä yhtiö saa isännöinnistä irti parasta mahdollista lopputulosta.

– Taloyhtiöissä ei aina ymmärretä, mitä hyvä isännöinti on eikä siten osata ottaa isännöitsijän palveluista kaikkea hyötyä irti. Kun samaan aikaan isännöintitoimistoissa ei täysin osata markkinoida omaa osaamista ja erityisvahvuuksia, niin toimiva yhteistyö taloyhtiön ja isännöinnin välillä jää syntymättä, toteaa Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Olenkin miettinyt sitä, miksei löydetä tasapainoa siihen, mikä on isän-

nöinnin rooli ja mikä on taloyhtiön rooli. Aivan samoin kuin yritysmaailmassa pitäisi taloyhtiön hallituksen olla selvillä siitä, mitä asioita isännöinnin kuuluu hoitaa ja millaista osaamista tehtävän hyvään hoitamiseen vaaditaan.

Hyvän suhteen rakentaminen alkaa siitä, että taloyhtiö miettii, mitä tarpeita sillä on. Ollaanko vaikka peruskorjausvaiheessa, johon tarvitaan osaavaa apua, onko talous retuperällä ja se pitäisi saada takaisin oikealle

radalle vai onko yhtiö uudiskohde, jolla on vielä takuuaikoja ja mahdollisia reklamaatioita hoidettavana. Kun yhtiön tarpeet on selvitetty, on helpompaa etsiä siihen parhaiten vastaava isännöinti.

– Vuoden alusta isännöitsijöiden sertifiointi on uudistunut ja vanha ISA-auktorisointi jäi historiaan. Uusi järjestelmä on radikaalisti läpinäkyvä - nettiportaaliin tulee näkyviin selkeästi se, miten eri toimitukset eri osamisaalueillaan suoriutuvat. Toivon ja

uskon, että sitä kautta taloyhtiöt ymmärtävät sen, mitä hyvä isännöinti on, millaisista elementeistä se koostuu, mihin kannattaa kiinnittää huomiota ja myös etsiä niihin omiin tarpeisiin parhaiten vastaava toimija, vakuuttaa Koro-Kanerva.

Isännöitsijän tehtävä on pitää taloyhtiön puolta

Mitä ne isännöitsijän tehtävät sitten

ovat? Ensimmäinen on taloyhtiön johtaminen niin, että kaikissa ratkaisuisa ja toimenpiteissä ohjaava periaate on taloyhtiön etu. Se on isännöinnin ja hallituksen yhteinen tavoite, josta isännöinnin pitää huolehtia.

– Isännöinti on luottamusbisnes. Jos taloyhtiö ei luota omaan isännöintiinsä, on syytä selvittää pikimmiten, mistä moinen voi johtua.

Taloyhtiön johtamiselle läheistä sukua on taloyhtiön hallinnointi. Se tarkoittaa käytännössä sitä, että isännöinti vastaa hallinnollisen puolen organisoinnista eli asioiden valmistelusta, kokouksista, pöytäkirjoista ja päätöksenteon menettelyistä. Isännöinti huolehtii siitä, että kaikki menee oikein ja on hoidettu mahdollisimman hyvin.

Yksi isännöinnin kulmakivistä on tietysti talouden hoitaminen. Isännöinti huolehtii siitä, että budjetti tehdään oikeassa mittakaavassa, vastiketasot ovat kohdallaan ja niistä kertyvät varat käytetään suunnitellusti – toisin sanoen isännöinti huolehtii siitä, että kassanhallinta on kunnossa.

Asiaan liittyy kiinteästi myös se, että jos jollakulla ovat vaikka vastikkeet tai muut maksut jääneet rästiin, niin perintätoimiin ryhdytään ripeästi ja huolehditaan siitä, että se kassavirta, minkä pitäisi tulla taloyhtiölle kuukausittain, myös tulee ja käytetään siihen, mihin pitikin.

Ennakointi taloudellisessa mielessä on osa turvallisuutta

Lista isännöinnin tehtävistä ei tietenkään lopu vielä tähän. Seuraavana on hyvä asiakaspalvelu ja viestintä. Isännöinnin kuuluu vastata yhteydenottoihin nopeasti ja pitää kaikki taloyhtiön hallitukselle, osakkaille ja asukkaille tärkeä tieto saatavilla esimerkiksi verkkopalvelujen kautta.

– Riskienhallinta ja turvallisuus kuuluvat myös ehdottomasti isännöinnin työlistalle. Se ei tarkoita vain konkreettisia toimia, kuten vaikkapa pelastussuunnitelmaa ja sen päivittämistä tarvittaessa, vaan myös ennakointia esimerkiksi taloudellisessa mielessä. Se tarkoittaa sitä, että suunnitellaan asioita vähän pidemmälle kuin vain muutaman kuukauden päähän. Silloin osakkaille ei tule yllätyksiä ja arki on mahdollisimman tasaista, turvallista ja ennakoitavissa, muistuttaa Koro-Kanerva.

Tietysti isännöinti huolehtii taloyhtiön ylläpidosta ja remonteista eli kaikista isoista ja pienistä asioista, jotka liittyvät taloyhtiön tekniseen toimintaan ja arkeen. Jos esimerkiksi rappukäytävästä on palanut lamppu, huolehtii isännöinti nopsaan, että huolto käy vaihtamassa uuden tai jos on joku pieni vesivahinko, niin korjaus tehdään ripeästi ja huolella. Kun rakennusten elinkaareissa tulee vastaan isompia korjauksia, hoidetaan niiden suunnittelu ja koko pro-

jekti asiallisesti aina takuuajkojen loppuun saakka.

Isännöintialalla on osaamista laidasta laitaan

Isännöinnin roolia määrittää pitkälti asunto-osakeyhtiölaki, mutta siinä määritelmät ovat aika yleisellä tasolla. Roolin määrittämistä vaikeuttaa sekin, että taloyhtiöiden hallitukset koostuvat useimmiten maallikoista, jotka eivät ole tottuneet johtamaan isännöitsijäänsä.

– Väitän, että taustalla on suomalainen omakotiasumisen kulttuuri ja talkoohenki. Halutaan tehdä asiat itse, vaikei aina niin osattaisikaan eikä nähdä tarvetta isännöinnille, joka koordinoi, kilpailuttaa, katsoo asioiden perään ja pyörittää sitä hallinnollista pyörää osaavasti ja ammattitaidolla, huokaisee Koro-Kanerva.

Alalle on tuki koulutusta, mutta oman haasteensa pakettiin tuo sekin, että isännöintialalle ei ole minikäänlaisia pääsyvaatimuksia. Jos omistaa läppäriin, kännykän ja palavan innon, voi julistautua isännöitsijäksi ihan peruskoulupohjalta. Osaamisen kirjo on siis laidasta laitaan. On näitä vasta aloittaneita ja sitten on sellaisia toimijoita, joilla on kymmenien vuosien osaaminen kiinteistömanageroinnista.

– Taloyhtiöiden onneksi alalla ollaan yhä enemmän siirtymässä tiimityöskentelyyn. Enää ei ole yhtä isännöitsijää, joka hoitaa kaiken taloyhtiössä, vaan tiimi, jolloin taloyhtiö saa käyttöönsä useamman ammattilaisen panoksen ja tarvitsemaansa asiantuntemusta. Tiimissä voi silloin olla ihmisiä, joista joku hallitsee remontit paremmin kuin muut tai on haka vaikka taloudessa tai juridiikassa.

Milloin sitten hälytyskellojen pitää soida taloyhtiön hallituksessa ja harkita isännöitsijän vaihtamista?

– Selviä hälytysmerkkejä ovat esimerkiksi se, että sovittuja asioita ei hoideta, isännöitsijää ei saa kiinni tai hän ei vastaa yhteydenottoihin. Voi myös paljastua isoja virheitä, kuten vaikka se, että vastikerästien perintää ei ole hoidettu pitkään aikaan tai edes raportoitu niistä. Yleisempää kuitenkin on, että yhteistyön juna ei vedä taloyhtiön toivomalla tavalla, listaa Koro-Kanerva.

Uutta isännöintitoimistoa etsiessä valitaan muutama ehdokas referenssien kautta. Sellaisia ovat muun muassa toimistojen omat nettisivut, kokemuserviot netissä ja vertaisarviointi eli kotoisammin puskaradio. Kun vielä tiedetään, mitkä ovat yhtiön tulevat tarpeet, niin tietää mitä ostaa ja saa parempaa isännöintiä.

– On tärkeää myös haastatella ehdokkaita ja mieluiten sellaista henkilöä, joka olisi todellisuudessa tulossa hoitamaan yhteydenpitoa taloyhtiöön päin – vaikka muuten asioita hoitaisi tiimi. Hyvään isännöintiin liittyy myös vahvasti henkilöke- mia ja jos kemiat eivät kohtaa, ei yhteistyöstä vaan tule yhtään mitään.



Suunnitelmallisuus on hyvän hallinnon kivijalka

Taloyhtiöiden pitää esittää yhtiökokoukselle vuosittain viidelle vuodelle laadittu kunnossapitotarveselvitys. Parempi kuitenkin olisi, kun suunnittelua tehtäisiin syvällisemmin ja selvästi pidemmällä aikavälillä, mieluiten vaikka 15-20 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelmana.

Suunnitelmallisuus on välttämätöntä, jotta taloyhtiön kiinteistöä ja palveluita voidaan ylläpitää sekä kehittää tehokkaasti ja tuloksellisesti, osakkaiden ja asukkaiden muuttuvia tarpeita vastaavasti sekä ympäristön muutokset huomioon ottaen.

Suunnitelmallisuus parantaa muun muassa taloyhtiön toiminnan, asumiskulujen kehityksen ja asunnon käyttömahdollisuuksien muutosten ennakoitavuutta. Suunnitelmallisuus on omiaan lisäämään myös yhtiön johdon sekä osakkaiden ja asukkaiden välistä luottamusta taloyhtiössä, mikä vuorostaan parantaa asumisviihteyttä.

Suunnitelmallisuus saattaa auttaa taloyhtiötä lainansaannissa sitten, kun isot tulevaisuuden remontit pitää rahoittaa. Nyt kun pankit ovat kiristäneet lainanantoa, on hyvä, jos yhtiössä löytyy yksimielisyys siitä, että kerätään pesämunaa etukäteen tulevia remontteja varten.

Jotta taloyhtiö voi toimia tehokkaasti ja suunnitelmallisesti, sillä pitää olla pitkän aikavälin strategia, josta on päätetty yhtiökokouksessa. Strategia on käytännössä kuvaus taloyhtiön tilanteesta ja periaatteista, joiden mukaisesti sitä kehitetään jatkossa. Strategiassa määritellään selkeät linjaukset ja tavoitteet sille, miten taloyhtiötä hoidetaan, kehitetään ja johdetaan. Siitä löytyy myös pidemmän ajan hoitotavoitteet ja toteutus suunnitelma pidemmälle aikavälille.

Hyvä käytäntö on, että hallitus valmistelee strategian yhdessä isännöitsijän kanssa ja yhtiökokous päättää strategian hyväksymisestä. Yhtiökokouksessa voidaan tarvittaessa myös päivittää ja täsmentää aiemmin tehtyä strategiaa. ●

Lähde: Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus (Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö)





... Teksti: Elina Salmi

Pihassa pitää olla oikea paikka kaikelle tarpeelliselle

Taloyhtiön pihassa saattaa olla yllättävän paljon erilaisia toimintoja, kuten esimerkiksi leikkipaikka, jätepiste, istutukset ja paikka yhteisen ajan viettämiselle. Ei ole ihan yksinkertaista sijoittaa niitä niin, että kaikki toimii ja kulkuyhteydet ovat turvallisia ja sujuvia.

Piharemontti ei ole niitä taloyhtiön kalleimpia saneerauksia, mutta se vaikuttaa suuresti niin asumisviihtyisyyteen kuin kiinteistön arvoonkin. Kuten muissakin remonteissa, myös piharemontin suunnittelussa ja toteutuksessa on syytä käyttää riittävästi aikaa ja ottaa avuksi ammattilaiset. Tärkeässä roolissa on luonnollisesti budjetti, sillä jos se, toiveet ja tarpeet eivät kohtaa, tulee helposti pettymyksiä.

Hyvin suunnitellen piha tulee kuntoon niin, ettei se rasita ylettömästi hallitusta tai isännöitsijää. Lisäksi lopputulos on todennäköisesti toimivampi ja onnistuneempi, sillä harvalla hallituksella tai isännöitsijällä on omasta takaa riittävästi tietoa esimerkiksi eri kasveista ja niiden vaatimuksista tai vaikka hulevesien hallinnasta.

Ennen kuin pihan eri toimintoja siirrellään siirtelemisen ilosta paikasta toiseen, on hyvä miettiä kokonaisuutta. Onko esimerkiksi muutakin korjattavaa kuin pihan istutukset? Ovanko salaoja- ja hulevesiasiat kunnossa tai onko rakennuksissa ollut pulmia vesiasioiden suhteen? Miten mietitään pihavalaistus tai vaikkapa

sähköautojen lataus? Yleensä remontteja kannattaa mahdollisuuksien mukaan yhdistää ja sama pätee tässäkin kohtaa. Vähintäänkin pihasuunnittelu on järkevää toteuttaa yhtäaikaaisesti muiden taloyhtiön saneeraussuunnitelmien rinnalla. Toteutus tapahtuu yleensä viimeisenä, vaikkei vähäisimpänä remonttina.

– Pihaa suunniteltaessa kannattaa miettiä toimintoja laajemmin eikä vain sitä vihreää ja viihtyisyyttä pihasa, sanoo pihasuunnittelija ja rakennetun ympäristön hortonomi **Minna Toivanen**.

– Omalla kohdallani harmillisimmat tilanteet ovat olleet niitä, joissa piha on suunniteltu ja toteutettu, ja sitten muutaman vuoden päästä yhtiössä onkin havahduttu siihen, että kattovesien johtaminen olisikin pitänyt miettiä jotenkin toisin tai että hulevesijärjestelmiin olisikin pitänyt panostaa enemmän. Silloin piharemonttiin laitettut rahat ovat menneet ainakin jossain määrin hukkaan.

Jo tehdyt asiat rajaavat pihasuunnittelua paljon, samoin se, jos tontille on sijoitettu joitakin asioita väärin pihan

kannalta. Hyvä esimerkki on se, että pihaa haluttaisiin suojata joltakin suunnalta liian kuumana porottavalta auringolta, mutta sitä ei voida tehdä, koska toivotulla istutusalueella maan alla kulkee teknisiä linjastoja, jotka olisi voitu sijoittaa tontilla muuallekin.

Turvallisuus ja toiminnallisuus edellä

Kun pihan toimintoja ja koko pihan uudistamista aletaan miettiä, on ihan alussa syytä ottaa mukaan ja osallistaa asukkaat. Siten he kokevat, että heidän toiveitaan kuunnellaan ja että heidän rahansa käytetään fiksusti. Se antaa myös suunnittelijalle eväitä hänen työhönsä.

– Erityisesti saneerauskohteissa varsin tärkeä asia on se, että koska siellä on jo asuttu ja aikaa on kulunut, niin siinä kohtaa, kun pihaa aletaan suunnitella, ei saa olla kiire. Sillä tavalla saadaan lopputuloksesta kestävä ja pitkäikäinen, muistuttaa Toivanen.

Kaikki toiminnot, joita pihaan tarvitaan ja halutaan, pitää mitoittaa asukasmäärän mukaan. Siten ne pysyvät

sopuossuinnussa keskenään. Myös asukkaiden ikäjakauma pitää ottaa huomioon, jotta kaikille on mieluisaa tekemistä ja esteettömyys tulee huomioitua riittävästi.

Jokainen piha on tietysti yksilö, mutta silti uudelleenjärjestelyssä joutuu ottamaan huomioon hyvin monia seikkoja. Onko esimerkiksi parkkipaikkoja riittävästi ja jos niitä tarvitaan lisää, niin mistä toiminnosta otetaan niille tarvittava tila? Myös kaiken liikenteen pitää olla turvallista. Roska-auton ja vaikka fillariparkkiin tulevan perheen kulkuväylät on syytä sijoittaa niin, etteivät ne risteä keskenään ja kaikki voivat liikkua turvallisesti.

Itsestäänselvyyksien lienee sekin, ettei lasten leikkipaikkaa tai yhteistä oleskelualueita ja jättepistettä laiteta vierekkäin. Kesällä biojätteet väistämättä tuoksahtavat jossain vaiheessa ja haittaavat viihtymistä.

– Myös lumille pitää jättää tilaa. Jos sitä ei löydy parkkipaikan yhteydessä, pitää viheralue suunnitella niin, että kasvit eivät kärsi lumien painosta.

Pihaa uudistettaessa on otettava huomioon rakennusmääräykset. Esi-

merkiksi leikkipaikan määräykset ovat muuttuneet paljonkin viime vuosikymmeninä. Vanhat ovat pääsääntöisesti nykymääräysten mukaan vaarallisia ja ne on yleensä uusittava kokonaan.

Hulevesien hallinta vaatii kasvillisuutta

Viime vuosina lisääntyneet rankkasateet ja kaupunkitulvat vaikuttavat myös isompien pihojen suunnitteluun.

– Kunnat ja kaupungit velvoittavat suunnittelemaan myös istutusalueet tietyllä tapaa. Ammattilaiset hyödyntävät määrättyjä viherkertoimia, joiden avulla pihaan suunnitellaan riittävästi monimuotoisia viheralueita ja pintoja, jotka läpäisevät tai viivytävät hulevettä. Uudessa piha-kokonaisuudessa tulee huomioida, miten hulevedet järjestellään ja miten paljon niiden hallitsemiseen tarvitaan erilaisia istutusalueita. Kasvien tulee kestää joskus kuivuutta ja ajoittain jopa seisovaa vettä.

Sade- ja sulamisvedet menevät väistämättä jonnekin – pahimmassa tapauksessa talon kellariin. Siksi ne pitää saada pihalla imeytettyä järkevästi ja ohjattava niin, että ne menevät kasvien hyödyksi ja imeytyvät maaperään sitä kautta. On myös olemassa hulevesiä viivytäviä järjestelmiä, jotka kaivetaan maan sisään. Ne ovat putkistoja tai kasetteja, joihin vesi varastoituu hetkellisesti ja purkautuu sieltä hallitusti kaupungin hulevesijärjestelmiin.

Vanhemmat parkkipaikat ovat usein isoja asfaltoituja alueita, joihin vesi lammikoituu pitkäksi aikaa. Tilannetta helpottaa, jos pihaa uudistettaessa kaikki tai vähintäänkin iso osa paikoista päällystetään ns. hulekiveyksellä. Se rakentuu betonikivistä, joissa on reikiä tai leveät saumat nurmea tai läpäisevää soraa varten. Vesi pääsee imeytymään maahan niiden kautta.

Mieluummin isoja kokonaisuuksia kuin pientä ripellystä

Piha kannattaa suunnitella mieluummin suurempina alueina kuin liian pieninä paloina – on kyseessä sitten kiveys, istutusalue, terassi, nurmikko ja niiden väliset kulkuväylät. Silloin pihasta tulee myös helpohoitaisempi verrattuna sinne tänne ripoteltuihin pikkualueisiin.

– Hyvässä suunnitelmassa piha on jaettu toiminnallisiin alueisiin. Silloin istutuksetkin kannattaa tehdä isompina alueina, joiden sisällä voi sitten olla useita lajeja. Kasvitkin viihtyvät paremmin, sillä ne yleensä tykkäävät kasvaa yhdessä. Pitää vain tietää, mitkä kasvit viihtyvät erityisen hyvin yhdessä, toteaa Toivanen.

Tänä päivänä pihasuunnittelussakin suositaan rentoutta, lempeyttä ja rohkeutta kasvien yhdistelyssä. Sillä saadaan näyttävyyttä ja pölyttäjät tykkäävät. Monotoninen kasvien suoriin riveihin laittamisen aika on ohi.

Puiden kaatoon tarvitaan lupa

Pihan uudistaminen alkaa siitä, että ensin kartoitetaan olemassa oleva kasvillisuus ja sen kunto. Vanha kasvillisuus on usein aikansa elänyt ja raihnaista ja joukossa saattaa olla haitallisia vieraslajeja, jotka pitää poistaa.

Samalla katsastetaan tietysti tontin puut. Jos pihalla on arvopuita, jotka halutaan ja jotka kuuluukin säilyttää, niin niitä on varjeltava. Jos puita pitää kaataa, tarvitaan maise-matyö lupa.

– Jos tontilla on suuria puita, niin niiden juuristoa on syytä suojella muilta töiltä. Pelkkä rungon suojaus ei riitä, vaan myös juuristo on varjeltava. Karkea nyrkkisääntö on, että puun juuristo on yhtä laaja kuin mitä sen latvusto on, muistuttaa Toivanen.

– Puut ovat monellakin tapaa tosi tärkeitä. Ne varjostavat ja antavat suojaa auringon polttelelta, suojavat pölyltä ja ääneltä ja antavat kodin monille eläville – ei pelkästään linnuille ja oraville, vaan myös tosi monimuotoiselle pieneliöstölle ja pölyttäjille.

Oikea huolto pitää kasvit kunnossa pitkään

Kun jotain on tehty ja siitä rahaa maksettu, on tietysti fiksua pitää sat-sauksesta huolta. Pihalle on hyvä laatia järkevä hoitosuunnitelma, josta selviää, miten pihaa ylläpidetään ja miten uusia istutuksia voidaan jaksottaa pidemmälle ajanjaksolle.

Ihanteellinen tilanne on se, jossa omassa kiinteistöhuolto-yhtiössä on joku viheralan ammattilainen. Siten kasvustot saadaan pysymään kunnossa – kas kun sekin vaatii omaa ammattiosaamistaan.

– Jos omalla huolto-yhtiöllä ei sel-laista ole, kannattaa harkita sitä, että viheralan ammattilainen käy huoltamassa istutukset kasvukauden alussa ja lopussa. Pensaiden ja puiden oikea-aikaiset leikkaukset ja istutusten lannoitukset hoituvat silloin asianmukaisesti, eivätkä remonttiin sijoitetut rahat mene hukkaan. Hoitamalla istutukset pysyvät kauniina ja kukoistavina vuodesta toiseen. Jos taas kasvustojen huolto on tarkoitus jättää kiinteistöhuollolle, niin silloin piha on suunniteltava niin, että se hoito onnistuu. Silloin se on tosin vähälajisempi ja simppelimpi, toteaa Toivanen.

Kasvillisuuden ja vihreän voimaa ei voi väheksyä. Pihoja rakennettaessa on alkuun käytössä vain kovia elementtejä – soraa, sepeliä, betonia ja ehkä asfalttia – mutta valmiiksi se tulee vasta sitten, kun kasvit tulevat pihaan. Silloin piha todella herää eloon. •

Minna Toivanen on turkulainen pihasuunnittelija, rakennetun ympäristön hortonomi, puutarhuri ja arboristi, jolla on pitkä kokemus sekä yksityisten että taloyhtiöpihojen suunnittelusta ja rakentamisesta.



VIHERPALVELU

vihreetä

● piha- ja vihertyöt ● pihasuunnittelu

riitta@vihreeta.fi • p. 040 566 4511

www.vihreeta.fi

MARTIN OY

Kiinteistöhuolto & maanrakennus

puh. 0400 408 877 | www.martinoy.fi

KIINTEISTÖHUOLTO

luotettavasti vuorokauden ympäri

MAANRAKENNUSTYÖT

pihatyöt viherrakentamisesta

salaojituksiin

LUMITYÖT





www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com

KONEYHTYMÄ

MUSTONEN OY

OTA YHTEYTTÄ

» MAANRAKENNUS

» KESÄKUNNOSSAPITO

» TALVIKUNNOSSAPITO

040 042 2746 | www.mustonenoy.com

Freepik



... Teksti: Elina Salmi

Kaikki hyöty irti taloyhtiön aurinkosähköstä

Aiemmin on sanottu, että on kannattavinta mitoittaa kiinteistön oma aurinkosähköjärjestelmä vastaamaan mahdollisimman hyvin kiinteistösähkön kulutusta, koska ylijäämäsähkön myynti verkkoon ei ole erityisen tuottoisaa puuhaa. Energiayhteisöjen ja kehittyneiden akustojen ansiosta tilanne on muuttunut.

Oikeilla järjestelyillä aurinkovoimalla tuotetun ylijäämäsähkön voi hyödyntää kiinteistösähkön lisäksi myös osakkaiden ja asukkaiden omissa sähkölaskuissa. Sen ansiosta aurinkosähköjärjestelmä kannattaa ylimitoitaa – onpa kyse sitten vasta suunnitelluista olevasta kokonaisuudesta tai jo rakennetun järjestelmän laajenuksesta.

Taikasana on energiayhteisö. Siinä yhteisön jäsenet jakavat energian tuotannon ja hankinnan hyödyt. Energiayhteisön avulla voidaan aurinkosähköjärjestelmä mitoittaa suuremmaksi, jolloin myös hankintahinta tuotettua kilowattituntia kohden pienenee ja siten tuotettua sähköä voi-

daan jakaa myös osakkaiden sähkönkulutukseen.

Toinen aiheeseen liittyvä taikasana on hyvityslaskenta. Se tarkoittaa sitä, että energiayhteisön eli tässä tapauksessa taloyhtiön tuottama ylimääräinen aurinkosähkö jyvitetään muille yhteisön jäsenille. Osakkaiden lisäksi jäseniksi voidaan liittää kiinteistösähkön käyttöpaikan lisäksi mahdolliset muu sähkönkäyttöpaikat, joita voi olla perustettu esimerkiksi maalämpöjärjestelmälle tai sähköautojen latauspisteille.

Hyvityslaskentaa voivat hyödyntää vain energiayhteisöt, mutta sellaisen perustaminen ei ole erityisen vaikeaa.

– Energiayhteisöt ovat vielä aika

uusi asia, jota saatetaan pitää monimutkaisena, vaikka yleensä kyse on vain kiinteistösähkönkulutuksen ylitävän sähköntuotannon laskennallisesta jakamisesta muille sähkökäyttöpaikoille, eli hyödynnetään itse tuotettu sähkö laajemmin taloyhtiön omassa käytössä, sanoo asiantuntija **Teemu Kettunen** Motiva Oy:stä.

– Kun aiemmin on sanottu, että aurinkosähköjärjestelmä kannattaa mitoittaa vain kiinteistösähkönkulutuksen perusteella, niin tämä kääntää asian niin, että mitoituksessa kannattaa huomioida myös huoneistojen sähkönkulutukset. Se johtaa selvästi suurempaan ja kustannustehokkaampaan järjestelmään. Yhtiö hyö-

tyy suuremmasta järjestelmästä enemmän samaan aikaan, kun investointi per tuotettu kilowattitunti pienenee. Toisin sanoen energiayhteisö tekee aurinkosähköstä taloudellisemman ja mahdollistaa sen myös taloyhtiöille, joiden kiinteistösähkönkulutus on pieni, kunhan paneeleille löytyy sopiva sijoituspaikka.

Vähemmän ulkoa ostettua sähköä, pienemmät sähkövero ja siirtomaksu

Energiayhteisön hyödyntäminen taloyhtiössä on mahdollistettu lainsäädännössä jo joitakin vuosia sitten ja



Freepik

on mahdollista kaikkien jakeluverkkoyhtiöiden alueilla. Kun energiayhteisö on perustettu, se rekisteröidään oman jakeluverkkoyhtiön palvelussa. Ylijäämästä pitää tehdä myyntisopimus sähkönmyyntiyhtiön kanssa jo ennen kuin aurinkosähköjärjestelmä liitetään sähköverkkoon.

Jos taloyhtiö ei perusta energiayhteisöä, hyödyttää aurinkosähköjärjestelmä vain kiinteistösähkön käytössä. Kun tuotettu aurinkosähkön määrä ylittää kiinteistösähkön käyttöpaikan sähkönkulutuksen, niin ylimäärä menee automaattisesti sähköverkkoon juuri sillä hetkellä voimassaolevalla pörssisähkön hinnalla.

Jos taas taloyhtiö on perustanut energiayhteisön, niin kiinteistösähkön ylittävä sähkön tuotanto jyvittää muille sähkönkäyttöpaikoille, joita siis voivat huoneistojen lisäksi olla vaikka sähköautojen latauspaikat tai maalämpöjärjestelmä, jos niille on perustettu oma sähkönkäyttöpaikka. Hyvityslaskennan avulla jakeluyhtiö jakaa ylimääräisen tuotannon suoraan yhteisön jäsenten sähkölaskuille osakeomistusten suhteessa. Kun oma aurinkosähkö voidaan hyödyntää laajemmin taloyhtiössä, pienenee ulkoa ostettavan sähkön määrä ja samassa suhteessa tietysti myös sähkövero ja sähkönsiirtomaksut.

Taloyhtiön kannattaa teettää aurinkosähköselvitys

Jos aurinko paistaa katolle huonosti tai ei ollenkaan tai muutaman vuoden päästä on tulossa kattoremontti, kannattaa aurinkopaneelien hankkimista lykätä myöhemmäksi. Paneelit voi toki asentaa myös julkisivuun. Se on vähän kalliimpi ratkaisu ja tuotto on hieman pienempi.

– Taloyhtiö pääsee pohdinnoissaan paremmin liikkeelle, kun teettää aurinkosähköselvityksen aiheeseen perehtyneellä yrityksellä – mieluiten sellaisella, joka ei itse myy järjestelmiä. Selvityksen tekijä arvioi, mihin paneelit kannattaa sijoittaa ja mitä se tulee suunnilleen maksamaan. Hyvä toimija tuntee markkinoiden hintatason suuntaa-antavasti ja pystyy sen pohjalta arvioimaan tarvittavan budjetin ja taloudellista kannattavuutta,

toteaa Kettunen.

– Aurinkosähköjärjestelmässä valitsee suuruuden ekonomia. Sen perustamiseen liittyy joitakin kiinteitä kustannuksia, jotka eivät juurikaan muutu siitä, miten suurta tai pientä järjestelmää ollaan rakentamassa.

Entäs se akusto?

Viime vuosina on markkinoille tullut akustoja, joita voidaan hyödyntää taloyhtiössä tuotetun sähkön varastointiin. Akuston liittäminen aurinkosähköjärjestelmään lisää tietysti investointia, joten sen hyödyt varmasti punnitaan taloyhtiössä tarkkaan.

– Jos tuotetun sähkön omakäyttö on energiayhteisö huomioiden korkea, esimerkiksi lähellä 90 prosenttia, eikä katolla ei ole enempää aurinkoistatilaa isommalle järjestelmälle, akusto ei tuo merkittäviä lisämahdollisuuksia aurinkosähkölle. Jos taas akusto mahdollistaa selvästi suuremman järjestelmän asentamisen, niin siitä voitulla taloyhtiölle kiinnostava lisä järjestelmään, muistuttaa Kettunen.

Akuston avulla voi tehdä paljon muutakin kuin vain varastoida itse tuotettua sähköä. Jos taloyhtiöllä sattuu olemaan pörssihintainen sähkösopimus, niin akustolla voidaan varastoida sähköä myös sähköverkosta silloin, kun hinta on halpa ja purkaa sitä käyttöön kalliina aikoina. Toki taloyhtiöissä on useimmiten kiinteähintainen sähkösopimus.

Akustoa voi hyödyntää myös tehomaksujen pienentämiseen, jos sähkönsiirtotarifissa on tehomaksu-osuus. Kulutushuipun aikaan voidaan akusto ohjelmoida luovuttamaan sähköä käyttöön ja siten pienentää tehomaksua. Tehomaksut ovat yleistymässä ja Energiavirasto työstää määräystä, jolla määräytymisperusteet harmonisoidaan.

– Akustoa voidaan käyttää moneen tarkoitukseen ja sitä ohjaa yleensä joku ulkopuolinen operaattori. On operaattorista kiinni, miten tämä pystyy hyödyntämään akustoa. Tällä hetkellä kannattavuus pohjaa paljon Fingridin reservimarkkinoihin, mutta ne tuotot, mitä nyt on saatu, eivät ole tae siitä, että tilanne säilyisi samanlaisena tulevaisuudessa, muistuttaa Kettunen.

Sähköautojen latauspaikkojen rakentamiseen on hyvä varautua ajoissa



Vaikkei pihaparlamentti olisi vielä lausunut asiasta eikä pihalla näy ainoatakaan ladattavaa autoa, kannattaa aihe ottaa käsittelyyn ennakkoivasti ja selvittää osakkaiden kantoja.

– Ottaisin taloyhtiöissä proaktiivisen otteen ja lähtisin hyvässä ajoin etukäteen kyselemään ja selvittämään osakkailta, mitä he ajattelevat asiasta ja onko jonkun suunnitelmissa mahdollisesti hankkia joko täyssähköauto tai ladattava hybridi. Sillä tavalla saadaan näkökulmaa siihen, mikä tarve saattaisi olla lyhyellä tai pitkällä aikavälillä ja säilyy suunnitelmallinen ote taloyhtiön johtamiseen, ehdottaa johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta.

– Toinen puoli on sitten se teknisempi puoli. Yhtiön hallinnon pitäisi pystyä muodostamaan kuva siitä, kestääkö nykyinen sähköinfra ainuttakaan vai riittääkö värkeissä varaa useammallekin paikalle. Mukaan tarvitaan ehdottomasti sähköalan asiantuntija, joka voi kartoituksen perusteella kertoa, mitä vaihtoehtoja yhtiöllä on ja miten esimerkiksi latauspisteiden dynaaminen kuormanhallinta tulisi toteuttaa. Mieluiten pitää etsiä asiantuntija, jolla ei ole sidoksia mihinkään sellaiseen tahoon, joka myy varsinaisia järjestelmiä. Kartoituksen ja kyselyjen perusteella voidaan tehdä yhtiökokouksessa periaatepäätös asiasta, vaikkei asia olisikaan vielä ajankohtainen. Kun tehdään ennakoivasti, niin faktapohjaiselle keskustelullekin jää aikaa.

Siinä sivussa voisi huomioida, millaista koko yhtiön sähkönkäyttö on ja onko muita tarpeita, jotka voivat vaikuttaa sähkönkulutukseen – vaikka lämmitystapaan liittyviä ratkaisuja. Onko pohdittu esimerkiksi sitä, että asennettaisiin vaikkapa lämpöpumppuja, jotka vaikuttavat kokonaiskulutukseen.

Kartoituksen yhteydessä pitää tietysti tarkistaa sähköpääkeskuksen tilanne. Pystytäänkö siihen kytkemään uusia kulutuskohteita ja ovatko sulakkeet ja kaapeloinnit riittäviä? Yleensä liittymätaso on kerrostalokohteissa sen verran ylimitoitettu, ettei sen pitäisi olla en-

simmäinen ongelma. Tilanne eri taloyhtiöissä on kuitenkin hyvin erilainen eikä siksi voi antaa kovin yksityiskohtaisia neuvoja. Oikeat ratkaisut löytyvät yhdessä sähköalan asiantuntijan kanssa.

Perusasia on kuitenkin se, ettei kenellekään pidä antaa lupaa edes väliaikaisesti ladata autoa tavallisesta lämpöpistokeesta, jos ei ole selvitetty latauksen turvallisuutta. Kiinteistövakuutusten ehtoissa sanotaan yleensä aika selkeästi, että ensin pitää sähköalan ammattilaisen varmistua siitä, että pistorasia, josta aiotaan ladata, ja johdot kestävät kuormituksen turvallisesti.

Operaattori pitää pystyä vaihtamaan

Taloyhtiöissä ei tarvitse miettiä pikalatauspaikkojen perustamista. Keskivertoautoilija ajaa noin 50 kilometriä päivässä, joten matalatehoisemminkin pystyy lataamaan täyssähköautoon päivän ajot kattavan määrän virtaa.

Taloyhtiössä latauspisteisiin voi liittyä myös operaattori, joka huolehtii muun muassa lataussähkön laskutuksesta.

– Latauspisteiden hankinnassa on pohdittava sitä, että järjestelmä on laajennettavissa ja operaattori voidaan tarvittaessa kilpailuttaa ja vaihtaa. Muuten voi käydä niin, että hankitusta raudasta tulee verkonpainoja, koska niitä ei saa kenenkään muun operaattorin palvelujen piiriin, lohkaisee Pylsy.

– Mahdollista on sekin, että se oma palveluntuottaja putoaa pois pelistä ja samassa yhteydessä se meidän järjestelmämme lakkaa olemasta eli sitä ei enää pysty käyttämään. ●

Lisätietoja päätöksenteon tueksi antaa ”Opas sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi”, joka löytyy Kiinteistöliiton sivuilta.

Yhtiökokous etänä – mahdollisuudet ja ongelmakohdat

Minna Ravi

asianajaja

Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy

minna.ravi@lindblad.fi

Puh. 020 749 8193



Etäkokoukset ovat vakiinnuttaneet asemansa asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteossa. Sähköinen osallistuminen lisää osakkaiden aktiivisuutta, koska kokoukseen ei ole tarve tulla paikan päälle. Erityisen suuri merkitys tällä on sijoittajaosakkaille ja muille, jotka eivät asu kokouspaikkakunnalla, sekä liikuntaesteisille. Etäkokous luonnollisesti helpottaa kokousjärjestelyjä, koska kokousta varten ei tarvitse huolehtia kokouspaikan varaamisesta. Kustannuksiakin säästyy, kun tilavuokraa ja kahvituksia ei tarvitse hankkia. Etuja on siis monia, mutta toisaalta etäkokoukset ovat tuoneet mukanaan uusia kysymyksiä mm. osakkaiden yhdenvertaisuudesta.

Asunto-osakeyhtiölain vuoden 2022 muutokset toivat kokousten järjestämiseen kaivatun joustavuuden. Yhtiökokoukseen voidaan osallistua fyysisen kokouspaikan lisäksi etänä (ns. hybridikokous), jos hallitus näin päättää. Tietyissä tilanteissa osakasvä-

hemmistöllä on oikeus vaatia etäosallistumismahdollisuutta. Yhtiökokous voidaan järjestää myös kokonaan ilman kokouspaikkaa eli täysin etänä, mikäli yhtiöjärjestyksessä on tämän mahdollistava määräys.

Osallistujien oikeudet ovat samat riippumatta siitä, ovatko he paikalla fyysisesti vai sähköisesti.

Hallituksen on huolehdittava siitä, että sähköinen kokousjärjestelmä mahdollistaa osakkaiden ääntenlaskennan luotettavuuden ja päätöksenteon jatkuvuuden myös teknisen häiriön sattuessa. Jos yhteys katkeaa, osakkaan oikeus osallistua ei saa vaarantua. Laissa on myös säännös siltä varalta, että kokous täytyy keskeyttää teknisen häiriön vuoksi.

Käytännössä on havaittu, että etä- tai hybridikokous edellyttää kokouksen järjestäjiltä erityistä ammattitaitoa. Kokous täytyy pystyä pitämään hallinnassa. Etäkokousten ongelmat saattavat jopa aiheuttaa uu-

den yhtiökokouksen järjestämisen tarpeen samaa asiaa koskien. Tämä ei tietenkään ole toivottavaa ja aiheuttaa vain turhia kustannuksia.

Yksi kysymys etäosallistumisessa on etäosallistujien tunnistaminen ja sen selvittäminen, ketkä kaikki ovat todellisuudessa paikalla. Se riski, että kokoukseen osallistuu tosiasiaa myös sellaiset henkilöt, joilla ei olisi asiaa fyysiseen kokoukseen, on olemassa.

Lisäksi tiedonsaantioikeus korostuu sähköisessä ympäristössä. Kokousaineistojen on oltava nähtävillä ja helposti saavutettavia ennen kokousta.

Etäosallistuminen on nykyaikaa ja hyvä tekninen apuväline. Toimiva etäkokous on myös oikeusturvakysymys. Kun huolellisuus, yhdenvertaisuus ja läpinäkyvyys toteutuvat, sähköinen päätöksenteko voi olla aidosti askel kohti nykyaikaisempaa ja osallistavampaa taloyhtiökulttuuria.

TERASSILASIKAUSI ON NYT!



alutec Terassi- ja parvekelasit alueellasi myy:



AP-Lasi Oy

Pasi: 040 734 2990
Ekku: 040 734 2991
info@ap-lasi.com

Lukkatie 4
Rovaniemi
www.aplasi.fi



Kun kaikki pelaa kotona, kyläänkin on kiva kutsua

Neveltä tilaat kodin kestävät ja häiriöttömät peruspalvelut varmasti ja paikallisesti — vakaa ja vähäpäästöinen kaukolämpö sekä lappilainen valokuitu ja kaapeli-TV. Tutustu lisää neve.fi

NEVE



Katmannin kattopalvelut kattavat kaiken mitä kattosi tarvitsee.

KATMAN.FI



Katon korjaaminen ja huoltaminen on viisasta tehdä jo ennen vesivahingon syntymistä. Katman on kattojen uudisrakentamisen, saneeraukseen ja huoltoon erikoistunut ammattilainen. Hanki ammattilainen katollesi. Katman kattaa varmasti.

OTA YHTEYTTÄ

oulu.myynti@katman.fi
rovaniemi.myynti@katman.fi
vantaa.myynti@katman.fi





Karelia Ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

Puu-alumiini Ikkunat | Ulko-ovet, parvekeovet
Kerrostaso-ovet | Asennettuna



Karelia Ikkuna Oy voitti
valtakunnallisen yrittäjäpalkinnon 2024.

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781

peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

J|Ä|S|P|i

Miten kiinteistösi lämpenee?



**Lämmitys muodostaa suurimman
osan asumiskustannuksista.**

**Varaudu kustannusten nousuun
energiätehokkaalla lämmityksellä.**

- Poistoilman lämmön talteenotto: LTO
- Maalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Vakio- ja räätälöidyt varaajat
- Sähkökattilat
- Käyttövesiratkaisut

LVI-LÄMSÄ

www.lvi-lamsa.fi
Suosiolantie 10, ROVANIEMI
p. 016 374 064



TALOTUKI



KUN TUTKIMUS, SUUNNITTELU, KILPAILUTUS JA VALVONTA
TEHDÄÄN OIKEIN, PALVELUT MAKSAVAT ITSENSÄ JA SÄÄSTÄT
LISÄKSI MERKITTÄVÄSTI KORJAUSHANKKEEN KOKONAISKULUISSA.

TaloTuki tarjoaa laadukkaat asiantuntijapalvelut ja
joustavan palvelurahoituksen saman katon alta.

OTA YHTEYTTÄ!

rovaniemi@talotuki.fi

p. 08 4154 3305

NPS
85