



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

14. vuosikerta
ESPOO 2 • 2026



Sähköautojen
latauspisteiden
monet ratkaisut ... 10

Kevättalkoissa
myös pihan
leikkipaikka
kuntoon 14

Puutteellinen
sisäilma on
yleinen
ongelma 18

PIHAPUIDEN KAATOA JA MAANRAKENNUSTA TAIDOLLA JA KOKEMUKSELLA

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

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

 **ABLOY**



ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.

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

Hallussa – tänään ja huomenna.

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

 **SOUKAN PUTKIHUOLTO OY**

**LUOTETTAVAA LVI-HUOLTOA
ESPOOSSA JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA**



- Luotettavat LVI-palvelut
- Energiaremontit
- Asiantuntevat lämpöpumppuratkaisut
- Kattavia ratkaisuja remontti- ja rakennusprojekteihin

 **WWW.SOUKANPUTKIHUOLTO.FI**
asiakaspalvelu@soukanputkihuolto.fi
puh. 050 3225922

Aika uusia **elementtisaumat**? Saumapartio hoitaa.



 **SAUMAPARTIO**
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

 **AAA**
KORKEIN LUOTTOLUOKITUS
© Dun & Bradstreet 2021

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet **luotettava kumppani**

Saumapartio Oy on luotettava kumppanisi saumaustöihin ja julkisivujen huoltoon.

Meiltä luonnistuu myös:

- Impregnointi
- Huoltomaalaus
- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

 juha.moilanen@saumapartio.fi
 010 212 3770 / 040 528 7937





6



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Lämpöpumppujen huolto
- 10 Sähköautojen latauspaikat
- 14 Pihan leikkipaikat ja toiminnot
- 18 Taloyhtiön sisäilma
- 22 Vakuutusten kilpailutus
- 25 Lakipalsta
- 26 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja

Petri Kaukonen

Hyvin hoidettu talous ei ole vain kulujen karsintaa

Taloyhtiöiden hoitokulujen odotetaan tänäkin vuonna jatkavan vähittäistä kasvuaan. Etenkin vesimaksuihin on ennakoitu tuntuvia korotuksia, mikä voi antaa aihetta korottaa taloyhtiön asukkailtaan perimiä vesimaksuja.

Taloyhtiössä on tarkoitus voida elää sujuvaa arkea ja viihtyä – mutta mielellään kustannuksilla, jotka eivät kaataisi osakkaiden taloutta. Olosuhteiden muuttuessa taloyhtiö, joka on osannut ennakoida kiinteistön kunnossapitotarpeita ja miettiä, miten asiat hoidettaisiin kustannustehokkaasti, voi katsoa rauhallisin mielin tulevaan.

Siksi muun muassa maksamatta jääneisiin vastikkeisiin kannattaa puuttua pikaisesti, ja tarvitut huollot ja remontit hoitaa ajallaan eikä lykätä niitä hamaan tulevaisuuteen. Vakuutuksia voi ja kannattaa tarvittaessa kilpailuttaa. Ja jotta taloyhtiön maksuvalmius olisi turvattu äkillisissäkin tilanteissa, sen tilillä olisi hyvä olla noin kolmen kuukauden vastikkeita vastaava hoitovastikepuskuri.

Esimerkiksi piha on tärkeä osa taloyhtiön asukkaiden elinympäristöä, ja sen ylläpidolla on suuri merkitys asumisviihtyvyyteen. Hyvä kiinteistönpito onkin yhtä lailla investointi taloyhtiön viihtyvyyteen kuin sen arvon ja kunnan ylläpitoon. Se ei kuitenkaan synny tyhjästä, vaan vaatii jatkuvaa satsausta ja yhteistä sitoutumista siihen, että taloyhtiötä hoidetaan hyvin.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen
päätoimittaja



ESPOO 2 | 2026

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

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

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

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

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

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

Painopaikka Printall AS
Kannen kuva
NM kuva-arkisto

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

Osoitelähde
Nexus Media Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Suurin osa taloyhtiöistä liian kuumia kesäisin

Koneelliset viilennysratkaisut eivät ole arkipäivää suurimmassa osassa taloyhtiöitä, huomautti Kiinteistöliitto tiedotteessaan jo helmikuussa. Kiinteistöliiton teettämässä kyselyssä 65 prosenttia vastaajista kertoi, ettei taloyhtiössä ole lainkaan koneellista viilennysratkaisua. Jos taloyhtiössä on jokin koneellinen viilennystapa, se on tyypillisesti asuntokohtainen ilmalämpöpumppu. Niitä on kyselyyn vastanneiden taloyhtiöistä noin joka kolmannessa vähintään yhdessä asunnossa. Ilmalämpöpumpput ovat yleisempiä rivi- kuin kerrostaloissa.

Kiinteistöliiton tuorein energia- ja ilmastokysely toteutettiin marras-joulukuussa 2025. Kyselyyn vastasi yhteensä yli 2800 taloyhtiöiden hallituksen jäsentä, joista suurin osa puheenjohtajia.

Asunnot liian kuumia kesäisin

Lähes 70 prosenttia kyselyn vastaajista koki, että omassa taloyhtiössä vähintään osassa asuntoja huoneilman lämpötilat ovat kesällä liian korkeita. Osuus oli lähes yhtä korkea vuoden 2022 kyselyssä.

Kolmasosa vastaajista arvioi, että taloyhtiön kesäajan sisäilman laadussa on parannettavaa. Painovoimaisen ilmanvaihdon taloyhtiöissä parannustarpeita koki lähes puolet vastaajista. Koneellisen tulo-poisto-ilmanvaihdon taloyhtiöissä vastaava osuus oli alle viidesosa vastaajista.

Sisäilman laatuun liittyviksi ongelmiksi koettiin erityisesti seisova ilma, korkea huoneilman kosteus ja tunkaisuus.

– Parhaillaan valmistellaan uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimuksia. Tässä yhteydessä on tärkeää vaatia tulevien asuinrakennusten rakentajia kiinnittämään huomattavasti nykyistä enemmän huomiota hellekeisiin, kun he suunnittelevat rakennusten energia- ja talotekniikkaratkaisuja, sanoo Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioiden johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Viilennystarpeet huomioitava taloyhtiön tulevissa korjaushankkeissa

Keskellä kylmintä talvea helteet voivat tuntua kaukaisilta, mutta taloyhtiöiden



kiivaimman yhtiökokouskauden kynnyksellä on juuri oikea ajankohta pohdita yhtiön viilennysratkaisuja. Liikkeelle kannattaa lähteä nykytilanteen kartoittamisella eli selvittämällä, kuinka moni taloyhtiössä asuva kärsii korkeista sisälämpötiloista. Jos tarvetta ilmenee, viilennystarpeet on syytä huomioida kunnossapitosuunnitelmaan kirjattavissa tulevaisuuden hankkeissa.

Jos lämmitysjärjestelmän uudistus on taloyhtiössä ajankohtainen, voidaan esimerkiksi maalämpöön siirtymisen yhteydessä harkita maaviilennyksen hyödyntämistä. Jos tulossa on julkisivuremontti, sen yhteydessä voidaan arvioida keskitettyjä viilennysratkaisuja. Jos yhtiössä ollaan uusimassa ikkunoita, aurinkosuojaikkunat voivat auttaa vähentämään yllämpöongelmia.

– Tärkeää on myös varmistaa, että taloyhtiössä jo olevasta ilmanvaihtojärjestelmästä on pidetty asianmukai-

sesti huolta. Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö tulisi tehdä tyypillisesti 5–10 vuoden välein, Petri Pylsy muistuttaa.

Osakkaille ohjeet ilmalämpöpumpun hankintaan

Koska ilmalämpöpumppu on tehokas tapa pitää kurissa huoneilman lämpötilat kesähelteillä, taloyhtiöllä on hyvä olla selkeät ohjeet niiden hankinnasta. Ohjeet kannattaa tuoda yhtiökokouksen käsittelyyn, ja niissä on hyvä määritellä seuraavat asiat:

- miten osakkaan tulee toimia ennen hankintaa
- mitä muutostyöilmoituksessa tulee esittää
- millaiset ovat taloyhtiön periaatteet ja ehdot laitteiden asennukselle

●●● Asuntojen arvonnasku vaikeuttaa taloyhtiöiden remonttilainan saantia

Yle uutisoi maaliskuussa asuntojen jatkuvan arvonnaskun tekevän taloyhtiöiden kunnossapidosta entistä vaikeampaa, mikä puolestaan vauhdittaa arvonnaskua entisestään.

Taloyhtiöiden suuret remontit rahoitetaan yleensä kokonaan tai valtaosin pankin lainarahalla, jolloin lainan vakuutena on koko kerrostalo ja sen kaikki asunnot. Ongelma syntyy, kun asuntojen arvo laskee jolloin myös remonttiin enintään annettava lainasumma pienenee.

Suomessa on yhä enemmän alueita, joilla asuntojen hinnat ovat niin halpoja, että taloyhtiö ei saa riittävän suurta lainaa tehdäkseen esimerkiksi putkiremontin. Ongelma-alueita on myös suurissa kaupun-

geissa, ei vain syrjäseuduilla. Kasvukeskuksissa ongelma on kasvussa.

Pankki varoittelee korjausvelan vaaroista

Ylen haastattelema taloyhtiöiden lainoista vastaava johtaja **Ville Roihu** Danske Bankista huomautti tilanteen voivan päätyä umpikujaan asuntojen hintojen laskiessa ja remonttien hintojen noustessa. Useita jo päätettyjä remonteja on häneen mukaansa lykätty aivan viime metrellä. Hän piti kehityssuuntaa ymmärrettävänä, mutta huonona.

Roihu myös korosti, että remont-

tien tekeminen porrastetusti ja suunnitelmallisesti on paras keino välttää korjausvelan kasautuminen. Korjausvelka voi johtaa arvonnaskun kierteeseen, joka johtaa pahimmillaan taloyhtiön konkurssiin. Tilanne on jo pitkään kehittynyt huonoon suuntaan.

– Joka vuosi korjataan vähemmän kuin pitäisi. Taloyhtiöiden alasajoja alkaa varmasti näkyä enemmän, Roihu ennako.

Roihu korosti jokaisen taloyhtiön olevan kuitenkin erilainen tapaus. Lainapäätöksissä punnitaan erityisesti tekemättä olevien remonttien taakkaa, ja sitä onko taloyhtiöllä mahdollisuutta selvittää myös tulevista korjaustarpeista.

●●● Yleisimmät väärinkäsitykset isännöinnistä: riitojen ratkoja ja pihojen lakaisija

Naapuririitojen ratkominen, kiinteistöhuollon työt ja taloyhtiön pihojen kunnossapito. Nämä ovat keskeisempiä isännöitsijän työhön liittyviä suomalaisten väärinkäsityksiä, joita Isännöintiliiton nosti helmikuussa esille teettämänsä kansalaiskyselyn tuloksista.

– Isännöinnissä tehdään paljon työtä, joka jää asukkaille ja osakkaille näkymättömäksi. Siksi moni mieltää isännöintityön edelleen ennen kaikkea konkreettisiksi, taloyhtiössä näkyviksi asioiksi, kuten pihojen kunnossapidoksi, joka nousi esiin myös tutkimuksessa, toteaa Isännöintiliiton johtaja **Marianne Falck-Hvilstafeldt**.

– Isännöinti on kuitenkin vaativaa ja monipuolista asiantuntijatyötä, jossa tarvitaan laajaa osaamista taloudesta, hallinnosta, lainsäädännöstä ja rakennustekniikasta. Isännöinti huolehtii taloyhtiön hankinnoista, kunnossapidosta ja kiinteistön arvon kehityksestä, ja työ on yhä useammin moniammatillisen tiimin tuottamaa palvelua, kertoo Falck-Hvilstafeldt.

Nuorten ikäryhmässä isännöinti tunnetaan huonosti

Eri ikäryhmistä isännöitsijän tehtävänkuvasta heikoiten perillä ovat nuoret aikuiset. Alle 25-vuotiaista vastaajista 51 prosenttia oli sitä mieltä, että pihan kunnossapito kuuluisi isännöitsijän



Freepik

tehtäviin ja peräti 65 prosenttia oli sitä mieltä, että kiinteistön huolto-työt kuuluisivat isännöitsijän vastuulle, vaikka nämä kuuluvat huolto-yhtiölle.

– Nuorilla ei tyypillisesti ole ollut yhtä paljon kosketuspintaa isännöinnin kanssa kuin iäkkäämmillä ihmisillä. Taloyhtiöiden hallituksissa on yleensä iäkkäämpää väkeä, ja nuorempien osakkaiden tyytymättömyys oman taloyhtiön hallituksen päätöksiin saattaa näkyä kriittisenä suhtautumisena isännöintiin, sillä taloyhtiössä isännöinti on usein hallituksen päätösten toteuttaja, Falck-Hvilstafeldt arvioi.

Tutkimustuloksissa näkyikin ruuhkavuosia elävien kriittisyys isännöintiin. 35-49 -vuotiaat suhtautuvat kriittisimmin kyselyn mukaan isännöintiin.

Tutkimustulokset osoittavat, että omistusasujat ovat huomattavasti paremmin perillä isännöitsijän vastuista kuin vuokralla asuvat.

– Omistusasuminen tuo usein mukanaan aktiivisempaa osallistumista taloyhtiön asioihin, esimerkiksi yhtiökokouksiin ja hallitustyöskentelyyn, mikä lisää ymmärrystä isännöinnin tehtävistä ja vastuiden jakautumisesta taloyhtiössä, toteaa lopuksi Falck-Hvilstafeldt.



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Oikein huollettu lämpöpumppu palvelee pitkään

Lämpöpumppujen myynti on Suomessa kasvussa – osin koska pumpulla tavoitellaan säästöä lämmityskuluihin, osin koska ikääntynyt laitekanta vaatii monin paikoin jo uusimista. Lämpöpumpuilta halutaan paljon, mikä on korostanut niiden säännöllisen huollon, mutta myös etävalvonnan merkitystä taloyhtiöissä.

Suomi on lämpöpumppujen luvattu maa, toteaa Suomen Lämpöpumppuyhdistys Sul-pun toiminnanjohtaja **Jussi Hirvonen**. Viime vuosien notkahduksen jälkeen pumppumarkkinat ovat hänen mukaansa taas kasvussa: yleensä

hankintaa perustellaan ennen kaikkea rahansäästöllä, ja Suomen olosuhteissa lämpöpumppujen kannattavuus onkin hyvä.

– Olemme yksi maailman pumpputiheimpiä maita. Ja myös saneerausmarkkina on

hyvin käynnissä erityisesti ilmalämpöpumpuissa, hän lisää.

Monet alan alkuaikoina asennetut pumput ovat alkaneetkin jo tulla elinkaarensa loppuun ja on vaihdettava uuteen. Esimerkiksi ilmalämpö-

pumppujen elinkaari on yleensä noin 15 vuotta, ja Hirvosen mukaan nykyisin jo 30 % uusista ilmalämpöpumpuista asennetaan vanhojen pumppujen tilalle. Sama koskee myös maalämpöpumppuja, joita hän arvioi Suomessa ole-

van jo yli 200 000.

– Niistä jo monta kymmentä tuhatta alkaa olla 20 vuotta vanhoja, ja ovat tulossa ja tulleetkin osittain vaihtoon.

Uudet ilmiöt lämpöpumppuinnon taustalla

Suomalaiset kerrostalot lämmitetään pääsääntöisesti kaukolämmöllä. Valtaosa ennen vuotta 2000 rakennetuista kerrostaloista on Hirvosen mukaan varustettu lisäksi poistoilmanvaihdolla, jossa vaihdettava ilma puhalletaan suoraan katolle ilman lämmön talteenottoa.

– Tämä on tuonut pari markkinaa siihen: yksi on se, että poistoilmasta pystyisi ottamaan energiaa talteen poistoilmalämpöpumpulla.

Viime vuosina kaukolämmön rinnalle onkin usein asennettu poistoilmalämpöpumppu (PILP) lämmitysenergian säästämiseksi. Toisen yleistynyt ilmiö on kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä samalla, kun taloyhtiön asennetaan poistoilmalämpöpumppu.

Lämpöpumppujen kysyntää ovat kiihdyttäneet energian kallis hinta ja ympäristötietoisuus, mutta myös kasvava tarve ja halu jäähdyttää huoneistoja. Hirvonen huomauttaa, että vielä takavuosi- na jäähdytystä ei kuitenkaan pidetty Suomen oloissa olennaisena.

– Joskus 20 vuotta sitten kun esittelin ilmalämpöpumppuja ja sanoin, että ilmalämpöpumpulla saa kaupan päälle myös jäähdytyksen, 95 % vastasi, että ei lämmin luita riko: ei suomalais- taloissa tarvita jäähdytystä! hän muistelee.

– Tänä päivänä jos kysyy, vastaus ei ole sama. Kesät ovat lämmenneet, mutta ihmiset ovat myös tottuneet jäähdytykseen autoissa ja julkisissa tiloissa ja osaavat kaivata sitä myös kotiinsa.

Pitkillä kesähelteillä monet kerrostaloasunnot voivat olla pahimmillaan asuinkelvotto-

mia. Hirvonen huomauttaa, ettei vanhoihin rakennuksiin kannata yleensä asentaa keskitettyä jäähdytysjärjestelmää. Sen sijaan jäähdytys hoidetaan ilmalämpöpumpulla.

Huolto tehostaa pumppujärjestelmän toimintaa

– Aikoinaan puhuttiin, että pumppu ei tarvitse mitään huoltoa. Nyt kun pumppukanta on kasvanut, huolto- liikkeitäkin on tullut, Hirvonen kertoo. Hän toteaa pumppuissa myös riittävän huollettavaa ja ylläpidettävää; jotta koko järjestelmä toimisi optimaalisesti, muun muassa sen säätöjen on oltava kunnossa ja suodatinten puhtaat.

– Eniten vaikuttaa se, jos järjestelmän säädöt ovat pielessä, patteriverkostoa tai ilmanvaihtoa ei ole tasapainotettu. Silloin pumppu toimii väärillä parametreilla.

Oikein toimiva laite saa hänen mukaansa vuosia lisää elinkaarta. Monissa kerrostalokohteissa lämpöpumpulle hankitaan siksikin huoltosopimuksen lisäksi myös etävalvonta.

Maalämpöpumput ja poistoilmalämpöpumput ovat Hirvosen mukaan perustoinnaltaan hyvin yksinkertaisia, ja niiden ylläpitokin suoraviivaista. Esimerkiksi maalämpöpumpun kylmäaineita ei hänen mukaansa tarvitse vaihtaa.

– Jotain on rikki jos kylmäaineet karkaavat. Maapiiriin- kään ei tarvitse puuttua, se kestää siellä ikuisesti.

Sen sijaan maalämpöpumpussa voi olla muita kuluvia osia, kuten kierrätyspumppuja tai venttiilejä.

– Ja säädöt tai jotkin anturit niin sanotusti ryömivät, joten on syytä välillä katsoa, ovatko niiden näyttämät arvot kohdallaan.

Hirvonen arvioi, että lämpöpumpun toiminta ja säädöt olisi hyvä tarkastaa ker- ran vuodessa tai kahdessa. Toisinaan rakennukses- >>

KYLMÄLAITTEIDEN JA LÄMPÖPUMPPUJEN HUOLLON ASiantuntija MYÖS LAITTEIDEN MYynti JA ASENNUS

MIKSI MEIDÄT KANNATTAA VALITA?



**Huoltopäivystys
24h / vrk**



**Säästä
rahaa**



**Valtuutettu
jälleenmyyjä**

SP KYLMÄHUOLTO

045 631 2402

huolto@spkylmahuolto.fi
www.spkylmahuolto.fi



OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



”Lämpöpumppujen kysyntää ovat kiihdyttäneet energian kallis hinta ja ympäristötietoisuus, mutta myös kasvava tarve ja halu jäähdyttää huoneistoja.

sa on voinut tapahtua muita muutoksia, joiden ei ole ymmärretty vaikuttavan myös pumppuun. Säännöllisen seurannan ansiosta asiaan voidaan kuitenkin puuttua

Ilmalämpöpumpun suodattimet puhdistettava

Jäähdytyskäytössä olevien ilmalämpöpumppujen suodattimet tarvitsevat puolestaan säännöllistä puhdistusta.

– Kun ilmaa käsitellään, suodatin aina likaantuu. Sisäyksikössä on suodattimet, jotka pitää muistaa puhdistaa vaikka imuroimalla jopa kerran kuussa, tai ainakin katsoa ovatko ne likaiset, Hirvonen kertoo.

Jäähdytyksen yhteydessä muodostuu myös kondenssivettä, jota varsinkin kesähelteillä voi tulla huomattavankin paljon. Hän kehottaa varmistamaan, että tippavesiletku johtaa vedet haluttuun paikkaan.

– Keväällä, kun jäähdytyskelit alkavat, pitäisi katsoa, että kondenssivedet menevät varmasti ulos sinne

tarkoitettuun paikkaan eikä olohuoneen parketille.

Ilmalämpöpumpun sisäyksikkö saattaa vuosien saatossa likaantua puhdistuksesta huolimatta. Hirvonen mainitsee joidenkin yritysten suorittavan huoltoja ja pesuja sisäyksiköille ja arvioi sopivan huoltovälin olevan 3–5 vuotta. Hän kehottaa kuitenkin huoltamaan ja tarkistamaan jäähdytyskäytössä olevat pumput jo ennakkoon – helteet kun näkyvät yleensä heti lämpöpumppuja huoltavien yritysten saamissa yhteydenotoissa.

Korjataanko pumppu vai vaihdetaanko uusi?

Lämpöpumpun vikaantuessa joudutaan usein harkitsemaan, korjataanko laite vai vaihdetaanko se. Hirvonen kehottaa taloyhtiöitä valmistautumaan vikatilanteisiin joka tapauksessa jo ennakkoon.

– Jos on vanhempi laitteisto, pitäisi ainakin varautua siihen, että olisi olemassa kontakti huoltoliikkeen tai

toimittajan kanssa. Jos tulee vikaa, mistä saa uuden pumpun ja palvelua?

Hän toteaa esimerkiksi ilmalämpöpumppujen olevan asennettuina hinnaltaan vain noin kahden tuhat euron luokkaa. Jos laitteella alkaa olla jo useampia vuosia ikää, sen korjaaminen ei ole enää välttämättä taloudellisesti kannattavaa, vaan laite vaihdetaan ennemmin uuteen.

Lämpöpumput myös kehittyvät hyvää vauhtia. Vaikka pumppujen perustekniikka on Hirvosen mukaan yksinkertainen, vuosien saatossa laitteista on tullut helpompia käyttää ja niihin on saatu uusia ominaisuuksia. Osa laitteista voi esimerkiksi käyttää sähköä enemmän silloin, kun sähkön hinta on halpa, ja toimia kalliin sähkön aikana pienemmällä kulutuksella.

Vaikkapa 20 vuotta vanhaan maalämpöpumppuun verrattuna nykyaikaiset pumput ovatkin usein jo parempia sekä hyötysuhteeltaan, automaatioltaan että käytettävyydeltään.

– Se on monta kertaa syy siihen, että pumppu vaihdetaan uuteen.

Lämpöpumpun hankinta vaatii osaamista

Hirvonen kehottaa ensin kartoittamaan, olisiko lämpöpumpppujärjestelmä taloyhtiössä mahdollinen tai kannattava – tai ylipäättään aiheellista hankkia. Alan toimijat tekevät hänen mukaansa yleensä kattavia tarjouksia, joista voi hinnan lisäksi ilmetä myös järjestelmästä koituvat säästöt ja takaisinmaksuajat.

– Jos lähtee toteuttamaan, suosittelen että käytetään hankekonsulttia, joka kilpailuttaa toimijat ja tarvittaessa valvoo toimituksen ja että kaikki tulee kuntoon.

Jos lämpöpumpppujärjestelmä tilataan ilman kunnollista suunnittelua ja valvontaa, taloyhtiön siitä saamat hyödyt voivat jäädä laihoiksi. Ja vaikka järjestelmä olisikin mitoitettu ja asennettu oikein, se tavallisesti edellyttää käyttöönotto- vaiheessa myös säätämistä ja

muutoksia taloyhtiön olemassa oleviin järjestelmiin toimakseen optimaalisesti.

Millainen järjestelmä on kannattava?

Hirvonen toteaa lämpöpumppuhankkeiden olevan usein monen sadan tuhannen euron projekteja. Amatöörimäisen ostaminen omin päin voi olla taloudellinen riski.

– Jos on tyypillinen kerrostalo, maalämpöprojektin hinta saattaa olla 200–300 tuhatta. Hankekonsultille kannattaa siinä jokunen tonni maksaa.

Konsultti voi myös selvittää, kannattaako taloyhtiön ylipäättään hankkia lämpöpumpppujärjestelmä. Rakennukset ovat erilaisia niin kokonsa, tonttinsa kuin käyttöveden- ja lämmönkulutuksensa osalta, huomauttaa Hirvonen. Kaikki

nämä vaikuttavat siihen, millainen lämmitysratkaisu olisi kannattava.

– Miten saadaan porareivät, ja pitääkö tai pystyykö poistoilmaa käyttämään lämmönlähteenä, hän mainitsee esimerkkinä. Koska lämpöpumppu ottaa ilmaisenergiaa maasta tai ulkoilmasta, sen kannattavuus myös paranee, mitä kalliimpaa energia on.

Uusia rahoitusmalleja tullut tarjolle

Taloyhtiöt rahoittavat lämpöpumpppujärjestelmänsä tavallisesti pankkilainalla ja saattavat samalla sopia järjestelmän toimittaneen yrityksen kanssa niin sen huollosta kuin etävalvonnastakin.

– Eri toimijat ovat tuoneet tarjolle omia rahoitusmallejaan, huomauttaa Hirvonen.

Lämpöpumpun voi hankkia esimerkiksi leasing-sopimuksella, jolloin taloyhtiön ei tarvitse hankkia erikseen rahoitusta sitä varten. Jopa verrattain halpoja ilmalämpöpumpuja voi hänen mukaansa hankkia nykyisin rahoituksella.

Uutena palvelumallina alalle on tullut ratkaisu, jossa taloyhtiön kanssa sopimuksen tehnyt lämpöpumpppuyritys omistaa taloyhtiöön asentamansa laitteet, esimerkiksi maalämpöpumpun ja poistoilmalämpöpumpun. Taloyhtiö ostaa yritykseltä pumpppujen tuottamaa lämpöä, ja järjestelmän huollosta ja esimerkiksi varaosista vastaa palveleva yritys.

– Se on ikään kuin ostaisi kaukolämpöä. Ei ole muuta huolta kuin että maksaa kuukausilaskut. ●

Klimatherm



Lämpöpumput, energianmittaus ja -hallinta ovat nyt uudella tasolla!



Energiatohkeat ratkaisut suuriin ja pieniin kohteisiin!

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Jäähdytyslaitteet
- VRF-järjestelmät
- Kerrostalojen jäähdytys



Kaisai Arctic Power - Tehoa jopa 140 kW!

Kaisailta ilma-vesi- ja ilmalämpöpumput kaikkiin kohteisiin – pientaloista teollisuuteen. Tehokkaat ja energiatohkeat ratkaisut lämmitykseen ja jäähdytykseen. Ilma-vesilämpöpumput jopa 140 kW asti.



Klima-Therm Oy
Huurrekuja 1
04360 Tuusula

Puh: 020 741 2222 myynti@klima-therm.com <https://fujitsulampopumput.fi/> <https://kaisailampopumput.fi/> <https://www.klima-therm.com/fi/>

... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Tarve sähköautojen latauspaikoille kasvussa

Kunnianhimoiset päästötavoitteet ajavat Suomen autokantaa nopeasti kohti sähköistymistä. Vuoden alusta tarjolle tullut romutuspalkkio toimii porkkanana sähkö- tai vetyauton ostamiseen, mutta etenkin taloyhtiöpuolella hankintaa voi jarruttaa haluttomuus toteuttaa sähköautojen latauspisteitä.

Vuonna 2021 tehty valtion periaatepäätös löi pöytään kovia lukuja: tavoitteena on puolittaa kotimaan liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vuoteen 2030 mennessä ja edelleen poistaa nuo päästöt kokonaan vuoteen 2045 mennessä.

Liikenteen päästöistä valtaosa on lähtöisin tieliikenteestä, ja tieliikenteen päästöistä yli puolet aiheutuu puolestaan henkilöautoista. Edistääkseen kunnianhimoisten päästötavoitteiden saavuttamista valtio toikin vuoden alusta takaisin romutuspalkkion nolla- tai vähäpäästöisen auton ostoon. Vuonna 2027 on myös alkamassa pienituloisille suunnattu uusi, jopa 6 000 euron romutus-palkkio sähkö- tai vetyauton ostoon.

Kannustimista riippumatta sähköautoilu yleistyy Suomessa entisestään tulevina vuosina, arvioi sähköautojen latauspisteitä kartoittavan Latauskartta.fi:n puheenjohtaja **Kirsi Immonen**, joka on työskennellyt jo vuosia sähköisen liikenteen parissa.

– Kasvu on osin tullut siitä, että sähköautopuolelle on tullut lisää valikoimaa. Ja sähköautoja alkaa olla myös käytettynä markkinoilla, mikä avaa ovia eri tavalla.

Tiedon puute latauspaikkojen esteenä

Kasvun tiellä on kuitenkin myös jarruja – varsinkin taloyhtiöpuolella. Harva se kerta, kun osakas pyytää taloyhtiöltä latauspaikkaa sähköautolle tai ehdottaa sen toteuttamista omalla kustannuksellaan, hän saa kyselynsä vähintään innoittoman vastauksen.

– Ehkä ollaan vähän sitä sähköautoilua vastaan, tai ei tiedetä mitä sen latausmahdollisuuden tuominen sitten tarkoittaisi, Immonen aprikoi. Oman kokemuksensa perusteella hän arvelee tiedonpuutteen olevan suurin hidaste sähköautojen latauspaikkojen rakentamiselle ta-

loystiöissä.

– On avoimia kysymyksiä, joihin ei osata vastata. Ne nousevat esteeksi yksittäiselle asukkaalle. Hallituksessa ei ehkä osata miettiä, että kuka omistaa sen laitteen, onko se asukas vai taloyhtiö, ja miten kaikki huollot ja viat hoidetaan.

Vaikka sähköautoilu on Suomessa yleistynyt, Immonen mukaan sähköauton hankintaa suunnittelevat kaipaavatkin usein tukea tilanteisiin, joissa taloyhtiöltä ei ole saatu lupaa oman latauspisteen toteuttamiseen.

– Olen yleensä ohjannut kyselijät asiantuntijoille, jotka rakentavat taloyhtiöiden verkostoja. Heiltä saa viimeiset tiedot, miten se sitten kannattaa tehdä.

Latauksen laskutus järjestettävä tasapuolisesti

Sähköauton latauspisteeseen liittyviin vastuukysymyksiin on löydettävä vastauksia, ennen kuin taloyhtiö voi ryhtyä toteuttamaan latauspisteitä. Immonen toteaa selkeimmän ratkaisun olevan usein se, että latauspiste olisi sitä käyttävän asukkaan vastuulla, tai että taloyhtiö tilaa ja toteuttaa latauksen ja myös vastaa sen toiminnasta.

– Monenlaisia vaihtoehtoja ja ratkaisuja löytyy. Kokonaisvastuu voi olla sillä latauspisteen käyttäjällä, tai toisin päin, taloyhtiö on tilannut paketin yhtiöltä, joka hoitaa laskutukset ja jos jotain vikaa tulee, hän ehdottaa.

– Tai yksittäinen lataaja huolehtii siitä oman sähkölaskunsa kautta. Se olisi helppo vaihtoehto.

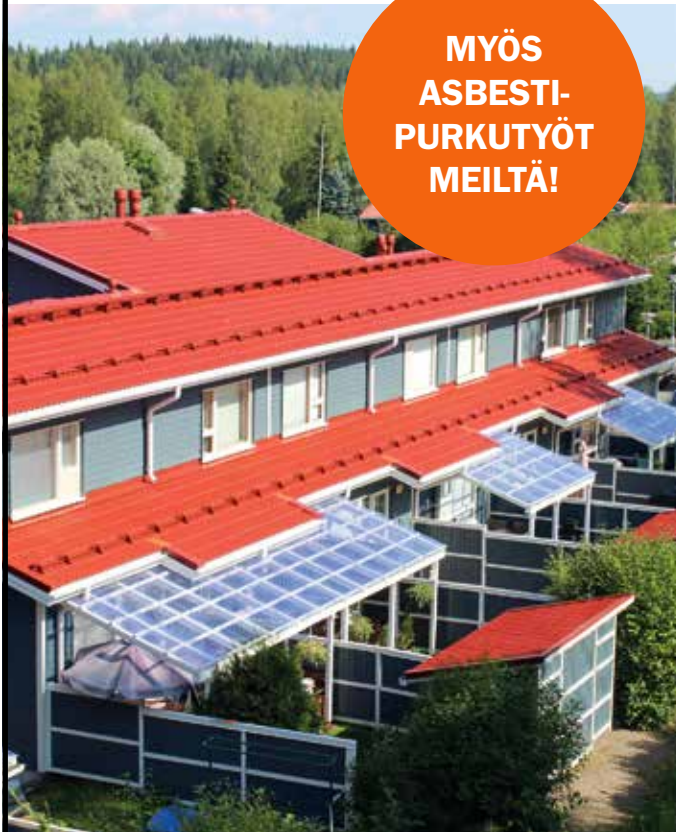
Myös latauksen laskuttamiseen on löydettävä ratkaisu, joka olisi kaikille osakkaille ja asukkaille tasapuolinen. Immonen toteaa taloyhtiön pysäköintipaikkojen olevan yleensä asuntokohtaisia, jolloin latauksen laskuttaminen on helppo kohdistaa oikein. Yleisilläänkin pysäköinti- >>

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä

paikoilla lataus ja laskutus voidaan kuitenkin toteuttaa esimerkiksi tunnisteiden avulla.

– On tärkeää muistaa, että jokainen maksaa oikeasti vain sen oman kulutuksen, ei sen naapurin latauksia, hän painottaa.

– Mieluummin olisi asunto-kohtaiset mittarit ja latausasemat, ja jokainen vastaa siitä omastaan. Jos taloyhtiöllä on avoin verkko, latauksen täytyy tapahtua tunnistautumisen kautta, ettei kukaan voi ladata toisen kustannuksella.

Myös pienempikin latausteho voi riittää

Sähköautojen määrä ei tule vähenemään – päinvastoin.

Kun taloyhtiöön ryhdytään toteuttamaan sähköautojen latausta, Immonen kehottaa ottamaan jo projektin alussa mukaan asiantuntijan, jolla on hyvä käsitys hankkeen kustannuksista ja siitä, miten se kannattaisi toteuttaa. Vaikka taloyhtiöön tehtäisiin aluksi vain yksi latauspaikka, hän neuvoo rakentamaan ainakin valmiuden myös lisäpaikoille.

– Jos joudutaan tekemään vaikka sähkötöitä tai maankäivävuuta, ne ovat kalliita prosesseja. Niitä ei kannata yhden latauspisteen takia tehdä.

Latauspisteen kustannuksiin vaikuttaa merkittävästi myös se, halutaanko hidaslatausta vai pilalatausta. Immonen kertoo lataustehon vaihtelevan 1,9–11 kW välillä, mutta toteaa 3,7 kW tehon yleensä

riittävän tavalliseen arkieleluun.

– Jos sähköauto laitetaan lataukseen kahdeksalta illalla, pienemmälläkin latausteholla akku on useimmilla täynnä aamuun mennessä, vaikka lataus olisikin hidasta.

Hän toteuttaisi itse latauspisteen aluksi pienemmällä teholla, mutta jättäisi valmiuden suurempaan. Mahdollinen latausteho riippuu myös siitä, miten taloyhtiön sähköverkko on suunniteltu. Jos taloyhtiön sähköliittymää joudutaan laajentamaan latauspistettä varten, hankkeen kustannukset voivat kasvaa taloyhtiölle jo kohtuuttoman suuriksi. Todellinen lataustarve on siis kartoitettava hyvin ennen toteutusta.

– Yksinkertaistettuna pienempikin teho riittää ja on taloyhtiölle kustannustehokkaampaa kuin että ryhdyttäisiin tekemään latauspisteitä 11 kW latausteholla.

Latausvalmius nostaa taloyhtiön arvoa

Vaikka sähköautojen latauspisteille on tarvetta vuodelta enemmän, taloyhtiöt eivät ole Immosen mielestä asiassa vielä riittävän hereillä. Usein syynä on jo aiemmin mainittu tietämättömyys.

– Olisi hyvä, jos taloyhtiöstä löytyisi joku aktiivinen ihminen, joka alkaisi ajaa asiaa eteenpäin. Näin saataisiin faktaa, miksi lataus kannattaisi tehdä.

Mikäli taloyhtiössä ei ole



NM kuva-arkisto

lämmennyt edes tutkimaan latausratkaisuja, hän kehottaa hankkimaan asiantuntijalta lausunnon latauksen toteutusmahdollisuuksista ja ottamaan sen avulla asia perusteluineen uudelleen esille seuraavassa yhtiökokouksessa.

Latauspiste ei ilahduta pelkästään taloyhtiön olemassa olevia tai tulevia sähköautoilijoita: taloyhtiö, jossa on latauspaikka tai edes valmius

siihen, jotta asukas voi toteuttaa latauspaikan vaikka omalla kustannuksellaan, on Immosen mukaan tänä päivänä paljon kiinnostavampi kuin taloyhtiö, jossa asiaa ei ole edistetty mitenkään.

– Taloyhtiön arvo yleensä nousee, kun sähköauton latausvalmius saadaan rakennettua. Sitä pystyy myös laajentamaan tarvittaessa tulevaisuudessa.



Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



Tietoa sähköautoilusta ja sähköauton hankinnasta

Sähköautoilu on Immosen mukaan yleistynyt Suomessa vauhdilla, ja samalla on kasvanut yleinen tietämys sähköautoilusta. Tavallisimmin tietoa etsitään yleisistä Facebook-ryhmistä ja merkiköhtaisista ryhmistä.

Vuonna 2017, jolloin Immonen itse aloitti sähköautoilun, autoilijoita kiinnosti esimerkiksi latausverkoston laajuus Lapin-matkailua varten. Tänä päivänä kynnyskysymyksiä ovat puolestaan lataamisen hinta ja vaivattomuus sekä se, miten saada latauspiste toteutettua omaan taloyhtiöön.

Kotilatauksen yleistyminen kerros- ja rivitaloissa, tai ylipäättään taloyhtiöissä, madaltaa Immosen mukaan entisestään kynnystä hankkia sähköauto. Jos latauspaikkojen toteuttaminen vaikuttaa kimurantilta, hän rohkaisee kysymään apua asiantuntijoilta.

– Parasta ratkaisua ei välttämättä saa sieltä sosiaalisesta mediasta.

Immonen vinkkaa myös haastattelun hetkellä työn alla olevasta sähköautoilijat.fi -sivustosta, jonka alle kootaan niin Latauskartta.fi-palvelu kuin muutakin tietoa sähköautoilusta ja sähköautojen lataamisesta, mutta myös käytetyn sähköauton hankkimisesta ja huoltamisesta.

– Sivustolle tulee myös linkkejä huoltopaikoista, joissa niitä saa korjattua. Ei tarvitse välttämättä olla sosiaalisessa mediassa saadakseen tietoa. ●

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi


OMAKIINTEISTÖ



... Teksti: Ulla Sirén

Ei ihan pelkkää leikkiä

Leikkipaikkojen ja nykyään kasvavassa määrin myös trenipaikkojen hoito on yksi taloyhtiön velvoitteista. Niitä koskeva uusi laki on herättänyt paikoin närää, mutta se myös selkeyttää ja helpottaa huoltotoimia.

Pihaleikkien turvaaminen on totista työtä. Viime toukokuussa voimaan tullut kuluspalvelulaki (185/2025) on aiheuttanut monissa taloyhtiöissä huolta siitä, täyttävätkö yhtiön leikkipaikat lain kirjaimen, ja jos eivät, mitä kaikkea niille pitäisi tehdä. Tosiasiassa hyvin hoidetun leikki- tai aikuisliikuntapaikan suhteen tarvitsee tehdä hyvin vähän, jos asiat ovat ennestään laillisella kannalla, sillä uusi laki ei ole merkittävästi eri sisältöinen, kuin entinen kuluttajaturvallisuuslaki.

– Se on suurimmaksi osaksi vanhan lain päivitys, sanoo johtava asiantuntija **Jaakko Laitinen** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes).

Tukesissa leikki- ja liikuntapaikkoja koskevan neuvonnan määrä on lisääntynyt uuden lain voimaantulon jälkeen, mutta Laitinen näkee kyselyt positiivisena asiana.

– Talo- ja huoltoyhtiöt ja isännöitsijät ovat havahtuneet tarkistamaan asioita ja päivittämään tietojaan, juuri niin kuin on tarkoituskin. Leikki- ja liikuntapaikkojen turvallisuuden varmistaminen onkin lain keskeinen tarkoitus, hän toteaa.

Väki vaihtuu, tieto jää

Lain taloyhtiöltä vaatimat tehtävät ovat pääosin samaa työtä, jota tehdään joka tapauksessa jo nyt: siistitään, huolletaan ja tarvittaessa korjataan pihan leikkivälineitä ja niiden ympäristöä. Uusi lakiin sisällytetty vaatimus on dokumentointivelvollisuus. Lain edellyttämä dokumentointi tehdään taloyhtiötä itseään varten, eikä siihen liity viranomaiskontrollia.

– Mutta siinä tapauksessa, että leikki- tai liikuntapaikalla sattuisi jotakin, mikä johtaisi esimerkiksi käsittelyyn Tukesissa tai tuomioistuimessa, huolellinen dokumentointi olisi vähintään osoitus siitä, että taloyhtiö on noudattanut lakia, Jaakko

Laitinen muistuttaa.

Dokumentaatiovelvollisuuteen kuuluu, että leikkipaikoista ja vastaavista pitää tehdä vaarojen tunnistamisen ja riskien arviointi, jonka tulokset voi kirjata ylös esimerkiksi yhtiön ylläpito- tai pelastussuunnitelmaan.

– Tyypillinen riskitekijä voi olla esimerkiksi leikkipaikan sijainti tien tai parkkipaikan vieressä. Silloin kirjataan, että on vaara on tunnistettu, ja sen lisäksi, mitkä ovat korjaustoimet – laitetaanko väliin vaikka aita tai muu este, Laitinen selittää.

Leikkipaikan korjauksista ja uusista hankinnoista pitää myös tallettaa dokumentit: mitä hankittiin, kuka teki ja koska. Hyvin järjestetty tieto löytyy tarvittaessa nopeasti, ja dokumenteista näkyvät toimenpiteet pitkältä ajalta.

– Taloyhtiöissä on tyypillistä, että väki vaihtuu, ja silloin on tärkeää, että tieto jää. Kun kaikki toimenpiteet on dokumentoitu asianmukaisesti, uudet tietävät, mistä pitää jatkaa, Laitinen toteaa.

Laitinen sanoo, että asiakirjojen muodolla ja tallennustavalla ei ole väliä, eikä siitä ole säädetty laissa erikseen.

– Se voi yhtiä hyvin olla mikä tahansa vihko tai kansio, kunhan asiat ovat muistissa, hän sanoo.

Kevättalkoot – huoltotalkoot

Kevät alkaa houkutella asukkaita kotipihaan viettämään aikaa viimeistään huhtikuussa. Monen taloyhtiön perinteisiin kuuluvat kevätsiivoustalkoot, joiden yhteydessä puhdistetaan ja kunnostetaan myös leikkipaikka talven jäljiltä. Jokavuotinen tapa on itsessään hyvää ylläpitokunnostusta, ja kun se on säännöllistä, mikään leikkipaikalla ei jää pitkäksi aikaa huomiotta ja huoltamatta.

– Paljon on sellaista, mitä taloyhtiön väki voi tehdä itse, Jaakko Laitinen painottaa.

Hän kehottaa ensi si- >>

www.ikipiha.fi

PUUTARHURI TALKKARI TIMPURI MAALARI TILAA KIINTEISTÖ- KATSELMUS

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

ikiPiha Oy

040 551 9375 | info@ikipiha.fi



OMAKIINTEISTÖ

www.omakiinteisto.com

jassa tarkastamaan, että välineissä ei ole rikkoutuneita kohtia tai esiin pistäviä tikkuja tai nauloja, joihin lapset voisivat satuttaa itsensä. Samaten kevättrütimeihin sopii välineiden alla olevan turvahiekan määrän ja kunnon tarkistus. Talven jää- ja lumikerrosten alla turva-alustana toimiva hiekkakerros tiivistyy ja kovettuu helposti niin, että se ei enää vastaa tarkoitustaan.

– Sitä kannattaa käänneellä lapiolla ja samalla mitata, että kerros on riittävän paksu. Esimerkiksi alle kaksi metriä korkean laitteen alla pitää olla vähintään 20 senttimetrin paksuinen kerros turvahiekkaa tai -haketta ja 2–3 metriä korkean telineen alla 30 senttimetriä. Asennusvaiheessa tulee ottaa huomioon materiaalien käytöstä johtuva siirtyminen ja asentaa vähintään 10 senttimetriä lisää materiaalia Laitinen neuvoo.

Laki ei vaadi leikkipaikoille ulkopuolista tarkastajaa arvi-

oimaan riskejä, eikä sellainen olisi aina edes järkevää. Tavallisen pienen leikkipaikan, jossa saattaa olla pelkästään hiekkalaatikko ja pienten lasten liukumäki, tarkastuksen voi luotettavasti hoitaa taloyhtiön omin voimin.

Sen sijaan yhtiöissä, joiden vastuulla on leikki- tai liikuntapaikkoja ja niissä vaativia välineitä, voi olla tarpeen käyttää ammattimaista tarkastajaa. Koulutettuja leikkipaikkojen turvallisuustarkastajia on esimerkiksi suurimmilla väline-toimittajilla, joilta voi tilata maksullisen palvelun. Leikkipaikkojen turvallisuuskoulutuksia on tarjolla Suomessa hyvin, ja sitä kautta kenellä tahansa on mahdollisuus hankkia tietoa leikkipaikkojen turvallisuusasioista ja pätevyitä tarkastajaksi.

Laitinen muistuttaa, että tarkastus määräajoin on tarpeen, suorittipa sen mikä taho tahansa, mutta tärkeintä on huoltaa paikkaa säännöllisesti

ja korjata pikkuvikoja sitä mukaa, kun niitä ilmenee.

Rakennetaanko leikkipaikka?

Jos leikkipaikan tekeminen halutaan aloittaa alusta, joko vanhan puretun paikalle tai kokonaan uutena, ensimmäinen perustus sille lasketaan huolellisella suunnittelulla. Aikuisten kuntoiluvälineet ovat yleistymässä yksityisissä pihoissa, ja kulutuspalvelulain mukaiset velvoitteet koskevat niitä siinä missä lasten leikki-alueitakin.

Jaakko Laitinen neuvoo kiinnittämään huomiota ensin paikkaan ja käyttäjiin – ketkä aluetta käyttävät ja mitä he tarvitsevat. Lasten leikkipaikan pitää olla turvallinen ja helposti aikuisten valvottavissa. Suuret puut ovat hyödyllisiä antamassa varjoa käyttäjille ja suojaamassa laitteiden pintoja liialta kuumenemiselta aurinkossa. Kokonaisuutta mietittä-

essä on syytä ottaa huomioon myös eri laitteiden vaatima turvatila.

Käyttäjryhmä on tietysti olennainen myös välineitä valittaessa: kuinka kova käyttö laitteilla on, minkä ikäisiä oletetut leikkijat ovat, tai mitä kuntoilijat toivovat välineiltään. Laadukkaat aikuisten treenivälineet maksavat satoja tai jopa tuhansia euroja, joten valintaa ei kannata tehdä ilman huolellista harkintaa.

Taloyhtiön leikkivälineiden täytyy olla SFS-EN 1176 -standardin mukaisia eli julkiseen ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja laitteita. Taloyhtiöiden pihoilla ei sallita yksityiseen käyttöön suunniteltuja SFS-EN 71-standardin mukaisia välineitä, jotka luokitellaan leluiksi ja joita koskee lelulainsäädäntö.

Laitisen mukaan ammattilaisten apuun kannattaa turvautua yleensä siinä vaiheessa, kun vanhat välineet ovat tulleet elinkaarensa päähän, ja



Kiinteistöhuoltopalvelut



Siivouspalvelut



Sähköpalvelut



Kuljetuspalvelut



Piha- ja puutarhapalvelut



LVI-Palvelut



Remontti- ja kattopalvelut



Koti kuntoon -palvelu

Yksi yhteyspiste ● kaikki palvelut

www.rasanenoy.fi

RÄSÄNEN OY
KIINTEISTÖPALVELU



leikkipaikkaa lähdetään uudistamaan.

– Siinä kohdassa suosittelisin ammattilaisen puoleen kääntymistä, jotta laitteet saadaan varmasti turvallisesti paikoilleen. Välinevalmistajilla on asennuspalvelu, joka maksaa erikseen mutta hoitaa pysytyksen ammattitaidolla, ja jonka työllä on takuu, hän sanoo.

Turvallisesti kotimaasta

Jaakko Laitinen suosittelee käyttämään välinevalmistajien asiantuntemusta apuna leikki- ja treenivälineiden valinnassa. Valmistajilta saa suoraan tiedon eri laitteiden turvatilan ja turva-alustan tarpeesta, ja he osaavat kertoa eri ikä- ja käyttäjäryhmille sopivimmista laitevaihtoehdoista. Laitinen sanoo, että Suomen markkinoilla toimivat nimekkäät valmistajat ovat yleensä varma valinta; heillä on tarjota vankkaa pitkän linjan osaamista.

– Mutta tietenkin pitää olla hereillä, kun tekee hankintoja. Halvin vaihtoehto ei ole tässäkään asiassa paras, vaan liian halpa hinta on pikeminkin varoitusmerkki. Samaten, jos valmistajalla ei ole tarjota suomenkielisiä käyttö- ja asennusohjeita tuotteilleen, tai havaitaan muuta epätarkkaa tietoa, tuote kannattaa hylätä, Laitinen ohjeistaa.

Suomalaisten kuluttajien selkänajana toimii Turvallisuus ja -kemikaalivirasto Tukes, jonka sivuilta tai suullisesta neuvontapalvelusta saa lisätietoja muun muassa juuri leikki- ja liikuntapaikkojen yleisestä turvallisuudesta, välineistä ja lainsäädännöstä. Sinne voi myös ilmoittaa virallisista leikkivälineistä.

Leikki- ja treenipaikkojen suunnitteluun ja hoitoon on hyvin saatavilla tietoa ja luotettavaa apua, ja sen vuoksi kannattaa nähdä vähän vaiava. Kaikkien etu on, että leikkipaikka on turvallinen ja pysyy käytössä pitkään. ●

Etsi tietoa



» tukes.fi/-/taloyhtion-pitaa-varmistua-leikkipaikan-turvallisuudesta

» [tukes.fi/taloyhtiöille/taloyhtiön leikkipaikka](https://tukes.fi/taloyhtiöille/taloyhtiön-leikkipaikka)

» tukes.fi/-/hyva-kaytanta-taloyhtion-leikkipaikan-turvallisuustarkastus

» tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/vapaa-ajan-palveluiden-turvallisuus

» www.vyl.fi/blog/2025/01/29/vinkkejaleikkialueiden-turvallisuuteen-talvella/



••• Teksti: Elina Salmi

Toimiva ilmanvaihto on hyvän sisäilman edellytys

Ihmisen elimistö kiittää, kun kodin sisäilma on raikasta ja puhdasta. Valitettavasti näin ei aina ole ja se voi ilmetä tunkkaisuutena tai kummallisina hajuina. Syyllinen on usein huonosti toimiva tai puutteellinen ilmanvaihto.

Ilmanvaihto poistaa sisäilmas-
ta epäpuhtauksia ja kosteutta
ja tuo tilalle puhdasta ilmaa.
Siksi ilman pitää vaihtua riittä-
vän tehokkaasti ja ilmanvaiht-
don olla asunnoissa koko ajan
toiminnassa. Plussaa on, jos il-
manvaihtoa voi tehostaa esi-
merkiksi ruoanlaiton, siivouk-
sen ja suihkussa käynnin aika-
na.

– Kun puhutaan sisäilmaon-
gelmistä, niin määrällisesti
yleisin murhe on puutteelli-
nen ilmanvaihto. Suurimpana
syynä on se, että meillä on pal-
jon sellaista rakennuskantaa,
jossa ei ole alunperinkään jär-
jestetty kunnollisia korvausil-
mareittejä. Näiden korjaami-
nen olisi useimmissa tapauk-
sissa pieni työ, kun vaan siihen
ymmärrettäisiin ryhtyä, toteaa
Sisäilmayhdistys ry:n toimin-
nanjohtaja **Mervi Ahola**.

– On saatettu aikanaan aja-
tella, että korvausilmaa tulee
riittävästi, kun jätetään ikku-
noista osa tiivistettyä pois – vie-
lä 80-luvullakin on rakennettu
paljon sellaisia taloja. Toinen
syy on usein se, että talon kor-
vausilmareittejä on vaikkapa
energiansäästösyistä remont-
tien yhteydessä tukittu tai ne
ovat puhdistuksen puutteessa
tukkeutuneet.

Puutteellinen ilmanvaihto tuo ongelmat esiin

Esimerkiksi ikkunoissa olevien
rakoventtiilien suodattimet pi-
täisi puhdistaa pari kertaa
vuodessa ja se on useissa yhti-
öissä jätetty asukkaan tehtä-
väksi. Puhdistustarpeeseen
vaikuttaa tietysti paljon se,
millaiset suodattimet venttiili-
leissä on ja millaisella alueella
rakennus sijaitsee. Myös il-
manvaihtokanavat on aika
ajoin puhdistettava perusteel-
lisesti.

Epämääräiset hajut ja tunk-
kaiselta tuntuva huoneilma
voivat kertoa ilmanvaihtoon
puutteesta. Tosin oma nenä
tottuu oudompiinkin hajuihin
eikä niitä välttämättä hetken
päästä enää itse huomaa. Joku
muu saattaa havaita parem-
min. Jos joskus reissussa on

mukana omat liinavaatteet,
joihin haju on tarttunut, sen
saattaa itsekin havaita uudes-
sa, raikkaammassa ympäris-
tössä.

Aholan mukaan myös kiin-
teistön yleinen kunto ja ikä
saattavat ennakoita sisäil-
maongelmia. Asiaan vaikuttaa
myös se, mitä korjauksia talos-
sa on tehty, mitä pitäisi tehdä
ja onko vaikkapa riskirakentei-
ta. Myös turhan korkea sisä-
lämpötila saa ilman tuntu-
maan tunkkaiselta.

– Sisäilmaongelmia epäiltä-
essä ohjeistan aina ensimmäi-
seksi katsomaan, mistä ilma
tulee, mistä se poistuu ja var-
mistamaan, että ilmanvaihto
toimii kuten pitää, muistuttaa
Ahola.

Ilmanvaihdon toiminta perustuu paine-eroihin

Ilma virtaa suuremmasta pai-
neesta pienempään. Paine-ero
voidaan saada aikaan joko pu-
haltimilla (koneellinen ilman-
vaihto) tai lämpötilaeron ja
tuulen yhteisvaikutuksella
(painovoimainen ilmanvaiht-
to). Mikäli tuloilma puhalle-
taan koneellisesti tilaan, on ky-
seessä tulo- ja poistoilman-
vaihto, muussa tapauksessa
vain poistoilmanvaihto.

Jos talossa on koneellinen
tulo/poistoilmanvaihto, se py-
ritään pitämään mahdollisim-
man lähellä tasapainotilaa.
Koneellinen poistoilmanvaiht-
to ja painovoimainen ilman-
vaihto taas perustuvat lähtö-
kohtaisesti siihen oletukseen,
että ilman poistuessa tiloihin
muodostuu alipaine ja sen an-
siosta korvausilma tulee sisäl-
le.

Jos korvausreitit on liian
vähän, voi paine-ero muodos-
tua suureksi. Väärästä paine-
erosta kertoo esimerkiksi se,
että oven avaaminen on todel-
la raskasta tai vastaavasti se
suorastaan pamahtaa suoraan
syltiin avatessa. Ikkunoiden
huurtuminen tai jopa jäätymi-
nen lasien välistä kertoo yli-
paineesta, kun ilma pyrkii vä-
rään suuntaan eli ulospäin ja
kosteus pääsee huoneesta lasi-



Kuvat: Mervi Ahola

Poistoventtiilin imurointi.



Venttiilin kartio.



Rasvasuodatin.

en väliin.

Erityisesti koneellisessa ja
painovoimaisessa poistoil-
manvaihdossa ilmanvaihtoka-
navien kunto vaikuttaa siihen,
miten tehokkaasti poisto toi-
mii ja vastaavasti imee korva-

usilmaa sisään huoneistoon.

– Koneellisessa tuloilman-
vaihdossa on suodattimet, jot-
ka estävät osaltaan epäpuh-
tauksien pääsyn ilmanvaihto-
kanaviin. Suodattimissa saisi
olla ohivuotoja. Usein >>

Ilmanvaihto- järjestelmät pähkinänkuoressa



Painovoimainen ilmanvaihto vaatii toimiakseen lämpötilaeron sisä- ja ulkoilman välille. Painovoimainen poisto toimii tehokkaimmin talvipakkasil- la ja siihen vaikuttavat myös poistohormin korkeus ja tuuliolosuhteet.

Oikein toimiakseen järjestelmään kuuluvat kor- vausilmaventtiilit seinissä, ikkunaluukuissa tai ik- kunakarmeissa. Riittävän ilmanvaihtuvuuden ta- kaamiseksi säännöllinen ikkunatuuletus saattaa olla tarpeen erityisesti lämpiminä vuodenaikoina.

Koneellinen poistoilmanvaihto poistaa tiloista säädetyn määrän ilmaa riippumatta sääolosuhteis- ta. On kuitenkin huolehdittava riittävästä korvaus- ilman saannista. Kerrostalossa poistojärjestelmä on yleensä keskitetty, jolloin yhden poistoventtiilin säätäminen vaikuttaa kaikkien venttiilien poisto- määriin. Tämän vuoksi venttiilien säätöjä ei saa omin päin muuttaa.

Koneellisessa tulo-poistoilmanvaihdossa ilmaa sekä poistetaan että tuodaan tiloihin koneellisesti. Tämä mahdollistaa tuloilman paremman suoda- tuksen ja esilämmityksen. Poistoilmasta saadaan siirrettyä lämpöä tuloilmaan, minkä vuoksi ilman- vaihtokonetta kuuleekin usein sanottavan LTO-ko- neeksi (lämmöntalteenotto).

Asunnoissa ilmanvaihto on yleisemmin toteu- tettu siten, että ilmaa poistetaan tiloista, joissa syn- tyvät epäpuhtauksia ja kosteutta, kuten ves- soista, keittiöstä ja kylpyhuoneista. Tulo- tai korva- usilmaa tuodaan makuu- ja olohuoneisiin sekä muihin oleskelutiloihin. Tärkeää on myös, että ilma pääsee liikkumaan huoneesta toiseen. Siksi sisäovien alareunoissa on pienet raot.

Painovoimaisen ja koneellisen poiston järjestel- missä ilman vaihtuvuus perustuu poiston asunnon sisälle luomaan alipaineeseen, jonka seurauksena korvausilmaa tulee tilalle sieltä, mistä sitä hel- poimmin pääsee. Tämän vuoksi oleskelutiloissa tulisi olla riittävästi korvausilmaventtiileitä. Jos näitä ei ole, asunnon korvausilma saattaa tulla ra- kenteiden vuotokohdista, esimerkiksi alapohjasta, viereisestä asunnosta tai postiluukusta, mikä ei ole hyvän sisäilman kannalta suotavaa.

Väärästä paikasta tuleva korvausilma saattaa tuoda mukanaan hajuja ja muita epäpuhtauksia. Koneellinen tulo-poistojärjestelmä säädetään sit- ten, että alipaineisuus ulkoilmaan nähden on hy- vin pieni.

Lähde: sisailmayhdistys.fi

syntyy se harhakäsitys, että jos tuloilman suodattimet ovat likaiset, niin ilmanvaihto-kanavakin on likainen. Asia on itse asiassa päinvastoin – likaiset suodattimet osoittavat, että ilmanvaihto toimii, koska ne pidättävät hyvin epäpuhtauksia ja pitä- vät siten tuloilman puhtaam- pana, sanoo Ahola.

Poistokanaviin kertyy pö- lyä huoneilmasta. Jossain vaiheessa siitä saattaa muo- dostua jopa paloturvalli- suusriski. Oma lukunsa on keittiön ilmanpoisto, koska sieltä kanaviin kertyy pölyn lisäksi myös rasvaa.

Ilmanvaihtokanavat puhdistaa ammattilainen

Ilmanvaihtokanavien puhta- us vaikuttaa erityisesti ilman- vaihdon tehokkuuteen. Ka- navat on puhdistettava aika ajoin. Yleinen suositus on, että kanavat tarkistetaan ja il- manvaihto tarvittaessa mita- taan viiden vuoden välein ja puhdistetaan tarpeen mu- kaan 5–10 vuoden välein.

Ilmanvaihtojärjestelmä täytyy myös säännöllisesti ta- sapainottaa niin, että ilma vaihtuu suunnitellusti kaikis- sa asunnoissa. Tasapainotus tehdään yleensä puhdistuk- sen yhteydessä, mutta jos ta- loyhtiö epäilee epätasapai- noa, voi järjestelmän mitta- uttaa myös puhdistusten vä- lissä.

On sanomattakin selvää, että ilmanvaihtokanavien puhdistus, mittaust, tasapai- notus ja muut säätötoimen- piteet on ammattilaisen teh- tävä. Asukas voi kantaa oman kortensa kekoon puhdistam- alla poistoventtiilin muu- taman kerran vuodessa.

Venttiiliä ei välttämättä aina tarvitse irrottaa, vaan sen voi puhdistaa esimerkik- si imuroimalla näkyvä pöly pois imurin harjasuulakkeel- la tai pyyhkimällä kansi nih- keällä liinalla.

Toisinaan venttiilin taakse kertyy likaa, joka on poistet- tava, mutta jos sen irrottaa,

pitää varmistaa, ettei ventti- lin kartio pääse liikkumaan tai muuten vahingossa muu- ta säätöä. Jos venttiiliä me- nee omin päin ruuvailemaan miten sattuu, käy helposti niin, että samassa linjassa olevien huoneistojen ilman- vaihto häiriintyy ja ilma al- kaa kiertää ei-toivotulla ta- valla.

Jos epäilee omia taitojaan tai jakkaralla keikkuminen hirvittää, kannattaa pyytää apua taloyhtiön huollolta.

Hajujen ei pitäisi liikkua asunnosta toiseen

Vanhoissa taloissa rakenteet eivät aina ole täysin tiiviitä. Silloin ilmaa ja kaikenlaisia hajuja voi kulkeutua naapu- rista omaan asuntoon. Siihen vaikuttaa myös esimerkiksi ilman lämpötila.

Jostain leijuva kahvin tuok- su vielä menettelee, mutta esimerkiksi naapurin kaa- lisoppaa, saati sitten tupa- kansavua ei mielellään hais- tele omassa kodissaan.

Jos poistoilman venttiileitä on menty säätämään omin päin niin, että järjestelmä on epätasapainossa ja korvaus- ilmaa ei syystä tai toisesta tule asuntoon normaalisti, niin sekin edesauttaa hajujen siirtymistä. Lähtökohtaisesti muista asunnoista ei kuiten- kaan pitäisi kulkeutua mui- hin asuntoihin.

Keittiön liesituuletinkin kaipaa ajoittain huoltoa. Pää- sääntöisesti eri tuuletintyy- pejä on kaksi: ns. perinteinen malli, joka poistaa paistami- sen käryt hormiin ja sitä kautta ulos ja sellainen, joka kierrättää ilman aktiivihiili- suodattimen kautta ja puhalt- taa puhdistetun ilman takai- sin keittiöön.

Molemmissa on rasvasuo- datin, joka pitää puhdistaa muutaman kerran vuodessa. Sen voi pestä joko käsin mie- dolla pesuaineella tai laittaa astianpesukoneeseen. Aktii- viihiilisuodatin puolestaan pitää vaihtaa käytöstä riippu- en kerran, pari vuodessa. ●

Patteriverkoston tasapainotuksella asumismukavuutta ja energiansäästöä



Puhdas vesi,
energiaa ja
rahaa säästyy,
hyvä asua.

Kerrostaloissa on niiden iästä riippumatta hyvin usein asuinhuoneiden lämpötiloissa valtavia eroja. Yläkerran kylmiin asuntoihin ei riitä lämpöä, ja muualla tuuletetaan. Tämä korjautuu tarkalla tasapainotuksella.

SÄÄTÖ JA TASAPAINOTUS ON TÄRKEÄÄ!

Patteriverkoston perussäätö ja tasapainotus on välttämätön ja kannattava toimenpide, joka pysyvästi tasoittaa asuinhuoneiden lämpötilat ja lisää asumismukavuutta. Energiansäästö voi olla jopa yli 15% (Motiva).

Myös muutosten yhteydessä, kuten maalämpöön siirryttäessä ja eristystä, venttiileitä tai ikkunoita uusittaessa, kannattaa toteuttaa tasapainotus ja perussäätö. Ota yhteyttä, saat lisätietoja!

Jaconi-laskentaohjelmamme mallintaa talot ja lämmitysjärjestelmän matemaattisen tarkasti ja tasapainotus toteutetaan paine-eromenetelmää soveltaen. Asuinhuoneiden lämpötilat tasoittuvat $\pm 1^\circ\text{C}$ tarkkuudella.

Airsepex®

täytöt ja huuhtelut

Huuhtelemme ja täytämme kiinteistöjen nestekiertoverkostot (lämmitys ja jäähdytys) Airsepex®-laitteillamme ilmattomasti. Annamme 5 vuoden ilmattomuustakuun. Käsittelyn ansiosta vältetään korroosiota, verkosto on heti ilmaton, eikä ilmaamista enää tarvita. Airsepex®-täyttöä on tehty tuhansiin verkostoihin ympäri Suomea. Se tunnetaan myös nimellä hapeton täyttö.

 **Termotohtori.fi**

Lisätiedot:

asiakaspalvelu@termotohtori.fi

044 237 2979 / 0400 292945

Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO

www.termotohtori.fi/suunnittelu

www.termotohtori.fi/airsepex





••• Teksti: Elina Salmi

Riittävä vakuutus- turva auttaa hädän hetkellä

Taloyhtiöllä ei ole lakisääteisiä vakuutuksia, mutta jokaisella vastuullisella yhtiöllä on vähintään kiinteistövakuutus. Aika ajoin on hyvä tarkistaa, ovatko yhtiön vakuutukset riittävän kattavia ja hinta kohdallaan vai pitääkö ne kilpailuttaa.

Taloyhtiön turva vahinkoja vastaan on kattava kiinteistö-
vakuutus. Se pitää sisällään
yleensä esinevakuutuksen eli
selkokielellä rakennusten va-
kuutuksen. Tyypillisesti kiin-
teistövakuutuksen osana on

myös muuta turvaa, kuten
kiinteistön omistajan vastuu-
vakuutus, oikeusturvavakuu-
tus ja aika usein myös hallin-
non vastuuvakuutus. Monilla
taloyhtiöillä on lisäksi tapatur-
ma- eli niin sanottu talkoova-

kuutus.

– Kun puhutaan vakuutus-
ten kilpailuttamisesta, keski-
össä on silloin juurikin kiin-
teistövakuutus. Se on se osa-
nen, joka vakuutuksessa mak-
saa. Myös toiminnan vakuu-

tukset ovat toki tärkeitä, mutta
se rakennusten vakuuttami-
nen on se tärkein, koska siinä
on taloyhtiön koko omaisuus
ja varallisuus, sanoo jaosto-
päällikkö **Jussi Korpelainen**
FINE Vakuutus- ja rahoitus-

neuvonnasta.

– Vakuutusyhtiöillä on käytössä suppeampia ja laajempia kokonaisuuksia – ei siis voi puhua yleisesti perusmallisesta kiinteistövakuutuksesta. Suurimmat erot vakuutusehdoissa ja turvan laajuudessa liittyvät vuototurvaan ja niistä aiheutuviin vesivahinkoihin sekä siihen, kuinka laajasti vakuutus korvaa rikoutumisvahinkoja.

Kiinteistö- vakuutuksissa on isoja eroja

Maallikko ymmärtää vakuutuksen hankkimisen mielekkyyden niin, että se korvaa äkillisiä ja ennalta arvaamattomia vahinkoja omaisuudelle – ja niin asia on myös kiinteistövakuutuksissa. Pikainen vilkaisu eri vakuutusyhtiöiden kiinteistövakuutuksiin kertoo, että suppeimpiinkin sisältyy aina turva tulipalon varalle. Myös kriminaalien ja ilkeiden aiheuttamat vahingot korvataan.

Eroja kuitenkin on. Useimmissa vakuutuksissa luonnonilmiöiden, kuten myrskyn kaatamien puiden tai salamiskun aiheuttamat vahingot korvataan, mutta toisilla vakuutusyhtiöillä esimerkiksi rankkasateen tai tulvan aiheuttamat vahingot eivät sisälly perusmuotoiseen kiinteistövakuutukseen, vaan edellyttävät laajemman vakuutuksen hankkimista.

Vuototurva eli vesivahinkojen korvattavuus on sitten oma lukunsa.

Vuototurvaan on Korpelaisen mukaan tullut viimeisen 15–20 vuoden aikana sellaisia tiukennuksia, että vesivahingon taustalla pitää olla esimerkiksi putken tai LVI-laitteen rikkoutuminen. Korvausten ulkopuolelle jää useimmiten sellainen vesivahinko, joka aiheutuu vaikkapa siitä, että jollakulla sattuu jäämään hana auki tai veden pääsy viemäriin estyy suihkuun nukahtamisen seurauksena.

Tässäkin on kuitenkin syytä huomata erot eri vakuutusyhtiöiden ehdoissa. Laajimpaan

turvaan voi jo suoraan sisällyttää myös laajempi turva vuotovahinkojen varalle, tai sitten vakuutukseen on otettavissa niin sanottu all risk -laajennus äkillisten ja ennalta arvaamattomien vahinkojen varalle.

– Joko sisältyen vakiotuotteeseen tai erillisellä lisäturvalla on vakuutukseen saatavilla myös sellaisia laajennuksia, että jos vahinko aiheutuu jostain asennusvirheestä, niin vakuutuksesta korvataan kuitenkin muulle omaisuudelle aiheutunut vahinko. Jos esimerkiksi putken kannakointi on tehty väärin, niin korvataan vuotovahinko eli rakenteiden kastumisesta aiheutuvat kustannukset. Taloyhtiölle se on erittäin hyvä turva. Rakennusvirheet kun tullaan ilmenemään vasta sitten, kun eteen tulee riittävän epäonnen tapahtumasarja ja se saattaa tulla vasta pitkän ajan kuluttua, mainitsee Korpelainen.

Kulumista ei korvaa yksikään vakuutus

Taloyhtiö voi vakuuttaa kiinteistövakuutuksella talon rakenteet. Esimerkiksi suuren vesivahingon sattuessa taloyhtiö voi saada kiinteistövakuutuksesta korvausta kastuneiden rakenteiden korjauskuluista, ja jos vakuutukseen sisältyy keskeytysturva, myös esimerkiksi vesivahingon vuoksi menettämänsä kivi- ja karmymälän vuokratuoton.

Kiinteistövakuutusten vakuutusehdoissa on määriteltävä, mikä omaisuus on vakuutettuna eli mille omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja vakuutus korvaa. Vaikka myös osakkaan kunnossapitovastuulla olevat huoneiston sisäosat ovat vakuutuksen kohteena, rajautuu korvaus niiden osalta useimmiten taloyhtiön niin sanottuun perustasoon.

Samalla nimikkeellä myytävät vakuutukset ovat vakuutusyhtiöissä erilaisia. Sen havaitsee vertaamalla >>



OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän ammattilehti

OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Nexus Media Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakiinteistö Espoo.

Voit tehdä osoitteenmuutoksen myös sähköisesti.

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi
osoitteeseen toimisto@nexme.fi

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Espoo"

kahta laajaa vakuutusta keskenään. Mikään vakuutus ei korvaa kaikkia vahinkoja ja kaikissa kiinteistövakuutuksissa on rajoitusehtoja, jotka rajaavat vakuutuksen korvauspiiriä.

Kiinteistövakuutuksesta ei yleensä korvata esimerkiksi vähitellen tapahtuvia vahinkoja, kuten ruostumista tai homehtumista. Myöskään asukkaiden irtaimistolle sattuneita vahinkoja ei korvata kiinteistövakuutuksesta, vaan niitä varten pitäisi kunkin asukkaan ottaa kotivakuutus.

Kilpailuttaessa hinta ei ole tärkein tekijä

Kun taloyhtiö alkaa pohtia vakuutusten kilpailuttamista, on aivan ensimmäiseksi tarkistettava voimassaolevien vakuutusten ehdot ja korvausmäärät. Joskus voi käydä niin, että vanhan vakuutuksen ehdot ovat paremmat kuin uusmyynnissä tarjolla olevien ehdot.

– Toki vakuutusyhtiöt tekevät aika ajoin vanhoihinkin vakuutuksiin pieniä tarkistuksia ja muutoksia, mutta silti joissakin tilanteissa sen vanhan vakuutuksen ehdot saattavat olla jopa paremmat, muistuttaa Korpelainen.

Kiinteistövakuutuksen kilpailuttamisessa on katsottava kokonaisuutta, ei pelkkää hintaa. Jos esimerkiksi vertaa kahden eri yhtiön laajaa ja laajaa, ne eivät ole automaattisesti samanlaisia.

– Olennaista on vertailla eri yhtiöiden vakuutusten sisältöjä tuotetiedoista ja lukea ne tarkasti varsinkin silloin, jos apuna ei ole hyvin vakuutuksia tuntevaa henkilöä. Jo aiemmin mainitun vuototurvan kohdalla on hyvä kiinnittää huomiota turvan laajuuden lisäksi myös siihen, millaiset ikävähennykset vahinkoihin liittyvät, listaa Korpelainen.

Kiinteistövakuutuksissa on vuototurvalle määritelty varsin merkittävät ikävähennyk-

”Suurimmat erot vakuutusehdoissa ja turvan laajuudessa liittyvät vuototurvaan ja niistä aiheutuviin vesivahinkoihin sekä siihen, kuinka laajasti vakuutus korvaa rikkoutumisvahinkoja.

set, joissa vähennysten enimmäismäärä on tyypillisesti 50 tai 60 prosenttia. Joillain yhtiöillä vähennykselle voi lisäksi olla euromääräinen katto. Vuotovahinko on tapahtumana helposti kalteis korjattava ja jos siitä puoletkin jou-
tuu yhtiö maksamaan itse, voi summa olla aika iso.

Kunnossapidon taso ja määrä vaikuttavat

Rakennuksen kunnossapito voi myös nousta oleelliseen asemaan. Mahdollista nimittäin on, että riittävän vanhaan taloon ei saa vuototurvaa lainkaan tai ainakaan tavanomaisiin ehdoin, jos kunnossapito on vaikka vain osittainkin laiminlyöty.

Merkitystä on myös omavastuiden suuruudella. Tyypillisesti se on vahin-

kotapahtumasta riippuen 500–1 000 euroa, mutta vanhemmassa, hiljenevällä paikkakunnalla sijaitsevassa taloyhtiössä omavastuu saattaakin olla 5 000 tai 10 000 euroa. Ero on merkittävä.

Isojen, talon kuntoa ja arvoa oleellisesti nostavien remonttien jälkeen voi olla hyvä aika kilpailuttaa vakuutukset. Muutenkin taloyhtiön tiedot kannattaa pitää vakuutusyhtiössä ajan tasalla, koska sillä voi olla vaikutusta vakuutuksen hintaan.

Kiinteistövakuutuksiin yleensä kuuluvi-
en vastuu- ja oikeusturvavakuutusten ver-
tailu ehtojen osalta voi olla maallikolle vie-
lä piirun verran vaikeampaa kuin muiden
vakuutusten. Niissä on sentään helppo ver-
rata vakuutusmääriä ja esimerkiksi sitä,
korvaako oikeusturvavakuutus vastapuol-
len kuluja vai ei.

Vakuutusmeklari voi hyödyttää taloyhtiötä

Monet taloyhtiöt ostavat palveluja vakuutusmeklarilta, joka voi sovittua laajuudes-
sa hoitaa vakuutusten kilpailutusta, vahin-
koasioiden hoitoa ja tarvittaessa myös
muutoksenhaun vakuutusyhtiön päätök-
seen.

Ammattitaitoisille isännöitsijöille ja isän-
nöintitoimistoille vakuutusmeklareiden
käyttö on tuttua puuhaa. Isännöitsijä pää-
see helpommalla, kun meklari kilpailuttaa
ja auttaa esimerkiksi korvauksen hakemi-
sessa ja taloyhtiö hyötyy, koska meklarin
kautta vakuutuksen saattaa saada edulli-
semmin tai paremmilla ehdoilla.

Meklarin kautta taloyhtiöt voivat hankkia
monenlaista lisäturvaa, jota ei voi ostaa
suoraan vakuutusyhtiöltä. Taloyhtiöitä on
laajalti auttanut se, että vakuutusmeklareil-
la vakuutusyhtiöiden väliset erot ja kilpai-
luttaminen on hallussa, sillä nämä asiat ei-
vät ole isännöitsijöillekään kovin tuttuja.



Vakuutusmeklari

Vakuutusmeklari on vakuutusalan am-
mattilainen, jolla on syvällistä tietoa
riskienhallinnasta, eri vakuutuslajeista
ja niiden kattavuudesta. Vakuutusmek-
larit ovat riippumattomia vakuutukse-
nantajista ja edustavat aina asiakasta,
kun taas vakuutusyhtiöiden oma myyn-
tihenkilökunta ja asiamiehet toimivat
vakuutusyhtiön lukuun. Vakuutusmek-
larin tehtävänä on aina valvoa asiak-
kaan etua.

Vakuutusmeklari hoitaa asiakkaan va-
kuutuksia kokonaisvaltaisesti ja var-
mistaa, että voimassa oleva vakuutus-
turva vastaa asiakkaan tarpeita. Asiak-
kaan riskien ja vakuutustarpeiden huo-
lellinen kartoitus on olennainen osa
parhaan mahdollisen vakuutusturvan
rakentamisessa.

Vakuutusmeklarina toimiminen edel-
lyttää ammattipätevyyttä ja lakisäätei-
sen vakuutusmeklaritutkinnon suorit-

tamista. Ammattipätevyyden ylläpitä-
miseksi laissa säädetään meklarille vel-
vollisuus kouluttautua jatkuvasti. Va-
kuutusmeklarin on tunnettava tarpeel-
linen lainsäädäntö ja noudatettava toi-
minnassaan hyvää vakuutusmeklarita-
paa. ●

Lähde:

Suomen Vakuutusmeklariliitto

Minna Ravi

asianajaja

Asianajotoimisto Lindblad &

Co Oy minna.ravi@lindblad.fi

Puh. 020 749 8193



Milloin teidän taloyhtiössänne on viimeksi mietitty yhtiöjärjestystä?

Yhtiöjärjestys kannattaa pitää ajan tasalla ja käydä läpi varsinkin vanhemmissa asunto-osakeyhtiöissä. Saattaa olla, että yhtiöjärjestys on jäänyt päivittämättä pidemmäksi aikaa, jolloin siitä voi löytyä muutostarpeita tai vanhentuneita määräyksiä. Selkeä ja nykyistä lakia vastaava yhtiöjärjestys on osakkeenomistajien etu.

On ongelmallista, mikäli yhtiöjärjestys ja yhtiössä noudatettu käytäntö eivät kohtaa. Taloyhtiössä on voitu noudattaa pitkään tiettyä käytäntöä, mutta sitä ei ole koskaan kirjattu yhtiöjärjestykseen, jolloin käytäntö ei sidokaan uutta osakkeen ostajaa.

Esimerkiksi kunnossapitovastuuta koskevat määräykset eivät välttämättä vastaa yhtiössä noudatettuja käytäntöjä. On hyvinkin tyypillistä, että pienissä yhtiöissä halutaan muuttaa kunnossapito osakkaan vastuulle ja yhtiössä on voitu jopa vuosikymmeniä toimia siten, että osakkaat vastaavat itse remonteistaan. Laissa on kuitenkin lähtökohtana se, että yhtiö vastaa rakenteista ja eristeistä, eikä noudatettu käytäntö lähtökohtaisesti sido osakkeen ostajaa, mikäli kunnossapitovastuun jakoa ei ole merkitty yhtiöjärjes-

tykseen. Tästä saattaa aiheutua ikäviä tilanteita, joissa esimerkiksi uusi osakas voi vaatia naapuria maksamaan remontejaan, mikä voi tuntua hyvinkin epäreilulta. Yhtiöjärjestys onkin selvyiden vuoksi ja ongelmien välttämiseksi tarpeen muuttaa vastaamaan noudatettua tilannetta.

On myös tyypillistä, että yhtiöjärjestyksessä yhtiökokouksen kutsuaika on merkitty liian lyhyeksi. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään, että kokouskutsu on toimitettava viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Lakia uudistettaessa vuonna 2009 kutsun vähimmäisaikaa pidennettiin viikosta kahteen viikkoon osakkeenomistajien tiedonsaannin ja osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi. Yhtiöjärjestyksissä vähimmäisaika onkin helposti saattanut jäädä aikaisemman lain mukaiseksi.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisen halukkuutta kannattaa kartoittaa yhtiössä etukäteen, sillä jos tarvittavaa kannatusta ei saada, työ voi olla turhaa. Mikäli muutoksia päädytään tekemään, tyypillisesti tehdään niin, että hallitus käynnistää yhtiöjärjestyksen muutosprosessin ja laatii oikeudellisen asi-

antuntijan kanssa ehdotuksen uudeksi yhtiöjärjestykseksi. Asunto-osakeyhtiölaissa edellytetään yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi 2/3 määräenemmistöä.

Joissain tilanteissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan suostumus myös osakkeenomistajilta. Suostumus tarvitaan esimerkiksi silloin, kun muutetaan huoneiston käyttötarkoitus toiseksi tai puututaan osakashallinnassa oleviin tiloihin. Suostumus tarvitaan myös, jos vastikeperusteena olevia pinta-aloja muutetaan, jolloin osakkeenomistajan maksuvelvoite yhtiötä kohtaan kasvaa. Lisäksi esimerkiksi kunnossapitovastuuta ei voi siirtää osakkaalle siltä osin, kun yhtiön vastuulla oleva korjaustarve on jo tiedossa, vaan tähänkin tarvitaan kyseisen osakkeenomistajan suostumus.

Suostumuksen osakkeenomistajalta muutoksia varten hankitaan tyypillisesti yhtiökokouksessa tai sitä ennen. Suostumuksen hankkiminen on mahdollista myös jälkikäteen. Suostumus on syytä saada kirjallisesti, jotta asiasta ei tule epäselvyyksiä ja hallitus saa rekisteröityä uuden yhtiöjärjestyksen ongelmitta.

KOLUMNI



Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja on
Euroopan parlamentin jäsen.
sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

Halvin on harvoin taloudellisin

Julkisista hankinnoista tulee päättää kokonaistaloudellisen hyödyn, kestävä kehityksen ja EU:n strategisen autonomian perusteilla. EU uudistaa parhaillaan julkisten hankintojen sääntöjä monipuolistaakseen hankintakriteerejä. Jo nyt hankinnoissa on mahdollista priorisoida esimerkiksi ympäristö- ja sosiaalista kestävyttä, mutta hankintasääntely ei velvoita siihen. Tämä on hukkaan heitetty mahdollisuus, sillä julkiset hankinnat vastaavat 15 prosenttia EU:n bruttokansantuotteesta. Muutoksessa on kyse pelisäännöistä markkinalle, jonka vuosittainen arvo on noin 2 500 miljardia euroa.

Uudistuksessa tullaan esittelemään vaatimuksia suosia tietyssä määrin eurooppalaisia tuotteita ja palveluja. On kriisinkestävyyden ja riippumattomuuden kannalta tärkeää, että tietty osuus lääkkeistä, ruuasta ja vaikkapa infrastruktuurihankkeissa tarvittavista rakennusaineista ostetaan Euroopasta. Samalla eurooppalaisenkin tuotannon tulisi olla kestävä: Ei ole syytä ostaa ilmastolle kalliiksi käyvää terästä tai sementtiä Saksasta, tai hiilivoimaa Puolasta vain siksi, että ne on tuotettu Euroopassa.

Kun sääntelyä uudistetaan, ja myöhemmin Suomessakin sovelletaan, tulee huolehtia hankintakriteerien läpinäkyvyydestä ja reiluudesta: Kaveria ei saa suosia, eikä huonon ostaminen kalliilla saa olla mahdollista. Kokonaistaloudellista hyötyä – elinkaarikustannusnäkökulma

huomioiden – tulee priorisoida. Tätä tukee ME-AT-periaate, jossa hinnan lisäksi huomioidaan pitkäaikaiskustannukset sekä hinta-laatusuhde. Laatu sisältää kestävyysnäkökulmat, jotka takaavat, että hankinnoista valuu hyötyä myös työntekijöille, ja että hankinnat suunnataan ilmaston kannalta parempiin tapoihin tuottaa palveluita ja tuotteita.

Valjastamalla julkisten hankintojen volyymi käyttöön, voidaan saavuttaa etuja, joihin on muilla yksittäisillä keinoilla vaikea päästä samassa mittakaavassa. Suuressa kuvassa näkyy kansantaloudellinen hyöty. Yksittäisten yritysten kannalta julkiset hankinnat voivat tarkoittaa luotettavampaa liiketoiminnan jatkuvuutta, jonka turvin voi suunnitella, kehittää ja investoida pidemmällä perspektiivillä. Kouluruoka on hyvä esimerkki julkisten hankintojen kokonaisuudesta, jossa paikallisen palvelun suosimisen tulisi olla helppoa.

Myös yksittäisten kuluttajien ostopäätökset muovaavat ilman muuta markkinaa kysynnän ja tarjonnan lailla. Julkiset hankinnat ovat volyymiltaan toinen ääripää, sillä niissä yksittäisellä viisaalla kilpailutuksella on kauaskantoisempia vaikutuksia. Väliin jää monta keskikoista ostajaa, kuten järjestöjä, yrityksiä ja asunto-osakeyhtiöitä. Niiden päätöksentekijöillä on yhtä lailla mahdollisuuksia suunnata hankintojaan palveluihin ja tuotteisiin, jotka ovat halpaa hintaa laajemmalla tavalla kestäviä ja taloudellisia.



SMART HEATING

Huolto- ja korjauspalvelut

ONKO PUMPPUSI KUNNOSSA?

Ylläpidämme ja huollamme maa-, ilma- ja ilma-vesilämpöpumppujärjestelmiä.

Saat meiltä apua ottamalla yhteyttä:

WWW.SMARTHEATING.FI/HUOLTO

Tai soittamalla asiakaspalveluun:

010 7399 121

Toimipisteemme on pk-seutu ja Pirkanmaa.

- LÄMMÖN TALTEENOTTO
- MAALÄMPÖ
- KOKONAISTOIMITUS
- HUOLTOPALVELUT
- TUOTTOTAKUU JA 5 VUODEN TÄYSTAKUU



SCREENKAIHTIMET

- poistavat kuumuuden ja häikäisyn
- säilyttävät maiseman
- parantaa energiatehokkuutta
- vähentää jäähdytyksen tarvetta
- huolto ja asennus



KAIHTIMET - MARKIISIT - PERGOLAT

FINNKAIHDIN

www.finnkaihdin.fi - Sahaajankatu 21, 00880 Helsinki



Sähkötekniikan vastuullinen asiantuntija.

- Sähköurakoinnit
- Asennukset, korjaukset, huollot
- Sähköautojen latausratkaisut
- Tietoverkkojen kaapeloinnit
- Ilmalämpöpumppuasennukset
- Tarvikemyynti ja verkkokauppa

HUHTA
SÄHKÖTEKNIikka

Sähköinen osa Constia.

CONSTI

AT S1

luotettava kumppani

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

KUNTOSALI TALOYHTIÖÖN



SUUNNITTELU

ASENNUS

MYynti @OMASALI.FI



HUOLTO

SOITA 0103751111

POWERED BY

Omasali