



# OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

HELSINKI  
2 • 2025

13. vuosikerta



Sähköautojen  
latauspisteistä  
on tulossa talo-  
yhtiöiden arkea ..... 6

Sään ääri-ilmiöt  
on hyvä  
ennakoida  
kiinteistönpidossa ..... 16

Remonttien jatkuva  
lykkäminen voi  
johtaa talon  
purkamiseen ..... 28



# PUUSTELLI PRO. LINJASANEERAUSTEN KEITTIÖTOIMITTAJA.



Linjasaneerauksessa mukana Suomen johtava keittiötoimittaja, jonka konsepti on todistettu toimivaksi jo lukuisissa kohteissa. Ammatillainen, jolla on kokonaisvaltainen ymmärrys linjasaneerauksen ja keittiöremontin yhteensovittamisesta.

## PUUSTELLI PRO - PARASTA ASiantuntijapalvelua

Runeberginkatu 43, 3.krs, 00100 HELSINKI  
p. 010 277 7426  
saneerausprojektit@puustelli.com

**Puustelli**  
PRO

## VARI® PERINNEIKKUNAT



Vuosikymmenien kokemuksella valmistamme mittatilaustyönä laadun, toimivuuden ja energiatehokkuusvaatimukset täyttävät Vari® perinneikkunat rakennuksiin, joissa halutaan säilyttää talon historiallinen ulkonäkö tinkimättä nykyaikaisen ikkunan ominaisuuksista. Pyydä maksuton tarjous.

MYynti | SUUNNITTELU | VALMISTUS | ASENNUS

Palveluksessanne luotettava yhteistyökumppani

**LASIVUORIMAA**  
IKKUNATEHDAS



lasivuorimaa.fi



**Laadukasta rakentamista  
kohteen kokoon katsomatta.**

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

Hyödynnä kotitalousvähennys!

**J&T**  
RAKENTAJAT OY

Tilaa ilmainen arviokäynti.

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

**www.jt-rakentajat.fi**

## Mosaiikkibetonin asiantuntija Uudellamaalla

- Hionta ja entisöinti
- Paikkaukset ja korjaukset
- Paikallavalut ja purkutyöt



**www.mozaiik.fi**  
**mika@mozaiik.fi**  
**0400 407 751**

ML-Trade Oy Mozaik  
Vainiotie 17 | 00700 HELSINKI



## PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

*Petri Kaukonen*

# Energiatehokkuus- direktiivi tulee talo- yhtiöiden arkeen

EU:n laatima rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) tuli virallisesti voimaan 29.5.2024. Kansallisella tasolla sen toimeenpanoon on aikaa kaksi vuotta. Muutoksia Suomen lainsäädäntöön on siis odotettavissa kesään 2026 mennessä.

Energiatehokkuusdirektiivin keskeinen tavoite on koko rakennuskannan päästöttömyys vuonna 2050. Kansallisella tasolla se määrittelee tiukat tavoitteet energiatehokkuuden parantamiselle.

Olemassa olevan asuinrakennuskannan energiankulutusta pitää vuoteen 2030 mennessä vähentää 16 % verrattuna vuoden 2020 tasoon. 55 % tästä parannuksesta tulee saavuttaa parantamalla heikoimmassa energialuokissa olevia rakennuksia.

Tähän pyritään muun muassa kannustamalla kiinteistönomistajia energiatehokkuuteen, aurinkosähköön, sähköautojen latauspaikkojen, pyörien säilytyspaikkojen ja automaation lisäämiseen.

Mitä tämä sitten tarkoittaa taloyhtiöille? Ainakin sitä, että taloyhtiön on jatkossa kannattavaa panostaa päästöttömiin ja energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Olipa kyseessä sitten korjausrakentaminen, lämmitys tai mikä tahansa muu palvelu, sen yhteydessä onkin hyvä miettiä myös sitä, missä määrin hankinnat ovat linjassa energiatehokkuusdirektiivin vaatimusten kanssa.

12



24

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Sähköautojen latausasema
- 12 Jälkiasennushissin toteuttaminen
- 16 Sään ääri-ilmiöihin varautuminen
- 20 Linjasaneerauksen vaikutukset
- 24 Terveellisempää sisäilmaa
- 28 Kiinteistön korjausvelka
- 32 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 34 Lakipalsta



HELSINKI 2 | 2025

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

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

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

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

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

Painopaikka  
Printall AS  
Kannen kuva Dreamstime

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

Osoitelähde  
Media Potentia Oy:n  
asiakasrekisteri

## ••• Vuokralaisillakin voi olla oikeus osallistua yhtiökokoukseen

**Taloyhtiöiden yhtiökokouksissa käsitellään usein asioita, joilla on merkitystä myös talossa asuville vuokralaisille. Lakiin on kirjattu, millaisten asioiden käsittely yhtiökokouksissa tuo osallistumisoikeuden osakkaiden lisäksi asukkaille.**

Kiinteistöliitto muistutti maaliskuisessa tiedotteessaan taloyhtiöitä yhtiökokousten osallistumiskäytännöistä. Jos taloyhtiössä on vähintään viisi huoneistoa, joilla on eri omistajat, on asukkaillakin oikeus osallistua yhtiökokoukseen tietyissä tilanteissa. Asukkailla tarkoitetaan osakkaiden ja taloyhtiön vuokralaisia, mutta myös alivuokralaisia.

– Asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen esimerkiksi silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön järjestysääntöjä, eli kun järjestysäännöt vahvistetaan tai niitä muutetaan. Samoin asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen, kuten saunan tai pesutuvan käyttöä, kertoo Kiinteistöliiton juristi **Katja Lauronen**.

Asukkaalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen myös silloin, kun kokouksessa käsitellään kunnossapitoa tai uudistusta, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai muun asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttämiseen. Tällaista kunnossapitoa ovat esimerkiksi suuret korjaushankkeet, jotka vaikuttavat huoneiston tai yhtiön yhteisten tilojen käyttämiseen.

### **Asukkaalla on puhevalta ilman äänioikeutta**

Edellä mainituissa tapauksissa asukkailla on oikeus käyttää yhtiökokouksessa puhevaltaa, eli vuokralaiset ja alivuokralaiset saavat käyttää kokouksessa puheenvuoroja.

– Lain mukaan asukkailla ei kuitenkaan ole oikeutta äänestää, eli heidän vaikuttamismahdollisuutensa rajautuvat puheenvuorojen pitämiseen, Katja Lauronen sanoo.

Jos huoneistossa asuu useita asukkaita, he saavat osallistua yhtiökokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukas tai asukkaan valtuuttama henkilö voi käyttää kokouksessa avustajaa.

Asukkaille on ilmoitettava yhtiökokouksesta viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta joko asettamalla kokouskutsu yhtiössä yleisesti käytössä oleville ilmoitustauluille tai toimittamalla kutsu kokouksesta jokaiseen huoneistoon, jossa asuu vuokralaisia tai alivuokralaisia. Yhtiö voi varmuuden vuoksi käyttää kumpaakin ilmoitustapaa.

– On taloyhtiönkin edun mukaista osallistaa



asukkaita keskusteluun tärkeistä asioista. Näin kaikenlaisten asujen tarpeet ja mielipiteet tulevat huomioituiksi, Lauronen sanoo.

## ••• Yksi palovaroitin ei riitä 60 neliön alueelle

**Lain kirjaimen tulkinta on harhaanjohtavaa, jos sen mukaan päätellään yhden palovaroittimen riittävän 60 neliön alueelle. Kun palovaroitinhankintoja suunnitellaan, pitää Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntijan mukaan neliöiden ohella tarkastella tilojen muotoa, kuten huonemääriä, sekä palovaaraa aiheuttavia asioita, kuten sähkölaitteita.**

Moni asukas ja taloyhtiöpäättäjänkin luulee tietävänsä, että yksi palovaroitin jokaista alkavaa 60 neliömetriä kohden kussakin asuinkerroksessa olisi riittävä määrä.

– Yksi palovaroitin 60 neliötä kohden ei ole edes minimimäärä muualla kuin yksiosassa, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Käytännönläheinen lähtökohta on, että palovaroitinmäärän laskenta alkaa makuuhuoneiden määrästä. Miksi näin?

Ensinnäkin pelustuslaki edellyttää, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka havaitsevat tulipalon mahdollisimman aikaisin ja varoittavat asunnossa olevia.

Lisäksi palovaroitinasetuksen mukaan pitää ottaa huomioon tilan muoto ja erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnot.

– Tilan muoto tarkoittaa esimerkiksi makuuhuoneita. Jotta palovaroittimet voivat havaita makuuhuoneessa yöllä alkavan palon mahdollisimman varhain ja varoittaa nukkuvia, tulee jokaisessa makuuhuoneessa olla palovaroitin, Leino kertoo.

– Esimerkiksi 45 neliön kaksiossa tarvitaan kaksi palovaroitinta; toinen makuuhuoneeseen ja toinen eteiseen. Tai 78 neliön kolmiossa tarvitaan kolme palovaroitinta; yksi kumpaankin makuuhuoneeseen ja yksi ulko-ovelle johtavalle reitille, Leino havainnollistaa.

Eteiseen palovaroitin tarvitaan, jotta se suojaaa poistumisreitiltä ja varoittaa ajoissa tulipalosta, joka uhkaa turvallista ulospääsyä.

Esimerkkejä erikokoisten asuntojen palovaroitinmääristä löytyy SPEKin sivuilta: <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroitinten-sijoittelu/>





## ●●● Utta tekniikkaa ja haastavia sääolosuhteita – kiinteistöhuollossa on paljon paineita päivittää osaamista

Kehittyvä talotekniikka on luonut kiinteistöhuollon ammattilaisille uusia osaamistarpeita, mutta myös säiden ääri-ilmiöiden yleistymisen on johtanut siihen, että alalla joudutaan päivittämään osaamista ja varautumaan uudenlaisiin haasteisiin.

Viime vuonna esimerkiksi hellepäivien määrässä tehtiin uusi ennätys: jopa syyskuussa hellettä oli kaikkiaan kahdeksana päivänä. Tämä voi olla jo liikaa joidenkin taloyhtiöiden jäähdytinlaitteille, mikäli ne on alun perin mitoitettu aivan toisenlaisiin hellemääriin.

Suomen Kiinteistöyöntekijät ry:n koulutuspoliittinen asiantuntija **Kim Stenberg** on ammatiltaan kiinteistönhoitaja ja toimii taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtajana. Hän kertoo joutuneensa itsekin keksimään omatekoisia ratkaisuja, kun vanhat laitteet eivät ole kestäneet kuumien sääjen pitkeytyessä. Eräässäkin taloyhtiössä hän veti aikoinaan isännöitsijän pyynnöstä yöksi kylmävesiletkun jäähdyttämään kovalle käytölle joutunutta jäähdytinlaitetta.

Kiinteistöhuollolta edellytetäänkin usein myös käytännön ongelmaratkaisukykyä – ja maalaisjärkeä. Stenberg korostaa esimerkiksi hiekanpoiston merkitystä alkukeväästä, varsinkin jos taloyhtiössä on asfalttipiha. Sitä tehdessä tietyt alueet on hänen mukaansa syystä pestä vedellä.

– Siitä tulee muuten melkoinen pölypilvi ja astmaatikoit saavat oireita.

Lisäksi vaikka tekniikka kehittyi, sitä on myös osattava käyttää, jotta taloyhtiö saa siitä haluamansa hyödyn.

– Myös aurinkopaneelleja pitää huoltaa, se on tulevaisuuden juttu. Tuleeko meille kiinteistöhoitajille sekin koulutus? Stenberg pohtii.

### Kartoitus tarvituista palveluista – ja kattava ohjeistus

Taloyhtiöiden kiinteistöhuoltoa tehdään nykyisin myös kasvavien kustannusten puristuksessa. Stenberg huomauttaa, että taloustilanteen kiristyessä osa taloyhtiöistä voi joutua synnyttämään tarkemmin, mitä niiden kiinteistöhuoltopalvelut pitävät sisällään ja mitä ne maksavat.

– Ei turhaan pyydetä sellaisia palveluita, mille ei ole tarvetta, vaan räätälöidään tarpeen mukaan.

Tarpeelliset palvelut olisivatkin Stenbergin mukaan hyvä käydä läpi ajatuksen kanssa ja kirjata ne paperille. Hän kertoo esimerkiksi oman taloyhtiönsä koostuvan kolmesta rakennuksesta, joista kussakin on kaksi porraskäytävää. Jo niidenkin huolto- ja siivoustarpeet vaihtelevat keskenään paljonkin asukaskunnasta riippuen.

Mikäli taloyhtiö päättyy esimerkiksi säästösyistä kilpailuttamaan kiinteistöhuoltonsa ja vaihtamaan huoltoyhtiön uuteen, ei kannata suinkaan



olettaa, että kaikki lähtisi sujumaan hyvin itsestään.

Stenberg korostaa, ettei pelkkä sähköposti riitä uuden huoltoyhtiön ohjeistamiseen. Hän vinkkaa tekemään aluekartan, josta palveluntuottaja näkee, mitkä alueet heidän tulee tarkalleen hoitaa. Lisäksi ennen kuin uusi kiinteistöhoitaja aloittaa työssään, tämän olisi hyvä käydä paikan päällä taloyhtiössä ja käydä läpi esimerkiksi arat kohdat, kuten istutukset tai aidat, jotka saattaisivat kärsiä auroissa.

### Tieto taloyhtiön käytännöistä sujuvoittaa arkea

Kiinteistöhuollon sujuvoittamiseksi ja tyytyväisyyden ylläpitämiseksi taloyhtiön asukkaille voidaan järjestää kyselyitä siitä, millaisena he ovat kokeneet kiinteistöhuoltonsa toiminnan. Stenberg toteaa asukkaiden kuitenkin antavan palautetta yleensä hyvin oma-aloitteisesti niin hallituksen puheenjohtajalle kuin isännöitsijälle.

– Siivouksesta tulee palautetta, mikäli on jokin jäänyt siivoamatta. Tai jos on luminen päivä, ja on vielä jäänyt joku alue auroamatta ja pitääkin nyt kiertää pitkä matka.

Taloyhtiön olisivatkin hyvä teroittaa, missä tilanteissa kenenkin puoleen tulisi kääntyä, jotta haivoituihin ongelmiin voidaan puuttua mahdollisimman tehokkaasti. Tietämättömyys taloyhtiön käytännöistä voi paitsi lisätä asukkaiden tyytymättömyyttä kiinteistöhuollon toimintaan, myös aiheuttaa itsessään ongelmia taloyhtiölle. Esimerkiksi pelastustielle pitkäksi aikaa pysäköity auto vaikeuttaa pelastustoimintaa, mikä pitäisi tehdä selväksi myös asukkaille.

Stenberg huomauttaa osakkaiden saavan hyvinkin tietoa taloyhtiön asioista esimerkiksi yhtiökokouksessa, mutta toisin on vuokra-asukkaiden laita.

– Meillä on yleensä kaksi kertaa vuodessa talkoot, siellä tieto leviää, hän lisää. Koska monet asukkaista eivät kuitenkaan talkoisiin osallistu, tietoa on jaettava myös muilla keinoin.

Varsinkin uusia asukkaita on siis hyvä ohjeistaa taloyhtiön järjestyssääntöjen lisäksi yleisistä toimintatavoista ja missä sijaitsevat muun muassa jätepiestee, pesutupa ja kuivaushuone.

Stenberg muistuttaa huomioimaan tiedottamisessa myös mahdollisen kielimuurin. Pelkäänsä suomenkieliset ohjeet asumisen käytännöistä eivät siis aina riitä.



Freepik

... Teksti: Ulla Sirén

# Autopaikasta latauspisteeksi

**Sähkö- ja hybridautojen nopea yleistyminen on aiheuttanut taloyhtiöille tarpeen asennuttaa latauspisteitä vanhoille autopaikoille. Uudistuksen käytännön toteutukseen on monta tapaa, ja tehtävän laajuuteen vaikuttaa ratkaisevasti se, mitä valmiuksia kiinteistössä on jo olemassa.**

**Latauspisteiden asentamista ei kannata viivyttää turhaan, vaikka se tuntuisi kalliilta ja työläältä hankkeelta, sillä se on sijoitus tulevaisuuteen.**

Taloyhtiössä latauspisteiden hankkiminen kannattaa ottaa puheeksi etuajassa, ennen kuin niiden tarve ehtii kasvaa pakottavaksi. Silloin on aikaa pohtia ja etsiä juuri omalle taloyhtiölle mielekkäin vaihtoehto. Latauspisteet ovatkin huomisen arkipäivää, johon jokainen törmää

aikanaan jotakin kautta. Vähintään asunnon arvoon latauspiste tai sen puuttuminen tulee vaikuttamaan kiistatta.

Latauspiste lisää nykyaikana asunnon arvoa ja houkuttelevuutta. Asunnon arvonnousu peittää helposti parin tuhannen euron kustannukset. Vaikka pis-

teelle ei juuri sillä hetkellä olisi itselle käyttöä, sillä todennäköisesti on käyttöä jollekulle tulevaisuudessa. Osallistuminen yhtiön hankkeeseen tulee halvemmaksi, kuin asennuttaa latauspiste erikseen yksityisesti.

Keskustelu sähköautojen lataamisen säännöistä taloyhtiössä

on tarpeen myös siksi, että kaikille selviää, millainen toiminta on luvallista. Omavaltaisesta lataamisesta, jossa käytetään luvatta taloyhtiön sähköverkkoa, aiheutuu jatkuvasti riitoja ja mahdollisia vaaratilanteita. Kiinteistöliitto suosittaakin asian perusteellista käsittelyä yh-



tiökokouksessa ja linjausten tekemistä pohtien asiaa pitkälle tulevaisuuteen.

### Laki asettaa raamit

Nykyinen taloyhtiölaki ei velvoita yhtiötä rakennuttamaan latauspisteitä autopaikoilleen. Sen sijaan laki vaatii, että sellaisten taloyhtiöiden, jolla on vähintään viisi pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius viimeistään seuraavan rakennuslupaa edellyttävän, autopaikkoja tai niiden sähköjärjestelmää koskevan laajemman korjaushankkeen yhteydessä, jonka rakennuslupa on laitettu vireille 11.3.2021 tai sen jälkeen. Sama vaatimus koskee uudisrakennuksia.

Muutostöistä on säädetty erikseen taloyhtiölaissa. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikan putkitusta tai kaapelointia siten, että siihen voi myöhemmin asentaa latauspisteen. Valmiuden toteuttamisen kustannukset vaihtelevat suuresti sen mukaan, mitä taloyhtiössä on ennestään valmiina.

Jos joudutaan esimerkiksi kaimaan kaapelireittejä tai uusimaan sähköpääkeskus tai sähköliittymä, hankkeen hinta voi nousta pariinkymmeneen tuhanteen euroon. Mikäli muut- ja uudistustöitä ei tarvita paljon, latausvalmius maksaa vähimmillään noin tuhannesta muutamaan tuhanteen euroon paikkaa kohti. Mikäli pisteet tehdään käyttövalmiiksi, latauslaitteen hinta nostaa paikkakoh- taista kustannusta.



## ” Latauspiste lisää nykyaikana asunnon arvoa ja houkuttelevuutta.

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää yhtiöltä kuitenkin kohtuullisuutta kaikkien rakennus- ja korjaushankkeiden toteuttamisessa. Hankkeen tulee olla ”tavanomainen”, kuten esimerkiksi putkiremontti, jonka kallesiinkin kustannuksiin osallistuminen on osakkeenomistajan velvollisuus, kun kustannukset

katsotaan tarpeeseen nähden kohtuullisiksi.

Myös latausasemien asennuksessa on noudatettava kohtuullisuusvaatimusta, mikä käytännössä tarkoittaa, että kalleimmat ja tehokkaimmat eivät tule kysymykseen. Lain mukaan tavallista 11–22 kw:n latausase- maa voi pitää kohtuullisuusvaa-

timuksen täyttävänä, mutta esimerkiksi 50 kw:n pikalatauspis- tettä ei.

### Laillisten toimien tielle

Latausinfran hankkiminen taloyhtiöön tuntuu aluksi vaivalloiselta prosessilta, joka vaatii perehtymistä sekä lain että teknii- kan aloihin. Se on kuitenkin tehtävä sekä laillisuuden että turvallisuuden takaamiseksi.

Ikävä kyllä autoja ladataan edelleen käyttämällä laittomia oikoteitä, jotka aiheuttavat on- nettomuusriskejä. Esimerkiksi jatkojohtoja tai muuhun käyt- töön tarkoitettuja pistorasioita ei pidä käyttää sähkökulkuneu- von lataamiseen. Mitään omia asennuksia ei saa yrittää tehdä. Sähköasennuksia saa tehdä vain sellainen henkilö tai yritys, jolla on siihen Suomessa myönnetty pätevyys. Nykyään monet fir- mat tarjoavat latauslaitteiden asennuspaketteja, joten tekijöi- den kilpailuttaminen onnistuu suhteellisen helposti.

Latausinfranhankkeen voi to- teuttaa taloyhtiössä neljällä eri tavalla, ja laki sallii vapaan va- linnan sen mukaan, mikä missä- kin on sopivin vaihtoehto. Sen sijaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa osakkaiden yhden- vertaisen kohtelun periaatetta pitää aina noudattaa. Se tarkoittaa, että yhtiön tulee kohdella samassa asemassa olevia osakkai- taan samalla tavalla.

Esimerkiksi, kun yhtiössä on sähköliittymä ja sillä kokonais- kapasiteetti, yhdelle asukkaalle

>>

**SÄHKÖ-Team.fi**  
Asiantuntevaa sähkötyötä vuodesta 1977

Pulttitie 8, 00880 Helsinki

- Kaikki sähkötyöt
- Valaistusmodernisoinnit
- Sähköauton latauspisteet
- Huippumurihuollot
- Dataverkot

Puh. 020 786 2330 | [asennus@sahko-team.fi](mailto:asennus@sahko-team.fi)  
[www.sahko-team.fi](http://www.sahko-team.fi)

# Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN  
PUUTTUMAAN?  
HALUAISITKO JONKIN  
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.  
» ANNA PALAUTETTA.

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



ei voi antaa muita suurempaa osaa siitä. Toiseksi kaikkien pitää voida hyödyntää latauskaupaita, myös siinä tapauksessa, että latauspisteet on hankittu osakasvähemmistöhankeena. Niitä, joilla on autotallipaikat osakkaina, on kohdeltava keskenään samanarvoisesti, ja niitä joilla on taloyhtiön pihaparkkipaikat, taas keskenään samanarvoisesti.

## Toteuttamisen neljä mallia

Latauspisteet voi ensinnäkin asentaa taloyhtiön paikoille koko yhtiön yhteisenä hankkeena, jolloin kaikki maksavat osansa kustannuksista riippumatta siitä, onko heillä autoa tai autopaikkaa. Tällöin kaikilla osakkailla on lähtökohtaisesti yhdenvertainen mahdollisuus saada autopaikka käyttöönsä.

Toiseksi, jos autopaikat ovat osakashallinnassa, voidaan hanke toteuttaa niin, että sen kustannukset kohdentuvat hankkeesta hyötyville autopaikkaosakkailla. Tämä edellyttää yhtiökokouksessa edustettuina olevien osakkeiden ja siellä edustettujen autopaikkaosakkeiden äänten enemmistön tukea.

Kolmanneksi hankkeen voi toteuttaa osakasvähemmistön hankkeena. Siinä tapauksessa vain ne osakkaat maksavat, joille latauspiste tehdään, riippumatta siitä, ovatko autopaikat yhtiön vai osakkaan hallinnassa. Silloin ratkaisun on kuitenkin oltava sellainen, että muiden on mahdollista liittyä siihen myöhemmin.

Tähän asti asia kuulostaa selvältä, mutta kulujen jako myöhemmässä vaiheessa voi johtaa sekavaan tilanteeseen. Kumpikaan osapuoli ei nimittäin saa joutua maksamaan toisen kuluja: ensimmäisen latauspaikan laittajien ei kuulu kustantaa etuja myöhemmin liittyneille, mutta heidän ei myöskään kuulu saada ilmaista etua myöhemmistä muutostöistä.

Juuri nämä tilanteet on hyvä ennakoita tekemällä linjaus yhtiökokouksessa, vaikka asia ei juuri sillä hetkellä olisi ajan-

kohtainen.

Neljänneksi latauspaikan voi asentaa yksittäisen osakkaan muutostyönä, jolloin osakas maksaa luonnollisesti työnsä. Luvan siihen voi myöntää taloyhtiön hallitus, mutta Kiinteistöliitto suosittelee, että periaatteellisista linjauksista ja toimintatavoista päätettäisiin ennen kuin ensimmäinen osakas haluaa autopaikalleen latauspisteen. Yhdessä sovittu linja selkiyttää päätöksentekoa esimerkiksi siinä tapauksessa, että yksityisiä latauspaikan laittajia ilmoittautuu ajan mittaan useita, niin että yhtiön sähkökapasiteettia täytyy kasvattaa tai tehdä muita koko yhtiötä koskevia muutostöitä.

Kaikissa tapauksissa yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että jokainen käyttäjä maksaa itse lataamansa sähkön mitatun kulutuksen mukaan.

## Kehitys vie kohti täyssähköä

Perimmillään latauspisteiden toteuttaminen on investointi tulevaisuuteen. Varsinkin kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä kysyntä on jo nyt varsin suurta, ja se kasvaa ja laajenee kaiken aikaa, kun sähkö- ja hybridiautot yleistyvät.

Muun muassa Pirkanmaalla vuonna 2024 ensirekisteröidyistä henkilöautoista noin puolet oli sähköautoja. Edellisenä vuonna niitä rekisteröitiin jo selvästi polttomoottoriautoja enemmän, mutta silloin ostajilla oli käytettävissään täyssähköisten henkilöautojen hankintatuki, jota ei enää makseta.

Taloyhtiöiden tyytyväisyydestä ei ole tutkittua tietoa, mutta yleinen käsitys esimerkiksi Kiinteistöliitossa on, että useimmat ovat pitäneet latauspaikkojen asennusta hyvänä ratkaisuna. Niiden tärkeys on siis ymmärretty.

Sähköinfran osalta investointi on lisäksi varsin pitkäikäinen. Itse latauslaite vanhenee sitä selvästi nopeammin, mutta niilläkin on pitkä käyttöikä, joten kerran tehdystä työstä on hyötyä pitkäksi aikaa. >>





# VOLTACO

**SCANOFFICE  
LATAUSPARTNERI**

## ekovirtaus

### Katse ekologisempaan huomiseen

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

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

#### Puhdasta säästöä

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

Tutustu tyylikkääseen ja energia-  
tehokkaaseen hanamallistoomme  
osoitteessa [www.ekovirtaus.fi](https://www.ekovirtaus.fi)



## Kun taloyhtiöön hankitaan latausinfra, on viisasta että...

Yhtiökokous päättää linjaukset, vaikka hallituksen toimivalta riittäisi.

Tarkistetaan aluksi yhtiön sähköverkon kunto ja kapasiteetti.

Päätetään yhdessä, millainen hanke toteutetaan: koko yhtiön yhteinen, asukasvähemmistön hanke vai yksittäisten osakkaiden muutostyö.

Edellisestä riippumatta päätetään yhdessä, montako latauspistettä halutaan ja mikä tekninen ratkaisu on sopivin.

Perustetaan kaikki päätökset alusta asti lakiin.

Jos on ongelmia, turvaudutaan laintulkinnassa asiantuntijaan.

Tehdään kaikille selväksi vastuut, kuten kustannusten jako, tai kuka huolehtii latauslaitteen ja kuka sähkömittarin kunnosta. ●

*Lisätietoa: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi. Julkaisija Kiinteistöliitto.  
<https://www.kiinteistoliitto.fi>*

*Asiantuntijana artikkelissa toimi vanhempi lakiasiantuntija Tapio Haltia Kiinteistöliitosta.*



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





# Sähköasennus Lyly — ja sähkötyösi ovat varmoissa ja osaavissa käsissä

Sähköasennus Lyly on luottokumppanisi myös kaikkein vaativimmissa sähköhaasteissa. Työt hoituvat tinkimättömästi, luotettavasti ja kustannustehokkaasti.

Yli kaksikymmentä vuotta toiminut Sähköasennus Lyly on monen taloyhtiön, yrityksen ja kunnan luottopelaaja.

Luotettavuudesta kertoo sekin, että iso osa asiakkaista on ollut mukana alusta saakka ja luottaa edelleen siihen, että palvelu pelaa ja hommat hoituvat.

– Meillä asiakas palvelee kokonaisvaltaisesti. Pitkä kokemus tuo syvällistä osaamista sähköalalta ja sen avulla pystymme hoitamaan vaativimmatkin tilaukset turvallisesti ja luotettavasti, lupaa yrittäjä **Jussi Lyly**.

– Laatu on työmme kulmakivi ja asiakastytyväisyys tavoitteemme. Siksi uskomme lujasti henkilökohtaiseen palveluun ja avoimeen kommunikaatioon. Niillä eväillä rakentuvat vahvat asiakassuhteet. Iso osa asiakkaistamme onkin sellaisia, jotka ovat luottaneet meihin alusta saakka ja luottavat edelleen, hän jatkaa.

## Turvallisia ja pitkäikäisiä sähkötöitä

Sähkötyöt vaativat osaamista, tarkkuutta ja luotettavuutta. Sähkötöitä tekevä pitää lisäksi olla perillä ajantasaisista sähkötöitä koskevista määräyksistä ja standardeista. Sähköasennus Lylyn tekijät ovat pitkän linjan ammattilaisia, joilla nämä asiat ovat taatusti hallussa. Siksi asiakas voi luottaa siihen, että jokainen tehty toimenpide on paitsi turvallinen, myös pitkäikäinen.

Sähköasennus Lyly on erikoistunut vaativiin teollisuuden sähkötöihin, mutta luonnollisesti samalla ammattitaidolla hoituvat myös pienemmät taloyhtiön tai kodin remontit. Sähköasennus Lyly on kumppani, jonka varaan voi laskea – on kyse sitten suunnittelusta, toteutuksesta tai ylläpidosta.

Työt puhuvat puolestaan ja kertovat osaamisen tasosta ja laajuudesta. Sähköasennus Lyly on muun muassa urakoinut sadoittain haasteellisia kohteita – uudistanut urheilu- ja uimahallien valaistuksia, rakentanut vaativia saunoja ja sähköistänyt venesatamia.

Sähköasennus Lyly hoitaa vuosien kokemuksella myös ATK- ja kuituverkkoihin liittyvät kartoitus- ja asennustyöt. Luonnollisesti kohteen vaatimat maakaapeloinnit kuuluvat osaamisalueeseen. Niihin liittyvät kaisu- ja kaivutyöt tehdään omalla kalustolla, jolloin työmaa ei seiso siksi, että odotellaan ulkopuolista konetta paikalle.

## Huolto- ja huolenpitosopimus tuo mielenrauhaa

Sähköasennus Lylyn kanssa tehty huolto- ja huolenpitosopimus antaa taloyhtiölle tai yritykselle mielenrauhaa. Sopimus varmistaa, että erilaiset määräaikaistarkastukset tehdään ajallaan ja automaattisesti. Sopimus räätälöidään aina asiakkaan tarpeiden mukaisesti.

Lisäksi erilaiset vikatilanteet ratkeavat nopeammin, kun paikalle tulee

tuttu tekijä, joka tuntee kohteen erityispiirteet. Sähköasennus Lylylle on kertynyt todella kova ammattitaito vikakorjauksista ja huolloista, joten mahdolliset viat korjaantuvat nopeasti eikä pitkiä toimintakatkoksia pääse syntymään.

– Uskallan ylpeänä luvata, että meiltä asiakas - taloyhtiö, yritys, julkisen hallinnon toimija tai yksityishenkilö - saa ammattitaidolla ja turvallisesti tehtyjä sähköpalveluita. Onpa kyseessä sitten asunnon sähkötarpeet tai suuremman kiinteistön sähköjärjestelmän uusiminen, asiakas voi aina luottaa siihen, että Sähköasennus Lyly hoitaa tehtävät ammattitaidolla ja nopealla aikataululla, vakuuttaa Jussi Lyly.

– Pyrimme työssämme ensiluokkaaseen ja laadukkaaseen asiakkaan toiveet täyttävään lopputulokseen sähköasennuksissamme.

Sähköasennus Lyly toimii pääkaupunkiseudulla ja tarvittaessa kauempanakin eteläisessä Suomessa.



**SÄHKÖASENNUS  
LYLY**

Sähköasennus Lyly Oy  
www.sahkoasennuslyly.fi  
info@sahkoasennuslyly.fi  
050 547 0864





... Teksti: Elina Salmi

# Hissitalossa on turvallista asua

Suomessa on vielä paljon kerrostaloja, joista puuttuu hissi. Sen rakentaminen jälkikäteen on kuitenkin suhteellisen helppoa ja parantaa talon käytettävyyttä. Yksi merkittävä syy on myös turvallisuus, sillä tilastojen mukaan yksi yleisimmistä tapaturman syistä on portaissa kaatuminen tai putoaminen.



– Hissin saa mahtumaan lähes jokaiseen hissittömään taloon, ja se on helpommin toteutettavissa kuin ihmiset yleensä kuvittelevat, vakuuttaa Suomen Hissiyhdistys ry:n puheenjohtaja **Juha Kiviranta**.

– Projektista vähintään puolet – ehkä jopa enemmänkin – on perinteistä rakennustyötä, kun hissille tehdään tila esimerkiksi porrashuoneeseen. Rakennuslalla on nyt melko hiljaista, joten kapasiteettia on vapaana ja rakentajilla juuri nyt aikaa ja kiinnostusta ottaa tehdäkseen hissiprojektin rakennustyöt. Lisäksi valtio ja osa kunnista antaa ainakin toistaiseksi avustusta hissien hankintaan jälkiasennuksena.

### Talon käytettävyys paranee

Hissi parantaa asumisen laatua ja asumismukavuutta monella tapaa. Niin seniorien kuin lapsiperheidenkin liikkuminen helpottuu. Lastenvaunut ja painavat kauppakassit saa kätevästi kotiovelle. Lapsille hissi on muutenkin portaita turvallisempi vaihtoehto. Myös ikäihmiset pystyvät asumaan kotonaan vuosikautia pidempään kuin hissittömässä talossa ja hyvä niin, sillä eihän kenenkään pitäisi joutua muuttamaan kotoaan hissittömyyden takia.

Toisinaan muuten terve aikuinen saattaa kolhia itseään ja päätyä vaikkapa kyynärsauvojen käyttäjäksi joksikin aikaa. Silloin hissi on todella mukava keksintö. Hissin avulla myös liikunta- ja toimintaesteinen läheinen tai ystävä pääsee kerrostaloasuntoon, johon hän ei muuten pääsisi.

Turvallisuutta ei voi koskaan korostaa liikaa. Portaissa kaatuminen tai putoaminen on kolmanneksi yleisin tapaturman aiheuttaja ja johtaa toisinaan jopa kuolemaan. Hissionnettomuudet sen sijaan ovat Suomessa äärimmäisen harvinaisia.

Lisäksi hissi nostaa asunnon arvoa sekä myytävyyttä tai vuokrattavuutta riippumatta siitä, missä kerroksessa asunto on.

### Valtio ja kunnat avustavat hissien hankintaa

Hissin jälkiasennuksen kustannuksiin voi myös saada avustusta. Asumisen ja rakentamisen kehittämiskeskus ARA lakkautettiin helmikuun lopussa ja sen tehtävät otti ympäristöministeriön alainen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Hissiavustus säilyi siirrossa ennallaan ja on suuruudeltaan 35 prosenttia. Sitä voi hakea hissien rakentamiseen kerros- tai luhtitaloon, jossa on vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi kerrosta päällekkäin.

Lisäksi jotkut kunnat myöntävät hissiavustusta, jos hakija on saanut valtiolta myönteisen avustuspäätöksen. Esimerkiksi Vaasa avustaa kymmenellä prosentilla, Tampere viidellätoista ja Oulu peräti kahdellakymmenellä prosentilla. Parhaassa tapauksessa taloyhtiön maksettavaksi jää siis ainoastaan 45 prosenttia kuluista. Kannattaa kuitenkin tarkistaa omasta kunnasta, onko alueellanne mahdollista saada pieni lisä valtionavustuksen päälle.

Avustusta ei luonnollisesti myönnetä olemassa olevan hissien uusimiseen.

– Sanoisin, että juuri nyt on otollinen hetki hankkia hissi hissittömään taloon. Avustukseen varattua rahaa on taas tänä vuonna vähemmän kuin viime vuonna eikä näytä siltä, että suunta olisi muuttumassa. Avustushaku suljetaan, kun vuosittainen määräraha loppuu. On olemassa selvä vaara, että avustusprosenttikin laskee tulevaisuudessa, toteaa Kiviranta.

### Hissihankinnan kustannukset jyvitetään asuinkerroksen mukaan

Asunto-osakeyhtiössä pääsääntö on se, että kulut jaetaan tasan osakkaiden kesken, mutta tämä sääntö ei päde hissien hankinnassa hissittömään taloon. Asiaa on pidetty niin tärkeänä, että lainlaati on tehnyt asunto-osakeyhtiölakiin tätä >>



# Ept.Orava

**Kaivinkonepalvelut.com**

puh. 041 432 9110

ept.orava@gmail.com

**Kaivuutyöt | Salaojakorjaukset | Saneeraustyöt**

## Cityremcon Oy

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

- Bobcat -koneurakointi
- Kaivuu- ja pihatyöt
- Lumityöt
- Piikkaus-, purku- ja salaojatyöt
- Eri kokoisia koneita runsain varustein, myös vuokraus

Myös vaihtolavakuorma-auto

Uiskotie 1, HELSINKI

**P. 0400 500 474**

cityremcon@gmail.com



## HISSIEN JA LIUKUPORTAIDEN

» Huolto ja kunnossapito

» Modernisointi ja korjaus



Ota yhteyttä  
tai pyydä  
tarjous!

Suomen Hissiuurakointi Oy  
09 5306 0460, [aspa@shu.fi](mailto:aspa@shu.fi)  
[shu.fi](http://shu.fi)



Juha Kiviranta

koskevan poikkeuksen.

Hissin jälkiasennuksen aiheuttamat kustannukset jyvitetään asuinkerroksen mukaan siten, että yhtiövastikeperuste kerrotaan huoneiston kerroksella. Näin siis alemmat kerrokset maksavat hissistä vähemmän kuin ylemmät. Jos hissi asennetaan vain osaan porrashuoneista, lankeavat kulut maksettaviksi vain niissä olevien huoneistojen omistajille.

Yhtiökokous päättää asiasta ja yksinkertainen enemmistö riittää. Jos hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneista, vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy, koska asennuksen kulutkin lankeavat vain heidän maksettavikseen.

Koska hissi nostaa asuntojen arvoa, on tilanne usein se, että alemmissa kerroksissa asuvat hyötyvät uudistuksesta eniten.

He kun maksavat siitä vähemmän, mutta asunnon arvo ja myytävyys tai vuokrattavuus nousee jokseenkin yhtä paljon kuin ylempienkin kerrosten asunnoissa.

### Hissin saa rakennettua jokseenkin jokaiseen taloon

Hissin rakentaminen jälkikäteen saattaa olla yllättävänkin nopea toimenpide ja haittaa asumista melko vähän. Aloitteen hissien hankkimiseksi voi tehdä taloyhtiön osakkaista kuka tahansa, mutta joka tapauksessa asiasta päätetään yhtiökokouksessa. Jos hallitus haluaa valmistella asian huolellisesti, se pyytää isännöitsijää hankkimaan valmiiksi tarjouksen ja alustavan suunnitelman joltakin tai joiltakin hissejä asentavista yhtiöistä.

Samalla selviää, minkäkokoinen hissi on mahdollista asentaa

käytettävissä tai raivattavissa olevaan tilaan. Kustannukset riippuvat paljon yksityiskohdista: paljonko porrashuoneita ja kerroksia, tarvitaanko kaksiovinen hissi, kuinka paljon tarvitaan rakennustöitä. Usein rakennustöiden tekeminen ja niiden kustannukset ovat suuremmat kuin itse hissi.

– Kun hissi mahdutetaan porraskäytävään, niin niissä hydraulihihi on aika yleinen ratkaisu, koska koneisto voidaan viedä maksimissaan kymmenen metrin päähän hissistä. Silloin koneisto ei vie tilaa porrashuoneesta ja sen aiheuttama äänikin saadaan muualle. Nykyaikaiset hissit ovat muutenkin aika hiljaisia, tietää Kiviranta.

Hissin hankintaa suunniteltaessa on suositeltavaa selvittää myös sisäänkäynnin esteettömyys. Sen voi tehdä itsearviointina tai teettämällä esteettömyyskartoituksen. Kaikissa ta-

loissa ei hissinkään avulla päästä täyteen esteettömyyteen, mutta se voidaan silti rakentaa ja siihen saa avustuksen.

Hissin rakentaminen vaatii tietysti myös rakennusluvan.

### Rakennuksen sisälle vai ulkopuolelle?

Kerrostalon porrashuone määrittää pitkälti sen, millainen hissiratkaisu on mahdollista rakentaa. Rakennuksen ikä ja tyyli vaikuttavat hissien valintaan, ja arvotalossa on selvitettävä ajoissa etukäteen rakennussuojelun vaatimukset. Hissien suunnittelu vanhaan taloon vaatii kokenutta suunnittelijaa, joka osaa kartoittaa eri vaihtoehdot ja valita niistä taloyhtiölle ja sen osakkaille parhaimman ratkaisun.

Iso osa hissittömistä taloista on 70-luvulla rakennettuja kolmikerroksisia taloja. Niissä on tyypillisesti suora, kaksivartinen portas, jossa on välitasanteet ja leveyttä noin 2,5 metriä.

– Siihenkin kyllä mahtuu hissi, sillä kapeimmillaan tilaa tarvitaan alle metri. Määräyksissä on annettu jälkiasennushissiiä varten mahdollisuus poiketa portaan leveydestä ja siksi sallitaan pienempi portasleveys kuin mitä muuten edellytettäisiin, sanoo Kiviranta.

Portaita saa siis hissiä asennettaessa kaventaa, muuttaa tai uusia kokonaan. Esimerkiksi kierreportaat voi muuttaa kiertämään tiukemmin kuin vanhat ja siten tehdä tilaa hissille. Sen voi myös porrashuoneen sijaan rakentaa vaikka rakennuksen ulkopuolelle tai nipistää vähän tilaa huoneistoista.

Kun hissi on lopulta valmis, kannattaa asentavan yhtiön kanssa solmia huoltosopimus, jotta hankinta pysyy hyvässä kunnossa mahdollisimman pitkään. Se voi vaikuttaa myös takuuaikoihin.

*Haastateltava Juha Kiviranta on hissialan ammattilainen ja toimitusjohtaja Cibes Amslift Oy:ssä. Hän on lisäksi Suomen Hissiyhdistyksen puheenjohtaja.*



## Esimerkki kustannuksista

Hissin jälkiasennuksen hintalappu vaihtelee tietysti paljon kohteesta riippuen, mutta Juha Kiviranta antaa pyydettyä yhden esimerkin kustannuksista. Kohde on todellinen, ei vain juttua varten laskettu.

Esimerkkikohde on kolmikerroksinen, neljän porraskäytävän talo. Yhtiö toteutti projektin avaimet käteen -periaatteella. Hintaan sisältyi kaikki tarpeellinen: arkkitehtisuunnittelu, rakennusluvan hakeminen, tarvittavat rakennustyöt, hissit lasikui- luineen, takuu ja takuuajan huollot.

Kokonaishinnaksi arvonlisäveroineen tuli noin 600 000 euroa, eli 150 000 euroa/ porraskäytävä. Valtion 35 prosentin avustuksen jälkeen maksettavaa jäi siis noin 100 000 euroa/ porraskäytävä.

Työ tilattiin yhtiöltä huhtikuussa 2024, työt kohteessa käynnistettiin lokakuussa ja jouluna kaikki hissit olivat jo käytössä. •



# HISSIEN HUOLLOT JA KORJAUKSET

30 vuoden ammattitaidolla

*Kaikkien valmistajien hissit.*

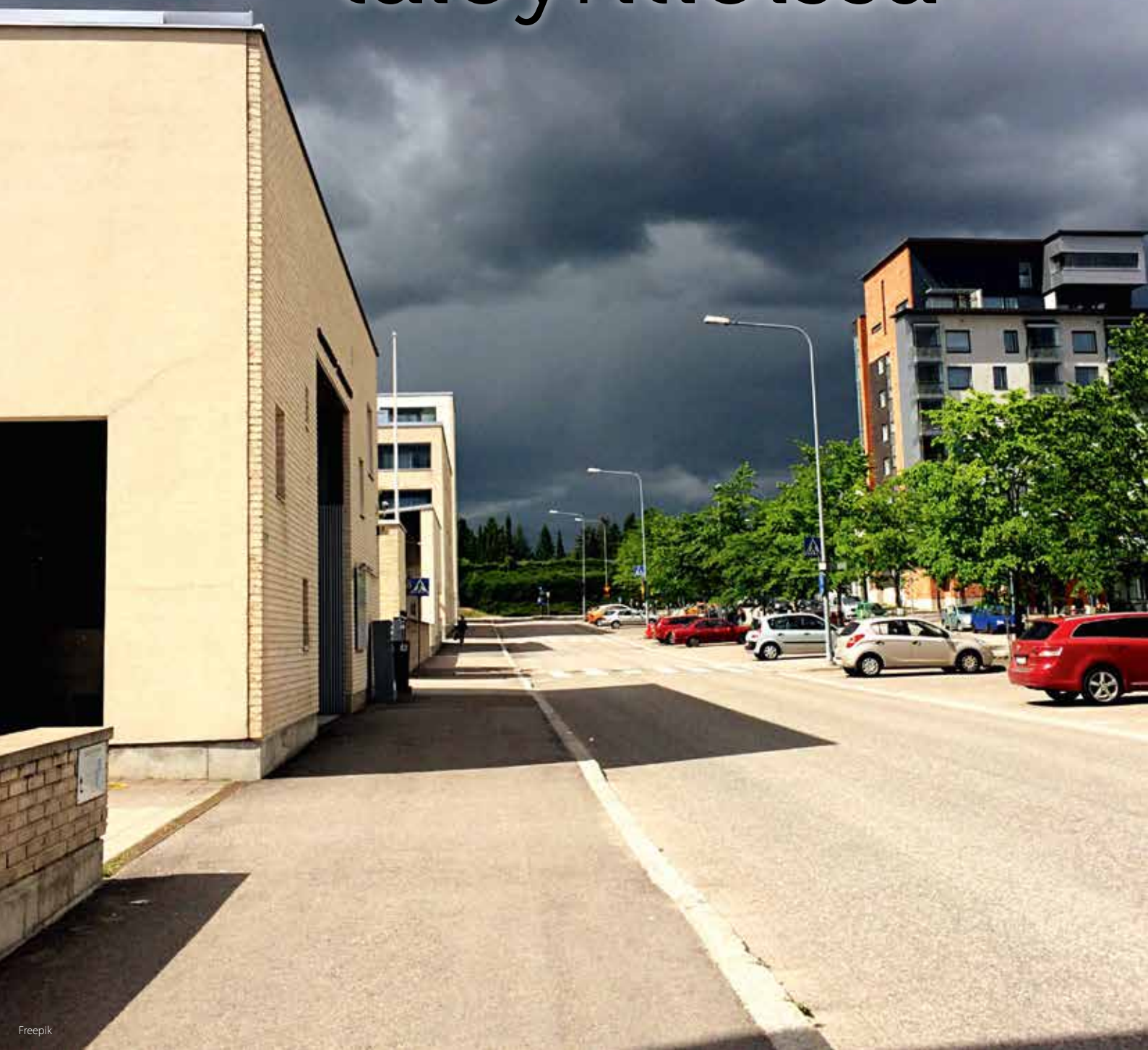
**010 508 7571**

**www.lift24.fi**



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä





**Ilmastonmuutos ja sen myötä yleistyvät säiden ääri-ilmiöt koettelevat rakennuksia. Myös taloyhtiöiden on syytä pysähtyä pohtimaan, millaisia riskejä muuttuvat sääolosuhteet voivat aiheuttaa ja miten niihin voitaisiin vastata jo ennakolta.**

Alkuvuodesta Yle uutisoi Keski-Suomessa, Jyväskylän Säänätsalossa sijaitsevan taloyhtiön ahdingosta.

Kesällä 2023 ennätykselliset sateet ja Päijänteen selältä puhaltaneet rajut tuulet olivat riepotelleet rannan tuntumassa sijaitsevaa, 12 asunnon kerrostaloa. Tuulen puskema viistosade imeytyi kolmikerroksisen talon seinärakenteisiin, jotka piti uusia kokonaan.

Mittavan remontin ainoa vaihtoehto olisi ollut koko rakennuksen purkaminen. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan suostunut korvaamaan valtavaa vahinkoa, sillä sen arvion mukaan sademäärä ei ollut riittävän harvinainen.

Tapaus oli valitettava, eikä todennäköisesti jää viimeiseksi. Erilaiset säiden ääri-ilmiöt ovat viime vuosina yleistyneet. Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** huomauttaa, että rakennusten omistajien tuleekin tuntea, millaiset riskit omaan kiinteistöön kohdistuvat.

Tätä silmällä pitäen Kiinteistöliitto julkaisi syksyllä 2024 oppaan *Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä*. Yhdessä Suomen ympäristökeskuksen ja vakuutusmeklariyhtiö Howden Finlandin kanssa laadittu opas ohjeistaa taloyhtiöiden hallituk-  
sia ja isännöitsijöitä varautumaan muuttuviin sääolosuhteisiin. Sisältö esittelee muun muassa ilmastonmuutoksen vaikutuksia rakennuskantaan ja esittää niihin ratkaisuehdotuksia.

– Oppaalla haluamme lisätä tietoisuutta ja helpottaa taloyhtiöiden ja muidenkin kiinteistönomistajien varautumista muuttuvaan ilmastoon, ku-  
vailee Salakka.

### **Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille**

Ajatus oppaan laatimisesta ei tullut aivan tyhjästä. Salakka toteaa ilmaston muuttuvan nyt Suomessa ennennäkemättömällä vauhdilla.

– Kymmenen mittaushistorian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeisintä vuotta.

Helteiden lisäksi yleistyvät kuitenkin myös muut sään ääri-ilmiöt, ja sääolosuhteet ylipäätään vaikeutuvat. Esimerkiksi rankkasateet ja niistä johtuvat hulevesi- tai vesistö-  
tulvat ovat Salakan mukaan yksi konkreettinen huolenaihe.

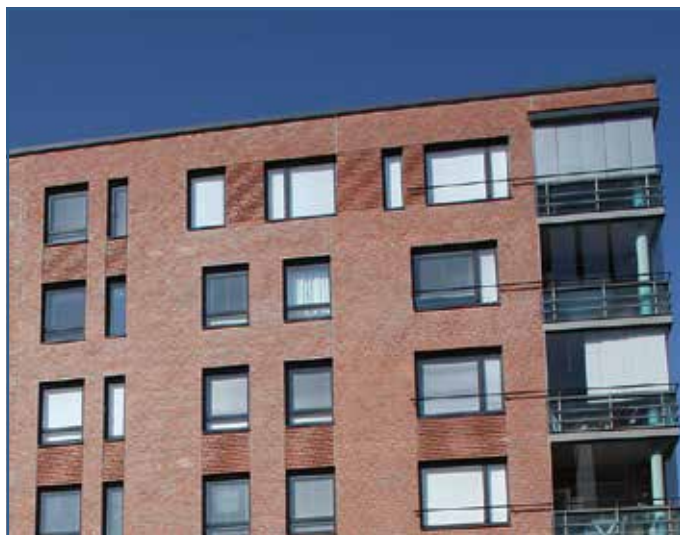
– Kosteus voi aiheuttaa muutakin haittoja, jos esimerkiksi vesi pääsee viistosateiden myötä imeytymään seinärakenteisiin. Meillä on jo nyt liikaa sisäilmaongelmia Suomessa, eikä tilanne tule valitettavasti helpottamaan.

Salakka toteaa olevan kuitenkin päivänselvää, että kuumuuden ja kosteuden aiheuttamat haitat lisääntyvät. Suomessa on hänen mukaansa jo nyt merkittävä määrä kosteudesta johtuvia sisäilmaongelmia, eivätkä ne valitettavasti tule vähenemään tulevaisuudessa.

– Samoin kesäaikainen kuumuus ja pitkän hellejaksot aiheuttavat jo nyt haasteita ja monien huoneistojen ylikuumeneminen on ongelma. Pahimmillaan kuumuus on vaaraksi hengelle ja terveydelle, erityisesti ikäihmisille ja sairaille, mutta myös lapsille ja lemmikeille.

### **Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen**

Kiinteistöliiton tarjoamaan korjaus- ja tekniseen >>



## **LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET**

**Uudenmaan ja  
Varsinais-Suomen alueella.**

**Elastiset saumaukset  
uudis- ja saneeraus-  
kohteissa  
Julkisivumaalaukset  
Betonipaikkaukset  
Muut julkisivutyöt**



**Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!**



**040 744 2420**  
[joonas@esasauma.fi](mailto:joonas@esasauma.fi)  
[www.esasauma.fi](http://www.esasauma.fi)

# Vaikeutuvat sääolosuhteet huolettavat myös vakuutusala

*Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä* -oppaaseen hankittiin myös vakuutusalan näkemyksiä. Janne Salakka toteaa vakuutusyhtiöiden näkevän hyvin konkreettisesti työsään sen, miten sään ääri-ilmiöistä ja vaikeutuneista sääolosuhteista johtuvat vahingot ovat lisääntyneet.

– Finanssiala ry on jopa varoittanut, että mikäli ilmastomuutos jatkuu hillitsemättömänä, vakuuttamisesta tulee hyvin vaikeaa, ellei mahdotonta.

Salakka huomauttaa vakuutusten ehtojen määrittelevän seikkaperäisesti, millaisia vahinkoja ne aidosti korvaavat. Luonnonilmiöistä puhuttaessa onkin hänen mukaansa huomioitava, että korvattavuuden raja on nostettu varsin korkealle.

– On ihan tyyppistä, että vakuutuksessa ei korvata vahinkoa, ellei luonnonilmiö ole niin harvinainen, että sellaisen arvioidaan ilmentyvän siinä voimakkuudessa enintään kerran 50 vuodessa.

Kiinteistönomistajan tulisi tietää, mitä vakuutusehdoissa aidosti sanotaan ja mitä vakuutus korvaa. Salakka muistuttaa, että toisaalta voi myös syntyä tilanteita, joissa vahinko korvataan vain osittain, mikäli katsotaan, että taloyhtiön olisi pitänyt osata varautua vahinkoon ennalta, koska sen ilmentyminen on ollut sen verran todennäköistä.

– Varautumista ei siis missään nimessä kannata jättää tekemättä sen takia, että vakuutus on olemassa.



” Kunkin kiinteistönomistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toisaalta sen käyttäjiin.

neuvontaan tulee vuosittain runsaasti kyselyjä eri aiheista. Salakan käsityksen mukaan luonnonilmiöihin liittyvät kyselyt ovat kuitenkin vielä toistaiseksi olleet verrattain harvinaisia.

– Toisaalta monet muutokset ovat hiljaa hiipiviä, eikä niitä välttämättä ensi alkuun oivalla muutuneista sääolosuhteista johtuviksi, hän aprikoi.

– Esimerkiksi eräässä puhelussa pohdittiin, miksi parketti paukkuu liitoksistaan. Kävi ilmi, että huoneen ilmankosteus oli niin korkea, että se aiheutti parkettilankkujen turpoamisen ja paukahtamisen liitoksistaan.

Kiinteistöliiton laatima opas sisältää tarkastuslistan, jonka avulla taloyhtiön johto voi arvioida sitä, kuinka hyvin yhtiössä on varauduttu erilaisiin ilmiöihin. Salakka kuitenkin muistuttaa, että jo maantieteestä ja rakennuksen sijainnista johtuen kaikki riskit eivät kohdistu yhtä todennäköisesti kaikkiin kiinteistöihin.

– Eivätkä kaikki kiinteistöt ole yhtä haavoittuvia kaikille riskeille, hän täsmentää. Omalla toiminnallaan kiinteistönomistaja voi kuitenkin vaikuttaa siihen, kuinka haavoittuva rakennus on erilaisten riskien toteutuessa.

## Sijainti ja rakennustekniset ratkaisut altistavat vaurioille

Kukin kiinteistö on yksilöllinen, puhumattakaan sen käyttäjistä, painottaa Salakka. Ei voida siis sanoa, mikä vaikeutuvien sääolosuhteiden aiheuttama riski olisi rakennuksille kaikkein vakavin ja todennäköisin, vaan se riippuu monesta tekijästä.

– Ilmastoriskit eroavat vaikkapa rannikolla ja sisämaassa, minkä lisäksi hyvinkin paikallisesti voi ilmetä isoja eroja. Toisin sanoen siitä, mitä naapuri tekee, ei voi

suoraan johtaa sitä, mitä itse pitäisi tehdä.

Hän mainitsee myös esimerkiksi tiettyjen rakennus- ja taloteknisten ratkaisujen olevan tunnetusti alttiimpia vaurioille.

– Esimerkiksi eristerappaus ja tiiliverhoilu voivat lisätä kosteusvaurioiden riskiä, mikäli sadevedet viistosateiden seurauksena pääsevät imeytymään rakenteisiin eikä rakennetta ole suunniteltu siten, että se myös kuivuu.

Ei kuitenkaan voida sanoa, että jokin tietty talotyyppi olisi tuhoon tuomittu, Salakka lohduttaa. Kokonaisuuteen vaikuttaa moni muukin asia, kuten rakennuksen sijainti ja julkisivun suunta.

– Kunkin kiinteistönomistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toisaalta sen käyttäjiin.

## Ilmastomuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

Salakka kiittelee *Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä* -oppaan laatimiseen osallistuneen Suomen ympäristökeskuksen tietoa, osaaamista ja tutkimusta aiheesta.

– Saimme heiltä erittäin asian tuntuvan panoksen yhtäältä ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja toisaalta sopeutumiseen liittyen, mistä olemme hyvin kiitollisia.

Hän toteaa, että harvaa asiaa on tutkittu yhtä paljon kuin ilmastomuutosta, ja että harvasta asiasta on yhtä vahvaa tieteellistä yksimielisyyttä: ilmastomuutos on käynnissä ja se johtuu ihmisen toimista.

– En enää juurikaan törmää siihen, että ilmastomuutosta tai sen vaikutuksia ei tunnustettaisi.

Ilmastodenialismin ruotimi-



# Ratkaisuja myrskyvahinkojen torjuntaan

Myrskyt, myrskypuuskat ja kovat tuulet voivat aiheuttaa kattojen ja muiden rakennuksien osien rakenteisiin vaurioita, joiden korjauskustannukset voivat nousta korkeiksi. Ratkaisuksi tähän Kiinteistöliiton oppaassa suositellaan muun muassa:

- Rakennuksen ja etenkin kattorakenteiden kunnan säännöllinen tarkastaminen
- Irtaimiston siirtäminen pihalta ja parvekkeelta sisätiloihin kovan tuulen ja myrskyjen aikaan
- Kattoluukkujen ja muiden mahdollisesti irtaavien osien asianmukainen kiinnittäminen
- Huonokuntoisten puiden karsiminen ja tarvittaessa kaataminen
- Kiinteistön ja sen irtaimiston akuuttaminen myrskyvahinkojen varalle
- Vastuuvakuutuksen hankkiminen toisille aiheutuneiden vahinkojen varalle

*Lähde: Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä -opas*

seen ei hänen mielestään kannata muutenkaan käyttää liikaa aikaa. Se vie vain huomiota olennaisemmilta asioilta.

– Tärkeämpää on kartoittaa lähtötilanne eli millaiset riskit kiinteistöön ja sen käyttäjiin kohdistuu, mitä varautumista on jo tehty, miten riskejä voidaan jatkossa lieventää ja miten ilmastonmuutosta voidaan torjua.

## Korjausten on vastattava myös tuleviin haasteisiin

Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä julkaistiin viime lokakuussa. Salakka kertoo Kiinteistöliiton saaneen siitä yksinomaan positiivista palautetta.

– Opasta on pidetty helppolutuisena ja konkreettisenä, mikä on ollut ilo kuulla. Toivomme totta kai, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen, isännöitsijä, osakas ja asukas tutustuu oppaaseen ja vie siinä esitettyjä toimenpiteitä eteenpäin.

Hän muistuttaa rakennusten elinkaarten olevan pitkiä. Tänäkin korjatun julkisivun pitää selvitä myös 2050-luvun ilmasto-olosuhteissa. Kun varautuminen suunnitellaan hyvin ja ajoissa, toimenpiteet voidaan ottaa osaksi rakennuksen elinkaaren normaalia korjauskiertoa. Silloin myös kustannukset madaltuvat.

– Huomionarvoista on, että varautumattomuus vasta kalliiksi tulee, jos huono tuuri käy. ●

## Aika uusia elementtisaumat? Saumapartio hoitaa.



**SAUMAPARTIO**  
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

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

### Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

**Pyydä tarjous!**

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



juha.moilanen@saumapartio.fi



Juha Moilanen / 040 528 7937



Märkätilasaneeraukset  
Kiinteistövahinkojen purku-  
ja jälleenrakennustyöt  
[tilaukset@shvsaneeraus.fi](mailto:tilaukset@shvsaneeraus.fi)

**SHV SANEERAUS.FI**



Freepik

... Teksti: Ulla Sirén

# Putkiremontti? Tieto kääntää pelot voitoksi

Linjasaneerauksesta koituu asukkaille ongelmia usein silloin, kun siitä viestiminen on ollut jollain tavoin puutteellista. Vaikka kyseessä on mittava hanke, aktiivinen tiedottaminen tekee putkiremontista asukkaille huomattavasti siedettävämmän kokemuksen.



Putkiremontti on usein taloyhtiön osakkeenomistajille ja asukkaille pelottava sana. Ei auta, vaikka sille on olemassa hienompi nimi linjasaneeraus. Käytetään kumpaa termiä tahansa, asukkaille se tietää rahanmenoa, meluhaittoja, pölyä ja likaa, kalusteiden ja pintojen uusimista ja lähes aina muuttamista joksikin aikaa väliaikaiseen asuntoon.

Toiselta puolen linjasaneeraus on välttämätön toteuttaa, ja sen lopputuloksena seuraa suuri helpotus. Tiedetään, että talon putkistot ovat kunnossa, ja vaativan remontin tarve on niiden osalta vältetty vuosikymmeniksi. Asumismukavuus on kohentunut, asunnon arvo on noussut ja sen mahdollinen myynti yksinkertaistunut, kun putkiremonttiasiaa ei tarvitse ottaa edes keskusteluun ostajaehdokkaiden kanssa.

#### Aktiivinen asukas tietää

Putkiremontti voi tarkoittaa erilaisia asioita; se voi olla pelkästään viemärien sukitus, tai se voi tarkoittaa kaikkien putkien vaihtoa, sähkö- sekä lämmön talteenottojärjestelmän uusimista ja kalusteiden vaihtoa. Laajin remontti maksaa eniten, mutta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna se on usein kannattavin, koska korjausten yhdistäminen vähentää lopulta kokonaiskustannuksia.

Kattava linjasaneeraus tulee tehtäväksi taloyhtiöissä 30–50 vuoden välein. Sitä ei siis tarvitse kokea usein, ellei satu muuttamaan elämänsä aikana useita kertoja taloon, jossa putkien uusiminen on ajankohtaista. Varmaa on ainakin, että missään taloyhtiössä ei aloiteta remonttia yhtäkkiä, vaan suunnittelu- ja valmisteluvaihe voi kestää jopa muutamia vuosia. Itse remontin tavallisin kesto on 4–8 viikkoa, ellei mitään täysin odottamatonta tule vastaan.

Toimitusjohtaja **Marina Salenius** kehottaa asukkaita seuraamaan tiedotusta huolellisesti.

– Kun yhtiökokouskutsussa

on maininta putkiremontista, niin kannattaa ehdottomasti mennä kaikkiin niihin kokouksiin, joissa asiaa käsitellään – useimmitenhan remontti etenee vaiheittain varsinkin isossa taloyhtiössä. Tällöin asukas pysyy paremmin perillä kokonaisuudesta, hän sanoo.

Ajankohtaisten asioiden lisäksi on hyvä selvittää itselleen, mitä pitkäaikaisia vaikutuksia putkiremontilla tai sen tekemättä jättämisellä voi olla.

Yksikönpäällikkö **Kai Majaniemi** toteaa, että yleisesti kiinteistöjä pitäisi korjata selvästi enemmän, kuin nykyään tehdään. Kasvavalla remontti-velalla on vaikutuksia, joita omistajat eivät aina huomaa ajatella. Esimerkiksi kiinteistön vakuutusarvo muuttuu, kun vakuutusyhtiöt alkavat tehdä ikäpoistoja. Myös pankit tarkastelevat kiinteistön remonttistoriaa myöntäessään lainaa. Jos kiinteistön välttämättömät saneeraukset jätetään tekemättä liian pitkäksi aikaa, on olemassa vaara, että osakkeen arvo laskee liikaa. Mikäli taloyhtiölle ei myönnetä laiminlyöntien vuoksi lainaa, osake ei enää välttämättä kelpaa omistajalle omaksi vakuudeksikaan, saati että sen saisi kannattavasti myytyä.

#### Huolellinen tiedotus kannattaa

Marina Saleniuksen mukaan putkiremontista aiheutuu asukkaille eniten ylimääräisiä ongelmia silloin, kun remontista tulleet viestejä ei ole luettu, tai viestintä on ollut puutteellista. Monet hankaluudet olisivat ratkaistavissa etukäteen, jos asioista tiedettäisiin ajoissa. Putkiremontin kulusta tiedottavat sekä taloyhtiö, isännöitsijä että urakoitsija.

– Kaikilla näillä olisi tärkeää olla mahdollisimman tiheää viestintää, jotta asukkailla ei ole epäselvyyttä remontin aikatauluista ja etenemisestä jokoisen asunnon osalta, Salenius sanoo.

Yksikönpäällikkö Kai Majaniemi muistuttaa, että yhtiön hallituksella on oikeus >>



## LINJASANEERAUKSEN KOKENUT AMMATTILAINEN

*Vaativa hankkeenne osaavissa käsissä*



**PEETA**  
KORJAUSRAKENTAMINEN

www.peetacr.fi | 044 2701 565  
hannu.andersson@peeta.fi



## Helppokäyttöisiä tilaratkaisuja.

www.kontti.fi

**VUOKRAA TAI  
OSTA OMAKSI**

Toimitus koottuna  
tai levyinä.  
Kuljetamme perille.  
Nouda ja vuokraa  
traileri meiltä.



**KEVYT  
KONTTI**

MYNTI • VUOKRAUS • KULJETUS

**Tilaa kevytkontti  
heti paikalle!**

**Soita 029 123 4300**

Runsaasti eri kokoja, ikkuna- ja oviratkaisuja.



Freepik

käyttää asiantuntijaa, joka ottaa päävastuun tiedotuksesta. Usein tiedotusvastuu siirretään isännöitsijältä urakoitsijalle, joka tietää nopeimmin ja täsmällisimmin, miten työ missäkin vaiheessa etenee.

– Esimerkiksi kesällä urakka voi pitkittyä yksinkertaisesti siksi, että silloin pesuhuoneiden kuivumisaika on pitempi kuin talvella. Tällaiset yksityiskohdat ovat parhaiten tiedossa tekijällä itsellään, Majaniemi selittää.

Urakoitsijan tiedotusvastuu ei poista isännöitsijän ja urakkaa

valvovan tahon velvollisuutta tiedottaa osakkaille ja asukkaille.

– Taloyhtiön pitää aina osaltaan huolehtia tiedotuksesta. Hankesuunnitteluvaiheessa isännöitsijän pitää tuoda esiin se, mitä kannattaa tehdä; mikä olisi hankkeen laajuus ja mitkä sen vaikutukset. Yhtiökokous päättää lopulta kaiken, mitä tehdään, joten parhaiten kokonaisuuden tuntee se, joka osallistuu aktiivisesti, Majaniemi sanoo ja lisää:

– Asukkaille sanoisin, että ol-

kaa alusta asti mukana ja reagoi- kaa siihen mitä tiedotetaan! On se sitten sähköistä tiedottamista tai lappu rappukäytävässä, kaikki tieto on tarpeen.

### Muutanko vai sinnittelen?

Taloyhtiö ei ole velvollinen järjestämään asukkaille väistöasuntoja remonttien ajaksi, mutta sen on tarjottava esimerkiksi korvaava wc-tila ja suihku.

– Asia pitää hoitaa vaikka hankkimalla kontti pihaan, jos taloyhtiöstä ei löydy omia sopi-

via tiloja, Kai Majaniemi sanoo.

Omassa kodissa asuminen voi käydä sietämättömäksi paitsi puuttuvien märkätilojen myös pölyn ja melun vuoksi. Urakoitsija on velvollinen suojaamaan työmaan teltalla, mutta pölyämistä ei voi silti kokonaan estää. Tässäkin asiassa ennakkotieto on tärkeää.

Tilapäinen asumisjärjestely riippuu asumistarpeen kestosta ja siitä, mitä kukin on halukas tai pystyvä maksamaan. Jos omistaa vapaa-ajan asunnon tai asuntoauton tai pääsee helposti sukulaisten tai ystävien turviin, kysymys voi ratketa nopeasti. Muina vaihtoehtoina toimivat hotellit, hostellit, vuokramökit, majoituspalvelut tai lyhytaikaiset vuokra-asunnot, jollaisia voivat olla esimerkiksi hetkellisesti vapaat opiskelija- tai seniori-asunnot tai kaupunkien vuokra-asunnot. Väistöasunto voi joskus löytyä omasta taloyhtiöstäkin, sillä jos asuntoja on tyhjillään, niitä voi mahdollisesti ottaa käyttöön taloyhtiön päätöksellä.

Yhtiövastikkeesta ei saa alennusta, vaikka asunnossa ei asuta ja asumiskuluja kertyy samanlaisesta muualta. Korkeintaan vesimaksujen hyvitystä voidaan joskus myöntää. Taloyhtiön juoksevat kulut kertyvät myös remontin aikana, ja ne on aina maksettava.

### Vastuut ja oikeudet selviksi

Ennen putkiremontin alkua kannattaa tehdä kaikille osapuol-

## Laadukasta LVIS-palvelua pääkaupunkiseudulla

### Palvelumme kattavat kaikki talotekniikan tarpeet

Palvelujamme mm: Linjasaneeraukset, LVI-huoltopalvelut 24h, viemäreiden kuvaukset, salaojien kuvaukset, kylpyhuone- ja saunaremontit.



SUOMEN  
**V&S TEKNIikka OY**  
LÄMPÖ • VESI • ILMA • JÄÄHDYTYS • SÄHKÖ • RAKENNUS

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

050 308 7782 • [info@vstekniikka.fi](mailto:info@vstekniikka.fi)





” Taloyhtiö ei ole velvollinen järjestämään asukkaille väistöasuntoja remonttien ajaksi, mutta sen on tarjottava esimerkiksi korvaava wc-tila ja suihku.

lille selväksi, kuka on vastuussa mistäkin asiasta. Epäselvyyksien välttämiseksi urakoitsijan pitää aina tarkistaa paikkojen kunto ja dokumentoida se myös valokuvin siltä varalta, että remontissa kolhiintuu tai rikkoutuu jotain ylimääräistä.

Kattavan remontin yhteydessä märkätilojen pinnat ja kalusteet yleensä uusitaan. Kai Majaniemi painottaa, että hankesuunnitteluvaiheessa on tärkeää miettiä, mitä kaikkea urakkaan sisällytetään. Taloyhtiön vastuulla ovat aina vedeneristeet, hanat ja wc-istuimet, mikä tarkoittaa sitä, että ne sisältyvät urakan hintaan. Muut osat osakkeen omistaja maksaa itse, mutta ne voi siitä huolimatta sisällyttää yhteiseen remonttiin. Esimerkiksi lattian pintamateriaali ja valaisimet on tietenkin asennettava rakennusvaiheessa, ja on järkevintä, että urakoitsija hoitaa ne.

– Muussa tapauksessa osakkeen omistajan pitää ottaa oma urakoitsija tekemään työ ja alistaa tämä toinen pääurakoitsijan alaiseksi, mikä on aika monimutkaista, Majaniemi huomauttaa.

Koska kustannusten on oltava kohtuullisiksi katsottavat ja kaikille osakkaille samat, taloyhtiö tarjoaa tietyn hintaisen vaihtoehdon esimerkiksi valaisimista. Jos joku haluaa asennuttaa toisenlaiset, hän maksaa lisää. Jos taas joku ei halua uusia esimerkiksi allaskaappia, hänen ei ole pakko tehdä sitä. Myöhempi uusiminen edellyttää kuitenkin taas uusia putkitöitä, jotka on maksettava suoraan itse, joten

kokonaisuus tulee selvästi kalliimmaksi, kuin taloyhtiön remontin yhteydessä.

### Paniikkiin ei ole syytä

Ennalta laajaksi ja kalliiksi tiedetty putkiremontti voi sääkäyttää osakkeen omistajan miettimään jopa asunnon myyntiä. Marina Salenius kehottaa siinä tilanteessa malttiin. Hän muistuttaa, että jokaisen tulee pohtia aina asumistaan ja asumistarpeitaan pitkällä aikajänteellä. Remontti kestää kuitenkin vain tietyn ajan.

– Jos myynti on ajankohtainen jossain vaiheessa, on tämä hetki oiva sen asian liikkeelle laittamiseen. Ammattitaitoisen välittäjän kanssa kannattaa käyttää hetki ja katsoa asuntomarkkinatilannetta juuri oman asunnon sekä asuinalueen kannalta, jolloin saa käsityksen hintatasosta sekä remontin vaikutuksesta, hän neuvoo.

Panikointi putkiremontin vuoksi osoittautuu monesti jälkeenpäin liioitteluksi ongelmien paisutteluksi. Salenius kertoo, että onnistuneen linjasaneerauksen jälkeen asukkaiden kokemus on useimmiten se, että kaikki vaiva kannatti nähdä.

– Asukkaille on ihanaa saada päivitetyt saniteetitilat. Kaikki hohkaa uutuuttaan, ja tosi nopeasti myös remonttiin liittyvät epä mukavuudet unohtuvat. Useinhan päivitetään myös keittiötä samalla, kun remonttia on muutenkin asunnossa eli saadaan kaksi remonttikärpästä yhdellä iskulla, hän kuvailee. ●

**SILOTEK®**  
SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI

Kauppalehti  
**Menestyjät**  
2023



**Putkiremontteihin  
laadukkaat ja nopeuttavat  
valmiselementit.**

**Vuoden putkiremontti  
voittajakohteissa 2009,  
2012, 2015, 2017 ja 2018**

**Löydä putkiremontin  
UUSI ULOTTOVUUS  
[www.silotek.fi](http://www.silotek.fi)**

**Silotek Oy  
Mestarintie 4, VANTAA  
puh. 040 833 5282  
[info@silotek.fi](mailto:info@silotek.fi)**



Freepik

... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Taloyhtiön sisäilmaongelmien jäljille

Hyvä sisäilma edellyttää ennen kaikkea toimivaa ilmanvaihtoa. Jos taloyhtiön asukas tai useampi ilmoittaa heikosta sisäilmasta, ongelman juurisyiden jäljille pääseminen voi olla kuitenkin hankalaa.



Toimivaa ilmanvaihtoa pide-  
tään usein niin itsestään sel-  
vyytenä, ettei siihen juuri edes  
kiinnitetä huomiota. Puutteet  
siinä puolestaan tuntuvat ar-  
jessa hyvinkin kouriintuntu-  
vasti.

Huonon sisäilman tunnistami-  
nen voi kuitenkin olla vai-  
keaa jopa silloin, kun sen taustalla on esimerkiksi kosteus-  
tai homevaurio. Sisäilmaon-  
gelmat kehittyvät yleensä hi-  
taasti, jolloin asukkaan aistit  
tottuvat huonoon sisäilmaan,  
hajuhihin ja tunkkaisuuteen.

Hengitysliitto ry:n sisäilma-  
asianuntija **Kirsi Säkkinen**  
toteaa esimerkiksi ilmanvaih-  
don riittämättömyyden tai  
väärin säädetyn ilmanvaihdon  
olevan tyypillisiä ilmanvaihto-  
ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanavis-  
ton likaisuus on yleinen on-  
gelma kaikissa ilmanvaihtojär-  
jestelmissä.

Sisäympäristön laatua voi-  
vat kuitenkin heikentää monet  
eri tekijät, kuten puutteel-  
linen ilmanvaihto, liian kuiva  
tai lämmin ilma, hiukkaset ja  
kosteusvauriot. Näin ongelmien  
korjaamisesta tulee haastavaa.  
Jos taloyhtiössä on epäsel-  
vää, mikä heikentää sisäilman  
laatua, rakennus onkin tärkeä  
tutkia kokonaisvaltaisesti.

### **Joka ilmanvaihto- järjestelmässä on omat haasteensa**

Jokaisessa ilmanvaihtojärjes-  
telmässä on omat kompastus-  
kivensä. Esimerkiksi painovoimaisessa  
ilmanvaihdossa oman riesansa tuovat sääolo-  
suhteet, jotka vaikuttavat il-  
mavirtoihin.

– Kylmällä ja tuulisella sääl-  
lä ilmanvaihto on tehokkaim-  
millaan, kun taas lämpimällä  
ja tuulettomalla säällä se voi  
olla olematonta, Säkkinen ha-  
vainnollistaa.

– Lisäksi raikkaan ulkoil-  
man sisäänottoon vaadittavia  
korvausilmaventtiileitä joko ei  
ole tai niitä on liian vähän.

Koneellisen poistoilman-  
vaihdon yleisenä ongelmana  
on puolestaan riittämätön  
korvausilman saanti.

Niissäkin Säkkinen mukaan  
korvausilmaventtiilejä on vali-  
tettavan usein liian vähän, ne  
on suljettu tai niitä ei ole lain-  
kaan.

– Ilma vedetään sisään ra-  
kenteiden epätiiveyskohtien,  
pistorasioiden tai esimerkiksi  
postiluukun kautta.

Koneellisessa tulo- ja pois-  
toilmanvaihdon haasteet  
juontuvat tavallisimmin yllä-  
pidon virheistä tai suoranaista  
puutteista. Ilmamäärät saat-  
tavat olla väärin säädetty, il-  
manvaihdosta aiheutuva ääni  
vaimennettu puutteellisesti tai  
suodattimien vaihtoväli liian  
pitkä.

### **Moninaiset varoitukset herättävät sisäilmaongelmiin**

Säkkinen toteaa sisäilman ja  
sen laadun koostuvan monesta  
tekijästä: asiaan vaikuttavat  
muun muassa sisäilman läm-  
pö- ja kosteusolosuhteet ja sii-  
vouksen taso. Yhtä lailla on-  
gelmia voivat kuitenkin aihe-  
uttaa myös ulkoilmasta kul-  
keutuvat epäpuhtaudet, sisus-  
tus- ja rakennusmateriaalien  
päästöt sekä rakenteiden kos-  
teus- ja homevauriot.

– Asunnoissa tyypillisiä on-  
gelmia ovat liian korkea tai  
matala sisälämpötila ja talvella  
kuiva sisäilma. Myös erilaiset  
poikkeavat hajut tai sisäilman  
tunkkaisuus ovat yleisiä ongel-  
mia, jotka usein johtuvat il-  
manvaihdon puutteista, mai-  
nitsee Säkkinen esimerkkinä.

Jos asuntoon liittyy oireilua,  
joka helpottaa muualla, mutta  
esiintyy aina asunnossa, on  
hänen mukaansa syytä lähteä  
selvittämään, mistä on kyse.  
Selvä merkki ongelmista ovat  
myös jatkuva poikkeava haju  
tai kosteuteen viittaavat jäljet  
tai muutokset asunnon sisä-  
pinnoilla.

– Näitä voivat olla esimer-  
kiksi värimuutokset, maalin  
hilseily tai tapetin kupruilu.  
Myös lattiapinnoitteiden tum-  
muminen tai rakennuslevyn  
turpoaminen on hälyttävä  
merkki.

>>



# OMAKIINTEISTÖ

## Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän ammattilehti

### OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi \_\_\_\_\_

#### **Vanhat tiedot**

Yhteyshenkilön nimi \_\_\_\_\_

Katuosoite \_\_\_\_\_

Postinumero \_\_\_\_\_ Toimipaikka \_\_\_\_\_

#### **Uudet tiedot**

Yhteyshenkilön nimi \_\_\_\_\_

Katuosoite \_\_\_\_\_

Postinumero \_\_\_\_\_ Toimipaikka \_\_\_\_\_

**Media Potentia Oy** | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere  
Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki.

### **Voit tehdä osoitteenmuutoksen myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi  
osoitteeseen [toimisto@mediapotentia.fi](mailto:toimisto@mediapotentia.fi).

Kirjoita sähköpostin aiheeksi  
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki."

## Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella

Miten taloyhtiön kannattaisi sitten edetä, mikäli asukas tai useampi on ilmoittanut sisäilmaongelmista asunnossaan?

Jos rakenteissa havaitut ongelmat, sisäilman haju tai ihmisen oireet viittaavat mahdolliseen sisäilma- tai homeongelmaan, rakennukselle on Säkkinen mukaan syytä tehdä sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus.

– Tutkimusten tulee olla riittävän kattavia, koska usein ongelmat ovat monen tekijän yhteisvaikutusta.

Sisäilmaongelmien selvittämisen ja korjaaminen on myös aloitettava viipymättä. Säkkinen painottaa, että korjauspäätösten tulee aina perustua tutkittuun tietoon rakennuksen kunnosta.

– Vastaavat selvitykset on syytä tehdä myös, kun suunnitellaan rakennuksen peruskorjausta.

Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevyityneellä henkilöllä. Säkkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän

helposti Eurofins Expert Services Oy:n sivuilta [www.sertifiikaattihaku.fi](http://www.sertifiikaattihaku.fi) ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta [www.fise.fi](http://www.fise.fi).

### Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet

Mitään yleispäteviä keinoja sisäilmaongelmien selättämiseen on vaikeaa tarjota – ratkaisut kun niiden aiheuttajiin riippuvat niin suuresti itse ongelmasta ja sen laajuudesta.

– Lämpötilaolosuhteisiin ja joissakin tapauksissa myös ilmanvaihdon ongelmiin on usein helppo tehdä korjauksia, Säkkinen mainitsee esimerkkinä.

Joskus ongelmat, kuten esimerkiksi kosteus- ja homevaurio, ovat kuitenkin rakenteen sisällä, jolloin tarvitaan tutkimuksia, joissa rakenteita avataan.

Säkkinen korostaa kattavien tutkimusten toimivan korjaussuunnittelun pohjana. Tutkimusten perusteella tehdään yksilöity korjaussuunnitelma, josta käy ilmi mitä ja miten korjataan sekä kuinka laajasti rakenteita korjataan.

– Korjauksien suunnittelussa tulee huomioida myös raken-

nuksen vanhat rakenteet ja materiaalit, hän lisää.

Säkkinen muistuttaa taloyhtiön rakenteisiin ja järjestelmiin liittyvien ongelmien selvittämisen kuuluvan taloyhtiön vastuulle.

– Mikäli taloyhtiö ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa sen poistamiseksi tai rajoittamiseksi, asukas voi ottaa yhteyttä kunnan terveydensuojeluviranomaiseen, hän selvittää. Viranomaisella on puolestaan mahdollisuus antaa taloyhtiölle velvoittava määräys suorittaa tarvittavat toimenpiteet.

### Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle

Ilmanvaihdolla on tärkeä merkitys kodin sisäilman laadulle. Parhainkaan järjestelmä ei kuitenkaan toimi halutusti, jos sitä ei ylläpidetä ja huolleta oikein. Mikäli taloyhtiössä on voimassa normaali yhtiöjärjestys, vastuu ilmanvaihtojärjestelmästä ja sen kunnossapidosta on taloyhtiöllä, summaa Säkkinen.

– Taloyhtiö vastaa siitä, että huoneistossa on käyttötarkoituksenmukainen ja riittävä ilmanvaihto.

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat siten ilmanvaihdon venttiilit sekä niiden korjaaminen ja uusiminen sekä ulkopuolinen puhdistaminen. Niin ilmanvaihtokoneiden kuin korvausilma-venttiilienkin suodattimien vaihtaminen on myös taloyhtiön vastuulla.

– Osakkaan vastuulla on venttiilien sisäpuolisten osien puhdistaminen. Osakkaan tulee myös käyttää ilmanvaihtoa oikein, Säkkinen huomauttaa.

Korvaus- tai tuloilmaventtiilit sijaitsevat tyypillisesti makuuhuoneissa ja olohuoneessa. Ne puhdistetaan valmistajan ohjeen mukaisesti noin 2–4 kertaa vuodessa. Myös asunnon poistoilmaventtiilit on hyvä puhdistaa 2–4 kertaa vuodessa, sillä niihin kertyy helposti pölyä, mikä puolestaan heikentää epäpuhtauksien ja kosteuden poistumista asunnosta.

*Hengitysliiton maksuton kodin sisäilma- ja korjausneuvontapuhelin palvelee numerossa 020 757 5181 maanantaista torstaihin kello 9–15 sekä sähköpostitse korjausneuvojat@hengitysliitto.fi.*

## Haastattelut, katselmus ja lisätutkimukset

Mikäli sisäympäristön laatua heikentävä tekijä on epäselvä, Terveiden ja hyvinvoinnin laitos (THL) ohjeistaa ensin tutustuman olemassa olevaan tietoon rakennuksesta ja sen ongelmista sekä haastattelemaan rakennuksen käyttäjiä heidän havainnoistaan. Tämän jälkeen rakennukseen tehdään katselmus, jossa havainnoidaan muun muassa mahdolliset epäpuhtauslähteet, ilmanvaihdon toiminta ja rakennuksen yleinen kunto.

Katselmuksessa ilmenneet selkeät viat korjataan. Jos ongelmien juurisyy ei vielä senkään yhteydessä ole varmistunut, tehdään suunnitelmat tarvittavista lisätutkimuksista ja -mitauksista. ●

*Lähteet: Hengitysliitto, THL, HSYilmastoinfo*





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

## Sisäilmatutkimus

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

## Kosteusvaurion korjaussuunnittelu

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

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

## Kuntotutkimus

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

Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

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

## Lämpökuvaus

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

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



**Suomen  
Sisäilmatutkimus Oy**

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



Freepik

... Teksti: Elina Salmi

# Iso korjausvelka voi vaikeuttaa lainansaantia

Taloyhtiössä syntyy korjausvelkaa silloin, kun ennakoivan ja suunnitelmallisen talonpidon sijaan isoja remonteja siirretään eteenpäin ja tehdään vain kiireellisiä hätäkorjauksia. Pahimmillaan korjausvelka voi pakottaa jopa talon purkamiseen.



Nykyisessä talous- ja maailmantilanteessa saattaa taloyhtiössä helpostikin syntyä tilanne, jossa osakkaat eivät ole erityisen halukkaita maksamaan kalliita, mutta välttämättömiä remontteja. Talonpito kärsii ja korjaustarpeet alkavat kasaantua.

– Valitettavasti kasautuminen voi olla täysin tuhoon johtavaa, ellei korjauksia ole tehty ollenkaan silloin, kun olisi pitänyt tehdä. Kun sitten yhtäkkiä pitäisikin tehdä paljon, voi rahoituksen saaminen olla hyvinkin haastavaa, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta.

– Varsinkin elinvoimaltaan hiipuvilla paikkakunnilla, joilla väki ja työpaikat vähenevät, voidaan joutua päätyämään siihen ratkaisuun, että purkamisen on ainoa vaihtoehto, kun ei saada lainarahaa korjauksiin. Siksi korjaukset kannattaisi pyrkiä jaksottamaan niin, että ne pystytään tekemään ajallaan eikä osakkaiden vastiketaakka silti nouse kohtuuttomasti.

Usein myös väestön ikääntyminen näkyy siinä, miten korjausvelkaa syntyy. Seniorikanalainen saattaa ajatella, että kunhan tämä nyt minun elinikäni kestää ja toimii, niin se riittää. Silloin ei välttämättä löydy halukkuutta lähteä panostamaan pitkälle tulevaisuuteen kohdistuviin korjauksiin.

#### **Pitää korjata silloin, kun korjauksen aika on**

Suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys ovat avainsanoja, kun puhutaan kestävästä kiinteistönpidosta. Silloin omaa kiinteistöä ja sen rakennusosien kuntoa tarkastellaan säännöllisesti. Sen pohjalta voidaan suunnitella korjaustarpeita jo hyvissä ajoin ennakoon ja rakentaa rahoitusta niiden varalle. Jokaisella kiinteistön osalla ja laitteella on oma tekninen käyttöikänsä, joka myös ohjaa varautumista.

– Korjaustarpeiden suunnittelun tulisi perustua tutkittuun tietoon eli asiantuntijanäkemys kiinteistön ja rakennusten kunnosta. Ei voida ve-

tää hihasta tai luottaa omaan maallikkotuntumaan korjaustarpeista ja erityisesti tulevasta kehityksestä, vaan teetetään kuntoarvioita ja -tutkimuksia eri rakennusosien kunnosta ja kestästä. Sen pohjalta voidaan luoda suunnitelmia, jotka ulottuvat mielellään 10–15 vuoden päähän, muistuttaa Haltia.

Laki edellyttää hallitukselta ja isännöitsijältä viiden vuoden korjaustarveselvitystä esitettäväksi yhtiökokouksessa. Se on ehdoton minimi ja esimerkiksi pankit arvostavat sitä, jos taloyhtiöllä on esittää uskottava suunnitelma korjaustarpeista selvästi pidemmälle ajalle.

Korjauksia pitää myös osata tehdä oikeassa järjestyksessä ja siinäkin suunnitelmallisuus auttaa. Priorisointi on erityisen tärkeää, jos rahoituksen saaminen on haasteellista. Silloin kannattaa suunnitelmallisesti, pitkäjänteisesti ja säännönmukaisesti edetä talonpidossa niin, että koko ajan pidetään yllä hyviä asumisolosuhteita ja rakennuksen kuntoa.

#### **Korjausvelka voi vaikuttaa lainansaantiin**

Nyt kun pankkien lainananto on aiempaa tiukempaa, on entistä tärkeämpää pitää huolta taloyhtiön tulokunnosta. Siinä korjausvelalla on merkittävä osuus.

– Pankki arvioi yhtäältä vaakuusarvoa eli siis kiinteistön arvoa ja siihen tietysti vaikuttaa korjausvelka, jonka pankki saattaa nähdä ikään kuin rahavelkana. Pankki tarkastelee tasetta, mutta myös kiinteistön kuntoa ja jos tulossa on merkittäviä korjaustarpeita, ne otetaan huomioon.

– Toisaalta pankki rahoittaa ennen kaikkea maksukykyä eli tarkastelee ja arvioi sitä, millainen on taloyhtiön ja käytännössä osakkaiden maksukyky. Se voi olla ratkaisevassa asemassa, jos velkaa on kertynyt paljon. Tästäkin syystä korjaussuunnittelun pitää olla uskottavaa ja osakkaiden taloudellisen kantokyvyn tulee >>

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

## ”Yhtiökokouksessa voi olla vaikeata saada läpi ennakoivaa säästämistä tulevia remontteja varten. Se kuitenkin kannattaisi ja auttaisi pitämään osakkaiden vastiketaakan siedettävällä tasolla.

olla kestäväällä tasolla, painottaa Haltia.

Iso korjausvelka voi vaikuttaa myös kiinteistön vakuutusmaksuihin ja -korvauksiin. Jos taloyhtiössä on esimerkiksi putket uusimatta, niin vahingon sattuessa ei välttämättä saada korvauksia, koska ikävähennys on jo 100 prosenttia.

### **Miten toimia, ettei korjausvelka ei kasva hallitsemattomaksi?**

Yhtiökokouksessa voi olla vaikeata saada läpi ennakoivaa säästämistä tulevia remontteja varten. Se kuitenkin kannattaisi ja auttaisi pitämään osakkaiden vastiketaakan siedettävällä tasolla.

– Olemme Kiinteistöliitossa tehneet hartiavoimin töitä sen eteen, että varojen kerääminen tulevia korjaushankkeita varten tehtäisiin helpommaksi ja houkuttelevammaksi ja saataisiin paremmin näkyviin yhtiön tilinpäätöksessä. Jos on myymässä huoneistoaan, niin ostajankin pitää saada helposti tieto siitä, että remontteja varten rahaa on säästöissä.

– Muutenkin vastikkeita olisi hyvä ajatella niin, että ne kattavat paitsi juoksevat hoitokulut, myös rakennuksen kuluman, jolloin tulisi kerätäisiin rahaa tuleviin korjauksiin. Tätä ajattelutapaa soisi harrastettavan laajemminkin taloyhtiöissä, sanoo Haltia.

Varautumisen, ennakkoinnin ja suunnitelmallisuuden tulisi olla taloyhtiössä koko ajan keskiössä. Vähintäänkin taloyhtiön pitäisi varautua tulevaan niin, että on selvät suunnitelmat siitä, milloin korjauksiin pitää ryhtyä ja hahmotelmia siitä, mitä se tulisi maksamaan. On helppoa selvittää rakennusosien tekniset käyttöiät, ryhtyä korjauksiin jo hyvissä ajoin ja jaksottaa ne tärkeysjärjestyksessä

niin, ettei yhtäikaa tule hoidettavaksi vaikkapa julkisivu-, putkisto- ja piharemontti.

Osakkaita ei ole välttämättä helppo houkutella ryhtymään korjauksiin, ellei ole jo olemassa selviä ongelmia. On tietysti viisasta käyttää asioita – myös kiinteistöä – tehokkaasti ja mahdollisimman pitkälle lähestyen sitä lopullista käyttöikää. Oleellista kuitenkin on, että jos tulevaan on varauduttu, on olemassa suunnitelma ja rahaakin kerättyä, niin voidaan odottaa pidempään sitä hetkeä, jolloin alkaa ilmetä ongelmia.

Taloyhtiö on vähän kuin iso laiva – se kääntyy hyvin hitaasti uudelle kurssille. Jos kunnolliset suunnitelmat puuttuvat, kestää toimeen ryhtyminen valitettavasti aika lailla pidempään.

### **Mitä on tehtävissä, jos korjausvelkaa on jo kertynyt paljon?**

On tietysti tapauskohtaista, miten taloyhtiö selviää – ja selviääkö – tilanteesta. Luonnollisesti sijaintikin vaikuttaa. Muuttotappiokunnassa asiat saattavat vyöryä eteenpäin nopeammin kuin esimerkiksi kaupunkiseudulla.

Tapio Haltia hahmottelee kolme eri skenaariota. Ensimmäinen on sellainen, että yhtiössä vielä pystytään tekemään taloudenpidon hevoskuuri, joka mahdollistaa sen, että korjauksiin voidaan ryhtyä kreivin aikaan. Silloin pitää pystyä luomaan uskottava suunnitelma siitä, millaisella jaksotuksella ja rahoituspohjalla ryhdytään tekemään. Se tarkoittaa väistämättä joko hoito- ja/tai rahoitusvastikkeen nostoa.

Toisessa, vähän synkemmässä skenaariossa tunnistetaan taloyhtiön tilanne ja todetaan, että ei enää pystytäkään tekemään kaikkea mitä pitäisi, jotta

rakennus olisi olemassa ja asuttavassa kunnossa vielä muutamien vuosikymmenen päästä. On ehkä pyrittäväkin aloittamaan remontteja, mutta ei ole saatu rahoitusta suurille hankkeille.

Silloin voi pyrkiä siihen, että asuminen mahdollistetaan mahdollisimman pitkään ja tehdään vain välttämättömiä korjauksia eli huolehditaan esimerkiksi putkiston ja vesikatton kunnan säilymisestä kelvollisena. Toisin sanoen pidetään talo siinä kunnossa, ettei asuminen vaarannu. Välttämättömille korjauksille ehkä vielä saadaan rahoitus kasaan ja vastiketaakka pidettyä mielekkäällä tasolla asumisen kannalta.

Taloa voi asua vielä seuraavat 10–15 vuotta, mutta samalla tehdään tietoinen ratkaisu siitä, että taloyhtiö ajetaan alas pikku hiljaa. Talo siis tavallaan käytetään loppuun. Se tarkoittaa sitä, että osakkeiden arvo käytännössä nollaantuu, mutta käyttöarvo säilyy jonkin aikaa.

Synkin skenaario on se, ettei välttämättömiin korjauksiinkaan ole enää eväitä. Taloyhtiön tilanne on pahoin kriisiytynyt, ei saada rahoitusta ja korjaukset ovat jo niin välttämättömiä, että asumisturvallisuus alkaa vaarantua.

Jos ollaan alueella, jossa maapohjalla voisi olla kysyntää, rakennus on mahdollista myydä purettavaksi, jos joku taho on kiinnostunut kehittämään tonttia. Silloin osakkaatkin saavat taloyhtiön lakatessa jokusen lantin. Jos taloyhtiö on hiipuvalla paikkakunnalla eikä kysyntää tontillekaan ole, ollaan lähellä sitä surullista tilannetta, että taloyhtiötä uhkaa konkurssi. Usein taloyhtiöiden konkurssit raukeavat varojen puutteesta, mutta talossa ei kuitenkaan voi asua, koska ei ole enää yhtiötä, joka voisi tehdä sopimuksia esimerkiksi sähköstä, lämmöstä tai vedestä. ●



# Lämmitysverkostojen perussäädöllä asumismukavuutta ja energiansäästöä



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

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

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

## Airsepex<sup>®</sup>

### Hapeton vesi verkostoihin

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

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

 **Termotohtori.fi**

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





**Sirpa Pietikäinen**

Kirjoittaja on Euroopan  
parlamentin jäsen.

[sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu](mailto:sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu)

## Hyvä isännöinti

Suomen kansallisvarallisuudesta suurin osa on sidottuna rakennuskantaamme. Rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta on lähes 85 prosenttia eli noin 860 miljardia euroa. Kotitalouksien eli meidän kansalaisten varallisuudesta iso osa on kiinni asunnoissa. Myös valtion talousarvio- ja rahastotalouden sekä liikelaitosten taseisiin kuuluvan rakennusomaisuuden arvo oli 3,9 miljardia euroa vuonna 2019.

Rakennuksen arvoon vaikuttaa erityisesti rakennusten kunto ja laatu. Siksi on tärkeää, että kohteemme rakennuskantaamme arvokkaana sijoituskohteena ja ylläpidämme rakennuksiemme arvoa. Meidän on myös suunniteltava rakennuksemme niin, että ne olisivat modulaarisia ja mahdollisimman pitkäikäisiä - vähintään 200 vuotta pystyssä pysyviä. Rakennustemme on kestävä myös muuttuva ilmasto ja yhä voimakkaammat sään ääri-ilmiöt. Sään ääri-ilmiöiden yleistyessä myös rakennusten huoltamistarve kasvaa esimerkiksi tulvien ja myrskyjen aiheuttamien vaurioiden takia.

Jotta voimme ylläpitää rakennusten kuntoa, laatua ja arvoa, tarvitsemme osaavia ihmisiä hoitamaan rakennuskantaamme. Siksi asiantuntevalla ja ammattitaitoisella isännöinnillä on yhä kasvava

merkitys kansallisomaisuutemme ylläpitämisessä. Usein rakennusten omistajista ja taloyhtiöiden hallituksista ei tarvittavaa osaamista löydy, minkä vuoksi asiantuntevan isännöitsijän on osattava ylläpitää rakennuksen arvoa ennakoivalla ja ennaltaehkäisevällä toiminnalla. Isännöinti on ammattina jatkuvasti kehittyvä ja yhä enemmän ammattitaitoa vaativa ala, minkä vuoksi isännöintiin tarvitaan nyt paljon tärkeää osaamisen kehittämistä.

Hyvään isännöintiin kuuluisi myös kustannusten erittelyjen esittely ja hyvän taloushoidon ymmärryksen vahvistaminen kustannuksia kaihtaville taloyhtiöille. Pidemmällä tähtäimellä laadukkaasta isännöinnistä maksaminen on kannattavampaa, sillä hyvin hoidettujen taloyhtiöiden kiinteistöt ovat myyntiarvoiltaan korkeampia ja niiden vakuutusmaksut ja lainoitus edullisempia. Niinpä halvimman isännöinnin tarjoaja ei yleensä ole pidemmälle päälle kannattavin vaihtoehto. Jokainen meistä tietää, että putket olisi järkevä uusia hyvissä ajoin ennen kuin vedet on jo kellarissa. Siksi osaavalla ja ennakoivalla isännöinnillä voimme reaktiivista isännöintiä paremmin ylläpitää rakennustemme kuntoa.

Asiantuntevaan isännöintiin kuuluu myös rakennusten energiatehokkuuden

tai viherympäristön merkityksen ymmärtäminen. Osaavan isännöinnin tulisi osata kertoa taloyhtiöille energiaremonteista koituvien energiasäästöinvestointien pitkäaikaisista hyödyistä energialaskuissa sekä niiden positiivisista vaikutuksista asumismukavuuteen.

Isännöinnin kehittämisen seuraava askel voisi olla se, että isännöintiala tekisi yhteisen netissä toimivan laskurin, jossa asunnonomistajat ja taloyhtiöt voivat vertailla hyvän isännöinnin taloudellisia pitkäaikaishyötyjä. Isännöintialan olisi myös hyvä itse kehittää omaa alansa laaturekisteriä, jotta laadukkaasta isännöinnistä olisi helposti saatavilla vertailukelpoista tietoa. Halvalla tarjoavaa, mutta huonoa remonttia tilaavaa isännöintifirmaa ei ole pidemmän päälle kannattavaa valita kalliimman, mutta laadukkaamman kilpailutuksen sijasta. Tällä on iso taloudellinen merkitys taloyhtiöiden hallinnon kannalta, sillä turhia laskuja huonosta isännöinnistä tai tekemättömistä töistä ei kukaan halua maksaa.

Isännöintiala yhdessä rahoitussektorin kanssa voisikin järjestää tiedotuskampanjan asuntosijoitusyhtiöille, jossa kerrotaan hyvän ja osaavan isännöinnin merkityksestä. Nostetaan hyvä isännöinti siihen arvoon mikä sillä on!





**Kokeile  
KattoHoivan  
kuntoarviota!  
Kampanja 15.5.2025 asti,  
koodilla OKKH15  
saat 10 % alennuksen  
kuntoarvion  
hinnasta!**

# Katto suojaa kiinteistösi arvoa

Säännöllinen vesikaton ja sen varusteiden tarkastus ja huolto suojaavat kiinteistön arvoa ja pidentävät katon elinkaarta.

KattoHoiva on kattojen elinkaaripalveluihin ja hallintaan erikoistunut yritys, joka tekee muun muassa kattojen kuntoarvioita ja -tarkastuksia, huoltoa ja korjausurakointia. Vuodonpaikannukset ja korjaukset työllistävät etenkin talvella paljon.

KattoHoiva on aloittanut yhteistyön Controlit Factoryn kanssa ja lanseerannut Suomeen kermikatoille ja pihakansille uuden innovaation, jolla voidaan varmentaa sähköisesti vedeneristysten tiiveys, paikantaa vuodot tarkasti ja säilyttää energiatehokkuus! Jos vesikatto vuotaa ja eristeet ovat märät, niiden eristävyys laskee yli 50 %, mikä johtaa suurempiin energialaskuihin lämmityksessä tai viilennyksessä.

– Kuntoarviomme kertoo asiakkaalle rehellisesti ja läpinäkyvästi katon todellisen tilan, mitä sille tulee tehdä ja milloin sekä mitä se maksaa. Kuntoarvioiden taustalla ei ole ajatus katon uusimisen myynnistä asiakkaalle, jos siihen ei ole tarvetta. Vastuullisena toimijana emme ehdota turhia korjaustoimenpiteitä, kertoo KattoHoiva Oy:n toimitusjohtaja **Mika Ruotsalo**.

Yritys on kehittänyt yhteistyössä isännöitsijöiden kanssa kuntoarvioita varten oman kuvallisen raportointimallinsa. Kuntoarvioraporttiin sisältyy katon osa-alueiden kuntoa koskevat arviot sekä viiden vuoden korjaussuunnitelma kustannusarvioineen (PTS).

– Raportti on tehty mahdollisimman konkreettiseksi ja kompaktiksi, jotta asiakkaat saavat olennaiset tiedot nopeasti ja helposti raportista irti, Ruotsalo sanoo.

Kuntoarvioiden lisäksi KattoHoiva tekee kattojen huoltotöitä, tiivistyksiä, peltiasennuksia, kattojen maalauksia ynnä muita toimenpiteitä, joilla saadaan jatkettua kattojen elinkaarta niin, ettei katon uusimista tarvitse tehdä tarpeettoman aikaisessa vaiheessa.

– Huollossa operoimme kaikilla kattotyypeillä, niin kermikatoilla kuin pelti- ja tiilikatoilla. Meiltä saa myös kermi- ja peltikattojen uusimiset kun katto on elinkaarensa päässä.

## Vakuutukset eivät korvaa katon vuotoja

– Moni ei ehkä tiedä tätä, mutta vakuutusyhtiö ei korvaa katon vuodoista aiheutuneita vahinkoja. Vaikka vakuutukset olisivat hyvin kattavia, katon vuodot eivät kuulu vakuutuksen piiriin, Ruotsalo kertoo.

Pitämällä katosta systemaattisesti huolta, voidaan paitsi pidentää katon ikää, myös estää ikävät ja kalliiksi koituvat vesivahingot. Ruotsalo kannustaakin taloyhtiöitä omatoimiseen seurantaan:

– Yksinkertainen keino on käydä aina välillä sateella vintillä katsomassa, onko jostakin

päässyt sisälle vettä. Silloin päästään vuotoon nopeasti kiinni.

## Työtä asiakas ja palvelu edellä

– Meidän yhteistyökumppaneitamme ja asiakkaitamme ovat isännöitsijät ja kiinteistöhuoltoyritykset, ja heitä me pyrimme palvelemaan mahdollisimman hyvin. Me myös kehitämme palveluitamme asiakaslähtöisesti, Ruotsalo toteaa.

– Tarjoamme myös muun muassa kausihuoltosopimuksia, jotka takaavat sen, että katoilla käydään säännöllisesti ylläpitämässä niiden toimivuutta ja tiiveyttä. Kausihuoltoihin sisältyy myös lakisääteinen kattoturvatuotteiden vuosittainen tarkastus ja huolto.

KattoHoiva on osaava luottokumppani, jonka huoltotiimeillä on kymmenien vuosien kokemus ja vahva ammattitaito.



KattoHoiva Oy 020 734 5090  
info@kattohoiva.fi | www.kattohoiva.fi  
Kilonkallio 5 B, Espoo

**Minna Ravi**

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



## Autopaikkojen jako asunto-osakeyhtiössä

Autopaikkojen jakamisesta voi syntyä helpos-  
ti erimielisyyksiä erityisesti silloin, kun paik-  
koja ei riitä kaikille. Myös paikkojen jakojär-  
jestyksestä voi syntyä riitaisuuksia, mikäli  
säännöt siihen eivät ole selkeitä tai puuttuvat  
kokonaan.

Mikäli yhtiöjärjestyksestä ei muuta ilmene,  
autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, jolloin yhtiön  
hallitus päättää paikan luovuttamisesta. Tällöin  
autopaikkoja jaettaessa lähtökohtana on osakkaiden  
yhdenvertaisuusperiaate. Yhtiöjärjestyksessä  
voidaan kuitenkin erikseen määrätä, että  
autopaikka on sidottuna tietyn huoneiston  
hallintaan tai vaihtoehtoisesti osakkaan  
hallinnassa erillisinä autopaikka-osakkeina,  
jolloin osakkeenomistaja saa päättää paikan  
käytöstä ja vuokraamisesta.

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että  
kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset  
oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin  
määrätä, eikä yhtiökokous, hallitus tai isän-  
nöitsijä saa tehdä päätöstä tai toimia siten,  
että osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua  
yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella.  
Niinpä esimerkiksi sijoittajaosakkaan on voi-  
tava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtai-  
sesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoi-  
hin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla  
on. Toki osakkeenomistaja voi halutessaan  
antaa suostumuksen yhdenvertaisuusperi-  
aatteen vastaiseen päätökseen, vaikka pää-  
tös loukkaakin hänen oikeuksiaan osakkeen-  
omistajana.

Autopaikat tulisi jakaa siten, että paikat  
jaetaan ensin taloyhtiössä asuville osakkaille  
sekä osakkaiden mahdollisille vuokralaisille.  
Jos paikkoja jää yli, ne voidaan jakaa seuraa-  
vaksi taloyhtiön omille vuokralaisille ja vasta  
tämän jälkeen paikkoja voidaan tarjota ulko-  
puolisille henkilöille. Hyväksi todettuja tapoja  
jakaa autopaikkoja ovat esimerkiksi arpomi-  
nen sekä erilaiset jonotusjärjestelyt, joissa  
osakkeenomistajat ovat samanlaisessa ase-  
massa riippumatta siitä, asuvatko he itse  
osakehuoneistossa tai onko huoneistossa  
vuokralainen. Yhtiössä on myös mahdollista  
muodostaa erilaisia jonoja erilaisille autopaik-  
katyypeille, jolloin voidaan huomioida esimer-  
kiksi tarve sähköauton latausmahdollisuudel-  
le.

Jos sijoittajaosakkaan vuokralainen vaih-  
tuu, voidaan pohtia, täytyykö uuden vuokra-  
laisen jonottaa paikkaa vai voiko osakas jo-  
nottaa hänen puolestaan. Vastauksesta on  
olemassa erilaisia tulkintoja, mutta esimer-  
kiksi Kiinteistöliiton kannan mukaan osak-  
kaan tai vuokralaisen vaihtuessa asukkaan  
on aina itse jonotettava paikkaansa, jolloin  
autopaikkoja ei voi varata.

Erimielisyyksiä voi aiheutua helposti niin  
kutsutuissa kakkosasuntotilanteissa. Oikeus-  
käytännön mukaan autopaikkojen jakaminen  
pelkästään niille osakkaille, jotka käyttävät  
osakehuoneistoaan vakituksena asuntona,  
rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällöin ne  
osakkeenomistajat, jotka käyttäisivät osake-

huoneistoaan kakkosasuntona, eivät voisi  
saada lainkaan autopaikkaa, jolloin osak-  
keenomistajat on laitettu perusteettomasti  
toisistaan poikkeavaan asemaan (ISHO  
30.12.2014; S14/113/20). Toisaalta asiasta  
on esitetty oikeuskirjallisuudessa toisinaan  
kantoja, joissa autopaikkojen jaossa voitaisiin  
ottaa huomioon vakituiset asukkaat ja niuk-  
kuuden vallitessa laittaa heidät etusijalle.  
Tuomioistuimien edellä mainitussa tapaukses-  
sakaan suoraan tuominnut mahdollisuutta  
asettaa kakkosasunnon omistajaa huonom-  
paan asemaan autopaikkojen jaossa, jos au-  
topaikoista on niukkuutta. Tällaista tulkintaa  
on kuitenkin kritisoitu oikeuskirjallisuudessa  
asunto-osakeyhtiölain sanamuodon vastaise-  
na ja todettu, että osakkaiden oikeuksien ja  
velvollisuuksien määrittelemisen jonkinlaisen  
tarpeellisuusharkintaan liittyvän kriteerin pe-  
rusteella on ajatuksena yhtiöoikeudellisesti  
vieraas.

Mikäli autopaikkoja on niukasti eikä niiden  
käyttämisestä tai jakamisesta ole määrätty  
asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, yhti-  
össä voidaan laatia erilaisia sääntöjä, joilla  
autopaikkoja jaetaan. Sääntöjen laatiminen  
on suositeltavaa, mutta täytyy muistaa, että  
niiden tulee kuitenkin olla aina sopusoinnus-  
sa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Myös  
yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen hin-  
noittelulla voidaan vaikuttaa siihen, että au-  
topaikat jaetaan niille, jotka paikkoja todella  
tarvitsevat.

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



**PYYDÄ TALOYHTIÖLLENNE MAKSUTON  
ENERGIAKARTOITUS JA INVESTOINTILASKELMAT**

**SMART  HEATING**

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



# KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI- JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**HUOLTO  
SANEERAUS  
24/7**



**PUMPPAAMO**

**SALAOJAT  
JA  
VIEMÄRIT**



**KUVAUS**

**MYÖS  
viemärin  
avaukset**



**PESU**

**24h  
päivystys  
020 741 8970  
myös sulatukset**



**IMUPAINEAUTO**

**TURHA  
KANTAA  
HUOLTA**  
ME HUOLLAMME



**CAPSE**

— VESITEKNIIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

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

**Uusimaa**

020 741 8970

**Pohjois-Suomi**

020 741 8976

Jäähdytys  
Ilmalämpöpumput  
Ilma-vesilämpöpumput  
Siirrettävät jäähdytyslaitteet  
Poistoilmalämpöpumput  
Maalämpöpumput  
VRF järjestelmät  
Monoblock R290

## LÄMPÖPUMPUT

**KAISAI**



**KlimaTherm**

**KAISAI**

Huurrekuja 1  
04360 TUUSULA

**FUJITSU**

Piilipuunkatu 11  
21200 RAISIO

**QVANTUM**

Autokeskuksentie 8  
33960 PIRKKALA

Klima-Therm Oy

Puh: 020 741 2222

[myynti@klima-therm.com](mailto:myynti@klima-therm.com)

[www.klima-therm.com/fi](http://www.klima-therm.com/fi)