

Toiminnalliset syyt  
usein pihauudistuksen  
perusteena ..... 10

Uusi pelastuslaki siirsi  
vastuun palovaroittimista  
taloyhtiöille ..... 18



**VILLAVEIKOT**

## HENGITTÄVÄT JA HOMEETTOMAT ERISTYSRATKAISUT MEILTÄ!

- 💧 Selluvilla vastaanottaa ja luovuttaa kosteutta!
- € Erinomainen eristyskyky säästää energiaa!
- 👍 Sopii monipuolisesti lähes kaikkiin eristyskohteisiin!

Seinäpuhallukset spray- ja ruiskupuhalluksina!

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Mikko Muukkonen  
050 543 1669  
info@villaveikot.fi  
villaveikot.fi



## KELIT LÄMPENEE!

Nyt on hyvä aika saneerata  
lämmitysjärjestelmät.  
Ekologiset ratkaisut meiltä:

- 🌱 Maa-,  
ilmavesi-, ja  
ilmalämpöpumput
- ☀️ Uudis- ja saneerauskohteet
- 🔥 Kaukolämpösiirtimien  
asennukset ja vaihdot
- 💧 LVI-työt



**SUOMEN  
Lämpötalo**  
Pentti Korhonen 040 5942188





**Tarvitsetko lisälämmöneristystä?  
Suunnitteletko uudisrakentamista tai  
vanhemman kohteen saneerausta?**

Kauttamme  
Hunton, Ekowool, Ekocell ja Isover  
puhallusvillaeristykset.

Lisäksi suurtehoimuroinnit sekä  
kirvesmiespalvelut.

Ota yhteyttä, räätälöidään juuri Sinulle sopivin ratkaisu.

**VALANTA**

Asennus Valanta Oy, p.050 526 3722, info@valanta.fi  
www.valanta.fi

**LVI Kisara Oy**

**LVI-MYYNTI | ASENNUS | HUOLTO  
RAKENNUS- JA SANEERAUSTYÖT**

Maa- ja ilmalämpöpumput  
IV-kanavien puhdistus ja säätö  
Kaivinkone ja kuorma-autotyöt  
Jätevesisuunnitelmat  
Viemärinkuvaus  
Asbestinpurkutyöt

Savorak laiturimyynti ja asennus  
JT-traileri edustus ja myynti

**www.kisara.fi**

**Tilaa ilmainen kartoituskäynti!**



050 556 9504 Veli  
044 739 3780 Henri  
044 333 3012 Ville

LVI-myymälämme palvelee  
Ma-Pe klo 7.00-15.30  
Tirrolantie 1, 51900 Juva



**-Suunnittelusta asennukseen-**

- Keittiöt
- Yksilölliset kokopuukalusteet
- Puusepäntyöt
- Liukuovikomero
- Suunnittelu
- Asennuspalvelu

Kimmo Hämäläinen  
Pulttikatu 1, Mikkeli  
puh. 050 352 8896  
www.projoinery.fi



OLAVINKATU 53 - 57100 SAVONLINNAN  
AVOINNA ARKISIN 08-16

**SAVONLINNAN  
TURVALUKKO**

**TURVALLISUUTTA  
AMMATTITÄIDOLLA & KOKEMUKSELLA**

**LUKITUS &  
KULUNVALVONTA**

**HÄLYTYS-  
JÄRJESTELMÄT**

**ÄLYLUKOT**

040 154 3637

info@savonlinnanturvalukko.fi

www.savonlinnanturvalukko.fi

**ABLOY iLOQ Yale  
JABLOTRON AJAX**



ETELÄ-SAVO  
1/2024

#### Julkaisija / Kustantaja

Media Potentia Oy,  
Kuninkaankatu 24 A,  
33210 Tampere  
puh: 0400 772 229

#### Jakelulevikki

SUURJAKELU  
Joroinen, Juva, Mikkeli, Mäntyharju,  
Pieksämäki, Rantasalmi ja Savonlinna

Painosmäärä: 10 000 kpl  
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

#### Vastaava päätoimittaja

Petri Kaukonen  
puh: 0400 770 103  
petri@mediapotentia.fi

#### Toimitus

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

#### Ilmoitusmyynti

Eija Savikurki  
045 276 1343  
eija@mediapotentia.fi

#### Taitto ja

ilmoitusvalmistus  
Media Potentia Oy

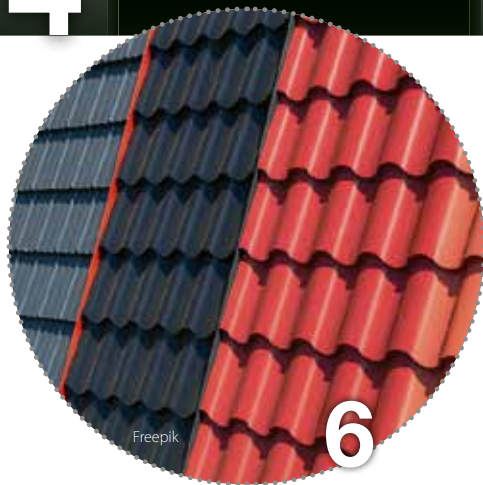
#### Painopaikka

Sanoma Manu Oy

#### Kannen kuva

Freepik

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



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Kattoremontti
- 10 Piha kuntoon
- 14 Julkisivuremontti
- 17 Lakipalsta
- 18 Palovaroittimet taloyhtiön vastuulle
- 21 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 22 Mitä uutta vuonna 2024?

## PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

*Petri Kaukonen*



## Taloyhtiöiden tarkka taloudenpito entistä tärkeämpää

Suomessa on yli 90 000 asunto-osaakeyhtiötä. Siihen nähden konkurssiin hakeutuneiden taloyhtiöiden määrä on ollut vähäinen. Viime vuonna se kuitenkin kasvoi takavuosiin verrattuna tuntuvasti.

Myös Isännöintiliitto kiinnitti viime syksyn tiedotteessaan huomiota taloyhtiöiden orastavaan ahdinkoon. Taloyhtiöiden hoitokulut ovat hiljaksen nousseet. Korjausvelkaa on, eikä se ole itsestään häviämässä. Samalla esimerkiksi rakennusten energia-  
tehokkuusvaatimukset kiristyvät.

Taloyhtiöille myönnettäviä avustuksia kuitenkin leikattiin uudessa hallitusohjelmassa. Leikkuriin jäivät muun muassa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämät energia-avustukset sekä avustukset sähköautojen latausinfraan rakentamiseen.

ARAn avustukset ovat olleet merkittävässä roolissa, kun taloyhtiöt ovat tehneet remonttipäätöksiään. Niiden loppuminen ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että toimenpiteitä on jatkossakin tehtävä ja kiinteistön kunnosta ja ylläpitokulujen kehityksestä huolehdittava.

Energianhinta on tässä hyvä kannustin. Esimerkiksi sähkön hintaa on vaikea ennustaa. Loppuvuodesta pörssisähkön hinnassa nähtiin sekä jyrkkiä huippuja Olkiluoto 3:n toimintavaikeuksien vuoksi että odottamaton romahdus norjalaisen sähkökauppiaan erehdyksen vuoksi. Vaikka energia-avustus on jäämässä unholaan, energiaremontti voikin olla taloyhtiölle pitkällä aikavälillä järkevä investointi, etenkin osana muita korjaushankkeita.

Puhdasta, ympäristöä ajatellen jo yli 30 vuotta

Pyykit puhtaaksi helposti ja nopeasti!  
Tule pesemään tai jätä pestäväksi matot,  
peitot, tyyny, haalarit ym.  
Saman katon alta  
pesulapalvelut työpaikalle ja kotiin.

Pankkotie 7 (Tusku)  
Mikkeli  
www.mattohuolto.fi

FB: Mattohuolto  
p. 015 - 211 883  
ma-pe 9 -18

Kuljetus-  
palvelu

**MATTOHUOLTO**  
**PYYKKÄRIT**

## Nosturiauto- ja vaihtolavapalvelua!

Tarjoamme nosto- ja kuljetuspalvelua Hiab-autolla sekä vuokraamme vaihtolavoja.

Ota yhteyttä: 0500 557 872

Suoritamme myös lavettikuljetuksia kotimaassa ja ulkomailla.



**VPH kuljetus**

VPH Kuljetus Oy  
Kinnarinkatu 2, 50170 Mikkeli  
www.vphkuljetus.fi





# AJANKOHTAISTA

## Tee laiteostoksista kestävämpiä huomioimalla energiamerkintä

Hankintavaiheessa on helpoin vaikuttaa laitteen tuomaan energiankulutukseen ja syntyviin energiakuluihin. Monen laitteen kyljestä saa yhdellä vilkaisulla paljon tietoa, kun tarkastaa laitteen energiamerkinnän. Uudistuneessa energiamerkissä asteikko on aina A:sta G:hen.

– Aina uutta laitetta hankkiessa olisi tutkittava, löytykö siitä energiamerkki, muistuttaa Motivan johtava asiantuntija **Päivi Suur-Uski**.

Usein iso osa laitteen ympäristövaikutuksesta tulee sen käytön aikaisesta energiankulutuksesta. Energiamerkin avulla on helppo valita eri vaihtoehdoista vähiten energiaa kuluttava laite.

– Valitessasi energiamerkityn laitteen valitset maltillisesti energiaa kuluttavan laitteen. Se vaikuttaa jatkossa suoraan myös kotisi energiankulutukseen ja -kustannuksiin, Suur-Uski toteaa.

Suur-Uski muistuttaa myös, että vastuullisin laite on se, joka on hankittu oikeaan tarpeeseen. Ennen käyttöönottoa tutustutaan sen käyttöohjeisiin, joista saa tiedon myös energiatehokkaiden asetuksiin ja ohjelmiin. Ohjeita on hyvä noudattaa aina laitetta käytettäessä. Kun laitteesta on aika luopua, kierrätetään se asianmukaisesti.

### Energiamerkintä – pieni suuri infopaketti

Energiamerkintää käytetään kodinkoneissa ja viihdeelektronikassa. Merkkiä on viime vuosina uudistettu, niin että siinä on käytössä tuttu A-G -asteikko ja energiatehokkuusvaatimukset ovat entistä tiukempia.

Energiamerkintä on EU-maissa yhtenäinen, ja se auttaa valitsemaan energiatehokkaita vaihtoehtoja antamalla luotettavaa ja vertailukelpoista tietoa laitteiden energiankulutuksesta. Lisäksi uudistuneessa merkissä on QR-koodi, josta pääsee suoraan EU:n laajuiseen tuotetietokantaan katsomaan valmistajan ilmoittamia tuotetietoja tarkemmin.

### Energiamerkinnän hyödyt laitteen ostajalle:

- Valintavaiheessa laitteiden keskeiset tiedot ovat helposti saatavilla ja vertailtavissa.
- Voit turvallisesti valita laitteen, jonka ominaisuudet (esim. koko, tekniset ominaisuudet ja toiminnot) sopivat juuri sinun tarpeisiisi.
- Saat tiedon laitteen energiankulutuksesta ja voit käyttää vähemmän energiaa sekä säästää sähkölaskussa.



- Merkintä tuo luotettavuutta energiatehokkuuteen.
- QR-koodilla saat halutessasi lisää tietoa helposti.

Tähän mennessä ovat jo uudistuneet astianpesukoneiden, jääkaappien, pakastimien, pyykinpesukoneiden, televisioiden, näyttöjen, viinikaappien, renkaiden ja lamppujen energiamerkinnät.

Loputkin energiamerkinnät uudistuvat vuoteen 2025 mennessä, ja silloin ilmanvaihtokoneet, ilmastointilaitteet, liesituulettimet, kuivausrummut, lämmityskattilat, lämpöpumput, tulisijat, uunit, vedenlämmittimet ja lämminvesivaraajat on myös päivitetty uusilla merkeillä.

Suomessa energiamerkinnän ylläpitoa ja oikeellisuutta valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

## Energiansäästö vaatii päättäväisyyttä – ja toimivaa talotekniikkaa



LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

Energiansäästö on kaikille tuttu käsite, eikä kukaan epäile sen tarpeellisuutta. Mutta mitkä asiat sen onnistumiseen vaikuttavat? Taloteknisten järjestelmien säätö- ja huoltotoimien lisäksi käyttötottumuksilla on suuri merkitys energiaa säästettäessä, toteaa LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry tiedotteessaan. Säästäminen kysyykin yhdistyksen mukaan enemmän asennetta kuin uutta tekniikkaa.

### Kaiken taustalla on toimiva talotekniikka

Jotta säästötoimenpiteet tai investointi uuteen lämmön-

tuotantojärjestelmään saataisiin tuottamaan pienempiä energialaskuja, kiinteistön talotekniikan on toimittava suunnitellulla tavalla. Uudet lämmöntuotantotavat, kuten lämpöpumput, ovat tärkeitä energiatehokkuuden kannalta, mutta myös lämmönjaon toimivuutta tulee tarkastella vähintään yhtä paljon.

– Tehokaskaan lämmöntuotanto ei auta, jos saavutettu hyöty hävietään kehnosti toimivalla lämmön jaolla. Rakennuksen lämmityskustannuksiin voidaan usein vaikuttaa huomattavasti lämmitysverkoston perussäädöllä ja erilaisilla huonetermostaateilla, muistuttaa erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen** LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:stä.

Järjestelmien energiatehokkuus riippuu paljon laitteiden ja järjestelmän käyttämisestä. Säästöjen ja asetusarvojen on oltava laskettuna sekä oikein asetettuna. Toimintakuntoa ja käytetyn energian määriä on seurattava.

### Suunnitelmallisuus on päättäväisyyttä

LVI-järjestelmien toimintakunto laskee ajan kuluessa, ja se lisää huomattavasti mm. energian ja käyttöveden kulutusta. Talotekniikkaan päteekin sama kuin muihinkin teknisiin järjestelmiin, joiden toimintakunnon varmistamisessa suunnitelmallinen huolto on keskeinen tekijä.

– LVI-järjestelmissä ei ole tarvetta rasvata juuri mitään. Niiden huolto keskittyy enemmänkin toiminnan tarkkailuun ja erilaisiin säätötoimenpiteisiin. Toki jokin laite voi rikkoutua, mutta siihenkin voi varautua säännöllisten tarkastusten avulla, Juha-Ville Mäkinen selvittää.

– Nykyisin korostetaan energiankulutusta, yhtä tärkeää on tilojen käytettävyyden. Säännöllisellä huollolla varmistetaan myös terveellinen sisäilmasto.

### Kulutuksen on oltava tarvelähtöistä

Yleisesti ajatellaan, että suurin säästö syntyy kuitenkin käyttötottumusten kautta. Pienillä muutoksilla lämpötiloissa voidaan säästää paljonkin myös käytön aikana. Lisäksi käyttöajoilla on merkitystä. Tiloja ei tarvitse lämmittää tai ilmaa vaihtaa täydellä teholla, jos niissä ei ole käyttöä.

– Energian käytössäkin pätee tarve suunnitelmallisuuteen. Haluttu lämpötilataso ja tilojen käyttöajat on tiedostettava ja päätökset tehtävä niiden perusteella. Käyttäjienkin mielipide on tärkeä, koska viime kädessä he tietävät, milloin mukavuus alkaa kärsiä liikaa. Kotona pitäisi jatkossakin voida olla ilman pipoa, Mäkinen toteaa.

## ● ● ● Julkisivuremontti 2023 -kilpailu ratkennut - Asunto Oy Euran perinnejulkisivukorjaus voitti

Helsinkiläisen Asunto Oy Euran kokonaisuudessaan onnistunut perinnejulkisivukorjaus voitti yhdeksännen kerran järjestetyn Julkisivuremontti 2023 -kilpailun. Toisen palkinnon sai tamperelainen As Oy Kaskitie 11-15 ja kolmannen palkinnon helsinkiläinen As Oy Pitäjänmäentie 17. Voittajat julkistettiin Kiinteistö 2023 -tapahtumassa Helsingin Messukeskuksessa.

– Julkisivuremontit ovat tyypillisesti haastavia niin suunnittelun kuin toteutuksen osalta, jotta löydetään oikeat korjaustavat ja -menetelmät. Lisäksi oman haasteensa tuo osakkaiden ja asukkaiden huomioiminen. Voittaneissa kohteissa esille tulleet haasteet oli onnistuttu selvittämään ammattitaitoisesti sekä osakkaita ja asukkaita kuunnellen, Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyrynen** toteaa kilpailuehdokkaista.

### As Oy Euran julkisivu alkuperäiseen asuun vuosikymmenten jälkeen

Helsinkiläisen Asunto Oy Euran julkisivuremontissa tehtiin erinomaisen hieno perinnejulkisivukorjaus, jossa onnistuttiin palauttamaan 1920-luvun arkkitehtuuri, ilme ja tunnelma vuosikymmenten jälkeen. Rapatun julkisivun, ikkunoiden ja vesikaton korjaustavat oli sovitettava Sr-2-suojelumerkintään, mikä velvoitti käyttämään julkisivukorjaamisessa mahdollisimman tarkasti alkuperäisiä muotoja, materiaaleja ja värisävyjä. Julkisivu palautettiin ”moderneilla” korjausmenetelmillä ja materiaaleilla alkuperäiseen asuunsa vuosikymmenten jälkeen, mikä oli myös osakkaiden ja asukkaiden yhteinen tahtotila. Kokonaisvaltainen korjaushanke suunniteltiin huolellisesti ja siihen saatiin erinomaisesti perinnekorjauksen hallitsevat suunnittelijat ja urakoitsija. Hanke oli kokonaisuudessaan erittäin onnistunut, hallituksen ja isännöitsijän yhteistyö ja toiminta aktiivista ja osakkaat ja asukkaat hyvin hankkeen tavoitteisiin osallistaen.

### As Oy Kaskitie 11-15 julkisivut uusittiin arkkitehtuuri säilyttäen

Tampereella As Oy Kaskitie 11-15:n julkisivukorjaus



Rakennusteollisuus RT ry

edustaa haasteellisen tiiltä ja betonia yhdistäneen julkisivun innovatiivista ja kokonaisuutena hyvin hallittua korjausta. Vanha betonipalkkien ja -pilarien varaan toteutettu alkuperäinen tiilimuuraus korjattiin uudenaikaisena, levyrappauksen ja tiililaatan yhdistävänä tuulettavana julkisivuratkaisuna. Huolellisen suunnittelun tuloksena syntyi kokonaistaloudellinen, energiatehokas, arkkitehtuuria säilyttävä ja asumisviihtyisyyttä parantava lopputulos.

### As Oy Pitäjänmäentie 17 päivitettiin uudelle aikakaudelle

Helsinkiläisen As Oy Pitäjänmäentie 17:n julkisivuremontissa yhdistyivät ansiokkaasti erikoinen hirsirunkorakenne, alkuperäisen arkkitehtuurin vaaliminen entisen ulkoasun ja yksityiskohtien palauttamisella, energiatehokkuuden parantaminen ja asumisviihtyisyyden parantaminen. Kokonaisuutena ottaen hallitusti ja osakkaat sekä asukkaat huomioiden läpiviety korjaushanke, jolla vuonna 1934 valmistunut asuinrakennus siirtyi uudelle aikakaudelle.

### Korjausrakentamistietoutta vahvistettava

– Suunnitelmallinen kiinteistönpito ja oikea-aikainen korjaaminen ovat avainasemassa, kun rakennuksia ylläpidetään. Taloyhtiöissä on edessä korjausrakentamisen piikki. Samalla, kun talossa tehdään suuria remontteja, asumisen laatutasoa ja energiatehokkuutta olisi järkevää parantaa. Alan tutkimus- ja kehitystoimintaa ja korjausrakentamisen koulutusta kaikilla tasoilla pitäisi pikaisesti lisätä. Korjausneuvontaa ja korjaamista sekä ylläpitoa koskevaa tietoa tulisi olla entistä paremmin saatavilla. Asukkaiden, kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden sekä julkisten päättäjien tietoisuutta korjausvelan ja sen kasvun vaikutuksista pitää lisätä, arkkitehti **Safa Maritta Koivisto** totesi Rakennustuoteteollisuus RT:n edustajana kilpailun tuomaristossa.

– Rakennukset tulee rakentaa pitkäikäisiksi, kestäväksi peruskorjaukset ja tarvittaessa myös toiminnan muutokset. Kestävä korjausrakentaminen ylläpitää ja jatkaa rakennusten käyttöikää, mahdollistaa muuntojoustavia ratkaisuja niin toiminnallisuuden kuin rakenteidenkin osalta. Julkisivuyhdistyksen tavoitteena on toimissaan edistää teknisesti laadukasta ja esteettisesti korkeatasoista julkisivurakentamista ja korjaamista, Koivisto painotti.

### Seuraava kilpailu kahden vuoden päästä

Julkisivuyhdistys – JSY ry on järjestänyt Julkisivuremonttikilpailun yhteistyössä Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry:n ja Suomen Messusäätiön kanssa, jolta on saatu 3 000 euron palkintoraha jaettavaksi palokittaville taloyhtiöille. Tuomaristossa on ollut edustus myös Suomen Isännöintiliitosta ja Kiinteistöliitto Uusimaasta.

Voittajat saavat rahapalkinnon lisäksi kunniakirjan ja seinälaatan kiinnitettäväksi taloyhtiön seinään muistutamaan hienosta onnistumisesta.

Edellisen kerran Julkisivuremontti-palkinto jaettiin vuonna 2021. Seuraava kilpailu järjestetään vuonna 2025.

## ● ● ● Näin siivotaan pyöräkellarit - Pyöräliitto julkaisi taloyhtiöille suunnatun oppaan hylättyjen pyörien hävittämisestä

Helppolukuinen ja vaiheittain etenevä opas on valmisteltu yhteistyössä Isännöintiliiton, Kiinteistöliiton sekä Poliisihallituksen kanssa. Hylätyt pyörät taloyhtiöissä -opas on julkaistu Pyöräliiton verkkosivuilla, ja sitä päivitetään jatkossa aina tarvittaessa.

Vaikka siivoton pyörävarasto tekisi pyöräilevän asukkaan arjesta hankalaa, ei pyöriä saa alkaa hävittämään omin päin, vaan päätös pyörävarastojen siivoamisesta kuuluu taloyhtiön hallitukselle. Oppaan onkin tarkoitus madaltaa kynnystä pyörävarastojen siivoamiseen sekä kannustaa taloyhtiöitä parantamaan pyöräpysäköinnin laatua.

Myös hylätyn omaisuuden käsittely ja varsinkin hävittäminen vaativat erityistä tarkkuutta, ja oppaassa korostetaan aktiivisen viestinnän, sopivan väljän aikataulun ja hävitettävien pyörien huolellisen dokumentoinnin tärkeyttä. Oppaassa neuvotaan, kuinka varmis-

tetaan pyörän varmasti olevan omistajansa hylkäämä, miten hylättyjä pyöriä kannattaa varastoida sekä millä keinoin niistä voi hankkiutua eroon.

### Siisti pyörävarasto innostaa pyöräilemään

Hyvin suunniteltu pyörävarastojen siivous on taloyhtiölle verrattain vaivaton tapa osoittaa pyöräileville asukkaille, että heidän tarpeensa on ymmärretty ja huomioitu. Siivousprosessin voi käynnistää vaikka heti, ja myös asukkaat voivat tehdä asiasta aloitteen taloyhtiön hallitukselle.

– Loppuvuosi on otollista aikaa pyörävarastojen siivoamiselle: Lomakauden ulkopuolella asukkaat ovat hyvin tavoitettavissa, ja pyörävarastoon on hyvä raivata pyöräilyvuoden hiljaisempina kuukausina tilaa ennen

kevättä, jolloin hankitaan ahkerasti uusia pyöriä ja tarvitetaan niille säilytystilaa, rohkaisee Pyöräliiton viestintäsuunnittelija **Jukka-Pekka Ronkainen**.

Pyörävaraston siivoaminen voi parhaimmillaan olla asukastyytyväisyyttä parantava toimenpide, joka voi poikia enemmänkin intoa pyöräilyolosuhteiden kohen- tamiseen.

– Laadukas pyöräpysäköinti on tutkitusti tehokas pyöräilyn kannustin. Kun ylimääräiset polkupyörät on poistettu tilaa viemästä ja siisti pyörävarasto ilahduttaa asukkaita, kannattaa heräävä innostus kanavoitaa pyörävaraston muuhun kehitystyöhön. Merkittävä konkreettinen parannus voisi esimerkiksi olla runkolu- kittavien telineiden hankkiminen, varastotilan lukituksen päivitys tai vaikka pienen pyörähuoltopisteen perustaminen pyörävaraston nurkkaan, Ronkainen vinkkaa.





... Teksti: Elina Salmi

# Katto remonttiin kannattaa ryhtyä ajoissa

Jokaisella katolla on elinkaarensa – hyvin ja säännöllisesti huolletulla se on tietysti pidempi. Katto remontin aika on siinä vaiheessa, kun se ei enää selviä tehtävästään eli talon suojaamisesta kunnialla.

Jos ullakolle tai ylimmän kerroksen asuntoihin alkaa tippua vettä, ollaan jo pahasti myöhässä remontin suhteen. Silloin on ilmiselvää, että vesikatto vuotaa.

– Vähintään kaksi kertaa vuodessa eli keväällä ja syksyllä pitäisi vesikatto tarkastaa. Silloin epätiiviit kohdat voidaan havaita ajoissa, muistuttaa RI **Jyri Peltoniemi** Kattopollari Oy:stä.

– Katto tarkastetaan useimmiten ulko-

puolelta. Jos talossa on pääsy ullakolle, voidaan tarkastus tehdä lisäksi sisäpuolelta. Jos kiinteistöhuollon sopimukseen kuuluu kattojen puhdistus, he voivat tietysti katolla käydessään tarkastella katon kuntoa karkeasti, mutta jos silloin havaitaan jotain poikkeavaa, on hyvä pyytää kattoalan ammattilainen paikalle. Hän tarkastaa silloin katon ammattilaisen silmin ja työturvallisuusasiatkin tulevat

huomioitua oikein.

Vesikaton puhdistuksen yhteydessä on hyvä tarkistaa uusittavat kittisaumat. Lisäksi kattoturvatuotteiden kuntoa on syytä tarkkailla säännöllisesti, jotta katoilla olisi turvallista kulkea. Yleinen käytäntö on, että taloyhtiö pyytää ammattilaista tarkastamaan kattoturvatuotteet.

– Säännöllisyys tarkastuksissa kannattaa. Niiden avulla voidaan ajoissa havaita

mahdollisia virheitä ja puutteita, joiden korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen voi säästää kiinteistön huomattavilta vaurioilta ja korjaustoimenpiteiltä tulevaisuudessa. Olen havainnut, että melkein joka katoilta löytyy jotain huollettavaa. Yllättävän paljon on myös puhdistustarvetta tai tarve poistaa ja torjua kasvustoa kasvuston-estokäsittelyn avulla. Kaikille katoille kuitenkin päätyy orgaanista ainesta – puun-



” Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivistykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä. Siten syntyy säästöä.

lehtiä ja muuta roskaa – joka on oiva kasvualusta sammaleelle.

### Tasakatto vaatii enemmän huoltoa

Katon tekniseen käyttöikään vaikuttavat katemateriaali ja katon kaltevuus. Ilmasto-olosuhteilla on myös iso vaikutus: rannikolla katto joutuu kovemalle kulutukselle kuin sisämaassa.

– Jos esimerkiksi tiilikatto on tehty loivalla minimikaltevuudella, niin alusrakenteet eli ruoteet, aluskate ja pystyrimat rasittuvat enemmän kuin jos katto on tehty jyrkempänä. Loivalla katolla saumoista saattaa vettäkin tihkua helpommin alusrakenteisiin.

Bitumikermikatteinen tasakatto puolestaan saattaa vaatia puhdistusta ja huoltoa selvästi enemmän kuin kaltevat katot katemateriaalista riippumatta. Sinne esimerkiksi kertyy enemmän roskaa. Katon sadevesikaivoja pitää puhdistaa useammin ja jos lähellä on paljon puita, joita ei haluta tai ei saada lupaa kaataa, voi katolla joutua käymään aina myrskyn tai suuren sateen jälkeen puhdistamassa kaivot.

### Huolto vaikuttaa käyttöikään paljon

Eri katemateriaalien tekninen käyttöikä vaihtelee ja paljon tietyksi riippuu huollosta. Hyvin huollettu tiilikatto saattaa kestää jopa 50 vuotta, kunhan rikkoontuneet tiilet vaihdetaan aina pikimmiten. Jos tiiliä rikkoontuu kovin usein, kannattaa pyytää kattoalan ammattilainen tarkastamaan katon kunto. Syynä voi nimittäin olla asennusvirhe alkuperäisessä asennuksessa.

Pinnoitettu peltikatto on jokseenkin huoltovapaa, kunhan pinnoite pysyy ehjänä. Erityisesti kannattaa tarkkailla räystäitä ja läpivientejä eli kohtia, joissa peltiä on asennusvaiheessa leikattu.

Vanhat, sinkityt peltikatot voi joutua maalaamaan ympäristön rasituksesta riippuen 10–15 vuoden välein. Jos kate alkaa jostain kohtaa ruostua, on se ruostesuojattava ja maalattava useammin. Sitäkin pitää säännöllisissä tarkastuksissa seurata.

Karkeasti voisi sanoa, että peltikaton tekninen käyttöikä – jälleen riippuen rasituksesta ja huollon säännöllisyydestä – on noin 40–50 vuotta.

Bitumikermikate tulee pahimmassa tapauksessa tiensä päähän jo 25–30 vuodessa, mutta on hyvin hoidettuna jokseenkin samanikäinen kuin muut-

kin katemateriaalit. Roskat ja mahdollinen sammal on poistettava huolella. Puhdistus pitää suorittaa esimerkiksi pehmeän harjan tai lehtipuhaltimen kanssa ja tarvittaessa käytetään katonpesuaineita.

Jos kate alkaa repsottaa tai kovakourainen lumien luoja kolhii sitä, voi sen onneksi melko helposti korjata. Toki paikalle tarvitaan pätevä eristäjä, jolla pitää luonnollisesti olla myös voimassa-oleva tulityökortti.

Kaikkia katemateriaaleja pitää käsitellä hellästi. Esimerkiksi lumia pudottaessa ei lumilapiota kannata heiluttaa kovalla voimalla ja esimerkiksi petkelettä tai rautakankea ei saa missään tapauksessa käyttää jäiden irrottamiseen. Bitumikermikatteen päälle tulee jättää noin 10 senttimetrin paksuinen lumikerros katteen suojaksi.

### Remontteja yhdistämällä säästytään ristikkäisiltä töiltä

Kattoremonttiin voi hyvin yhdistää ainakin ilmanvaihtoremontin ja lämmön talteenottolaitteiston asentamisen.

– Ne on hyvä tehdä samaan aikaan. Ei ainakaan kannata tehdä sitä ilmanvaihtoremonttia ensin ja tukea laitteita vanhaan katteeseen ja sitten miettiä muutaman vuoden päästä, että pitäisi tehdä kattoremontti ja nyt nuo ilmanvaihtokanavien tuet ja lämmöntalteenottoyksiköt ovat tiellä, toteaa Jyri Peltoniemi.

– Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivistykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä. Siten syntyy säästöä. Säästöä tulee siitäkin, että työmaan perustaminen aina maksaa ja remontteja yhdistämällä ei tarvitse tehdä sitä kahden kertaan.

### Remontti alkaa kuntotarkastuksella

Omakotipuolella saattaa joskus olla tarvetta vaihtaa katemateriaali. Jos esimerkiksi vanhan rintamamiestalon tiilikatto on aiheuttanut rakenteellisia painumia, voi sen vaihto kevyempään olla hyvä ratkaisu. Taloyhtiöissä harvemmin joudutaan moisen ongelman eteen.

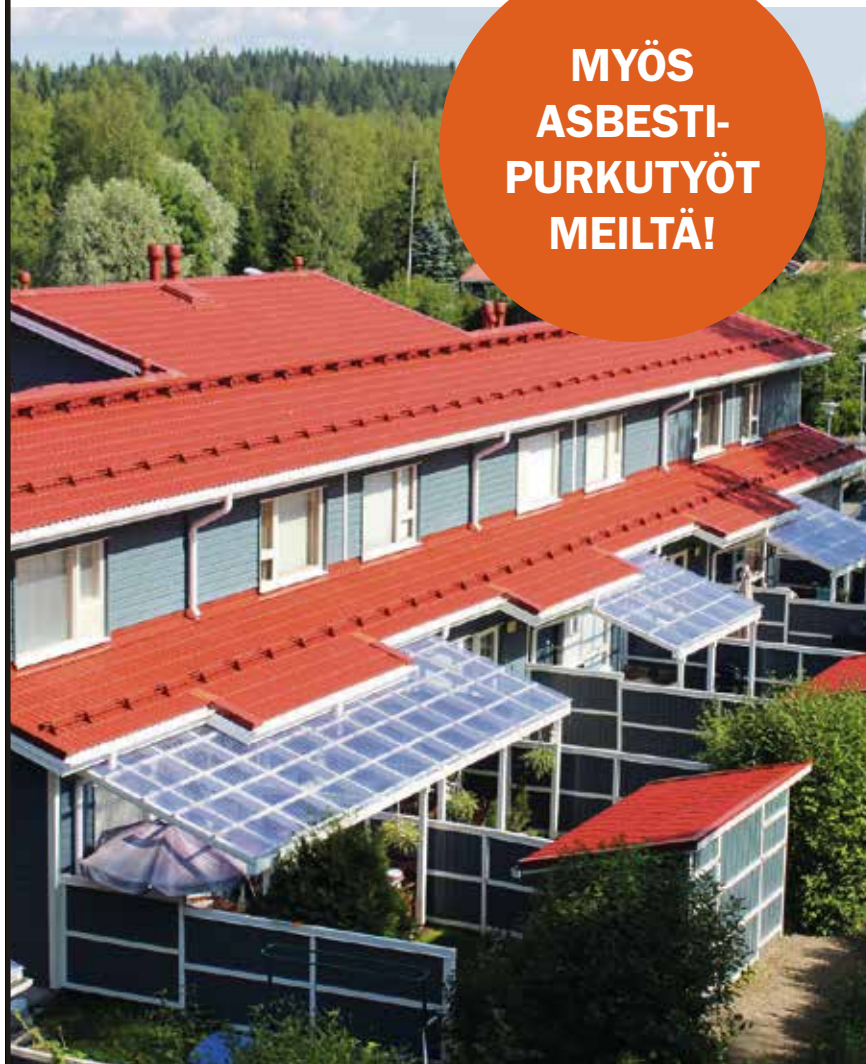
Kuten kaikki muutkin remontit, kannattaa kattoremonttikin aloittaa ammattilaisen suorittamalla vesikaton kuntotarkastuksella, sillä se on ainoa tapa selvittää katon todellinen >>

PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT  
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta  
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

# ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS  
ASBESTI-  
PURKUTYÖT  
MEILTÄ!



### OTA YHTEYTTÄ:

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

**eliittikatot.fi**

**ELIITTIKATOT**  
Kotisi ylin ystävä





” Vesikaton puhdistuksen yhteydessä on hyvä tarkistaa uusittavat kittisaumat. Lisäksi kattoturvaluotteiden kuntoa on syytä tarkkailla säännöllisesti, jotta katoilla olisi turvallista kulkea.

kunto. Toisinaan voi olla tarpeen seikkaperäisempi kunto-tutkimus, jossa tehdään myös rakenneavauksia.

Kuntotarkastuksen tulos kertoo, miten laajaa kattoremonttia tarvitaan: onko vanha kate vielä korjattavissa käytökelpoiseksi vai tuleeko halvemmaksi uusia vesikate.

Katon korjaussuunnitelma pitää jättää kattoammattilaisen tehtäväksi, sillä onnistunut katon korjaussuunnitelma edellyttää kattomateriaalien, rakennustekniikan ja katto-turvallisuuden tuntemusta ja kokemusta alan töistä. Asian-tuntijan toteuttamalla katon korjaussuunnitelmalla voi-daan välttää kalliiksi tulevat virheet ja niiden korjaaminen tulevaisuudessa, sekä asumiseen ja rakennuksen muuhun käyttöön vaikuttavat ongelmat.

*Haastateltava RI Jyri Peltoniemellä on 30 vuoden kokemus kattoalan töistä. Hän on myös mukana Kattoliiton teollisuus-työryhmässä ja teknisessä työryhmässä.*



# KATTOJEN HUOLTO- JA SANEERAUSTYÖT

Savon alueen huopakattoremonttien ammattilainen.

**Ota yhteyttä, kun kattosi tarvitsee huolenpitoa!**

**Savon Pinnoitus Oy**  
Mutterinaukio 6 A,  
50150 Mikkeli

info@savonpinnoitus.fi  
Toni: 040 827 3135  
Petri: 040 660 9084

Lue lisää meistä ja palveluistamme:  
[www.savonpinnoitus.fi](http://www.savonpinnoitus.fi)

**Luotettava  
Kumppani**



**KAIKKI TARVITTAVAT  
KATTOTYÖT, JOTTA  
SAAT KATTOSI KUNTOON  
KERRASTA.**



**Vesikattosaneeraus**



**Huoltopalvelut**



**Kuntokartoitukset**



**Piha- ja parkkitasot**



**Lumenpudotus**







## Punnittua tietoa katon suunnittelusta, rakentamisesta ja korjaamisesta

Kattoliitto ry:n Toimivat Katot -julkaisu on syntynyt kattourakoitsijoiden ja alan teollisuuden tiedon, kokemuksen ja ammattitaidon pohjalta. Julkaisun ohjeet ja vaatimukset edustavat hyvää rakentamistapaa ja toimivat suunnittelun ja toteutuksen kulmakivinä. Se julkaistaan Kattoliiton sivuilla pdf-muodossa ja sitä päivitetään säännöllisin välein.

Toimivat Katot -julkaisun rakenne on 2000-luvulla vakiintunut kattomuodon mukaiseen jakoon loiviin ja jyrkkiin kattoihin. Molempien kohdalla käydään läpi keskeiset katon suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät asiat samoin kuin yleiset käytössä olevat katemateriaalit erityispiirteineen. Lukuisat detaljipiirrokset ja materiaali-kohtaiset laatuvaatimustaulukot helpottavat kirjan käyttöä ja oikean tiedon etsimistä.

Julkaisussa on näiden lisäksi ohjeita kattosaneeraukseen, kattourakan sopimusmenettelyyn ja katon huoltoon. Toimivat Katot -julkaisu on alan yhteinen kannanotto hyvään kattorakentamiseen ja hyödyllinen työväline jokaiselle, joka tavalla tai toisella on mukana katon rakentamisessa tai korjaamisessa – niin urakoinnin ammatilaiselle kuin työn tilaajallekin. •

Lähde: Kattoliitto ry



• Rästaskourut  
• Kattoremontit • Pellitykset  
• Lumivaurioiden korjaukset

040 025 1902  
www.kourupalvelu.com

**HÖLTÄ**

Porakaivot  
Normilämpökaivot  
Pumput ja asennukset

Kaivoja porataan ympäri vuoden

**RISTIINAN PORAKAIVO**

Poratek 050 405 6677 | ristiinanporakaivo.fi

Veljekset  
**RAHIKAINEN**

Luotettavaa kuljetuspalvelua Etelä-Savossa  
Muutto on mukavan yksinkertaista  
Rahikaisen avulla!

P. 044 3000 447  
www.veljeksetrahikainenoy.fi

**MATIN**  
Kiinteistö- ja  
Koulutus-  
palvelut

**ENERGIATODISTUKSET**  
Matti Tervonen  
p. 044 978 1959  
matti.tervonen@matinkkoy.fi

## RÄNNIMESTARIT

### SAUMATONTA TAKUUTYÖTÄ TIKKA-TUOTTEILLA

- sadevesijärjestelmät
- lumiesteet
- hoitosillat
- tikkaat
- kattoturvatuotteet
- ym. alan tarvikkeet

Petri Sopenen  
050-344 8336

rannimestarit@surffi.fi

Jyrki Pullinen  
050-341 0013





Nurmikon sijaan halutaan nykyisin luontopohjaisia ratkaisuja, kuten kunntaa.

... Teksti: Elina Salmi | Kuvat: Marko Pirttijärvi

# Piharemontti parantaa asumisviihtyvyyttä ja nostaa kiinteistön arvoa

**Taloyhtiön pihaa aletaan kunnostaa usein vasta pakon edessä eli silloin, kun piha revitään muutenkin auki vaikkapa putkiremontin yhteydessä. Piharemonttiin kannattaisi kuitenkin ryhtyä jo pelkästään asumisviihtyvyyden lisäämiseksi.**

Piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Hyväkuntoinen, siisti ja kaunis piha kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

Pihan peruskorjaus – muuten kuin toisen remontin yhteydessä – on hyvä laittaa

harkintaan esimerkiksi silloin, kun pihan käyttötarve tai kulkuyhteydet ovat muuttuneet tai kulkuväylät ovat huonossa kunnossa. Leikkipaikka ja -välineet saattavat olla aikansa eläneitä ja ne on jo turvallisuussyistä uusittava nykymääräysten mukaisiksi.

Toisinaan piharemontilla halutaan parantaa esteettömyyttä, valaistusta ja asumisviihtyvyyttä. Myös kasvillisuutta on uudistettava aika ajoin, varsinkin jos hoitossa on ollut puutteita tai kasvi on kasvanut liian suureksi.

– Hyvin usein toiminnalliset syyt eli

vaikkapa sadevesien ohjautuminen väärin paikkoihin on myös syy ryhtyä toimeen. Jos kaadot ovat rakennukseen päin, salaojat tukossa tai kattovedet kulkeutuvat perustuksiin, on kunnostustoimiin ryhdyttävä pikimmiten – muuten rakennus voi altistua kosteusvaurioille,





Hulevesiä voi hyödyntää muun muassa pihakaivossa.

muistuttaa suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Tällä hetkellä sähköautojen lataus- infran rakentaminen on usein se syy, jonka vuoksi pihaa myllätään. Siinä yhteydessä uusitaan yleensä parkkipaikkojen pinnat ja muutenkin kohennetaan kasvillisuutta.

### Pihakin tarvitsee ajoittain kuntoarvion

Kun tulee ilmeinen tarve kunnostaa ja korjata pihaa, kannattaa avuksi ottaa ammattitaitoinen pihasuunnittelija, jolloin isännöitsijän ja hallituksen aikaa kuluu vain pätevien tekijöiden valintaan. Isommissa kohteissa voi olla hyvä käyttää rakennuttajakonsulttia, joka sitten kilpailuttaa remontin. Pienemmän homman voi mainiosti hoitaa osaava alan urakoitsija ilman kilpailutusta.

Rakennuksille tehdään paljon kuntoarvioita, ja siinä yhteydessä saatetaan tutkia salaojat, mutta muu piha-alue jää arvioimatta. Pihankin kunto on kuitenkin aika ajoin – ja etenkin remonttia harkittaessa – syytä arvioituttaa viherammattilaisella. Arvion pohjalta on hyvä lähteä tekemään jatkosuunnitelmiä.

Kuten muussakin taloyhtiön perusrakennuksessa, myös pihan osalta hallitus päättää hankkeen laajuuden ja aikataulun. Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla ja siksi tulevat piharemontit kannattaa si-

sällyttää kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaan (PTS). Isommat, paljon maansiirtotöitä vaativat hankkeet kannattaa kuitenkin tehdä kerralla, ettei piha ole pois käytöstä monta kesää.

Piharemontin hankesuunnittelun yhteydessä on suorastaan välttämätöntä tutkia myös pihaviemäreiden, putkien, kaapeleiden ja salaojien kunto, jottei juuri kunnostettua pihaa tarvitse kaivaa auki heti seuraavana kesänä esimerkiksi salaojaremontin vuoksi. Ennakointi on tärkeää – myös pihan suunnittelussa.

### Varmista suurten puiden kunto arboristilla

Uusi tai kokonaan kunnostettu vaatii erityistä hoitoa. Siksi taloyhtiön kannattaa varmistua siitä, että urakkasopimukseen kuuluu myös riittävän pitkä takuu, jonka aikana urakoitsija huolehtii siitä, että kaikki kasvit lähtevät kunnolla kasvuun. Siksi pihan rakentaminen ja istutukset on hyvä jättää ammattilaisten hoidettaviksi.

Joskus uusissa kohteissa rakennusurakoitsija tekee pihan omin voimin ja lopputulos voi olla vähän mitä sattuu. Pihalla on kituliaita kasveja ja jälkeensä ihmetellään, miten ne saataisiin kasvaan ja kukoistamaan edes jotenkin.

Vanhoissa pihoiissa voi olla suuria, ko-meita puita, joita on hyvä pitää silmällä. Jos ne alkavat olla arveluttavan näköisiä – esimerkiksi runkoon ilmestyy kääpiä tai sieniä – on hyvä pyytää asiansa >>

## Hissipalvelut ammattitaidolla HISSITOHTORIT OY KESKI-SUOMI

### HISSIPALVELUSOPIMUS

Hissipalvelusopimus on valmis palvelukokonaisuus, jonka puitteissa valvomme hissilaitteiden huoltoa, korjauksia ja laskutusta.

### VALVONTASOPIMUKSET

Hoidamme kaikki hissilaitteiden modernisointi-, uusinta- tai rakentamisprojekteihin liittyvät asiat tarjouspyynnöistä takuutarkastukseen asti.

### KUNTOARVIO

Teemme hissilaitteille puolueettomia kuntoarvioita mahdollisten korjaus- tai modernisointitarpeiden selvittämiseksi.

### KILPAILUTUKSET

Kilpailutamme hissilaitteiden huoltosopimuksia parhaan hinta-laatusuhteen takaamiseksi.

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

☎ 020 735 3910

**MAK Mikkelin Autokuljetus Oy**

Kinnarinkatu 2, 50170 Mikkeli • p. 020 735 3910  
Aukioloaika: ark. 7–16 • [www.mikkelinautokuljetus.fi](http://www.mikkelinautokuljetus.fi)



KULJETUSPALVELUT



MAARAKENNUS



MAA- JA  
KIVIAINEKSET

Monipuolisella maansiirtokalustollamme hoidamme kaikki tarvitsemanne **MAANSIIRTOKULJETUKSET JA KIVIAINESTOIMITUKSET** täsmällisesti aikataulussa. Meiltä myös **NOSTURI- JA VAIHTOLAVAPALVELUT!**

#### MAARAKENNUSURAKOINNIN

toteuttaa tytäryhtiö Maarakennus Talpa Oy kymmenien vuosien kokemuksella.

- Mm. • maarakentamisen kokonaisurakat
- tie- ja katurakentaminen sekä peruskorjaukset
- kunnallistekniset työt • vesihuoltotyöt, salaojitus
- asuin- ja teollisuusrakentamisen maarakennustyöt
- louhinnat • purkutytöt



Maarakennus Talpa Oy  
P. 040 546 4500  
[tero.kuuvuori@talpa.fi](mailto:tero.kuuvuori@talpa.fi)





1960-luvun tyyliin tehty oleskelupiha.

osaava arboristi vilkaisuun puita. Suin-päin niitä ei kannata kaataa, sillä lähes-kään aina käävät tai sienet eivät tarkoita sitä, että puu on vaarallinen ja voi kaatua omia aikojaan.

Arboristeilla on käytössä puututkia, joilla voi tutkia puun kunnan tarkasti. Lopputulos voi parhaassa tapauksessa olla se, että vanha ja arvokas puu komistaa pi-hapiiriä vielä vuosikymmeniä.

**Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia hulevesien käsittelyyn**

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia myös kaupunkialueiden piharakentamiseen. Uudisrakentaminen on tuonut lisää kattoja ja sidottua pintaa eli käytännössä asfalttia. Se on lisännyt pinoilla olevan sadeveden määrää. Varsinkin vanhoilla alueilla hulevesiviemärit eivät pysty ottamaan vastaan sellaisia vesimääriä, vaan ne tulvivat kaduille ja kellaruihin.

– Tällä hetkellä pyritään tekemään mahdollisimman paljon läpäisevää pintaa. Myös rakennusvalvonta on ainakin pääkaupunkiseudulla ottanut asiaan tiukan kannan ja vaatii, että kaikki hulevedet pitäisi pyrkiä käsittelemään taloyhtiön omalla tontilla, toteaa Marko Pirttijärvi.

– Hulevedet pitäisi siis pystyä ohjaamaan tontilla niin, että ne imeytyvät maahan. Jos ne joudutaan ohjaamaan kaupungin hulevesiverkkoon, tarvitaan

viivytyssäiliöitä, joihin sadevesi kertyy ja valuu sieltä pikku hiljaa viemäriin. Myös viherkatot viivyttävät veden päätymistä viemäriin, koska vesi poistuu niiltä hitaasti.

Veden imeytymistä maahan voi edistää esimerkiksi siten, että parkkipaikoilla autopaikat tehdään hyvin vettä läpäisevästä nurmikivestä ja ainoastaan ajoväylät asfaltoidaan.

**Ammattilaisen hoidossa tuliterät istutukset kasvavat ja kukoistavat**

– Kun vanhaa pihaa uudistetaan, kannattaa varmistaa että urakkaan kuuluu kahden vuoden takuuhoito. Sen jälkeen istutusten hoito ja kunnossapito kannattaa irrottaa huoltosopimuksesta ja teettää jollain alan ammattilaisella. Jos kasveja käydään huoltamassa vaikkapa kolme kertaa vuodessa, keväällä, kesällä ja syksyllä, ei se ole edes erityisen kallista, sanoo Pirttijärvi.

Huoltoyhtiön vastuulle voi jättää nurmikoiden leikkauksen. Muu kasvillisuuden hoito kannattaa jättää ammattilaiselle. Siten kasvit tulevat asianmukaisesti kitkettyä, lannoitettua ja pensaat leikatua. Keskivertopiha hoito maksaa koosta ja kasvien määrästä riippuen tuhannesta kolmeentuhanteen euroon vuodessa.

Istutukset kestävät kauniina huomattavasti pidempään ja pitkässä juoksussa rahaa säästyy, kun ei tarvitse vaihtaa puuteellisen hoidon näännyttämiä kasveja



turhan usein.

Kestävä ympäristörakentaminen on tullut myös taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan selvästi vähemmän leikattavia nurmikoita kuin ennen. Vanhassakin pihassa osan nurmikoista voi jättää kokonaan leikkaamatta ja antaa niiden niittyntyä.

Se lisää luonnon monimuotoisuutta ja eliöstöä ja tuo vaihtelua pihanäkymään.

*Marko Pirttijärvellä on kolmenkymmenen vuoden kokemus piha- ja puistosuunnittelusta. Hän toimii yrittäjänä Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy:ssä.*



# Joko teidän pihallanne voi ladata sähköautoa?



**Monessa taloyhtiössä käydään tälläkin hetkellä kiivasta keskustelua autojen lämmitystolppien muuttamisesta sähköautojen latauspisteiksi. Lähes aina älykäs lataus- asema on asennettavissa vanhojen piharasioiden tilalle eikä johdotuksia välttämättä tarvitse uusia.**

Sähköautoilun suosio kasvaa räjähdysmäisesti ja siihen kannattaa taloyhtiöissäkin varautua. Jos piharemontin yhteydessä on tarkoitus joka tapauksessa uusia autojen lämmitystolpat, on sulaa hulluutta laittaa tilalle uudet, perinteiset tolpat. Lähes samalla rahalla kun saa nykyaikaiset älytolpat. Sellaisesta sähköautoton voi edelleen lämmit- tää autonsa.

– Monelle voi olla yllätys, että muutostyö ei välttämättä maksa maltaita. Perinteisten lämmitystolppien päivittäminen uusiin äly- käisiin lataussemiin maksaa noin 500 € yhtä autopaikkaa kohden. Tällöin puhutaan niin sanotuista hidaslatauspaikoista, jollainen riit- tää useimmille, sanoo operatiivinen johtaja **Antti Hiekkänen** IGL- Technologies Oy:stä.

Liikenneviraston mukaan suomalainen ajaa keskimäärin 50 kilo- metriä päivässä. Täyssähköauto varaa akkua yön yli ladattaessa noin 100–150 kilometrin ajoa varten, joten hidaslatauksella perussähkö- auton käyttäjä hoitelee helposti normaalit päivän ajot. Jos tietää läh- tevänsä seuraavana päivänä vaikkapa 400 kilometrin päähän, voi käydä julkisella pikalaturilla lataamassa akun täyteen. Plug-in hybri- deille hidaslaturi on aivan omiaan, koska ne eivät muutenkaan hyö- dy pikalatureista.

Yhden pikalatauspaikan hinnalla taloyhtiö saa 4–6 hidaslataus- paikkaa. Mikään ei tietenkään estä yhtiötä hankkimasta hidaslatauk- sella toimivien älytolppien lisäksi muutamaa yhteiskäyttöistä tehola- turia, joiden käytöstä sitten asukkaat sopivat – toivon mukaan hy- vässä yhteisymmärryksessä – keskenään.

Älytolpasta käytetty sähkö on myös mahdollista laskuttaa eritelty- nä eli laskuttaa käyttäjäkohtaisesti lämmityssähkö ja lataussähkö erikseen. Jos taloyhtiössä auton lämmityssähkö on ollut ”ilmaista” eli maksettu yhteisestä kassasta ja käytäntöä halutaan jatkaa, niin äly- tolppa mahdollistaa myös sähkölaskun jyvittämisen käyttäjille ilman isännöitsijän tai hallituksen käsityötä.

Jos on huoli siitä, että talon sähköjärjestelmä tai liittymä ei kestä monen sähköauton lataamista yhtäkaaa, niin ei huolta. Moniin la- tausjärjestelmiin sisältyy kuormanhallinta, joka tasaa älykkäästi lata- usasemien ja lämpötolppien sähkökuormaa. Kuormanhallinnan avulla pysäköintipaikkojen sähkönsyötön ja sulakkeiden kestoraajaa ei ylitetä. Silloin ei myöskään tarvitse ylimitoittaa järjestelmää kulu- tussiikkien pelossa. ●

Lisää aiheesta löydät osoitteesta [www.latausasemaopas.fi](http://www.latausasemaopas.fi)

IGL-Technologies Oy



## SAVONLINNA siellä missä lapsilla on tilaa kasvaa ja elää!

Savonlinnassa lapsillasi on kaikki mahdollisuudet oppia, harrastaa ja pitää hauskaa. Täällä voit elää luonnonläheisesti ja virkeästi.

Nauti Saimaan vesistä ja Savon luonnosta, jossa voit retkeillä, marjastaa ja eläytyä historiaan. Savonlinnassa asut tilavasti ja edullisesti.

Rakenna itsellesi ja perheellesi viihtyisä koti, joka on lähellä palveluita ja yhteisöä. Savonlinnassa olet tervetullut ja turvassa.

Lisätietoja vapaista omakotitonteista Savonlinnan kaupungin, Kerimäen, Punkaharjun ja Savonrannan alueella: [www.savonlinna.fi/tontit](http://www.savonlinna.fi/tontit)



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

## ASIAANTUNTEVA SÄHKÖTARVIKEMYYMÄLÄ, HUOLTO JA URAKOINTI

### Sähköautojen latauspisteen asennukset.

Myös muut sähkötekniset palvelut  
osoitteesta [saimaansahkotyo.fi](http://saimaansahkotyo.fi)



0440 366 888, [huolto@sstoy.fi](mailto:huolto@sstoy.fi)  
Tuppuralankatu 36, 50190 Mikkeli

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





Julkisivuyhdistys ry



JÄLKEEN

... Teksti: Elina Salmi

# Julkisivuremontti – panosta vai pihistä?

**Kuten muitakin rakennuksen osia, myös julkisivua pitää aika ajoin huoltaa ja kunnostaa. Nyt kun raha on tiukassa ja lainojen korot nousseet, monessa yhtiössä varmasti mietitään, voiko remonttia siirtää tai toteuttaa kevyempänä.**

– Ensimmäiseksi pitää selvittää julkisivun tekninen kunto. Sen tuloksen perusteella voi sitten miettiä vaihtoehtoja. Jos rahat ovat tiukassa, voi hankesuunnittelun aikana miettiä, olisiko mahdollista tehdä nyt vähän kevyempi korjaus ja jonkin ajan kuluttua sitten se raskaampi, sanoo Julkisivuyhdistys JSY ry:n hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyyrynen**.

– Rakennuksen kunto siis ratkaisee, mitä voi olettaa tapahtuvan, jos julkisivu jätetään nyt kokonaan korjaamatta ja tehdään vain kevyitä huoltotoimenpiteitä. Kannattaa myös pohdiskella, paljonko se vaikuttaa tuleviin korjauksiin ja miten julkisivussa olevat mahdolliset vauriot voivat edetä, jos remonttia lykätään. Toisaalta on hyvä pitää mielessä, että tarvittavat korjaukset tuskin tulevaisuudessaakaan halpenevat.

## **Elementtisaumaukset tutkittava määräajoin**

Julkisivun materiaali tai ikä ei vielä kerro sitä, voiko taloyhtiö valita kevytversion vai pitääkö tehdä perusteellisempi kunnostus. Paikka vaikuttaa erittäin paljon. Korkea rakennus rannikolla tai talon etelään antava seinä joutuvat paljon suuremmalle ilmaston aiheuttamalle rasitukselle kuin matala kiinteistö sisämaassa tai aina varjossa oleva puoli.

Betonielementtitaloissa myös betonin laadussa voi olla suuriakin vaihteluja. Jossain talossa elementit on saatettu valaa pakkasenkestävästä betonista, jossain toisessa taas ei.

– Vaikka vierekkäin olisi kaksi samanlaista rakennusta, niin nekin eivät ole välttämättä saman kaavan mukaan rapis-

tuvia ja korjattavia, toteaa Hyyrynen.

Jos julkisivun pinnassa ei ole pahoja tai paljon vaurioita ja kuntotutkimuksen perusteella voidaan olettaa, ettei niitä jatkossakaan tule ihan pian, niin kevytversiona pinta voidaan suojata erilaisilla pinnoitteilla, ettei kosteus pääse rasittamaan ja vaurioittamaan sitä. Aiemmin pinnoitteet olivat kalvomaisia ja jos sen alle pääsi kosteutta, se todennäköisesti myös pysyi pinnoitteen alla. Nykyiset pinnoitteet on tehty pääasiassa vesihöyryä läpäiseviksi, joten ne päästävät rakenteen myös kuivumaan.

Osa pinnoitteista antaa myös hyvän suojan graffiteja vastaan ja helpottaa niiden poistamista. Lisäksi perusmaaleissakin saattaa olla kosteudelta suojaavaa vaikutusta.

Betonielementtitaloissa elementtisau-

maukset ovat varsin kriittinen kohta. Ellivät ne ole kunnossa, pääsee kosteus pahimmassa tapauksessa elementin sisälle ja aiheuttaa ongelmia. Saumaukset olisikin hyvä tarkastuttaa ammattilaisella säännöllisin välein ja laittaa kuntoon heti, jos ongelmia ilmenee. Se on ehkä järkevin ja edullisin julkisivutyö, jonka taloyhtiö voi tehdä.

## **Kuntotutkimuksen avulla eteenpäin**

Jos julkisivussa alkaa olla vaurioita, niin ihan kevyillä korjauksilla ei välttämättä saada sen käyttöikää pidennettyä. Pitkälle edenneitä vaurioita ei edes ole teknisesti mahdollista korjata kevytversiona. Ensimmäiseksi siis kannattaa tarkastaa julkisivun kunto.





Helsinkiläisen Asunto Oy Euran julkisivuremontissa tehtiin erinomaisen hieno perinnejulkisivukorjaus, jossa onnistuttiin palauttamaan 1920-luvun arkkitehtuuri, ilme ja tunnelma vuosikymmenten jälkeen. Toteutus voitti Julkisivuremontti 2023 -kilpailun.

– Sekä rapatuissa että betonijulkisivuissa ei välttämättä silmämääräisesti saada selville, mikä se kunto oikeasti on. Esimerkiksi rapatuilla pinnoilla on tehtävä kopokartoitus, jotta päästään käsiksi siihen todelliseen kuntoon. Betonijulkisivujen kohdalla on tarpeen ottaa näytteitä, että nähdään muun muassa onko rapautumaa, kuinka paljon ja miten laajalle se on levinnyt, muistuttaa Hyöryn.

– Yleissuosituksena voisi sanoa, että kahden – viiden vuoden välein tehtäisiin silmämääräinen kartoitus ja sen perusteella arvioidaan, onko korjaustarvetta lähitulevaisuudessa. Perusteellisempi kuntotutkimus – siis otetaan näytteitä ja tutkitaan perusteellisesti – on syytä tehdä kymmenen vuoden välein. Ensimmäinen tutkimus on suositeltavaa tehdä parinkymmenen vuoden päästä valmistumisesta. Silloin voidaan tehdä suojaavia toimenpiteitä, joilla pidetään julkisivun käyttöikä.

**Yhdistä remontteja – säästy rahaa**

Samaan aikaan julkisivun kanssa vanhenevat tietysti myös ovet ja ikkunat. Hyvin usein nekin uusitaan julkisivuremontin yhteydessä. Koska työmaan perustaminen maksaa, on ihan järkevääkin yhdistää remontteja. Jos rahasta on tiukkaa, voi taloyhtiö pohtia, pitääkö remontit paloitella kiireellisyysjärjestyk-

sen mukaan.

Silloin järjestys on mietittävä tarkkaan. Esimerkiksi rapatussa talossa rapaus yltää myös ikkunoiden ympärille. Jos siis julkisivuremontti tehdään ensin ja ikkunat vaihdetaan muutaman vuoden päästä, niin silloin joudutaan uudenkarhea rappaus ikkunoiden ympäriltä tekemään uudelleen.

Vaikka julkisivulle riittäisi kevyempi korjaus, voi miettiä olisiko raskaammas- ta versiosta hyötyä esimerkiksi energian- säästön kannalta. Jos tehdään peittävä korjaus, niin lähes aina nykyään lisätään julkisivuun lämmöneristystä, jolloin energialasku pienenee ja sitä kautta syn- tyy säästöä. Lisälämmöneristys vaikut- taa myös vedon tunteeseen ja sitä kautta asumisviihtyvyyteen.

**Julkisivun voi remontoa talvellakin**

Julkisivuremontin voi hyvin tehdä myös talvella. Jos töitä tehdään huppujen alla lämmityksen turvin, voidaan seurata paremmin olosuhteita, jotka vaikuttavat lopputulokseen ja laatuun. Jos taas ol- laan sään armoilla kesällä, niin aurin- gonpaiste, sade ja tuuli vaikuttavat aika paljon työaikaan ja voidaan joutua miettimään, milloin vaikkapa maalausta päästään aloittamaan.

– Jos muutenkin tehdään huppua vaativia töitä – esimerkiksi hiekkapu- halletaan pintaa – voi laittaa niin >>



*Mestarityötä*

**JULKISIVU- JA PARVEKE-  
SANEERAUKSET  
PORRASHUONEEN MAALAUKSET**

- Maalaus- ja pinnoitustyöt • Tasoite- ja rappautyöt
- Julkisivukorjaukset • Betonikorjaukset • Maalaamo
- Hiekkapuhallukset • Nostolava-autopalvelu



TARJOUSPYYNNÖT  
pirjo.pontinen@maalausliikepontinen.fi  
(015) 172 664, Kiilahihnankatu 1, Mikkeli  
www.maalausliikepontinen.fi

ARI PÖNTINEN 0440 653 881  
ari.pontinen@maalausliikepontinen.fi

TOMI PÖNTINEN 0440 655 741  
tomi.pontinen@maalausliikepontinen.fi

JYRKI JOKINEN 0440 151 812  
jyrki.jokinen@maalausliikepontinen.fi

**ASIANAJOTOIMISTO  
LAKIPALVELU  
PETRI SALLINEN OY**

Oikeuden asialla vuodesta 1994

- » PERUNKIRJOITUKSET JA PERINTÖASIA
- » KIINTEISTÖASIA
- » TESTAMENTIT, LAHJAKIRJAT, EDUNVALVONTA
- » OIKEUDENKÄYNTIASIA
- » TYÖSUHDEASIA
- » KAIKKI SOPIMUSASIA

Palvelemme maanantaista perjantaihin  
ajanvarauksella Mikkeliissä.

Puh. 010 548 8106  
asianajotoimisto@petrisallinen.com

Päivystävä lakimies  
Puh. 050 308 2775



www.asianajotoimistojoensuu.fi







”Samaan aikaan julkisivun kanssa vanhenevat tietysti myös ovet ja ikkunat. Hyvin usein nekin uusitaan julkisivuremontin yhteydessä.

sanotun tuplahupun, jolloin lämpö pysyy hupun alla paremmin eikä lisähuputus ole niin iso kustannus kokonaisuudessa. Talviaikaiseen remontointiin ja laadunvarmistukseen löytyy hyvin ohjeistusta. Talvella voi olla myös helpompi saada työntekijöitä kuin kesäaikaan.

Julkisivuremontti on pitkä prosessi, jos tehdään jotain muuta kuin vauriopaikkaukset ja -maalaukset. Yleistutkimus, kuntotutkimuksen kilpailutus ja itse tutkimus, näytetulosten odottelu laboratorista, tulosten analysointi, hankesuunnittelu, jossa vertaillaan teknisesti soveltuvia ratkaisuja, suunnittelu, kilpailutus, rakennusluvat – helposti pari vuotta hurahtaa ennen kuin on valmista.

Valitsee taloyhtiö sitten panosta tai pihistä -linjan, niin yhdessä asiassa ei kannata säästää ja se on ammattitaitoiset yhteistyökumppanit. Osaava rakennuttajakonsultti, pätevä kuntotutkija ja suunnittelija ja kokenut urakoitsija – siinä resepti, joka auttaa saamaan remontin kuin remontin malleihin saakka kunnialla.

*Julkisivuyhdistys – JSY ry on teknisesti laadukkaan ja esteettisesti korkeatasoisen julkisivurakentamisen edistäjä. Riippumaton yhdistys on tarkoitettu kaikille julkisivuista kiinnostuneille henkilöille ja yhteisöille.*



## Julkisivuremontin kilpailutus

Usein luullaan, että kilpailuttamisessa ydinkysymys on löytää mahdollisimman halpa hinta. Pieleen menee, sillä halvin ei läheskään aina ole paras. Urakoitsijoiden laatuvaatimukset ja palvelut voivat poiketa hyvinkin paljon toisistaan.

Voisi sanoa, että kilpailutus on ratkaiseva vaihe remontin onnistumisessa. Pätevän urakoitsijan valinta vähentää riskiä vaikkapa viivästyksiin tai laatuongelmiin.

Urakoitsijaa valittaessa kannattaa tutustua referensseihin. Minikälaisia urakoita yritys on tehnyt aiemmin ja miltä lopputulos näyttää? Referenssikohteiden isännöitsijöiltä saa myös kullannarvoista tietoa siitä, miten remontti kyseisen urakoitsijan kanssa sujui ja millainen oli työn laatu? Yrityksillä on myös erilaisia laatuluokituksia – niistäkin kannattaa ottaa selvää.

Jos hankkeeseen on palkattu erillinen rakennuttajakonsultti tai projektinjohtaja, on heillä yleensä aika hyvin tiedossa alueen urakoitsijat ja heidän osaamisensa.

Suunnittelijoillakin on hyviä näkemyksiä siitä, keneltä kannattaa tarjousta kysellä eli voi hyödyntää heidän asiantuntemustaan.

Tärkeää on myös se, että kohteen ja urakoitsijan koko kohtavat. Jos suureen kohteeseen valitaan pieni toimija, jolle urakka vastaa suunnilleen koko vuoden liikevaihtoa, niin hyvin todennäköisesti tilaa ongelmia.

Kilpailutusasiakirjojen laatimisessa ja koko urakan kilpailuttamisessa kannattaa tukeutua pätevään projektinjohtajaan. Hän on taloyhtiön luottopakki, joka osaa katsoa, että kaikki oleellisesti vaikuttavat asiat tulee huomioitua jo kilpailutusvaiheessa. Myös laadukkaalla kuntotutkimuksella ja osaavalla suunnittelulla vältetään monet sudenkuopat remontin toteutuksessa. •

*Julkisivuyhdistyksen sivuilta löytyy juuri päivitetty, julkisivujen korjaamiseen liittyvä JUKO-ohjeistokansio. Kansio löytyy osoitteesta <https://julkisivuyhdistys.fi/tietoa-julkisivuista/juko-ohjeistokansio/>*





## LAKIPALSTA



Varatuomari **Iina Tornberg**  
Asianajotoimisto  
Lindblad & Co Oy

## Lyhytaikainen vuokraus, luteiden torjunta ja korvausvastuu

Suomessa yleistyneiden lutikoiden eli seinäluteiden torjunta tuottaa päänsäivää. Asuinrakennukseen päässeet luteet lisääntyvät nopeasti ja leviävät helposti esimerkiksi kerrostaloasunnosta toiseen rakennuksen rakenteiden ja putkistojen kautta. Lisääntyneen matkustelun on todettu yleistäneen ludeongelmaa. Kerrostalojen lutikkaesiintymät tuntuvatkin usein linkittyvän huoneistojen lyhytaikaiseen vuokraukseen, kuten matkustajien suosiossa olevaan Airbnb-majoitustoimintaan. Kerrostaloasuntojen pitkäaikaisia vuokralaisia ja taloyhtiön osakkeenomistajia saattaa harmittaa joidenkin osakkaiden omaa taloudellista etua tavoitteleva majoitustoiminta, josta kuitenkin aiheutuu taloyhtiön muille osakkeille ja asukkailla merkittävää huolta ja mahdollisesti kustannuksiakin mainittujen tuholaisien ja niiden torjunnan muodossa.

Lähtökohtana on pidettävä sitä, että taloyhtiö huolehtii tuholaismyrkytyksestä huoneistoissa. Vastuukysymyksiä on kuitenkin tarkasteltava myrkytyksistä erillisinä kysymyksinä. Alustavana nyrkkisääntönä voitaisiin pitää sitä, että mikäli luteita löytyy taloyhtiön useista eri huoneistoista ja siten myös rakenteista, taloyhtiö vastaisi myrkytyksistä aiheutuneista kustannuksista. Toisaalta mikäli luteita löytyy vain rakennuksen yhdestä huoneistosta, olisi kiinnitettävä huomiota kyseisen huoneiston asukkaan toiminnan huolellisuuteen ja mahdollisiin laiminlyönteihin korvausvastuun arvioimiseksi. Ratkottaessa vastuukysymyksiä käräjäoikeudessa taloyhtiöllä olisi vahingon aiheuttaneeseen vuokralaiseen nähden näyttötaakka tämän ludeongelmaan johtaneen menettelyn tahallisuudesta tai huolimattomuudesta. Vuokrahuoneiston osakkaalla vuokranantajana ei lähtökohtaisesti ole isännänvastuun kaltaista vastuuta vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta.

Mainittujen vastuuta koskevien nyrkkisääntöjen voitaneen kuitenkin katsoa selvästi soveltuvan vain tavanomaiseen huoneistojen pitkäaikaiseen vuokraukseen. Huoneiston lyhytaikaisessa vuokrauksessa on ensinnäkin vaikea paikantaa juuri sitä vuokralaista, joka on tuonut luteet huoneistoon tai jonka huolimattomuudesta johtuen luteet ovat päässeet leviämään rakennuksessa. Lisäksi on pidettävä oletettavana, etteivät huoneistojen lyhytaikaiset vuokralaiset olisi yhtä valveutuneita paikantamaan ja yhtä kiinnostuneita ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan lutikoista taloyhtiölle tai vuokranantajalle kuin huoneistojen pitkä-

aikaiset vuokralaiset tai huoneistoissa asuvat osakkaat olisivat, ainaakaan ennen kuin ludeongelma on paisunut niin laajamittaiseksi, että heillä olisi oikeus esimerkiksi majoituksen hinnanalennukseen tai muuhun korvaukseen. Toisaalta mitä pahemmaksi ludeongelma on edennyt, sitä vaikeampaa sitä on enää helposti ratkaista.

Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan 3.12.2013 esitellyn ratkaisun diaarinumero 3382/83/2012 mukaan vuokralaisella oli oikeus saada kymmenen prosentin alennus vuokrasta siltä ajalta, kun ludeongelmaa rakennuksessa ratkaistiin. Lautakunta korosti, että vuokranantajan velvollisuus alentaa vuokraa asunnon puutteellisen kunnon vuoksi, ei ollut sidottu vuokranantajan tuottamukseen. Jotakin johtoa hinnanalennuksesta ja mahdollisista muista ludevahinkojen oikeuttamista korvauksista voi saada myös hieman erilaisesta oikeudellisesta ympäristöstä eli matkapalveluyhdistelmistä annetun lain (901/2017) soveltamistilanteesta. Kuluttajariitalautakunta oli eräässä vuoden 2021 täysistuntoratkaisussaan katsonut matkanjärjestäjän olleen velvollinen hyvittämään lomautinnon menetyksen Singaporessa lomailleelle kaksilapsiselle perheelle, kun perheen hotellihuoneessa olevat luteet olivat useana yönä purreet perheenjäseniä aiheuttaen heille terveyshaittaa. Myös perheen matkatavaroita oli jouduttu puhdistamaan ja ne olivat olleet myös osan matkaa poissa käytöstä. Lomautinnon menettämisestä kullekin matkustajalle suoritettavan 100 euron hyvityksen lisäksi lautakunta oli katsonut matkustajien olevan oikeutettuja 30 prosentin hinnanalennukseen sekä vahingonkorvaukseen matkatavaroiden puhdistamisesta.

Yhtenä mahdollisena vaikkakin äärimmäisenä keinona puuttua osakkeenomistajan majoittamistoiminnallaan aiheuttamaan tuholaisongelmaan taloyhtiössä voisi olla osakehuoneiston hallintaan ottaminen, mikäli ludeongelmaa huoneistossa ei saada kuriin tai se toistuu jatkuvasti. Helsingin hovioikeus on 6.5.2020 antamassaan tuomiossa nro 580 katsonut käräjäoikeuden tavoin, että yhtiökokous oli voinut päättää, että osakehuoneisto otetaan yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi, koska osakkeenomistajien toiminta oli mahdollistanut ludeongelman jatkumisen huoneistossa useiden vuosien ajan yhtiön lutikoiden hävittämisyrityksistä huolimatta.





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Lakimuutos siirtää palovaroittimet taloyhtiön vastuulle

Pelastuslain uudistus siirsi vuodenvaihteessa vastuun palovaroittimen hankkimisesta ja sen toiminnasta asukkaalta taloyhtiölle. Muutos voi edellyttää taloyhtiöltä mittavaakin kartoitusta, suunnittelua ja toimenpiteitä, joten siihen kannattaa tarttua hyvissä ajoin.

Kiinteään verkkoon liitetyt varoittimet ovat jo aiemmin olleet taloyhtiöiden vastuulla, mutta uudistunut pelastuslaki toi vuoden 2024 alusta lähtien myös paristoilla toimivat varoittimet niiden vastattavaksi. Asukkaan vastuulle jäi ilmoittaa taloyhtiölle palovaroittimien viasta tai puuttumisesta.

– Käytännössä pyrkimyksenä on vähän

virtaviivaistaa vastuuta tässä asiassa, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta. Hän sanoo tämän olevan tärkeää paitsi asukkaan, mutta myös koko taloyhtiön paloturvallisuuden kannalta.

– Taloyhtiöillä on ajateltu olevan kykyä kantaa vastuu asiassa, ja paremmat mahdollisuudet tarjota tarvittaessa apua palovaroittimen testaamiseen ja ylläpitoon.

## Tavoitteena palovaroittimien parempi toimintavarmuus

Johtava asiantuntija **Kari Telaranta** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK:istä huomauttaa, että siirtämällä vastuuta rakennuksen omistajalle palovaroittimen kunnossapito saadaan järjestel-

mälliseksi, mikä lisää niiden toimintavarmuutta.

– Oikein toteutettuna se johtaa palokuolemien, vammautumisten ja muiden henkilö- ja omaisuusvahinkojen vähene- miseen, hän summaa.

– On havaittu, että noin joka toisessa taloyhtiöiden asuntopaloista ja lähes kahdessa kolmasosassa kuolemaan johtaneis-



ta tulipaloista palovaroitinta ei ole ollut tai se ei ole toiminut. Palovaroittimien asennuksessa ja riittävydessä on havaittu myös ongelmia.

Telaranta muistuttaa, että erityisesti eri tavoin toimintaesteiset ihmiset eivät välttämättä kykene huolehtimaan palovaroittimista itsenäisesti, mutta palovaroittimien kunnossapitotoimet saattavat unohtua keneltä tahansa.

– Haasteena on myös sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet, joita ei välttämättä ole asennettu riittävästi, tai ne ovat epätarkoituksenmukaisesti sijoitettuja, hän lisää.

**Siirtymäaika kannattaa hyödyntää valmisteluun**

Uusi pelastuslaki tuli voimaan 1.1.2024 kahden vuoden siirtymäajalla, mikä antaa taloyhtiöille hyvän mahdollisuuden varautua muutokseen. Tapio Haltia kehottaa taloyhtiöitä hyödyntämään siirtymäajan, kartoittamaan tilanteensa ja miettimään, mikä on se malli, jolla vastuuta lähdetään kantamaan.

– Tämä on aikaa valmistautua, jos on joku muu korjaushanke suunnitteilla, jonka yhteydessä voisi asentaa kiinteään verkkoon kytketyt varoittimet huoneistoihin, hän mainitsee esimerkkinä.

Jos vanhat palovaroittimet ovat yhä toimintakunnossa, taloyhtiö vastaa niiden paristojen vaihdosta ja siitä, että varoittimet vaihdetaan aikanaan käyttöikänsä päässä uusiin.

– Aika monessa tilanteessa saattaa olla, että palovaroittimet uudistetaan kerralla yhdenmukaiseksi. Sitten niiden käyttöikä ja vaihtoväli ovat tiedossa ja ne voidaan hoitaa keskitetysti.

Pelastuslain uudistus auttaa myös nykytilanteen kartoittamisessa antamalla rakennuksen omistajalle tai hänen edustajalleen oikeuden päästä huoneistoon silloin, kun se on välttämätöntä hankinta- ja kunnossapitovelvollisuuden toteuttamista varten.

Siirtymäajasta huolimatta Haltia muistuttaa, ettei vitkuttelu kannata: pahimmillaan se vain siirtää ongelman kahden vuoden päähän, jolloin taloyhtiölle voi tulla jo kiire. Ratkaistavana on nimittäin monia käytännön seikkoja palovaroittimien valinnasta aina niiden sijoitteluun ja ylläpitoon.

**Laki ohjeistaa varoittimien sijoittelusta ja määrästä**

Kari Telaranta kertoo taloyhtiön vastavan muun muassa siitä, että palovaroittimien riittävä määrä on kartoitettu asuntokohtaisesti ja asukkaiden mahdollisesti ilmoittamiin erityistarpeisiin, kuten näkö-, kuulo- tai liikkumisesteisiin vastaaminen on pohdittu etukäteen.

Sijoittaessaan palovaroittimia huoneistoihin taloyhtiön on puolestaan huomioitava niin huoneistoala, suojattavan tilan muoto kuin erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnotkin. Varoitinten määrästä ja sijoittelusta on ohjeistettu laissa erikseen.

– Käytännössä riittävä määrä voi olla esimerkiksi yksi palovaroitin jokaisessa makuuhuoneessa, olohuoneessa ja etei-

sessä, Telaranta arvioi.  
– Myös palovaroittimien paristojen vaihto on suunniteltava ja asukkaita ohjeistettava niin palovaroittimien testauksesta, kunnan seurannasta ja vikailmoitusten tekemisestä, hän luettelee.  
Mikäli taloyhtiö päättää jatkaa olemassa olevien palovaroittimien ylläpitoa, niiden jäljellä oleva tekninen käyttöikä sekä niiden riittävyys ja sijoittelu on kartoitettava. Näin tulevat kunnossapidon järjestelyt voidaan suunnitella asianmukaisesti ja mahdollisesti puuttuvia varoittimia täydentää.

**Käytettävyyks olennainen palovaroitinta valittaessa**

Telaranta neuvoo taloyhtiöitä päättämään myös hyvissä ajoin, millaiset palovaroittimet niiden tarjontaan sisältyvät. Hän neuvoo huomioimaan valinnassa muun muassa asukkaiden ilmoittamat erityistarpeet ja mahdollisten lisälaitteiden tarpeen sekä varoittimien testaustavat ja kuinka helppoa tai turvallista testaaminen ylipäättään on.

Hyvänä käytäntönä hänen mukaansa on tarjota tyypillisiä erikoistapauksia palveleva palovaroitin. Esimerkiksi asukkaan kuulovamma voi puoltaa asunnon palovaroittimien varustamista lisälaittein.

– Tällaisia tarpeita on hyvä pohtia etukäteen. Tarvittaessa perustasosta poikkeavista palovaroittimista voidaan periä lisämaksu.

Taloyhtiön kannattaa Telarannan mukaan arvioida myös se, onko tarvetta voida liittää palovaroittimet yhteen, jolloin yhden hälyttäessä kaikki asunnon palovaroittimet hälyttäisivät. Niinkin arkinen asia kuin paristojen vaihto tulee myös varmistaa, mikäli sille on tarvetta.

Myös vaihtamisen mahdollisuus on hyvä huomioida. Telaranta muistuttaa, että käytännössä palovaroitin tai sen paristo poistetaan usein palovaroittimen hälyttäessä turhaan, esimerkiksi ruoanvalmistuksen yhteydessä.

– Siksi palovaroittimen helppo vaiennettavuus esimerkiksi nappia painamalla tai muutoin on tärkeää. En suosittelen sellaisten palovaroittimien hankintaa, joita ei saa vaimennettua.

**Lisälaitteet parantavat paloturvallisuutta**

Kun taloyhtiössä suunnitellaan palovaroitinten siirtoa rakennuksen omistajan vastuulle, Telaranta kehottaa myös tarkastelemaan asuntojen teknisiä turvajärjestelyitä kokonaisuutena.

– Esimerkiksi mikäli rakennuksessa on tulisijoja, on suositeltavaa harkita, tulisiko vapaaehtoisten mutta turvallisuutta lisäävien häikärvaroittimien asennus ja ylläpito hoitaa jatkossa rakennuksen omistajan lukuun, hän ehdottaa.

Vastaava harkinta olisi hänen mukaansa suositeltavaa myös liesivahtien osalta. Liesipalot ovat yksi yleisimmistä asuinrakennuspalojen syttymissyistä.

– Liesivahtien asentamisella voidaan merkittävästi vähentää asukkaiden lieden käytöstä koko rakennukselle aiheutuvaa riskiä. Liesivahtien asentaminen on myös erittäin suositeltavaa niissä tapauksissa, kun rakennuksessa asuu paljon ikääntyneitä tai toimintaesteisiä. >>

## PALOTURVALLISUUS KUNNOSSA?

### TULISIJOJEN JA SAVUHORMIEN NUOHOUS

- Hormi- ja tulisijatarkastukset
- Hormien kunnostuspalvelu

### HYVÄ SISÄILMASTO

*Terveysttä, hyvinvointia ja elämisen laatua.*



**Nuohoustoimi**<sup>Mikkelin</sup>

**ILMANVAIHTOLAITTEIDEN**

- huolto ja puhdistus
- ilmanvirtamittaus- ja säätötyöt

Vaihtosuodattimet asuntoilmanvaihtoon ▪ Varaosapuhaltimet / siipimoottorit

» mikkelinnuohoustoimi.fi



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



**Etelä-Savon**  
**PALOTURVA**

Meiltä uuden pelastuslain mukaiset etävalvottavat palovaroittimet asennettuna.



Ota yhteyttä:  
[hannu.kahila@estpalvelut.fi](mailto:hannu.kahila@estpalvelut.fi)  
050 352 8267

Etelä-Savon Paloturva  
Timpurinkatu 13, 50150 Mikkeli





Palovaroittimien laiminlyönti voi johtaa seurauksiin

Itse tulipalon syttyminen ei toki ole taloyhtiön syytä, Tapio Haltia korostaa. Jos palon havaitsemisessa on kuitenkin paljon viivettä ja seurauksena on pahimmillaan henkilövahinkoja, laiminlyönnit voivat hänen mukaansa johtaa siihen, että taloyhtiön ja sen hallituksen vastuuta asiassa joudutaan arvioimaan.

Kari Telaranta on asiassa samoilla linjoilla: – Jos taloyhtiön katsotaan laiminlyöneen palovaroittimien asennukseen tai huoltoon liittyviä velvoitteita, kyseeseen voi tulla vahingonkorvaus- tai rikosoikeudellinen vastuu – tai molemmat.

Rautalangasta väännettynä pelastuslain muutoksen tuoma kunnossapitovastuu tarkoittaa säännöllisen ja suunnitelmallisen huollon ja kunnossapidon järjestämistä palovaroittimille. Tämä sisältää myös reagoinnin asukkaan mahdollisiin palovaroittimia koskeviin vikailmoituksiin.

– Rakennuksen omistajan tulee suunnitella palovaroittimien kunnossapidon järjestelyt ja ohjeistaa asukkaita, Telaranta tarkentaa.

Ei riitä, että palovaroittimien asennus, huolto ja kunnossapito sekä vikailmoituksiin vastaaminen sysätään vain huoltoyhtiön hoidettavaksi. Taloyhtiön on myös seurattava niiden toteutumista kirjallisesti ja puututtava mahdollisiin poikkeamiin tehokkaasti.

– Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa riittävien selvitysten pyytämistä palveluntarjoajalta siitä, että palovaroittimien ylläpito toteutetaan huolto- ja kunnossapito-ohjelman mukaisesti.

Lisätietoja osoitteessa: [www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtiö/](http://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtiö/)



Sähköisten kevytajoneuvojen paloturvallisuus

Sähköautot voivat olla jo tuttu näky pysäköintialueilla, mutta myös erilaiset sähköiset kevytajoneuvot ovat yleistyneet viime vuosina vauhdilla. Mitä taloyhtiöiden tulisi huomioida niiden paloturvallisuuden osalta?

– Nämä kevyet sähkökulkuneuvot ovat oikeastaan jossain määrin ehkä pulmallisempia kuin sähköautot, huomauttaa Tapio Haltia Kiinteistöliitosta. Vaikka sähköautojen palotapauksista on uutisoitu herkillä kynnyksellä, ne ovat hänen mukaansa silti poikkeuksellisia.

– Ne ovat voineet olla rajuja ja näyttäviä, mutta tilastollisesti niitä on onneksi ollut erittäin vähän.

Sitä vastoin kevyiden sähkökulkuneuvojen osalta laadunvalvonta ei ole kenties yhtä tarkkaa ja tiukkaa kuin kalliimpien sähköautojen, hän pohtii.

Yleinen suositus Haltian mukaan onkin, että niitä ei ladattaisi tiloissa, joissa ei ole valvontaa. Valvonnan puutteessa olisi suositeltavaa, että tilassa olisi edes automaattinen sammutusjärjestelmä, joka on varustettu myös tehokkailla palovaroittimilla.

Haltia toteaa kevyiden sähkökulkuneuvojen latauksen olevan siis ilman muuta asia, joihin taloyhtiöiden on mietittävä tulevaisuudessa ratkaisuja entistä enemmän.

– On erilaisia lataamisen turvallisuutta lisääviä ratkaisuja kuten latauskaappeja, jotka ovat paloturvallisia. Esimerkiksi tämän tyyppiset ratkaisut yleistyvät ajan myötä, kun sitä tarvetta on. Ne ovat normaaleja taloyhtiön uudistusasioita, joista taloyhtiön on päätettävä yhtiökokouksessa.

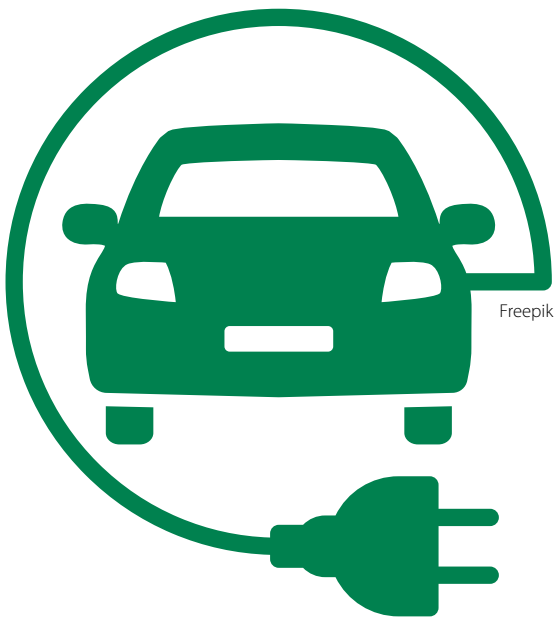
Hän muistuttaa, että taloyhtiön sähköverkosta ladattaessa olisi mietittävä myös, miten käytetty sähkö veloitetaan lataajalta – eihän ole tarkoituksenmukaista, että asukkaat lataavat kulkupelinsä taloyhtiön piikkiin.

Tarkkuutta myös kotona lataamiseen

Kari Telaranta SPEK:istä on sähköisten kevytajoneuvojen lataamisesta hieman eri linjoilla. Hänen näkemyksensä mukaan palo-osastoitu pyörävarasto voisi olla kotia turvallisempi latauspaikka.

Telaranta painottaa, että kotona ladattaessa poistumisreitillä ei tulisi ladata mitään, sillä esimerkiksi eteisessä latauksessa oleva sähköpotkulauta tai -pyörä voi pahimmillaan syttyä hyvin voimakkaasti ja estää poistumisen asunnosta.

– Latauspaikalla tai sen lähistöllä ei saisi muutenkaan olla palavaa materiaalia, joihin mahdollisen laitteen syttyessä palo voisi levitä. Jokaises-



sa kodissa olisi hyvä olla vähintään sammutuspeite, mutta myös käsisammutin on suositeltava joka kodin turvavaruste.

Isolla akulla varustetut laitteet on hänen mukaansa turvallisinta ladata erillisessä palo-osastoidussa tilassa. Soveltuvan tilan kartoitus kannattaa tehdä taloyhtiökohtaisesti. ●



## KOLUMNI

**Sirpa Pietikäinen**Kirjoittaja on Euroopan  
parlamentin jäsen.

sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

## Laadukas isännöinti on katoava luonnonvara

Viimeistään nyt myös politiikassa on ymmärretty kiinteistöjen merkitys ympäristölle. Rakennukset muodostavat 40 prosenttia EU:n energiankulutuksesta ja kolmanneksen EU:n kasvihuonekaasupäästöistä. Lisäksi rakennukset kuluttavat noin puolet EU:n materiaalivirroista. Olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on välttämätöntä EU:n ilmastotavoitteiden toteutumisen kannalta, sillä noin 80 prosenttia nykyisestä rakennuskannastamme on pystyssä vielä 2050. Mikäli ilmastonmuutokselle aiomme jotain tehdä, on rakennuskantamme remontoiminen siihen merkittävä osa. Mahdollisuuksien ikkuna on lyhyt, minkä vuoksi energiatehokkuutta on parannettava pikaisesti.

Olemassa oleva rakennuskantamme on siis syväremontoitava energiatehokkuuden parantamiseksi. Parhaimmillaan syväremontoinnilla, energiatehokkuuden maksimoimisella ja aurinkopaneelien asentamisella luomme passiivitalojen sijaan energiapositiivia rakennuksia, jolloin suurin energian kuluttaja muuttui energi tuottajaksi. Silloin asukas muuttuu samalla energian maksajasta energian myyjäksi.

Hyvin hoidetulla ja remontoitulla kiinteistöllä on myös taloudellista arvoa. Tällaisen kiinteistön vakuusarvo lainoissa on suurempi ja korkotaso jatkossa matalampi. Tämä asettaa taloyhtiöiden hallituksille uusia osaamisvaatimuksia, sillä jatkossa on kannattavaa suunnitella esimerkiksi remontit siten, että pienten, satunnaisten korjaustöiden sijasta pyritäisiin niin sanottuun syväremontointiin. Tällöin kiinteistöön ei tehtäisi esimerkiksi putkitöitä tänä talvena, energiansäästöjä keväällä ja julkisivure-

monttia ensi syksynä, vaan kokonaisvaltainen, kustannustehokas kunnostus kerralla.

Kiinteistön arvoa voidaan nostaa myös ympäristön ja biodiversiteetin kannalta tärkeillä viherrakenteilla. Viherkatot ja -seinät ovat paitsi tärkeitä luonnon monimuotoisuudelle, ne myös lisäävät asukkaiden viihtyisyyttä. Viherrakenteiden sijoittelu ja määrä tulisi ottaa huomioon jo rakennuksen remontointia suunniteltaessa, jolloin ne voidaan suunnitella kokonaisuuden luontevaksi osaksi.

Selvitäkseen muuttuvan yhteiskunnan tarjoamista haasteista, taloyhtiöt ja niiden hallitukset tarvitsevat entistä enemmän laadukasta ja osaavaa isännöintipalvelua, joka voi toimia myös konsulttipalveluna rakennusten kuntoa, energiatehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä koskien. Isännöintipalvelujen taso on hyvin vaihtelevaa, ja on huolestuttavaa jos taloyhtiö ei voi luottaa isännöinnin osaamiseen. Laadukkaaseen isännöintiin kannustamiseksi ja sellaisen löytämiseksi ehdotan uuden palvelualueen perustamista, jossa taloyhtiöt voivat kilpailuttaa isännöintitoimistoja. Ja miksei tämä alusta voisi palvella taloyhtiöiden tarpeita laajemminkin, jos samalla alustalla voisi kilpailuttaa myös pankkien lainatarjoukset, remontointiurakat ja viherrakenteiden lisäämisen.

Tarvitsemme lisäksi uuden, paremmin toimivan sertifiointin isännöitsijöille. Isännöinti ei jatkossa ole vain laskujen maksamista, vaan kokonaisvaltaista palvelua, joka tarjoaa taloyhtiölle mahdollisuuden muuttaa toimintaansa energiatehokkaammaksi ja ympäristöystävällisemmäksi.





••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Mitä uutta taloyhtiöille vuonna 2024?

**Vuosi 2023 näkyi taloyhtiöille kohoavina kustannuksina, jonka lisäksi niiden kontolle säilytettiin uusia velvoitteita. Myös tämä vuosi tuo tullessaan muutoksia, jotka voivat ajaa taloyhtiötä ahtaalle: niiden vastuut laajenevat samalla kun valtion avustuksia leikataan ja kiinteistön ylläpitokustannusten voi odottaa vain kasvavan.**

Isännöintiliitto arvioi viime syksynä taloyhtiöiden tilannetta tiukkasanaisesti. Samaan aikaan, kun yleinen taloustilanne koettelee taloyhtiöitä, korjausvelka on suuri ja EU-tasolla säädetään uusia energiatehokkuusvaatimuksia rakennuksille, taloyhtiöille tärkeitä avustuksia ollaan leikkaamassa rajusti. Tämän onastellaan vähentävän taloyhtiöiden halukkuutta ryhtyä tarpeellisiin korjaushankkeisiin aikana, jolloin korjauksiin alkaisi nimenomaisesti olla tarvetta.

Myös sähkönhinnan vaikea ennustettavuus ja maailmanpoliittinen tilanne luovat epävarmuutta ja aiheuttavat ylimääräisiä paineita taloyhtiöiden päätöksentekoon. Esimerkiksi sota Ukrainassa ja kohonnut inflaatio näkyvät Osuuspankin asiantuntijan arvion mukaan ennen kaikkea energian hinnan nousuna, mikä saat-  
taa aiheuttaa korotuspainetta perittäviin hoitovastikkeisiin.

Taloyhtiöiltä edellytetään nyt siis perusteellista pohdintaa, ja vastauksia aivan uusiin kysymyksiin. Tehkäämmekin pieni katsaus siihen, mikä kaikki viime vuonna muuttui, ja mitä uutta tämä vuosi on tuomassa tullessaan.

## Sähköinen huoneistotietojärjestelmä

Vuosi 2023 toi taloyhtiöille muutamia uusia velvollisuuksia. Ensinnäkin taloyhtiön osakeluettelotiedot tuli siirtää sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vuoden loppuun mennessä, mikäli tätä ei ollut jo tehty. Sähköisen rekisterin tarkoituksena on parantaa asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, mikä puolestaan sujuvoittaa niin asuntokauppaa kuin luotonantoakin.

Jos taloyhtiöllä ei ollut ammattimaista isännöintiä, siirto jäi hallituksen vastuulle. Vuodenvaihteen jälkeen siirto muuttui taloyhtiöille maksulliseksi. Lokakuussa Maanmittauslaitos tiedottikin siirtohakemusten käsittelyn ruuhkautuneen. Tuoloin muutos oli kuitenkin jo hyvässä vauhdissa ja huoneistotietojärjestelmään siirtynyt yli 62 % vanhoista taloyhtiöistä.

## Energia-asiat ja tekniset järjestelmät murroksessa

Uusi hallitusohjelma lopetti ARA:n jaka-



99 Kiinteistöliitto kehottaa taloyhtiöitä varautumaan kustannusten kasvuun tänä vuonna. Odotettavissa on ainakin kaukolämpömenojen kasvua.

mat avustukset taloyhtiöiden energiaremontteihin vuoden 2023 lopulla kertaheitolla. Monilla taloyhtiöillä tulikin kiire avustuksen hakemisessa ja remonttiansa toimeenpanossa. Päätös herätti kritiikkiä, ja sen muun muassa kommentoitiin olevan ristiriidassa hallitusohjelman energiansäästö tavoitteiden kanssa.

Tuhansien taloyhtiöiden energiastokukset ovat peräisin vuodelta 2013, jolloin nykyinen energiastokusta koskeva laki tuli voimaan. Koska energiastokus on voimassa kymmenen vuotta, viime vuonna niitä vanheni valtavat määrät ja niitä jouduttiin uusimaan.

Osalla taloyhtiöistä on taloteknisiä järjestelmiä, joiden laitteet käyttävät 3G-verkkoa. 3G-verkot lakkasivat toimimasta vuoden 2023 lopussa, joten melkoinen joukko sähkö- ja vesimittareita, lukitusjärjestelmiä ja muita järjestelmiä vaati uusimista.

Jätehuolto uudistui, esteettömyyttä ja kestävyyttä edistettiin

Mennyt vuosi laitoi uusiksi joidenkin taloyhtiöiden jätehuollon, kiitos jo vuonna 2021 voimaan tulleen jätelain uudistuksen. Kesällä 2023 kartongin, metallin, lasin ja muovin erilliskeräysvelvollisuus laajeni kiinteistöille, joilla on vähintään viisi huoneistoa.

Esteettömyyden parantaminen taloyhtiöissä helpottui, kun keväällä 2023 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain uudistus toi osakkaalle oikeuden tehdä esteettömyyttä parantavia muutoksia oman huoneistonsa lisäksi myös taloyhtiön yleisissä tiloissa. Samalla helpottui myös kestävyteen liittyvien ratkaisujen päätöksenteko taloyhtiöissä: enemmistöpäätöksellä voidaan jatkossa päättää sellaisesta kiinteistön tai rakennuksen käytettävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uudistustuotannossa.

Mitä uutta vuonna 2024?

Yksi vuoden 2024 konkreettisia muutoksia on tässäkin numerossa tarkemmin käsitelty pelastuslain uudistus ja palovaroittimien siirtyminen asukkaalta taloyhtiön vastuulle.

Kiinteistöliitto kehottaa taloyhtiöitä myös varautumaan kustannusten kasvuun tänä vuonna. Odotettavissa on ainakin kaukolämpömenojen kasvua.

Siihenkin nähden ARAn myöntämien energia-avustusten päättymisen satui ikävään ajankohtaan. Muutoksen odotetaan heijastuvan väistämättä taloyhtiöiden remontteihin. Energiaremon-

teilla on suuri pitkän aikavälin vaikutus, mutta taloyhtiöt eivät ryhdy niihin kevyesti. Avustus on helpottanut remonttiin ryhtymistä ja ollut oiva kannustin.

Kiinteistöveron korotus tuo tuntuvaa lisämenoa

Kiinteistöverotuksessa maapohjan veroprosentteihin on tulossa vuonna 2024 iso korotus, ja rakennuskustannusindeksiin sidottu rakennuksen verotusarvo nousee samaan aikaan 2,1 prosenttia.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, vuokratiloihin on varattava tarkistuskuukaudesta riippuen peräti viidestä kuuteen prosenttia lisää.

Sähköautojen latausinfraalle kysyntää, vaan ei tukea

Sähköautot yleistyvät Suomessa rivakkaa tahtia. Entistä useamman taloyhtiön on pohdittava, miten toteuttaa niiden latauspisteet. Aiemmin taloyhtiön oli mahdollista saada avustusta latausinfraan rakentamiseen, mutta hallituksen vuoden 2024 talousarvioesityksessä avustus oli pudotettu pois.

Hallitusohjelmaan on kuitenkin kirjattu, että latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin helpotettaisiin, joten nähtäväksi jää, miten siihen käytännössä pyritään.

Vuokralainsäädännön uudistus työn alla

Taloyhtiömaailman horisontissa hämmöittää myös vuokralain uudistus, jolla tavoitellaan helpotusta ongelmavuokralaisen häätämiseen. Se on kuitenkin vahvasti käsittelyvaiheessa, eikä sen tarkka sisältö tai voimaantulon ajankohta ole vielä tiedossa.

Nykyinen vuokralainsäädäntö on peräisin 1990-luvulta. Oikeusministeriö asetti marraskuussa työryhmän arvioimaan sen uudistustarpeita, ja eräs keskeinen ongelmakohta nousi esiin hyvinkin pian. Vaikka häiriikkövuokralaiset ovat harvassa, näistä aiheutuvat ongelmat ovat vuokrajärjestöjen mukaan entistä vakavampia – samalla kun noihin ongelmiin puuttuminen on hidasta ja tehotonta. Vuokralain uudistus on siis sekä taloyhtiöiden että asukkaiden etu. ●

Lähteet: Isännöintiiliitto, Kiinteistöliitto, Osuuspankki

Löylyn tähden!™

Kerkes-kivillä esim. Aitokiuas lämpimää reilussa tunnissa!

KERKES

- kiuaskivet

- lyömätön kestävyys
- puhtaat löylyt
- 5 vuoden takuu
- soveltuu kaikkiin kiuastyyppeihin

Katso lähin jälleenmyyjäsi ja tutustu [www.kerkes.fi](http://www.kerkes.fi) tai soita 050 373 1313

Asianajopalvelua kiinteistöasioissa



LINDBLAD

Puh. 020 749 8150

www.lindblad.fi

Helsinki • Mikkeli • Lappeenranta • Imatra • Joensuu • Tampere

RAKENTAMISTA JO VUODESTA 1951

- Uudisrakennukset
- Saneeraukset
- Kiinteistöhuolto
- Nosto-, maansiirto- ja konetyöt
- Maa-ainekset

OTA YHTEYTTÄ:

 RAKENNUSLIIKE AVIKAINEN Oy

Rakennusliike Avikainen Oy  
Juvantie 5, 51900 Juva  
Puh. 0500 654 010  
[www.rkl-avikainen.fi](http://www.rkl-avikainen.fi)

TERASSI- JA PARVEKELASITUKSET KILPAILUKYKYISEEN HINTAAN.

*"Taattua lasituslaatua"*

TERASSI ÄSSÄT

Pekka Kosunen, puh. 040 809 3211  
[pekka.kosunen@terassiassat.fi](mailto:pekka.kosunen@terassiassat.fi)

Antti Heinonen, puh. 044 260 9330  
[antti.heinonen@terassiassat.fi](mailto:antti.heinonen@terassiassat.fi)



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





Hinausalan markkinajohtaja REDGO

# REDGO

Muutama sana REDGO:sta:

- ympärivuorokautinen päivystys 24/7 numerosta 045 898 6298 tai valtakunnallisesti 0100 2400
- Suomessa meitä on n. 250 paikallisyrittäjää, ja palvelemme yli 70 lähtöpisteestä ympäri maan
- Suomessa REDGOlla on yli 250 ajoneuvon kalusto
- REDGOlla Suomessa 119 000 hinaus- ja tiepalvelun työtä vuodessa
- 32% asiakkaista voi jatkaa matkaa omalla autollaan

**Apunasi paikallinen HINAUSPALVELU!**



## 045 898 6298

# HINAUS LIIKANEN

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

**Kaikki  
hinaukset  
ja tiepalvelut  
henkilöautosta  
Raskaaseen kalustoon**

