

Huoneistojen
sisälämpötilan hallinta
kaikkina vuodenaikoina 6

Yksi häiriköi, kaikki kärsivät
– taloyhtiön keinot puuttua
häiriökäyttäytymiseen? 10

Putkiremontin suunnittelu
kannattaa aloittaa jo
vuosia etukäteen 12



Kanta-Hämeen Kiinteistöala

**Kaikki kiinteistöhuollon palvelut
saman katon alta jo 40 vuotta!
Meiltä myös kattavat LVIS-palvelut.**

www.khkiinteistoala.fi



VALITSE HÄMEEN ASUNTOKAUPAN ASiantuntija

Asunnon myynti tai osto suunnitteilla?
Kutsu meidät maksuttomalle arviokäynnille,
niin jutellaan lisää.



Nina Aitola
Yrittäjä, LKV
050 369 1010
nina.aitola@remax.fi



Arja Weeraratne
Myyntijohtaja, LKV
050 548 9049
arja.weeraratne@remax.fi



Julius Uotila
Kiinteistönvälittäjä, LKV
044 360 3488
julius.uotila@remax.fi



Vilma Willström
Kiinteistösihteeri, LKV
040 501 9131
vilma.willstrom@remax.fi



Sanna Hyttinen
Myyntineuvottelija
044 982 2338
sanna.hyttinen@remax.fi



Jesse Kakkola
Sisustussuunnittelija
040 084 1690
jesse.kakkola@remax.fi

**Varaa maksuton arviokäynti
remax.fi/helmi**

**RE/MAX
HELMi**

RE/MAX Helmi

Hämeenlinnan Asuntovälitys Oy LKV
Palokunnankatu 24
13100 Hämeenlinna

0400 167 192
remax.helmi@remax.fi
remax.fi/helmi





Turengin Kukka ja Hautauspalvelu

TOIMIMME
TURENGIN YDINKESKUSTASSA

*Asiantuntevaa palvelua
Janakkalassa vuodesta 1953*

Arkut, kuljetukset, perunkirjoituspalvelu,
pitopalvelu ja sidontatyöt.



Keskuskuja 2, 14200 Turenki | ti-pe 8:30-17, la 8-15, su 10-15
03 688 2210, 0400 841 001 (päivystys) www.turenginkukka.fi

IT-PALVELU OY

MYynti-ASENNUS-HUOLTO-OPASTUS

- Uudet ja käytetyt tietokoneet käyttövalmiiksi asennettuina
- Autamme juuri sinulle sopivan laitteen valinnassa
- Teemme myös kotikäyntejä!



Huom! Windows 10 -tuki
päättyy

Ota yhteyttä, niin
selvitämme onko
tietokoneesi Windows 11
-yhteensopiva

Hämeentie 2, 13200 Hämeenlinna
puh. 03 619 6000 it-palvelu.net

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi




OMAKIINTEISTÖ



HÄMEENLINNA
4/2025

Julkaisija / Kustantaja

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Hämeenlinna, Hattula ja Janakkala
Painosmäärä: 10 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

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

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Nexus Media Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Dreamstime

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

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



14



22

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Huoneistojen sisälämpötilan hallinta vuoden ympäri
- 9 Lakipalsta
- 10 Miten puuttua häiriökäyttäytymiseen?
- 12 Putkiremontin ensiaskeleet
- 14 Siisti ja edustava porraskäytävä
- 17 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 18 Hallitusammattilainen avuksi päätöksentekoon
- 22 Ikääntyvät asukkaat taloyhtiössä

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Kylmä vuodenaika tuo monenlaisia haasteita

Mennyt kesä lämmittää enää muistona - olemme taas siirtyneet kylmään vuodenaikaan. Se tarkoittaa samalla lämmityskauden alkua ja sen myötä monissa yhtiöissä aletaan keskustella huoneistojen sisälämpötiloista.

Se on ikuisuusaihe, sillä se, mikä on yhdelle juuri sopivan lämmin, on toiselle kylmä. Siksi mekin päätimme tehdä jutun taloyhtiön ilmanvaihdesta ja energiatehokkuudesta sekä sisälämpötilan hallinnasta niin kesä- kuin talviaikaankin.

Isot remontit kiinnostavat aina ja näinä epävakaina aikoina ne on syytä ennakoida hyvissä ajoin. Niinpä otimme selvää, millaiset ovat putkiremontin ensiaskeleet ja miten siihen voi varautua jo useita vuosia etukäteen. Kyselimme myös, hyötyykö taloyhtiö siitä, että se ottaa hallitusammattilainen avuksi päätöksentekoon, millaisia vastuukysymyksiä siihen liittyy ja miten tieto saadaan kulkemaan sujuvasti.

Häiriökäyttäytymisestä ja turvallisuudesta on viime aikoina keskusteltu tavallista enemmän. Luonnollisesti aihe koskettaa myös taloyhtiöitä, joten teimme jutun siitä, miten häiriökäyttäytymiseen voi puuttua ja onko mahdollista parantaa turvallisuutta esimerkiksi älylukituksen avulla.

Syksy ja talvi on monin paikoin kuraista aikaa ja porraskäytävä likaantuu tavallista nopeammin. Kysyimme ammattilaiselta, millä keinoin se pysyy toimivana ja viihtyisenä haasteellisten keliä aikana.

Väestön ikääntyminen näkyy tietysti myös asumisessa ja tavallises-
sa arjessa. Ikäihmiset ovat aikaisempia polvia hyväkuntoisempia ja asuvat omissa kodeissaan pidempään. Kannamme kortemme kekoon ja annamme vinkkejä siihen, miten taloyhtiö voi ottaa huomioon seniori-ikäiset asukkaansa, ovatko vaikkapa esteettömyysasiat omassa yhtiössä kunnossa ja voisiko kaikkien asukkaiden hyvinvointia lisätä yhteisöllisyyttä kohentamalla.

Mukavaa loppuvuotta lukijoillemme!

Linjasaneerauksen ammattilainen

Palvelut

- » Linjasaneeraukset
- » Rakennussaneeraukset
- » Kylpyhuoneremontit
- » Huoneistoremontit
- » Uudisrakennukset
- » VTT märkätila-asentaja

Yhteystiedot

Hannu Kauppinen
rakennusmestari
puh. 0400 534 041
hannu@rakennuskauppinen.fi
Juuso Kauppinen
rakennusinsinööri
puh. 040 838 9636
juuso@rakennuskauppinen.fi



Rakennus Kauppinen Oy

Kalevankuja 5, 30100 FORSSA
www.rakennuskauppinen.fi



Hämeenlinnan Tuholaistorjunta

Torjumme: Lutikat, torakat, sokeritoukat, paperitoukat,
turkiskuuoraiset, muurahaiset, riisihäröt, karpäset,
ampiaiset, hiiret ja rotat jne.

0400 210 825 • www.hmltt.fi



AJANKOHTAISTA

Kaupungit ja Rakennusteollisuus RT linjasivat yhteiset toimet luontokadon pysäyttämiseksi

Luontokadon pysäyttäminen ja luonnon monimuotoisuuden palauttaminen edellyttävät kiireellisiä toimia myös rakennetussa ympäristössä. Kymmenen suurinta kaupunkia ja Rakennusteollisuus RT sopivat kaupunkien luontofoorumissa Espoossa yhteisistä keinoista luontotavoitteisiin pääsemiseksi.

Suomen suurimmilla kaupungeilla ja Rakennusteollisuus RT:llä on sama tavoite: luontokato on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuus saatava elpymisuralle vuoteen 2030 mennessä.

Kaupunkien luontofoorumissa Espoossa kymmenen suurinta kaupunkia ja RT linjasivat keinot tavoitteeseen pääsemiseksi. Yhteistyötä aiotaan tiivistää etenkin luontotiedon ja hyvien käytäntöjen jakamisessa, maankäytön suunnittelussa ja luonnonarvomarkkinoiden vauhdittamisessa.

- Luontofoorumissa allekirjoitettu suurten kaupunkien ja RT:n yhteistyöasiakirja kirvoitti vilkkaan vuoropuhelun. Se ja foorumin pitchien, rastien ja rinnakkaisessioiden väenpaljous kertoo osaltaan nykytilanteesta: kaupungeilla on kova tarve löytää luontoratkaisuja yhdessä yritysten, järjestöjen ja tutkimuslaitosten kanssa, Espoon kaupunginjohtaja **Kai Mykkänen** sanoo.

Rakennusteollisuus RT on ottanut edelläkävijän roolia rakennussektorin luontokeskustelussa. Kaksi vuotta sitten se julkisti koko rakennusalaan haastavan ja kirittävän biodiversiteettitiekartan.

- Olemme tunnistaneeet, että alan on vähennettävä luonnonvarojen käyttöä, edistettävä kiertotaloutta ja noudatettava lieventämishierarkiaa, ja näissä tavoitteissa onnistuminen edellyttää yhteistyötä rakentamisen koko arvoketjulla. Tiekarttatyössä kaupungit tun-



Freepik

nistettiin yhdeksi kaikkein keskeisimmistä sidosryhmistä, RT:n toimitusjohtaja **Aleksi Randell** kertoo.

Luonnon monimuotoisuutta on mahdollista edistää rakennetussa ympäristössä monin tavoin.

- Rakennustyömaalla jokainen yritys voi tehdä jotain, ja pienilläkin toimilla voi olla iso merkitys. Luonnon huomioiminen rakennetussa ympäristössä voi tapahtua esimerkiksi hankintojen kautta, säilyttämällä olemassa ole-

vaa luontoa, hallitsemalla fiksusti hulevesiä ja parantamalla maaperän laatua. Selkeät ohjeet luontoa kunnioittavista työmaakäytännöistä tukevat paikallisluontoa työmaa-alueiden ulkopuolellakin” RT:n luontoasioista vastaava johtaja **Juha Laurila** mainitsee.

Lähde: Rakennusteollisuus RT

Suomalainen Smart Heating Oy voitti palkinnon Euroopan innovatiivisimmasta lämpöpumppuratkaisusta

Smart Heating Oy voitti syyskuun lopulla arvostetun DecarBuilding –palkinnon, joka myönnetään vuosittain Euroopan innovatiivisimmalle lämpöpumppuratkaisulle, joka leikkaa merkittävästi hiilijalanjälkeä. Kilpailun voitto tuli As. Oy Helsingin Veijarivuorenpuiston hybridilämmitysjärjestelmällä. Euroopan lämpöpumppuyhdistys The European Heat Pump Association (EHPA) järjestää kilpailun vuosittain viidessä eri kategoriassa.

Lauttasaaren kärjessä sijaitseva 51 huoneiston kerrostalo Helsingin Veijarivuorenpuisto päätti 2024 lopettaa ilmanvaihdon hukkalämmön puhaltamisen poistoilmapuhaltimista taivaalle ja ottaa poistoilman lämpö talteen. Sillä olisi päästy n. 40% lämmityskulusäästöihin. Taloyhtiön hallitus päätti toteuttaa lämmön talteenoton ja ottaa käyttöön myös maalämmön. Kaukolämpö jätettiin pienellä osuudella rinnalle, koska tontille mahtui vain 6 maalämpökaivoa.

Hankkeeseen valittiin kumppaniksi Smart Heating Oy, joka on erikoistunut älykkäisiin hybridilämmitysjärjestelmiin. Kilpailuun valittiin tällainen lämmitysjärjestelmä, sillä se on toteutettavissa myös ahtaille kanta-kaupungin tonteille.

- Kun järjestelmässä on lämpöpumppuja ja kaukolämpö, lämmitysaunomaatio osaa käyttää aina edullisinta lämmönlähdettä myös pörssisähkön spot-hinta huomioiden”, toteaa Smart Heating Oy:n toimitusjohtaja **Pertti Nissilä**.



Smart Heating

Kilpailussa arvostettiin Smart Heatingin järjestelmää, jossa yhdistyy digitalisaatio ja puhdas energia. Smart Heating haluaa edistää energiaomavaraisuutta ja toimia suomalaisen teknologiaosaamisen ja järjestelmäkehityksen kärjessä. Jo pelkästään Veijarivuorenpuiston läm-

mitysjärjestelmä leikkaa sekä hiilijalanjäljestä että lämmityskulusta n. 60%.

Lähde: Smart Heating Oy

●●● Hinnankorotusesitykset käsiteltävä hallituksessa

Taloyhtiöt saavat syksyisin isännöintiyrityksiltä, kiinteistönhuoltoyrityöiltä ja muilta palveluntarjoajilta esityksiä sopimuksiin tehtävistä hinnankorotuksista. Isännöinti- ja huoltoyhtiöiden on tarpeen tiedostaa, että hinnanmuutos ei ole yksipuolinen ilmoitusasia, vaan sopimusasia ja toimia sen mukaisesti. Taloyhtiön hallituksen tulee puolestaan ottaa kantaa ehdotettuun hinnanmuutokseen ja käsitellä asia. Käytännössä tämä tarkoittaa taloyhtiön hallituksen päätöstä joko hinnanmuutoksen hyväksymisestä tai siitä, että taloyhtiö ei esitettyä korotusta hyväksy. Tällöin joko jatketaan aiemmalla hinnalla tai aloitetaan neuvottelut mahdollisesti hyväksyttävästä korotustasosta.

Palkkiot ovat osa sopimusta

Sopimuksessa sovitaan, mitä palveluja taloyhtiölle tuotetaan ja mitä taloyhtiö niistä maksaa. Isännöintipalkkiot on sovittu taloyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken isännöintisopimuksessa. Kiinteän kuukausipalkkion lisäksi tämä koskee myös isännöinnin erillisveloituksia. Maksettavan palkkion suuruus on sopimusasia, joten sen muutos vaatii molempien osapuolten hyväksynnän. Korotuksen suuruutta ja perusteiden uskottavuutta arvioitaessa kannattaa taloyhtiön hallituksen miettiä, ollaanko tyytyväisiä saatuu palveluun ja sen laatuun. Jo 2,5 vuotta voimassa olleiden nykyisten Isännöinnin eettisten ohjeiden mukaan sopimusmuutokset (ml. hinnan-tarkistukset) hyväksytään kirjallisesti tai käsitellään taloyhtiön hallituksessa ja kirjataan pöytäkirjaan. Tämän menettelyn tulee olla normaalikäytäntö myös muiden palvelusopimusten osalta, jotta hallituksissa tiedetään



Freepik

mitä mistäkin palvelusta maksetaan. Isännöinnin tulee avata palkkiot vuosittain siten, että selkeästi käy ilmi paljonko isännöinti laskutti taloyhtiöltä edelliseltä tilikaudelta erillisveloitettavia palkkioita ja paljonko kiinteitä kuukausipalkkioita. Tämä eettisten ohjeiden toimintatapa tulee viedä käytäntöön, jotta kokonaiskustannukset ovat avoimesti taloyhtiön tiedossa. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on tarpeen tutustua tarkemmin eettisiin ohjeisiin sekä käydä ne ja

niiden mukaiset menettelyt yhdessä läpi esimerkiksi hallituksen kokouksen yhteydessä. Isännöintiliiton jäsenet sekä ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät ovat sitoutuneet noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Sopimusehdot tunnettava taloyhtiössä

Taloyhtiöiden puheenjohtajista neljännes kertoo tuntevansa isännöintisopimuksen kohtuullisesti ja muistavansa sisällön pääpiirteittäin, mutta joka kymmenes ei ole tutustunut sopimukseen tai tuntee sen heikosti Isännöinnin laatu 2025 -tutkimuksen tulosten mukaan. Hallituksen tulee tietää mitä isännöinnistä on sovittu, mitä siitä maksetaan ja onko sovittu noudatettavaksi Isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja (ISE 2007). ISE 2007 -ehtoja noudatettaessa isännöintiyrityksen on annettava sopimushinnan tarkistusehdotus kirjallisesti taloyhtiölle riittävän ajoissa ennen esitettyä hinnan-tarkistusajankohtaa. Ellei taloyhtiö hyväksy hinnan-tarkistusta, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti isännöintiyritykselle kuukauden kuluessa tarkistusehdotuksen saapumisesta. Sen jälkeen käynnistyvät mahdolliset hinnan-tarkistusneuvottelut. Yleisten sopimusehtojen uudistustyö on käynnissä ja mahdollisista muutoksista neuvotellaan parhaillaan. Isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja noudatetaan vain, jos taloyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken siitä on sovittu.

Lähde: Kiinteistöliitto

●●● Suurimmat tulipaloriskit ovat kavalan arkisia

Pimeään vuodenaikaan kasvaa halu sytyttää kynttilöitä luomaan tunnelmaa tai lämmittää takkaa, jos sellainen on. Tunnelmallinen hetki voi kuitenkin muuttua hetkessä vaaralliseksi, jos paloturvallisuudesta ei huolehdi. Lukuisat tulipalot syttyvät arjen askareiden äärellä – yleisimmin keittiössä, mutta yhä useammin myös sähkölaitteista, kuten vioittuneesta latausjohdosta. - Moni tulipalo syttyy huomaamatta aivan tavallisista asioista: liedelle unohtuneesta ruoasta, latauksessa olevasta puhelimesta, valvomatta jätetystä kynttilästä tai väärin säilytetystä tuhka-astiasta. Pienillä varotoimilla voi kuitenkin välttää suuria vahinkoja, muistuttaa Keskinäisen Vakuutusyhtiön Turvan palvelupäällikkö **Matti Hämäläinen**.

Kodin turvallisuus arjen askareissa

Keittiö on yleinen kodin tulipalon syttymispaikka. Usein kyse on huolimattomuudesta: liedelle jää palavia esineitä, muoviastioita tai pyyhkeitä, tai ruoanlaittaja poistuu hetkeksi paikalta. Liesi ei sovi säilytyspaikaksi, sillä lapsi tai lemmikki voi vahingossa kytkeä sen päälle tai kiireessä tulee itse valinneeksi väärän levyn. Myös kodinkoneiden huolto on tärkeää. Pyykinpesukoneen, kuivausrummun ja astianpesukoneen käyttö kannattaa rajata aikaan, jolloin on kotona ja hereillä. Laitteet tulee myös puhdistaa säännöllisesti pölystä ja nukasta, sillä kuumentuessaan ne lisäävät paloriskiä.



Freepik

Myös kylmälaitteiden puhdistaminen ylä- ja alapuolelta sekä laitteen takaa on tärkeää.

Elävä tuli vaatii valvontaa

Kynttilät tuovat tunnelmaa vain valvottuina. Ne on syytä sijoittaa tukeville, palamattomille alustoille ja sammuttaa aina, kun huoneesta poistutaan. Tulitikut ja sytyttimet tulee pitää lasten ulottumattomissa. Ulkotulet on tarkoitettu vain ulkokäyttöön. Ulkotulien tulee sijaita palamattomalla alustalla, suojassa tuulelta ja etäällä rakennuksista. Niitä ei saa polttaa parvekkeella, kuistilla tai katon alla, sillä tuuli, eläin tai lapsi voi kaataa ne helposti. Kuistien ja terassien alla on usein rutikuivaa palokuormaa, kuten lehtiä, jotka syttyvät silmänräpäyksessä. Takkaa poltettaessa kipinäsuojasta on hyötyä, ja tuhkat on aina kerättävä kannelliseen metalliastiaan, joka viedään ulos palamattomalle alustalle.

Sähkölaitteet ja turvallinen lataaminen

Puhelimien ja muiden laitteiden lataamiseen liittyy riskiä, joita on hyvä ennakoida arjessa. Laitteiden lataaminen sängyllä tai sohvalla voi aiheuttaa ylikuumenemista, ja siksi lataus tulisi tehdä vain valvotusti ja alkuperäisillä, laadukkailla latauslaitteilla. Tee se itse -korjaukset, kuten johtojen teippaus tai omatekoiset jatkoliitokset, eivät ole turvallisia. - Jos laite, muuntaja tai johto on vioittunut, se tulee hävittää tai korjauttaa ammattilaisella. Epävarmat viritykset voivat johtaa tulipaloon, Hämäläinen painottaa.

Lähde: Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turva



Vesikiertoisessa lämmitysjärjestelmässä kiertävän veden lämpötila ja kiertonopeus ratkaisevat sisälämpötilan. Asuntokohtaisesti lämpötilaa voi säätää termostaatin avulla muutaman asteen.

... Teksti: Ulla Sirén

Säädä sisälämpötilaa, ettei se säätele elämää

Liian lämmin, liian viileä vai sopiva – huoneistojen sisälämpötila on aihe, josta taloyhtiöissä keskustellaan vuodesta toiseen varsinkin kovimpien pakkasten ja helteiden aikaan. Syynä tyytymättömyyteen eivät aina ole tekniset tai rakenteelliset ongelmat, vaan se, että eri ihmiset kokevat saman määrän celsiusasteita erilaisena lämpönä. Siksi kaikille yhteistä optimilämpötilaa on mahdoton löytää, mutta parasta mahdollista voi aina tavoitella.

Omakotitalojen ja kesämökkien sisälämpötilaa säädellään nykyisin usein ilmalämpöpumppujen avulla. Rivi- ja erillistalouotoisissa taloyhtiöissä, joissa asuntojen lämmityssähkö maksetaan asuntokohtaisesti, se on samoin toimiva ja suosioitaan kasvattava ratkaisu. Kerrostalossa ilmalämpöpumppua voidaan käyttää viilentämiseen, mutta koska niissä lämmitys sisältyy yhtiövastikkeeseen, ilmalämpöpumppu ei tuo osakkaalle säästöä.

Johtava asiantuntija, DI **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta suosittelee vahvasti, että jos taloyhtiössä ei ennestään ole huoneis-

tokohtaisia ilmalämpöpumppuja, ennen ensimmäisen asentamista yhtiökokouksessa käytäisiin periaatekeskustelu, jonka perusteella yhtiöjärjestykseen kirjattaisiin vaatimukset asialle. Silloin tilanne on kaikkien kannalta selkeä, ja pumppujen asentamiseen ja ylläpitoon liittyvät velvoitteet sitovat myös uutta omistajaa, kun asunto myydään.

Ilmalämpöpumppu kerrostalossa

– Lähtökohtaisesti ilmalämpöpumpun si-

joittaminen kerrostaloon vaatii käytännössä aina parvekkeen, Petri Pylsy muistuttaa.

Keski- ja Etelä-Euroopassa yleinen tapa kiinnittää eri asuntojen lämpöpumppujen ulkoyksiköt allekkain kerrostalon ulkoseinään ei toimi Suomen olosuhteissa, eikä moinen näky julkisivussa olisi muutenkaan hyväksyttävä. Suomessa ulkoyksikkö kiinnitetään parvekkeen etuseinään siten, että se ei näy ulospäin.

– Tyypillisesti esteitä ilmalämpöpumpun käytölle kerrostalossa ei ole, mutta sen asentaminen vaatii aina vähintään

muutostyöilmoituksen taloyhtiölle, joka voi asettaa ehtoja käytännön toteutukselle, Pylsy muistuttaa.

Ilmoitus on käsiteltävä hallituksessa ennen työn aloittamista. Siitä pitää ilmetä, miten läpivienti tehdään, miten tiivistäminen, kondenssiveden johtaminen pois ja sähköistys on tarkoitus hoitaa, ja miten ehkäistään meluhaitta naapureille.

– Vastuu oman ilmalämpöpumpun kunnossapidosta ja huollosta kuuluu aina omistajalle, samoin tietysti korvausvelvollisuus, jos laitteesta aiheutuu vaurioita rakennukselle. Sellainen on kuitenkin har-

” Talvikauden lähestyessä taloyhtiöissä koittaa lämmitysjärjestelmän tarkistamisen aika. Osakkaiden on hyvä huolehtia, että heidän omien asuntojensa patterien termostaatit toimivat ja että ikkunoiden tiivisteet ovat kunnossa.

vinaista, joten niitä voi kyllä asennuttaa turvallisesti mielin, kunhan työn tekee luotettava ammattilainen, ja kaikkia määräyksiä noudatetaan huolellisesti, Pylsy sanoo.

Lämmön tuntu on tärkein

Talvikauden lähestyessä taloyhtiöissä koittaa lämmitysjärjestelmän tarkistamisen aika. Osakkaiden on hyvä huolehtia, että heidän omien asuntojensa patterien termostaatit toimivat ja että ikkunoiden tiivisteet ovat kunnossa. Pääsääntöisesti kerrostaloissa on vesikiertoinen järjestelmä, jonka lämmönsäätelyyn asukkaat eivät voi vaikuttaa kovin paljon. Putkistossa kiertää tietty määrä tietyntä lämpöistä vettä, ja asuinhuoneiden lämpötila perustuu siihen. Lämpötilan kuuluu olla kaikkialla suurin piirtein sama; jos ei ole, se tarkoittaa, että jossakin on vikaa.

Kodin lämpötilaa voi säätää jonkin verran termostaatilla, joka kontrolloi sitä, miten vesi kiertää patterissa. Kun lämpöä tulee riittävästi muualta, esimerkiksi auringosta, termostaatti sulkee virtauksen automaattisesti. Jos vesi ei kierrä täysillä, patteri ei luovuta lämpöä, vaikka termostaatti olisi täysillä.

– Mahdollisuus vaikuttaa yksittäisen huoneiston lämpötilaan rajoittuu kuitenkin muutama asteeseen, Petri Pylsy muistuttaa.

Siksi taloyhtiössä pitäisi keskustella ta-voitelämpötilasta, joka suurin piirtein tyydyttää kaikkia. Petri Pylsyn mukaan 21–22 astetta on suositeltava asuinhuoneen lämpötila. Joidenkin mielestä se on liikaa ja joidenkin mielestä liian vähän, mutta enemmistölle se lienee suurin piirtein sopiva.

– Ensimmäiseksi täytyy hyväksyä se tosiasia, että optimilämpöä, joka on kaikille asukkaille täydellinen, ei löydy. Se johtuu siitä, että eri ihmiset aistivat samat celsiusasteet eri tavalla, Pylsy sanoo.

Lämmön kokemukseen vaikuttaa moni seikka: ihmisen yksilöllinen lämmönsäätely, ikä, ääreisverenkierron toiminta, mahdolliset sairaudet, se, mihin kukin on ennestään tottunut. Eri asuntojen lämpötila voi kylmänä aikana vaihdella pelkästään sen mukaan, minkä kuntoiset ikkunoiden tiivisteet ovat.

– Tärkeintä ei aina ole tarkka astemäärä, vaan se, että lämpö tuntuu riittävältä. Vedottomassa huoneessa tuntuu lämpöisemmältä kuin vetoisessa, vaikka mittarilla mitattu lämpötila olisi sama momentissa, Pylsy muistuttaa.

Miksi koti kuumenee kesällä?

Asuntojen liika kuumuus ei ole pohjosi-lla leveysasteilla ympärivuotinen ongelma, mutta kuukausi tai pari helteistä kesää riittää tekemään asumisesta sietämättöntä, jos sisäilman viilentämiseen ei ole tarpeeksi keinoja.

On hämmentävää, että suomalaisissa kodeissa kärsitään kuumuudesta niin paljon kuin kärsitään, kun pitkän ja kylmän talven maassa osataan kuitenkin pitää huolta lämmityksestä. Siis: miksi ei voida huolehtia myös viilennyksestä? Missä on tehty virheitä?

Petri Pylsy selittää, että kysymys ei varsinaisesti ole huolimattomuudesta tai rakennusteknisistä virheistä. Vanhojen kerrostalojen rakentamisaikaan ei yksinkertaisesti ole kiinnitetty huomiota viilentämiseen; se ei ole ollut relevanttia siihen aikaan, eikä se ole ohjannut rakennuksen suunnittelua.

– Uudisrakennuksissakin voidaan kärsiä kuumuudesta pitkänä hellejaksoina, mutta nykyään asia huomioidaan talojen suunnittelussa paremmin kuin ennen, Pylsy kertoo.

Koneellinen ilmanvaihto ei paljonkaan auta, koska se ei viilennä sisäilmaa, vaan ainoastaan vaihtaa sitä. Se voi päin vastoin vetää kuumaa ilmaa ulkoa sisälle asuntoon.

Viilennystä omin konstein

Jos ilmalämpöpumppu ei ole vaihtoehto, kuumimpaan aikaan voi käyttää erilaisia tuulettimia ja viilentimiä, joita on tarjolla suuri valikoima. Monilla on käytössä viilennin, jonka poistoilmaputki johtaa lämpöä ulos, mikä edellyttää, että ikkuna tai parvekkeen ovi on jatkuvasti auki. Petri Pylsy sanoo, että laitteen käyttö ei sotke talon koneellista ilmanvaihtoa, vaikka ikkunoiden auki pitämistä käskettäisiin välttää sen ollessa päällä.

Suurempi ongelma viilentimien kanssa on hänen mukaansa se, että avoin ikkuna tai ovi päästää sisään lisää lämmintä ilmaa samalla, kun laite puhalttaa sitä ulos. Jotkut viilentimet ovat myös melko äänekkäitä, joten sellaisen jatkuva käyttäminen voi rasittaa asukkaita.

– Suurin syy asuntojen kuumenemiseen on auringon säteily, joten kannattaa miettiä, miten jokainen asukas voi omilla toimillaan vähentää sitä, Pylsy neuvoo.

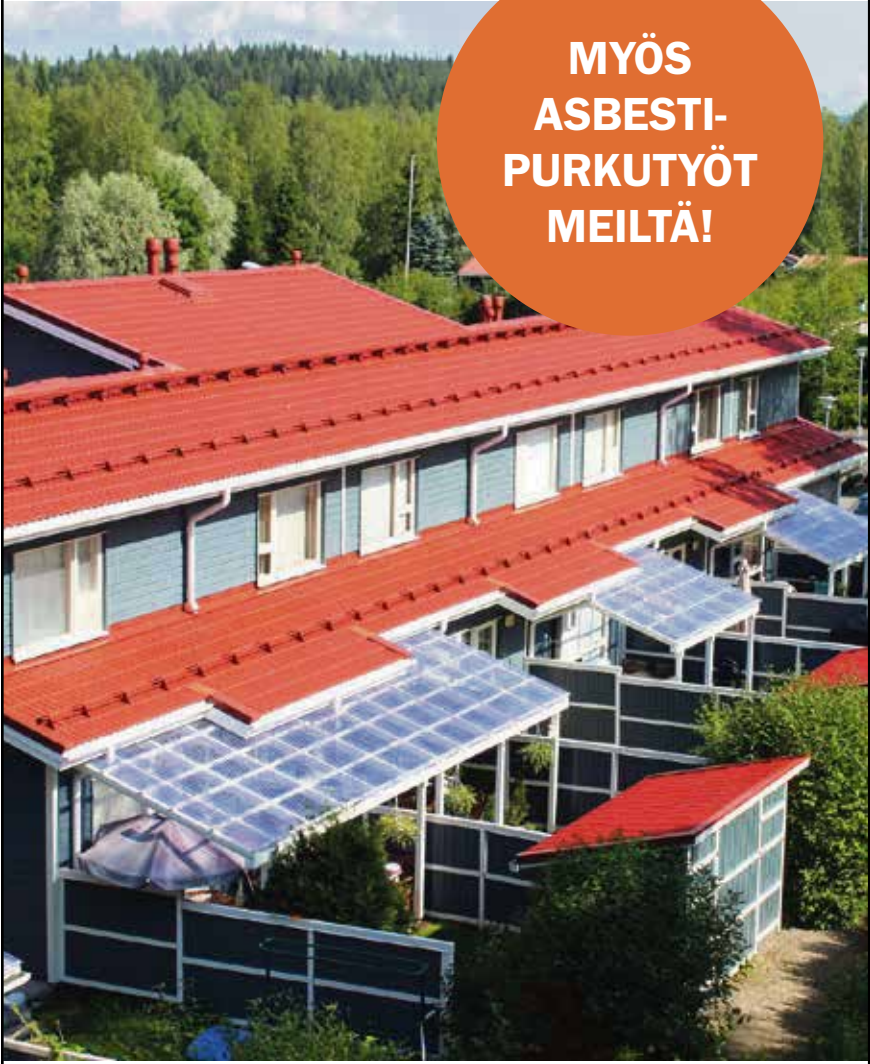
Ikkunat, joihin aurinko paistaa >>

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:

Veikko Koskela, 0400 395 370
veikko.koskela@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi



ELIITTIKATOT

Kotisi ylin ystävä

Ammattilaiselta ratkaisu sähköautojen lataamiseen taloyhtiöille!

- » KARTOITUS
- » SUUNNITTELU
- » ASENNUS
- » KÄYTTÖÖNOTTO



Sähköpalvelu
P. HINTSANEN

www.spph.fi | 041 432 3716



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com



Lue lisää:
www.omakiinteisto.com



Pixabay

” Ensimmäiseksi täytyy hyväksyä se tosiasia, että optimilämpöä, joka on kaikille asukkaille täydellinen, ei löydy.

suoraan, kannattaa pitää kiinni ja käyttää esimerkiksi kaihtimia. Sen sijaan yötuuletus ulkoilman lämpötilan ollessa sisäilman lämpötilaa alempi auttaa jäähdyttämään asuntoa. Kuumina päivinä voi välttää sähkölaitteiden pitkäaikaista käyttöä, kuten sähköuunilla paistamista, ja säästää kosteiden tilojen lattialämmitykset pienelle. Lattialämmitystä ei kuitenkaan pidä sulkea pitkäksi aikaa kokonaan, koska sillä on tehtävänsä myös kosteuden torjumisessa.

Jos ollaan rakentamassa uutta tai tekemässä ikkunaremonttia, uusiin ikkunoihin on mahdollista valita lasitus, joka itsessään estää säteilyä.

Energiatohokkuus ohjenuorana

Energiatohokkuuden vaatimus kuuluu nykyään kaikkialla. Petri Pyly kertoo, että nykyään on mahdollista rakentaa myös vanhaan taloyhtiöön tehokas koneellinen lämmön talteenotolla varustettu tulo-poisto -ilmanvaihtojärjestelmä. Sellainen on ilmentynyt rakennusmääräyksiin vasta 2000-luvulla, samalla kun niitä on kiristetty monen muunkin asian suhteen.

Aikanaan kerros- ja rivitaloihin rakennettiin ainoana vaihtoehtona painovoimainen ilmanvaihto, kunnes 1960-luvun lopulla siirryttiin käyttämään koneellista poistoilmanvaihtojärjestelmää. Sellaisen modernisoiminen on kallis investointi, vaikka lämmön talteenotto lisää huomattavasti järjestelmän energiatehokkuutta.

- Kestää pitkään, ennen kuin koko investointi on katettu säästöillä, jos kaikkea saatua hyötyä arvioidaan vain raa'an euromäärän mukaan, Pylsy toteaa.

Uudistettu ilmanvaihtojärjestelmä tuo kuitenkin paljon muita etuja kuin suoraan rahassa laskettavat. Sisäilman laatu paranee, ja sitä mukaan kodissa on miellyttävämpää ja terveellisempää hengittää, kuin vanhan järjestelmän aikana. Lämpöasteita voi vähentää, kun sisäilma tuntuu muuten miellyttävältä, mikä taas tuo suoraan rahassa laskettavaa säästöä.

– Kaikki riippuu siitä, miten asioita arvioidaan taloyhtiössä. Hyvälaatuinen sisäilma vaikuttaa asumismukavuuteen ja asumisterveyteen. Energiatietoisuus on panos-tuotos -ajattelua: käytetyllä energialla pitää saada aikaan viihtyisää asumista. Pylsy muistuttaa. ●



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

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö huoneiston hallintaanottamisen osalta

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölakityöryhmä on tuoreessa mietinnössään (OM 2025:40) ehdottanut useita erilaisia lisäyksiä nykyiseen lakiin. Ehdotukset koskevat mm. vastikeperusteen muuttamista nykyistä helpommin, asunto-osakeyhtiöiden konkurssitilanteita sekä lunastuslausekkeita. Tässä kolumnissa käsittelen asunnon hallintaanottooperusteita ja -prosessia koskevia ehdotuksia.

Osakehuoneiston hallintaan ottamisella asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin tai toimintaan.

Hallintaan ottamisen perusteista säädetään AsOYL 8 luvun 2 §:ssä. Hallintaanottooperusteita ovat mm. vastikkeen maksamatta jättäminen, häiritsevä elämä ja huoneiston huono hoito. Hallintaanottooperusteella tulee olla aina vähäistä suurempi merkitys, joka arvioidaan tapauskohtaisesti. Hallintaanottoprosessi on tarkasti säännelty.

Mietinnössä on ensinnäkin ehdotettu muutosta, jonka perusteella olisi mahdollista puuttua sellaiseen häiriöön tai haittaan, joka on vähäistä suurempaa ja jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottope-

rusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Lakiin lisättäisiin ehdotuksen mukaan ”muu erittäin painava syy” hallintaanoton perusteeksi. Se, mikä muu painava syy todellisuudessa olisi, jäisi tapauskohtaisesti arvioitavaksi.

Lisäksi ehdotuksessa on puututtu huoneistojen lyhytvuokraukseen. Ehdotuksen mukaan asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan perusteella.

Mietinnössä on ehdotettu myös, että osakehuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan silloin, kun osakkeenomistaja tai asukas ei noudata, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Tällä säännöksellä on tarkoitus mahdollistaa asunnon hallintaanotto tupakkalakiin perustuvan tupakointikiellon rikkomisen johdosta. Rikkomus ei voisi kuitenkaan olla vähäinen, vaan hallintaanoton perusteissa on edelleen huomioitava vähäistä suurempi häiriö tai haitta.

Varsinaisen hallintaanottoprosessin osalta mietinnössä on ehdotettu sitä, että varoituksesta ja hallintaanottopäätöksestä voisi tiedottaa sähköisesti. Nyt käytössä olevien todisteellisten tiedoksiantotapojen käyttöä

ei haluta rajoittaa, vaan käyttöön ehdotetaan lisäksi uutta sähköistä tiedoksiantotapaa. Sähköinen tiedoksianto voitaisiin toteuttaa osakkeenomistajan kokouskutsuja varten ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai esimerkiksi vuokralaisen vuokrasuhteesta saatavien tiedoksiantojen vastaanottamista varten ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen. Sähköinen tiedottaminen ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton, vaikka sillä voisikin saada tiedon annetuksi nopeasti, on myös olemassa riski siitä, että tiedoksianto ei mene perille tai että vastaanottajalta puuttuu kyvyt sähköisen tiedoksiannon käsittelyyn. Tämän johdosta mietinnössä onkin ehdotettu, että sähköisen tiedoksiannon yhteydessä olisi annettava jonkinlainen erityinen heräte tiedoksianosta, kuten ilmoitus asuntoon tai tekstiviesti asianosaisen puhelimeen, josta tämä voi heti saada tiedon siitä, että hänelle on toimitettu sähköinen tiedoksianto.

Lisäksi on ehdotettu tiedoksiantamisen määräajan poistamista. Määräajan poistamisella ei tavoitella tiedoksiannon ajan lyhentämistä vaan sitä, että tiedoksianto tehtäisiin viipymättä.

Jäämme mielenkiinnolla odottamaan, miten lakimuutokset lopulta toteutetaan!



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Asumishäiriöiden taklaaminen edellyttää avointa tiedonkulkua

Erilaisten häiriötapausten määrä taloyhtiöissä on kasvanut, ja turhautuneista asukkaista saattaa tuntua, ettei niihin pystytä puuttumaan. Usein paras keino käsitellä tilanne on nopea ja suora viestiminen taloyhtiön ja asukkaiden kesken: joskus jo epävirallinen huomautus voi oikaista asian.

Koti on turvasatama, mutta mitä tehdä, kun sen rauha järkkyy?

Asumishäiriöiden määrä on ollut viime vuosina kasvussa. Esimerkiksi Kiinteistöliitto totesi syyskuisessa tiedotteessaan kehityksen huolestuttavaksi ja vaati sen korjaamiseksi välittömiä lainsäädäntötoimia. Myös Yle uutisoi elokuun lopulla häiriöilmoitusten määrän kasvaneen ainakin Helsingin alueella.

Harmillinen kehityskulku onkin vienyt entistä useamman taloyhtiön uudenlaisen tilanteen eteen: pohtimaan, miten suitsia

häiriökäytöstä tiloissaan ja tehdä yhtiöstä taas rauhallisen ja turvallisen asuinpaikka kaikille asukkailleen.

Asumishäiriöt vakavoituneet viime vuosina

Asia on havaittu myös Suomen Vuokranantajat ry:ssä, joka tarjoaa lakineuvontaa yksityisille vuokranantajille. Vaikka asumishäiriöistä ei ole kattavaa tilastoa, yhdistyksen juristi **Saara Penttilä** arvioi eri-

laisten häiriötilanteiden määrän kasvaneen viime vuosina – ainakin mitä voi päätellä heidän saamistaan yhteydenotoista.

– Kyllä meillä näkyy, että yhteydenotoja on tullut enemmän. Sen lisäksi häiriöiden laatu on ehkä vakavoitunut siitä, mitä se on muutama vuosi sitten ollut.

Hän toteaa häiriötilanteiden olleen aiemmin pääosin turhan kovaäänistä viikonloppujuhlintaa. Nykyisin tapaukset ovat vakavampia, ja niihin liittyy metelöinnin lisäksi tyypillisesti vahvempia

päihkeitä, irtaimiston tai huoneiston rikkomista ja pahimmillaan jopa väkivallan uhkaa.

Yksittäisen asukkaan aiheuttama häiriö voi aiheuttaa taloyhtiössä laajastikin harmia, jolta muut asukkaat eivät voi välttyä. Suomen Vuokranantajien saamat yhteydenotot koskevat Penttilän mukaan yhtä lailla tilanteita, joissa soittavan vuokranantajan oma vuokralainen aiheuttaa taloyhtiössä häiriötä, tai joissa vuokralainen asuu häirikön naapurissa.

– Pahimmillaan on käynyt niin, että

naapurissa asuva on joutunut irtisano-
maan oman vuokrasopimuksensa, jos
häiriöihin ei ole kyetty puuttumaan no-
peasti.

**Häiriön pitkittyessä
dokumentointi kannattaa**

Jos häiriötilanne on luonteeltaan yksit-
täinen ja siitä aiheutunut meteli vielä vä-
häistä, Penttilä rohkaisee asukkaita kom-
munikoimaan asiasta ensin keskenään.

– Joskus lievemmissä tilanteissa ei
ehkä ymmärretä, että ääni kuuluu niin
kovaa.

Vakavammassa tilanteessa, ja mikäli
muuta vaihtoehtoja ei enää ole, hän ke-
hottaa kuitenkin tekemään ilmoituksen
häiriöstä isännöitsijälle. Jos tilanne on
uhkaava, siitä kannattaa soittaa oitis hä-
tänumeroon. Toistuvista häiriöistä olisi
puolestaan hyvä pitää myös jonkinlaista
päiväkirjaa.

– Kirjata ylös päivämääriä, aikoja ja
minkä tyyppistä häiriötä on ollut. Onko
ollut huutamista, metelöintiä tai pais-
kottu ovia, Penttilä mainitsee esimerkki-
nä.

Kootut tiedot auttavat taloyhtiötä ja
mahdollista vuokranantajaa puuttumaan
asiaan. Penttilä korostaa, että vähääkin
vakavammassa tapauksissa häiriöstä olisi
aiheellista välittää tieto myös mahdolli-
selle vuokranantajalle. Jos asunto on
vuokrattu, vuokranantajalla on mahdol-
lisuus irtisanoa tai purkaa vuokrasopi-
mus. Mikäli tilanne kärjistyy vuokralai-
sen häätöön asti, häiriöistä olisi kuiten-
kin hyvä olla saatavilla jonkinlaista näyt-
töä tai todisteita.

**Vapaamuotoiset
huomautukset voivat
korjata tilanteen**

Taloyhtiön ainoa laissa säädetty keino
tarttua häiriötilanteisiin on sitäkin jä-
reämpi, eli hallintaanottomenettely.

– Viime kädessä yhtiökokouksessa
tehdään se päätös, että asunto otetaan
asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään
kolmeksi vuodeksi, kertoo Penttilä.

– Tämän ulkopuolella pehmeämpiä
keinoja ovat vapaamuotoiset huomauk-
set ja pelisääntökeskustelut, eli ollaan
yhteydessä asukkaaseen tai vuokrananta-
jaan mahdollisimman alhaisella kynnyk-
sellä, puututaan nopeasti.

Myös noilla pehmeämmillä keinoilla
voi olla tilanteeseen toivottu vaikutus,
ennen kuin häiriötä aiheuttaneelle asuk-
kaalle päädytään antamaan laissa säädet-
ty varoitus. Häiriötilanteissa olisikin
Penttilän mukaan ylipäättään tärkeää,
että tieto asiasta siirtyisi mahdollisim-
man nopeasti asukkailta ja naapureilta
taloyhtiölle ja sieltä eteenpäin.

Taloyhtiön muut asukkaat voivat kui-
tenkin turhautua, mikäli toistuviin häi-
riöihin ei tunnuta saavan ratkaisua aikai-
seksi ja ne vain jatkuvat jatkumistaan.
Penttilä toteaa taloyhtiöiden odottavan
häiriöltä usein tietyn tyyppistä vakavuut-
ta, ennen kuin siihen tartutaan järeä-
min keinoin. Varsinkin jos häiriöilmoi-
tuksia on tullut vain yhdeltä asukkaalta,
joissain tapauksissa taloyhtiö saattaa ha-
luta odottaa, reagoivatko muutkin asuk-
kaan asiaan.

– Näin halutaan karsia tilanteita, jois-
sa kyse on enemmän naapurikemioista,
hän selventää.

Tuossa tilanteessa Penttilä kehottaa
häiriöstä kärsivää asukasta keskustele-
maan asiasta myös taloyhtiön muiden
asukkaiden kanssa. Mikäli riittävän
moni on asiasta yhteydessä isännöitsi-
jään, tilanteen koko laajuus on parem-
min tiedossa toimenpiteitä varten.

**Avointa tiedonkulkua ja
käytännön keinoja**

Penttilä korostaa avoimen tiedonkulun
merkitystä taloyhtiön häiriötilanteisiin
puuttumisessa. Häiriöistä olisi siksi tär-
keä ilmoittaa jo varhaisessa vaiheessa. Ta-
loyhtiö voi myös ohjeistaa esimerkiksi
taloyhtiön ilmoitustaululla osakkaita ja
asukkaita ilmoittamaan havainnoistaan.

Penttilä muistuttaa, ettei taloyhtiöillä
ole oikeutta saada poliisin käyntiraport-
teja, vaikka poliisi olisi käynyt jossain
sen huoneistossa häiriötilanteen vuoksi.
Näinpä myöskään asukkaiden yhteyden-
otot poliisille eivät siis kulkeudu itses-
tään taloyhtiön tietoon.

– Voi hyvin käydä niin, että tieto ei
kulje.

Penttilä huomauttaa mediaan asti kan-
tautuneen tietoa taloyhtiöistä, jotka ovat
palkanneet tiloihinsa vartiointia ja saa-
neet sillä jossain määrin rauhoitettua
häiriönsä. Muitakin käytännön keinoja
on kuitenkin saatavilla; esimerkiksi jo
valvontakameroiden asentamisella voi
olla hänen mukaansa asiaan toivottu vai-
kut. Lisäksi älylukitus ja ovikoodit
auttavat rajoittamaan asiattomien kul-
kua taloyhtiön yleisissä tiloissa ja näin
vähentävät mahdollisia häiriötilanteita.

– On aika pieni kustannus vaihtaa ovi-
koodia vaikka pienin väliajoin, jos tun-
tuu siltä, että se on lipsahtanut vääriin
käsiin.

**Lakiuudistus helpottaa
häiriöihin puuttumista**

Jos häiriöt koskevat vuokra-asuntoa, ne
olisikin hyvä tuoda mahdollisimman nope-
asti myös vuokranantajan tietoon, Pent-
tilä painottaa. Hänen kokemuksensa
mukaan valitettavan usein ensimmäinen
tieto, jonka vuokranantaja saa häiriöti-
lanteesta, on taloyhtiöltä tullut varoitus
asunnon hallintaanotosta. Puuttumiskei-
noja olisi kuitenkin ollut aikaisemmin-
kin.

– Vuokranantajan menettely vuokra-
sopimuksen purkamiseksi olisi nopeam-
pi ja kevyempi kuin se hallintaanotto.

Toisinaan häiriötilanteet kuitenkin il-
menevät yksittäisten huoneistojen ulko-
puolella, taloyhtiön yleisissä tiloissa. Ta-
loyhtiössä saattaa hyvä aavistus siitä, mi-
hin huoneistoon ongelmat liittyvät,
mutta jos asiasta ei ole varmuutta, niihin
puuttuminen on vaikeaa.

– Nykyinen laki takaa hyvin asunnon
sisällä tapahtuneet häiriötilanteet, mutta
lievemmin esimerkiksi rappukäytävissä
tai varastotiloissa tapahtuneita häiriöitä.
Tähän on onneksi tartuttu huoneen-
vuokralain ja asunto-osakeyhtiölain päi-
vitystyössä, Penttilä toteaa.

Päivitetyt lait tulevat voimaan toden-
näköisesti vuonna 2026. Täydennykset,
joita niihin on kaavailtu vuokrasopi-
muksen purkamis- ja asunnon hallin-
taanottooperusteiden osalta, helpottane-
vat sen myötä vuokranantajan ja taloyh-
tiön puuttumista myös asuntojen lä-
hiympäristössä tapahtuviin häiriöihin.



Freepik

**Älylukitus tullut osaksi
taloyhtiöiden arkea**

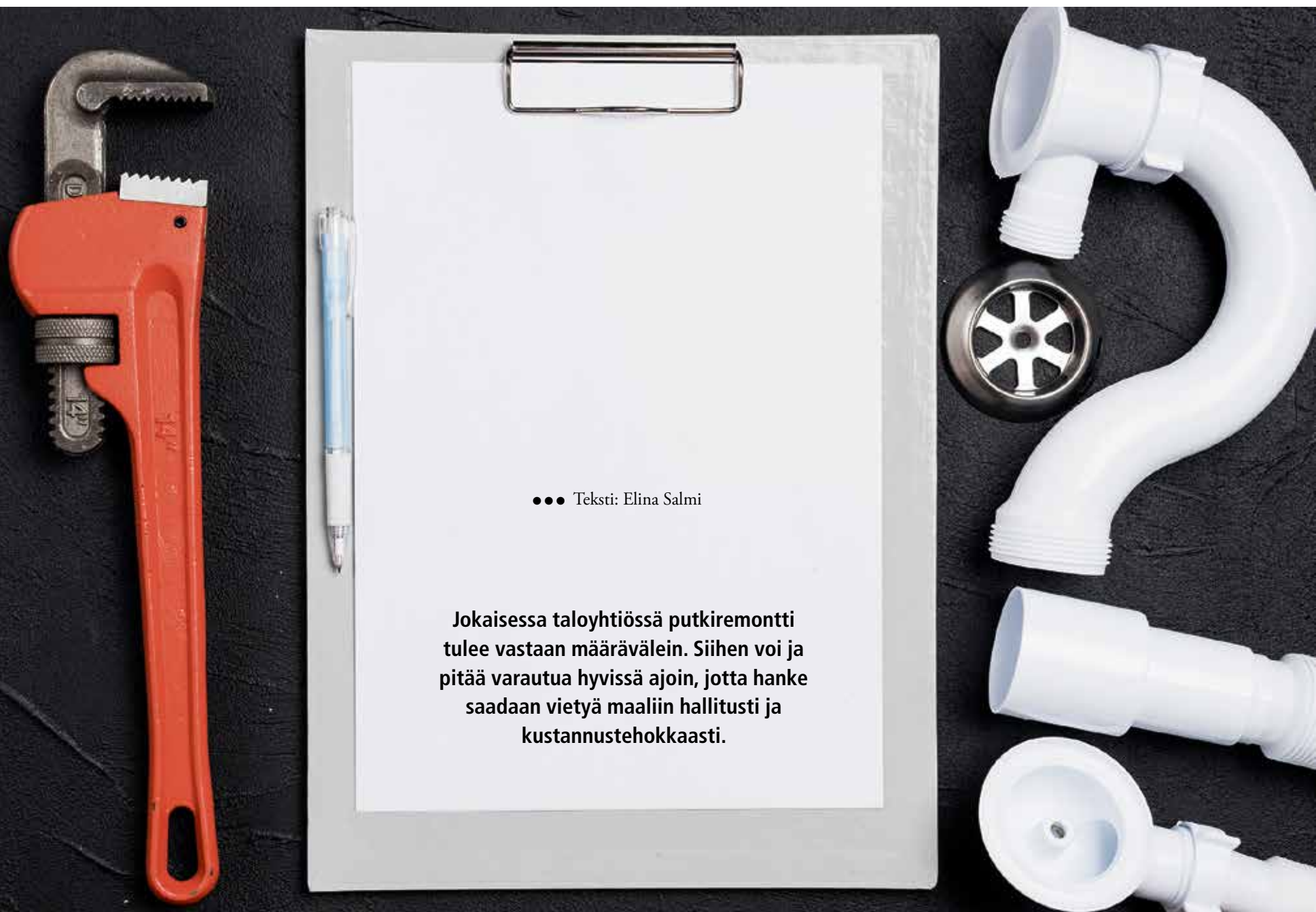
Kun älylukitukset alkoivat aikoinaan yleistyä asuinrakennuksissa,
ensimmäisen sukupolven ratkaisusta kuultiin myös nurinaa.
Avain oli työnnettävä lukkopesään tietyllä tavalla, jotta ovi olisi
auennut, joten avaaminen saattoi vaatia useammankin yrityksen.
Uudemmissa järjestelmissä kyseiset ongelmat vaikuttavat jääneen
menneisyyteen – tai käyttäjät ovat vain oppineet oikean tekniikan
oven avaamiseen.

Moni taloyhtiö valitsee silti edelleen vanhan tutun mekaanisen
lukituksen joko säästösyistä tai koska kokee, että sen ominaisuu-
det ovat jo sellaisenaan riittävät. Elektronisen lukitusjärjestelmän
hankintakustannus onkin suurempi kuin perinteisen, mekaanisen
ratkaisun. Sillä voidaan saavuttaa kuitenkin ominaisuuksia, jotka
eivät mekaanisella järjestelmällä ole mahdollisia, näistä olennai-
simpana parantunut lukitusturvallisuus. Lisäksi mekaanisen ja esi-
merkiksi älypuhelimella ohjattavan, täysin digitaalisen lukitusjär-
jestelmän väliin mahtuu myös mekaniikkaa ja sähköisiä toiminto-
ja yhdistäviä elektromekaanisia järjestelmiä.

Helpotusta avainhallintaan

Taloyhtiöissä on tavallista, että vara-avaimia ajautuu teille tietä-
mättömille. Älylukkoihin siirtymistä perustellaankin usein ennen
kaikkea turvallisuudella. Kun avaintenhallinta hoituu digitaalisesti,
avaimia voidaan helposti ohjelmoida käyttöön ja räätälöidä niil-
le tarvittavia pääsyoikeuksia. Kadonneet avaimet voidaan poistaa
käytöstä, jolloin ei ole riskiä siitä, että niitä päätyisi väärin käsiin.
Lisäksi elektronisessa lukitusjärjestelmässä on mahdollisuus tallen-
taa kulkutietoja siitä, millä avaimella taloyhtiön tiloissa on mihin-
kin aikaan liikuttu. Tämä voi yhtä lailla ennaltaehkäistä väärinkäy-
töksiä kuin auttaa selvittämään niitä jälkikäteen.

Sähköinen lukitus parantaa myös taloyhtiön esteettömyyttä, sil-
lä se mahdollistaa muun muassa oviautomaatiikan käytön ulko-
ovilla. Lisäksi sähköinen lukitusjärjestelmä mahdollistaa vain tiet-
tynä aikana tai tietyissä tiloissa toimivien avainten lisäksi myös
muunlaiset kulkutavat, kuten yksilölliset ovikoodit, joilla esimer-
kiksi sauna- tai kerhotilan ovi aukeaa vain oman vuoron aikana. ●



... Teksti: Elina Salmi

Jokaisessa taloyhtiössä putkiremontti tulee vastaan määrävälein. Siihen voi ja pitää varautua hyvissä ajoin, jotta hanke saadaan vietyä maaliin hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Putkiremontin suunnittelu pitää aloittaa hyvissä ajoin

Koska putkiremontti on yksi kalleimmista saneerauksista, joita taloyhtiön elinkaaren aikana tulee vastaan, on yhtiöillä usein kiusaus lykätä sitä mahdollisimman pitkään. Se ei kuitenkaan kannata, vaan tilanne on helposti vähän sama kuin hammaslääkärin kanssa: mitä pidempään tarkastusta lykkää, sen suurempaa remonttia pukkaa.

Kaikkiin taloteknisiin laitteisiin ja rakennuksen osiin – myös käyttövesi-, viemäri- ja vaikkapa lämmitysverkostoon – pätee sama luonnonlaki. Materiaali kuluu ikääntymisen ja käytön vuoksi. Se miten nopeasti kulumista tapahtuu, riippuu monesta tekijästä. On olemassa kokemuseräistä tietoa siitä, kuinka kauan jokin osa yleensä kestä, mutta koskaan ei voi päiväntarkasti sanoa, milloin on ryhdyttävä remonttiin.

– Esimerkiksi uusien muovi- ja komposiittiputkien käyttöiästä ei vielä ole kokemuseräistä tietoa. Siksi mielestäni kannattaisi olla kiinnostunut niiden kunnosta viimeistään 30–40 vuoden käytön jälkeen. Jos taas puhutaan vanhemmasta kiinteistöstä, jossa tiedetään olevan alkuperäisiä putki-osuuksia, niin kannattaa hetimiten tarkastaa niiden kunto, muistuttaa erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen**, LVI Tekniset Urakoitsijat ry:stä

– Olisi hyvä, jos taloyhtiöllä olisi hyvissä ajoin ennalta laadittuna omaan kiinteistöön ja omille rakennuksille selkeä suunnitelma siitä, milloin kulumista arvioidaan ja miten se tehdään. Kun päätökset, aikataulu ja hankkeen ohjaus on omissa käsissä, saadaan homma vietyä maaliin hallitummin ja kustannustehokkaammin.

Rahoitusta kannattaa kerätä ennalta

Yhtiökokoukselle esiteltävässä kunnossapitotarvesuunnitelmassa putkiremonttiin on hyvä varautua ajoissa. Se kannattaa myös siksi, että pankkien vakuusvaatimukset ovat viime vuosina nousseet ja kun ollaan ajoissa liikkeellä, voidaan kartuttaa kassaa jo ennalta ja siten pienentää lainatarvetta.

– Ellei yhtään varauduta, saattaa lainatarve kasvaa niin suureksi, että laina jää kokonaan saamatta, koska pankki katsoo, ettei kiinteistön arvo riitä vakuudeksi, toteaa Mäkinen.

Isännöintiliiton putkiremonttibarometri vuodelta 2025 kertoo samaa kieltä. Barometrin mukaan 19 %:lla isännöitsijöistä on hallinnoinnissaan kohteita, joissa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta

ta rahoitusvaikeuksien takia. Osuus on mittaushistorian suurin. Taantuvilla ja väestöään menettävillä alueilla toimivien isännöitsijöiden keskuudessa osuus on peräti 36 %.

Samainen barometri kertoo myös, että kun putkiremonttia varten on pakko ottaa suuri laina, joudutaan sen vuoksi muita, varmasti yhtä tarpeellisia peruskorjaushankkeita lykkäämään. Barometri osoittaa, että näin on käynyt 13 %:ssa tänä vuonna raportoituja putkiremontteja.

Remontteja yhdistelemällä syntyy säästöä

Putkiremonttiin varautumisen voi aloittaa yhtiössä neljä–viisi vuotta etukäteen. Aluksi voidaan keskustella aikataulusta ja

päättää rahoituksen keräämisestä tavalla tai toisella ennakkoon. Kun asiaa aletaan valmistella ajoissa, on samassa yhteydessä helppo myös sopia vastuista alustavasti. Esimerkiksi kuntokartoituksen tilaamista voi pitää operatiivisena toimintana, jonka isännöitsijä voi normaalisti hoitaa ilman eri päätöstä, mutta käytännöt yhtiöissä vaihtelevat.

Samassa yhteydessä on hyvä miettiä, pystytäänkö putkiremonttiin yhdistämään muita hankkeita – esimerkiksi sähkösaneerausta, ilmanvaihdon perusparannusta tai piharemonttia. Remontteja yhdistelemällä syntyy jonkin verran säästöä, kun työmaa on joka tapauksessa putkiremonttia takia perustettu.

Monet meistä manaavat usein kaupungilla katutöitä katsellessaan, että miksei niitä kaapeleita ja putkia voi laittaa sinne kadun alle kerralla eikä niin, että samaa patkää revitään auki tämän tästä. Remontteja yhdistelemällä samaa tilannetta ei synny omassa kotipihassa.

Aluksi pitää selvittää putkiston kunto

Ensiaskelita putkiremontin toteuttamisessa on kartoitusvaihe. Kuntokartoituksen tai -tutkimuksen avulla selvitetään putkien tekninen kunto: mitä materiaalia viemärit ja käyttövesiputket ovat ja onko havaittavissa syöpymistä liitosten kohdalla. Märkätilojen kunto tarkastetaan samalla.

Yleisesti tiedossa olevat tekniset käyttöiät ovat hyvä pohja tutkimisen aloittamiselle. Myös mahdolliset ongelmat toiminnassa, kuten vesivuotojen lisääntyminen tai viemärien tukkeutuminen vauhdittavat kartoitukseen ryhtymistä.

Menetelmiä on monia. Esimerkiksi videokuvaus on paljon käytetty metodi viemärien tarkastuksissa. On olemassa myös erilaisia mittamenetelmiä, joilla selvittää putken seinämävahvuuksia, kuten röntgenkuvaus tai kaikuluotaus. Niiden avulla tosin saadaan tulos vain siitä kohdasta, josta sitä mitataan – ei siis koko putkistosta.

Äärimmäinen - jos kohta myös luotettavin tapa - on koepalan ottaminen putkesta. Se on kuitenkin melko kallis ja siksi harvoin käytetty konsti, koska koepalat pitää korvata eli paikata putki.

Kumppaneiden valinta on tarkkaa hommaa

Putkiston ja laitteiston kunnan arviointi on parasta jättää ammattilaiselle. Kuntotutkimuksen perusteella riskien määrä tarkentuu ja voidaan tehdä paremmin päätöksiä siitä, milloin remonttiin on ryhdyttävä. Samassa yhteydessä on fiksu tehdä suunnitelma rahoituksen varalle.

– Vahva suositukseni on se, että kuntotutkimuksen tekijää valittaessa kiinnitetään huomiota tekijän osaamiseen ja tosiasialliseen ammattitaitoon. Kuntotutkimusten tekijöiltä ei vaadita erityistä koulutusta tai taustaa. Sama koskee myös esimerkiksi viemärikuvauksia tekeviä tahoja, painottaa Mäkinen.

Osaavaa palveluntuottajaa etsittäessä kannattaa kiinnittää huomiota kartoitusta tekevän koulutukseen, kokemukseen ja arvioijan sekä yrityksen referensseihin. Kannattaa myös kiinnittää huomiota siihen, kauanko yritys on toimi-

nut, ovatko luottotiedot kunnossa ja esimerkiksi millaisia palautteita se on netissä aiemmista töistään saanut. Jos lähialueella on tehty hiljattain putkiremontteja, kannattaa kysellä heidän kokemuksistaan toimijoista.

Samat kriteerit – luotettavuus, asiat kunnossa, hyvät referenssit - pätevät myöhemmin myös vaikkapa urakoitsijaa valittaessa.

Askeleen lähempänä toteutusta

Kuntotutkimuksen jälkeen taloyhtiön on helpompi tehdä tarvittavat päätökset. Jos putkisto on siinä kunnossa, että se todennäköisesti kestää ongelmitta olettua pidempään, voi putkiremonttia siirtää vähän eteenpäin ja jättää enemmän aikaa kerätä rahoitusta ennalta.

Kovin kevein perustein ei remonttia kuitenkaan kannata lykätä. Fiksussa taloyhtiössä työ aloitetaan hyvissä ajoin eikä vasta sitten, kun putket paukkuvat ja hätää on vaikka myydä. Kun hanke käynnistetään ajoissa, jää taloyhtiölle, isännöitsijälle ja asukkaille riittävästi aikaa määritellä valintakriteerit, kartoittaa remonttivaihtoehdot ja urakoitsijat sekä tietysti tehdä tarvittavat päätökset hankkeen aloittamisesta.

Seuraava askel kohti entistä chompaa taloyhtiötä on hankesuunnitelma. Se kannattaa tilata hankesuunnittelijalta, joka on LVI-alan ammattilainen. Jotta putkiremontti sujuu suunnitellusti, se edellyttää asiantuntevan projektipäällikön palkkaamista. Hankesuunnitelman perusteella yhtiökokous tekee lopullisen päätöksen remontista, aikataulusta ja alustavasta budjetista.

Varsinainen suunnittelu alkaa hankesuunnitelman perusteella. Tässä vaiheessa laaditaan tekniset ja huonetilojen suunnitelmat. Tämä on tärkeä vaihe, joten siihen kannattaa varata vähintään puoli vuotta aikaa.

Urakoitsijan valintaankin on varattava aikaa. Kun suunnitelmat ovat valmiina, pyydetään tarjoukset 3–7 luotettavalta asennusliikkeeltä. Toteuttajaksi kannattaa valita luotettava ja osaava yritys, jolla on kokemusta ja referenssejä vastaavista hankkeista.

– Putkiremontin yhteyteen pitää myös suunnitella kaikki muu aiheeseen liittyvä. Se ei ole pelkästään tekninen operaatio, vaan lisäksi pitää myös hoitaa sijaisjärjestelyt, toivottu aikataulu ja viestintäjärjestelyt. Haittojen minimointia suunniteltaessa on hyvä ottaa asukkaat mukaan suunnitteluun, sanoo Mäkinen.

Aikataulutukseen ja työjärjestykseen liittyy joukko valintoja. Halutaanko ottaa isompi asumishaitta kertarysäyksenä vai pyritäänkö tekemään pienemmissä paloissa, jolloin haitta-ajat ovat lyhyempiä, mutta haittaa on useammin?

Putkiremonttia kauhistellaan usein suotta – siitä selvittää loppujen lopuksi melko helposti ja kohtuullisessa ajassa. Automaattisesti ei myöskään tarvitse muuttaa muualle.

– Asumisen haittoja voidaan pienentää monin tavoin ja talossa pystyy kyllä useimmiten asumaan remontin ajan. On esimerkiksi vuokrattavia, pihalle sijoitettavia vessa- ja suihkukontteja, ja jos yhtiössä on useampia saunoja, voivat niiden pesutilat olla yleisessä käytössä vuorotellen. ●

Granlund Häme

Monipuolinen talotekniikan asiantuntija



Kaikki taloyhtiön suunnittelu- ja rakennuttamispalvelut yhdestä paikasta

- Hämeenlinna
- Riihimäki
- Forssa
- Hyvinkää



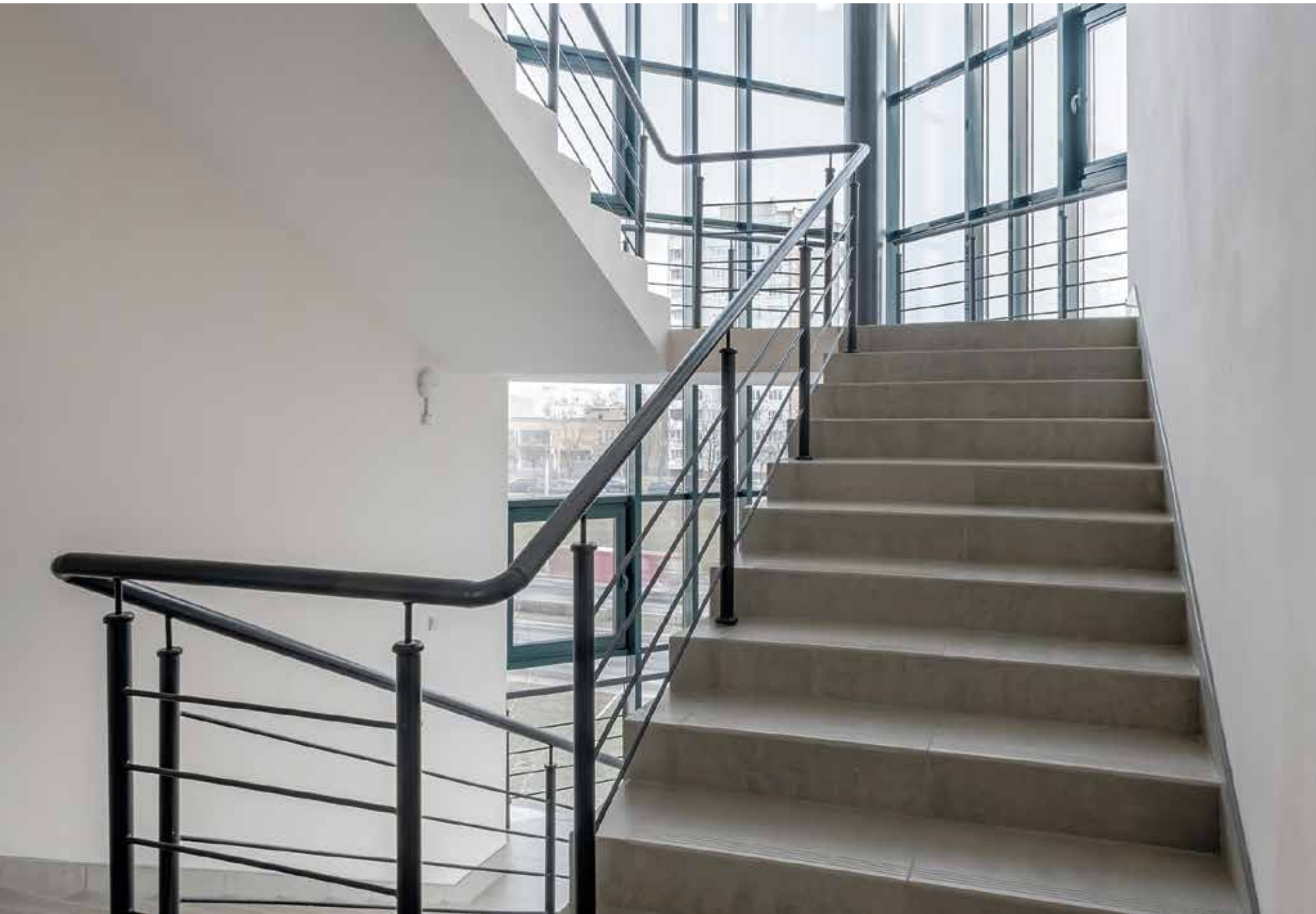
» [Granlund.fi/taloyhtiot/](https://granlund.fi/taloyhtiot/)

Hei lukija

**JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?**

**» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.**

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Porraskäytävän viihtyisyys paranee hyvällä suunnittelulla

Taloyhtiössä kukin asuu omassa kodissaan tavallaan, mutta yleisten tilojen kuten porraskäytävän toimivuus ja edustavuus on kaikkien yhteinen asia. Asianmukaisesti tehdyllä kunnossapidolla on suuri rooli sekä rakennuksen arvon ja kunnon säilymiselle että sen viihtyisyydelle.

– Kaikki sanovat arvostavansa puhtautta, mutta usein päätöksenteon tasolla ryhdytäänkin puhumaan siivouksen hinnasta ja siitä, että kaikkihan sitä osaavat tehdä. Sitten se arvostus rapisee ja murtuu, toteaa Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**. Hän huomauttaa puhtauden olevan huoltovarmuuden kautta kuitenkin myös tärkeä osa turvallisuutta – kärkeä jätettyä sanottuna jopa elinehto.

Usein ostajat vaikuttavat sitä vastoin kilpailevan sillä, kuka saa palvelunsa vain halvimmalla. Mattila peräänkuuluttaa ostamisen osaamista puhtauspalveluiden osalta. Esimerkiksi vuoden aikojen vaihtelu olisi hyvä huomioida, kun taloyhtiö sopii huoltoyhtiönsä kanssa tilojensa puhtaanapidosta.

– Fakta on se, että likaa on eri vuodenaikoina eri määrä. Näin ollen se jatkuva vuoropuhelu palveluntuottajan kanssa olisi hyvä saada aikaiseksi. Tänä päivänä on hyviä esimerkkejä keskustelusta asiakkuudesta, että tarpeen mukaan lisätään siivoukset ja sitten taas harvennetaan, kun on sen aika.

Siivousmenetelmät ja pintamateriaalit kehittyneet

Mattila muistuttaa taloyhtiön siivouksen olevan hyvin pitkälle imagollinen kustannuskysymys. Siivousvälien tiheyteen ja laajuuteen vaikuttaa tuolloin se, kuinka paljon taloyhtiö ylipäättään haluaa satsata viihtyisyyteensä ja herättämäänsä mielikuvaan. Jos ne koetaan tärkeinä, siivouksen voi teettää vaikka päivittäin.

– Jos halutaan, että tilat ovat siedettävässä kunnossa, sitten riittää varmasti harvemminkin.

Ylläpitosiivouksen lisäksi hän kehottaa käymään läpi ainakin pari kertaa vuodessa porraskäytävien pinnat seinä ja kattoja myöten sekä esimerkiksi ilmanvaihtokanavat, jotta lika ei pääsisipintymään niihin.

Niin siivoustekniikka kuin siihen käytettävät aineet – ja itse siivottavat pinnat – ovat lisäksi kehittyneet ajan saatossa, mikä vaikuttaa siivoustarpeisiin. Mattila soisikin, että esimerkiksi tehokkaita koneellisia menetelmiä otettaisiin enemmän käyttöön myös porrassiivouksessa. Hän huomauttaa nykyään olevan lisäksi paljon pintamateriaaleja, joita ei tarvitse vahata, jolloin tilan kunnossapito helpottuu.

– Vahausta toki tehdään ja itsekin suosittelen sitä tehtäväksi monille pinoille, mutta nykypäivänä pintamateriaalit on suunniteltu hyvin helppohoitaisiksi, niin että ylläpitosiivouksella pystytään pitämään laatu tasolla.

Siivouspalvelujen mitoituksen vaikuttaa moni tekijä

Tyypillisesti taloyhtiöt ovat Mattilan mukaan hankkineet julkisiin tiloihinsa siivouksen 1–3 kertaa viikossa, eräät jopa viisi kertaa viikossa. Viikonloppusiivousta hankkii vain harva. Taloyhtiösaunojenkin, joiden käyttö painottuu viikonloppuun, siivous teetetään yleensä alkuvuodesta.

– Tarpeenmukainen siivous tulee olemaan enemmän päivän sana, kuin se

että ostetaan [siivous]kertoja tai ostetaan aikaa, Mattila toteaa.

Varsinkin kesäisin kiinteästi mitoitettuihin siivoukseroihin voivat olla hänen mukaansa palveluntuottajalle hyvin katteellista toimintaa, koska likaa kulkeutuu tiloihin tuolloin vähemmän. Loskakauden alkaessa tilanne on puolestaan aivan toinen.

Esimerkiksi asuinkerrostalojen ylläpitosiivoukseen ei ole siis mitään tiukkaa yleissääntöä, joka sanelisi siivousväliä. Asiaan kun vaikuttavat vuodenajan lisäksi niin rakennuksen sijainti, pihasuunnittelu kuin muun muassa kerrosten määrä.

– Riippuu siitä, paljonko taloyhtiössä on asuntoja ja asukkaita, ja millainen on likakuorma, joka kulkeutuu asukkaiden ja muiden kiinteistössä kulkevien jaloissa.

Jos pihaympäristö on hiekkainen, voi olla varma, että hiekkaa kantaatuu myös sisätiloihin enemmän kuin asfalttipihalta. Taloyhtiön puhtaanapito aloitetaan Mattilan mukaan jo pihasuunnittelusta ja rakennuksen sisääntulosta.

– Jos on hyvä matotus ja kurastopparit, sisätilat säästävät suuremmalta siivousajalta ja siivousmenetelmiltä.

Siivoustarpeet huomioon rakennuksen suunnittelussa

Mattila huomauttaa kiinteistöhuollon, eli rakennuksen kunnossapidon ja siivouksen, muodostavan ison osan kiinteistön koko elinkaaren aikaisista kustannuksista. Hän soisikin, että puhtaanapito otettaisiin paremmin huomioon jo tilojen suunnittelussa, olipa kyseessä sitten olemassa oleva kiinteistö tai uudiskohde.

Valtaosa kiinteistön sisätiloihin tulevasta liasta kantaatuu luonnollisesti ulkoa. Hyvällä suunnittelulla 80 % tuosta liasta pystyttäisiin Mattilan mukaan kuitenkin sitomaan jo tuulikaappiin.

Kun taloyhtiön porraskäytävää remontoidaan, sen puhtaanapitoa voidaan edistää jo valitsemalla oikeat pintamateriaalit ja esimerkiksi toteuttamalla tilaan riittävä valaistus.

– Sileät, kovemmat pinnat on helpompaa pitää puhtaana kuin joku karhea pinta.

Myös valittu värimaailma vaikuttaa tilan viihtyisyyteen, mutta myös siihen, miten lika näkyy miltäkin pinnalta. Jos taloyhtiössä halutaan harventaa siivoukset, hän kehottaa välttämään porraskäytävässä tasaisia väripintoja ja suosimaan sitä vastoin harmaita värejä.

– Silmä ei erota niiltä kivenmuruja niin kuin yksiväriseltä, kiiltävältä pinnalta.

Kuramatot ja riittävä valaistus tehostavat puhtaanapitoa

Esimerkiksi kuramattojen vaihtovälillä tai tilan valaistuksella on Mattilan mukaan myös suuri merkitys porraskäytävän viihtyisyyteen ja toimivuuteen. Hyvä valaistus parantaa tuki yhtä lailla siivoojan työturvallisuuttakin sekä porraskäytävän käyttöturvallisuutta taloyhtiön asukkailla.

– Kuramattojen vaihtoväli vaihtelee vuodenajoinnain aika suurestikin. >>

JK

**Rakennusmaalaus
Jari Komonen Oy**

PINTAURAKOITSIJAT
AAA
Kokkinen Rakennusliikkeen
Pääosa 2017
Siivouksen

- TASOITETYÖT • TAPETOINNIT
- SISÄMAALAUKSET • KATTOJEN PESUT
- JULKISIVUMAALAUKSET

NOSTOKORIAUTO, 26 M

0400 879 122
MERVENTIE 44
13720 PAROLA

jari.komonen@rakennusmaalauskomonen.fi
www.rakennusmaalauskomonen.fi

JMKPALVELU.com

KIINTEISTÖHUOLTOPALVELUT
taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille

Janakkalan Mökki- ja Kiinteistöpalvelu
Päivystys 24/7 • 041 5474 733
Janakkala - Hämeenlinna

**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:**
www.digiomakiinteisto.com

**REMONTTIRATKAISUT
AMMATTITAITIDOLLA**

Varaa maksuton arviointikäynti!

Miksi Remulat

- yli 60 vuoden kokemus
- teemme mitä lupamme
- ammattitaitoinen henkilökunta

Tilaa meidät kun tarvitset

- rakennusmaalausta sisällä tai ulkona
- korjausrakentamiseen erikoistuneen tekijän
- kokonaisvaltaisen remontin
- pientä tai isompaa pintaremonttia

Ota yhteyttä

040 901 2051
Patteritie 6, 14200 TURENKI
www.remula.fi

Puhtaanapitoalan toimijamäärä on harvenemassa



Puhtaanapitoalalla hämmöittää muutoksia, jotka taloyhtiöidenkin olisi hyvä sisäistää. Esimerkiksi siivouspalvelujen hintataso ei tule Mattilan arvion mukaan laskemaan, koska toiminnan kustannusrakenne kehittyy jatkuvasti. Samalla suuret ikäluokat ovat jäämässä pois työelämästä, mikä näkyy myös puhtaanapitoalalla.

Mattila huomauttaa alalta eläköityvän lähivuosina 30 000–40 000 henkilöä, eikä korvaavaa työvoimaa ole tällä hetkellä näkyvissä. Puh-
tauspalvelualan työvoimatilanne on hänen mukaansa myös suhdan-
neherkkä.

– Tässä on myöskin se, että tätä vauhtia kun meidän kansakunta eläköityy, voi olla että asunto-osakeyhtiöt eivät pysty enää kilpailutamaan siivouspalveluita niin kuin on tähän asti totuttu. Niitä palveluntarjoajia ei välttämättä enää ole, hän toteaa muutoksen seurauksista.

Yhtenä mahdollisena tulevaisuuden skenaariona Mattila näkee, että osa taloyhtiöistä siivotaan asukasvoimin. Siivouspalveluja vaivaa hintapoljennan hän toteaa kuitenkin tulevan jossain kohtaa tien-
sä päähän.

– Tiedän tässäkin hetkessä, että haja-asutusalueilla on alueita, joissa kukaan palveluntarjoaja ei lähde enää tarjoamaan.

Taloyhtiön olisikin hänen mukaansa syytä varautua tuollaiseen tilanteeseen ja huolehtia siitä, että taloyhtiö on riittävän houkutteleva, jotta sitä olisi ylipäättään kannattavaa tulla siivoamaan myös tulevaisuudessa.

” Jos on hyvä matotus ja kurastopparit, sisätilat säästyvät suuremmalta siivousajalta ja siivousmenetelmiltä.

Syksyssä, keväässä ja talvessa on taas oleellinen ero kesäaikaan verrattuna.

Mattila kannustaakin taloyhtiöitä käyttämään vuokramattoja. Näin kuramaton vaihtoväliä voidaan muuttaa helposti vuodenaikojen mukaisesti.

Väri- ja materiaalivalintojen, matotuksen ja valaistuksen ohella peruskorjauksessa sekä uudisrakentamisessa olisi Mattilan mukaan kuitenkin oleellista varmistaa myös rakennuksen siivouskeskuksen sisältö ja sen toiminnallisuus.

– Ei riitä, että siellä on vain vesipiste ja viemäri lattiassa, se ei ole tätä päivää. Tarvitaan kunnon ilmanvaihto ja latauspisteet akuille, hän mainitsee esimerkkinä. Lisäksi tilassa tulisi olla varastotilaa puhtaanapidon tarvikkeiden lisäksi myös esimerkiksi papereille.

Viihtyisyys on myös asukkaiden varassa

Säännöllisellä, oikeilla aineilla ja oikeilla menetelmillä tehdyllä porrassiivouksella on tuntuva vaikutus taloyhtiön viihtyisyyteen, kuntoon ja arvon säilymiseen, mutta myös asukkaiden asumistervey-

teen. Tämä havaittiin jo koronapandemian aikana.

– Yhtenä kriittisenä ajanjaksona näen seuraavan pandemian, ja miten kosketuspinnat tuolloin hallitaan, etteivät tauteja aiheuttavat mikrobit pääse leviämään, Mattila huomauttaa.

Siivouksessa tarvittaisiinkin siis ammattimaisuutta. Hän ei kuitenkaan näe tyystin huonona sitäkään, että asukkaat ryhtyisivät itse siivoamaan taloyhtiönsä tiloja, jos tilanne niin vaatii.

– Vastuutetaan asukkaita vaikka pitämään se oma porrastasanne siistinä. Se on osa oman asunnon siivousta, mutta miten sitten ne muut julkiset tilat?

Taloyhtiön julkisten tilojen viihtyisyyttä rakennetaan paljon jo asukkaiden omalla käytöksellä, Mattila muistuttaa. Kun asukas astuu porraskäytävään, on tärkeää, mieltäkö hän sen olevan osa omaa kotiaan ja haluaako hän sen olevan viihtyisä. Paras keino, jolla asukkaat voivatkin omalta osaltaan huolehtia taloyhtiönsä porraskäytävästä, onkin yksinkertainen:

– Pyyhitään jalat aina kun tullaan sisälle! ●

LUOTETTAVAA KIINTEISTÖNHUOLTOA!



Kiinteistönhuolto, siivous ja kunnossapito – kaikki yhdeltä luotettavalta kumppanilta!

Me tarjoamme kattavat palvelut, jotka pitävät kiinteistönne aina siisteinä, turvallisina ja toimivina ympäri vuoden.

Olipa kyseessä huolto, siivous tai kunnossapito, me hoidamme sen nopeasti ja ammattitaitoisesti.

Ota meihin yhteyttä ja kysy lisää palveluistamme!

Me räätälöimme ratkaisut juuri teidän kiinteistönnetarpeisiin.



KIINTEISTÖNHUOLTO



SIIVOUS & YLLÄPITO



KUNNOSSAPITO



040 615 3202



www.jsmkiinteistohuolto.fi



Eino Leinon katu 21
13130 Hämeenlinna

OTA YHTEYTTÄ!

KOLUMNI

**Sirpa Pietikäinen**

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

Asuntopolitiikkaa EU:ssa

Asuntopolitiikka on yksi merkittävimmistä kansalaisiin vaikuttavista politiikan aloista. Asuntopolitiikka vaikuttaa suoraan ja epäsuoraan kansalaisten henkilökohtaiseen talouteen, terveyteen, hyvinvointiin, turvallisuuteen ja työllistymiseen. Vaikka kyseessä on merkittävä politiikan ala, EU:lla ei ole suoraa toimivaltaa asuntopolitiikkaan vaan asuntopolitiikasta vastaavat ensisijaisesti jäsenmaat itse. EU:lla on kuitenkin keinoja vaikuttaa jäsenmaiden asuntopolitiikkaan, sillä Euroopan unionin perusoikeuskirja määrää, että yhteiskunnallisen syrjäytymisen ja köyhyyden torjumiseksi EU tunnustaa oikeuden toimeentuloturvaan ja asumisen tukeen tarkoituksena turvata ihmisarvoinen elämä jokaiselle.

Euroopan sosiaalisten oikeuksien pilariin on kirjattu muun muassa kodittomien oikeus asumisapuun sekä riittävään suojaan ja palveluihin. Lisäksi periaatteessa vahvistetaan haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden oikeudet sosiaaliseen vuokra-asuntoon ja suojataan pakkohäätöjä vastaan.

Viime vuosina kasvaneet asumiskustannukset ovat kuitenkin herättäneet huolta monissa jäsenmaissa ja EU-kansalaisissa. Vuodesta 2015 vuoteen 2023 asuntojen hinnat ovat nousseet EU:ssa keskimäärin 48 prosenttia. Suomessa tilanne on kuitenkin Euroopan mittakaavalla huomattavasti parempi, sillä Suomessa asuntojen hinnat nousivat EU-maista vähiten – vain noin 5 prosenttia. Unkarissa sen sijaan asuntojen hinnat nousivat peräti 173 prosenttia. Myös vuokratustannukset nousivat EU:n alueella keskimäärin 18 prosenttia vuosien 2010 ja 2022 välillä.

Hintojen ja asumiskustannusten nousu olikin merkittävin äänestyskäyttäytymiseen vaikuttava tekijä viime EU-vaaleissa. Euroopan asuntokriisin vuoksi asuntopolitiikka onkin noussut EU-tasollakin merkittäväksi keskusteluaiheeksi. Kriisin ja vaalien takia Euroopan parlamentti äänesti uuden asuntokriisiä Euroopan unionissa käsittelevän erityisvaliokunnan asettamisesta 12 kuukauden ajaksi, minkä tavoitteena on etsiä ja ehdottaa ratkaisuja kestävään ja kohtuuhintaiseen asumiseen Euroopassa.

Euroopan komission odotetaan esittävän kohtuuhintaista asumista koskevan aloitteen vuonna 2026 osana eurooppalaista Bauhausia. Aloitteen on tarkoitus varmistaa, että rakennusten perusparannusaaltoa koskeva strategia hyödyttää myös sosiaalista asumista ja kohtuuhintaisia asuntoja, jotta kohtuuhintaisen asumisen hankkeet saavat käyttöönsä tarvitsemansa välineet ja innovaatiot.

Osana vihreän kehityksen ohjelmaa, Euroopan komissio esitteli rakennusten perusparannusaaltoa koskevan strategian, jolla pyritään parantamaan energiatehokkuutta, kiihdyttämään talouskasvua ja nostamaan elintasoa. Osana strategiaa, komissio esitti myös ehdotuksensa rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin uudelleenavauksesta, jonka tavoitteena on mahdollistaa EU:n ilmastotavoitteiden saavuttaminen ja puuttua energiaköyhyyteen. Energiaköyhyyden torjumiseksi meidän tulisi aloittaa energiaremontit haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten asunnoista, sillä energiaremonteilla voimme merkittävästi pienentää asumiskustannuksia energialaskujen pienentyessä.

Kansallisella tasolla yhteiskunnallista syrjäytymistä ja köyhyyttä voidaan torjua toimivalla ja ennakoivalla kaavoituspolitiikalla. Kaavoituksella vaikutetaan suoraan siihen, kuinka paljon ja minne asuntoja rakennetaan sekä millaisia asumisen muotoja alueelle tulee. On tärkeää, että asuinalueita kaavoittaessa varmistetaan, että alueella on riittävästi monipuolista asuntokantaa eli erikokoisia vuokra-, ja asumisoikeusasuntoja sekaisin. Suomessa kaavoitus on toiminut muuhun Eurooppaan varsin hyvin ja esimerkiksi ennakoivalla kaavoituksella olemme pystyneet ratkaisemaan asunnottomuutta. Suomesta tulisiikin asiassa ottaa mallia Euroopan laajuisesti ja asiasta olisikin tärkeä saada neuvoston päätelmä.

Asuntopolitiikka näyttääkin nyt tulleen EU-tasolle isosti – onhan kyseessä sentään kaikkia EU-kansalaisia koskeva politiikan alue.



Ammattimaisen puheenjohtajan kuuluu toimia sovinnoisesti ja tasapuoisesti jokaisen osakkaan etua ajatellen. Kaikilla osakkailla on mahdollisuus kuulla häntä ja tulla kuulluksi.

... Teksti: Ulla Sirén

Taloyhtiö ongelmassa – palkattaisiinko johtoon ammattilainen?

Taloyhtiön hallinto ei ole helppo paikka tehdä päätöksiä ja ratkaista ongelmia. Kun pitäisi hoitaa asioita suurta ihmisjoukkoa tyydyttävällä tavalla, syntyy joskus epäluottamusta, joka voi äityä pahaksikin. Mutta myös sopuisassa ja hyvin hoidetussa yhtiössä saattaa tulla eteen niin hankala paikka, että osakkeenomistajien omat voimat ja taidot eivät riitä. Silloin ammattiapu voi olla paras ratkaisu.



Freepik

Hallitusammattilaisten ammattikunta kasvaa kaiken aikaa. Siihen on syynä kysynnän kasvu, jonka taustalla lieenee yhä monimutkaisemmaksi ja vaativammaksi muuttuva ympäristö.

– Se on aivan kuin auton renkaiden vaihdattaminen huoltamossa, vertaa Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n puheenjohtaja, varatuomari **Atik Ali**.

– Vielä parikymmentä vuotta sitten ihmiset pääsääntöisesti vaihtoivat kesä- ja talvirenkaat itse, mutta nykyään se teetetään yhä useammin huoltoliikkeesä, hän toteaa.

Samoin kuin autoissa käytetty teknologia monimutkaistuu, taloyhtiön hallinnossa vaaditaan yhä enemmän jurista, teknistä ja taloudellista osaamista, jollaista ei voi löytyä jokaisen yhtiön sisältä.

Hallitusammattilainen toimii työseen taloyhtiöiden puheenjohtajana. Hän on palkattu ammattilainen, jonka tehtävä on auttaa yhtiötä selviytymään jostakin vaikeasta tilanteesta.

Hän auttaa myös saamaan taloyhtiön hoidon niin hyvälle tasolle, että se vaikuttaa sekä asuntojen hintaan että yleiseen viihtyvyyteen. Ammattilaisen mukana seuraa usein entistä parempi hallintotapa, joka puolestaan helpottaa yhtiön asioiden hoitamista myöhemmin omin voimin.

Hallitusammattilainen ei ole taloyhtiön arjessa ulkopuolinen, vaan hänellä on isännöitsijän tapaan velvollisuus osallistua yhtiökokouksiin. Siellä jokainen osakas voi kuulla häntä ja saada tietoa yhtiön hoitoa koskevista asioista.

Yhdistyksestä apua

AKHA ry on valtakunnallinen yhdistys. Tänä vuonna kaksikymmenvuotisjuhlansa viettävään yhdistykseen kuuluu 175 jäsentä, joilla kaikilla on pätevyys toimia hallitusammattilaisina. Se tarkoittaa, että he ovat suorittaneet Suomen Kiinteistöliiton HTHJ-tutkinnon (Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen), ja heillä on vankka kokemus taloyhtiön hallituksessa työskentelystä. He ovat pääsääntöisesti juridisen, kaupallisen tai teknisen alan ammattilaisia.

– Omiin tarpeisiin sopivaa hallitusammattilaista voi etsiä AKHAN kautta. Jättämällä yleisen tarjouspyynnön saa vastaukseksi nipun kiinnostuneiden ehdokkaiden vastauksia, keskimäärin 5–10, kertoo Atik Ali. Vaihtoehtoisesti tarjouspyynnön voi lähettää suoraan jollekin asiantuntijalle.

Raha vaikuttaa tietenkin päätökseen hallitusammattilaisen käyttämisestä. Taloyhtiössä täytyy ratkaista, halutaanko ja voidaanko yhtiövastikkeissa maksaa asiantuntemuksesta. Valtavan suurista >>

Annia

ASIANAJOTOIMISTO

Vuosien laaja-alainen kokemus yksityisten ja yritysten oikeudellisten asioiden hoidosta mm.

- Asunto- ja kiinteistöasiat
- Taloyhtiöiden asiat
- Rakentaminen ja urakointi
- Yrityksen asiat



Hämeenlinna, Kaivokatu 1
avoinna ma-pe 9-16
Forssa, Kartanonkatu 4
avoinna ma 9-16 ja sopimuksen mukaan
Riihimäki Hämeenaukio 1
avoinna ke 9-16 ja sopimuksen mukaan

toimisto@annia.fi
040 672 2255
www.annia.fi



www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com



KORJAUSKONSULTOINTIA AMMATTITAITIDOLLA TUTKIMUKSISTA TAKUUTARKASTUKSIIN

- Kuntotutkimukset
- Korjaussuunnittelu
- Rakennuttaminen ja valvonta



www.esrk.fi



Taloyhtiön asioiden hoitamisessa voi joskus tulla eteen umpikuja. Hallitusammattilainen osaa silloin auttaa selviytymään eteenpäin.

Freepik

99 Ammattilaisen mukana seuraa usein entistä parempi hallintotapa, joka puolestaan helpottaa yhtiön asioiden hoitamista myöhemmin omin voimin.

summista ei puhuta, vakuuttaa Ali.

– Palkkion vaikutus yhtiövastikkeeseen on kuukaudessa 10 sentistä yhteen euroon neliötä kohti. Se tarkoittaa siis, että 36 kuukauden kaudella hinnaksi tulee 3,6–36 euroa neliöltä. Ja itse ainakin takaan, että yhtiön arvo nousee sinä aikana vähintään saman verran tai mieluummin enemmän, hän kertoo.

AKHA ry:llä on omat eettiset ohjeet, joissa painotetaan muun muassa lojaliteettia ja osakkeenomistajien yhdenvertaista kohtelua. Hallitusammattilainen sitoutuu siis toimimaan niin, että kukaan osakas ei hyödy muita enemmän, vaan hän pyrkii ajamaan kaikkien yhteistä etua. Hänen tulee myös olemaan esteetön käsittelemään taloyhtiön asioita; hänellä ei saa olla mitään omia sitoumuksia yhtiön eikä sen yksittäisten osakkaiden kanssa.

– Yksi keskeisimmistä arvoistamme on se, että toimimme sovinnollisesti. Emme ole kiistatilanteissa tuomareita, vaan yritämme löytää tasapuolisia sopuratkaisuja, Ali selittää.

Hallituksen puheenjohtajana ammattilaisella on samat vastuut kuin osakaspuheenjohtajalla. Hän joutuu siis osaltaan vahingonkorvausvastuuseen, jos jossakin on tehty virheitä. Jos ammattilaiseen ollaan tyytymättömiä, yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä erottaa hänet.

– Lojaliteettivelvollisuuden mukaisesti

lähdetään, jos käsketään, Ali tiivistää.

Kolme päätehtävää

Atik Ali selittää, että hallitusammattilaisen käyttöön on yleensä kolme toisistaan eroavaa syytä.

Ensimmäinen on se, että taloyhtiöstä ei yksinkertaisesti löydy yhtään halukasta ottamaan puheenjohtajan tehtävät hoitaakseen. Silloin voidaan palkata ammattilainen siksi aikaa, että puheenjohtaja saadaan valittua omasta joukosta. Mikään ei toki estä palkkaamasta hallitusammattilaista tehtävään vaikka pysyvästi.

Toinen syy turvautua ammattilaiseen on käsissä oleva, liian vaativa projekti. Esimerkiksi iso muutostyö taloyhtiössä, kuten linjasaneeraus tai sähköautojen latauspisteiden rakentaminen vaatii paljon sekä juridista että teknistä ymmärrystä. Jos pykälien noudattamisessa oiotaan tai tehdään muuten virheitä, taloyhtiö voi joutua myöhemmin uuvuttavaan valitusten ja oikaisuvaatimusten viidakkoon. Siksi ammattilaispuheenjohtaja, joka syventyy kokonaisvaltaisesti projektin hoitoon ja aikatauluttamiseen, on turvallinen vaihtoehto.

Kolmas yleinen tarve ammattilaisen palkkaamiseen on taloyhtiön sisältä katsottuna kaikkein repivin: se on tilanne, jossa joudutaan ratkomaan riitoja joko yhtiön sisällä tai ulkopuolisen tahon

kanssa, esimerkiksi selvittämään urakoitsijan kanssa jonkin hankkeen yhteydessä syntyneitä ongelmia.

– Joskus taloyhtiön sisälle syntyy ikään kuin kaksi leiriä, jotka eivät pysty muodostamaan yhteistä näkemystä, Atik Ali kertoo.

Riidan aiheena voi olla yksi hiertävä ongelma, tai sitten osakkeenomistajien joukkoon on muodostunut oppositio, joka vastustaa yhtiökokouksen enemmistön ja hallituksen toimintaa yleisimmin. Riippumaton, kaikkien osakkaiden yhteistä etua ajava puheenjohtaja voi rauhoittaa tulehtunutta tilannetta ja auttaa etsimään sopua riitojen kärjistämisen sijasta.

Alin mukaan keskimääräinen hallitusammattilaisen työkausi yhdessä taloyhtiössä kestää kolme vuotta.

– Pyrin hoitamaan homman niin, että siinä ajassa ongelmat on ratkaistu tai työn jatkaja löytynyt, sanoo Ali, joka itse toimii parhaillaan puheenjohtajana 12 taloyhtiössä.

– Toisaalta jotkut näkevät niin, että on parasta pitää yhtiö pysyvästi ammattilaisen johtamana. Se on toki mahdollista, jos maksuhalukkuutta riittää, hän lisää.

Kansallisvarallisuuden hoitoa

Atik Alin mukaan taloyhtiön hyvästä hoi-

dosta kannattaa maksaa myös hallituksen omistajajäsenille. Hän muistuttaa, että palkkio sitouttaa ja kannustaa kantamaan vastuuta. Vastuullinen ja asiantunteva hallitus taas on edellytys sille, että taloyhtiön arvo säilyy ja asukkaat voivat hyvin. Noin 200 euron kokouspalkkio on Alin mukaan isossa yhtiössä kelvollinen kannustin.

– Esimerkiksi sadan neliön asunnon omistajalle se voisi tarkoittaa noin 3 euroa kuukaudessa. Jos asunnon arvo on 300 000 euroa, yhtiön asioiden kunnollisesta hoidosta kannattaa varmasti maksaa sen verran, hän sanoo.

Suomen 90 000 taloyhtiötä muodostavat melkoisen kimpaleen kansallisvarallisuuttamme: niiden arvo on yhteensä satoja miljardeja euroja. Valtaosa kansalaisten omaisuudesta on kiinni juuri asunnoissa. Siksi ei ole samantekevää, miten taloyhtiöitä hoidetaan.

– Kannustan ehdottomasti kaikkia taloyhtiöitä huolehtimaan hyvästä hallinnosta joko ammattilaisen avulla tai ilman. Sillä on suora vaikutus asukasviihtyvyyteen, joka taas vaikuttaa huomattavan paljon koko yhtiön arvoon, Ali sanoo. Hän muistuttaa, että miellyttävänä ja hyvin asioista huolehtivana tunnetun yhtiön asunnot menevät parhaiten kaupaksi – ja jos isoja ongelmia ei päästetä syntymään, myös yhtiövastike pysyy asukkaiden kannalta hyvällä tasolla.

Hallitusammattilainen

- On palkattu ammattilainen, joka auttaa taloyhtiötä olematta itse niissä osakkeenomistajana.
- Toimii taloyhtiön puheenjohtajana joko sovitun jakson tai pysyvästi.
- On suorittanut Suomen Kiinteistöliiton HTHJ-tutkinnon.
- On useimmiten juridisen, kaupallisen tai teknisen alan ammattilainen.
- Pysyttelee puheenjohtajana riippumattomana taloyhtiöstä ja sen osakkeenomistajista.
- On velvollinen osallistumaan yhtiökokouksiin samaan tapaan kuin isännöitsijä.
- On sovinnollinen neuvottelija, joka sitoutuu edistämään taloyhtiön osakkeenomistajien yhteistä etua.
- Ei toimi ristiriitatilanteissa tuomarina, vaan auttaa osapuolia löytämään kaikkia tyydyttävän ratkaisun.



Asunto- ja kiinteistö-alan hallitusammattilaiset AKHA ry

- Valtakunnallinen hallitusammattilaisten järjestö, joka toimii koko Suomessa 9 alueeksi jaettuna.
- Perustettu vuonna 2005.
- Tällä hetkellä 175 jäsentä.
- Tavoitteena edistää ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä.
- Tarjoaa asiantuntija-, neuvonta- ja konsultointipalveluita taloyhtiöille.
- AKHAN palvelun kautta voi etsiä oman taloyhtiön tarpeeseen sopivan hallitusammattilaisen. ●

OMAKIINTEISTÖ

Varaa yrityksellesi
ilmoitustilaa
0400 772 229

www.omakiinteisto.com



... Teksti: Elina Salmi

Miten taloyhtiö voi huomioida ikääntyvät asukkaat?

Ikäihmisten kasvavasta joukosta yhä useampi asuu omassa kodissaan pidempään kuin ennen. Joukossa on myös henkilöitä, joilla on mahdollisesti muistisairaus tai muita toiminnan rajoitteita. Ne on hyvä ottaa huomioon niin taloyhtiön esteettömyydessä, turvallisuudessa kuin yhteisöllisyydessäkin.

Väestö ikääntyy ja muistisairauksia sairastavien määrä kasvaa. Tutussa ympäristössä henkilö pärjää pidempään kotona, kun asumista tuetaan erilaisin keinoin. Taloyhtiöt voivat omilla toimillaan edistää ikääntyneiden hyvinvointia ja turvallista asumista ja kun muistiystävällisyyttä kehitetään suunnitelmallisesti vähitellen, pysyvät kustannuksetkin kurissa.

Aihe konkretisoituu Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa ”Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö” -hankkeessa (2024–2025), jossa jaetaan tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä kehitetään toimintamalleja, joiden avulla ikäihmisten asumista taloyhtiöissä voidaan helpottaa.

– Turvallisuus on varmaankin ykkösasia, kun puhutaan kaikkien ikäryhmien hyvästä asumisesta. Vaaran paikko-

jen etsimisessä auttaa turvallisuuskävely. Se tarkoittaa sitä, että hallitus yhdessä asukkaiden tai sopivan testiryhmän kanssa kiertää taloyhtiön yhteiset tilat ja pihalueet ja havainnoi, mitä asioita pitää muuttaa turvallisuuden parantamiseksi. Hankkeen materiaalipankissa Kiinteistöliiton sivuilla on muistilista turvallisuuskävelyn toteutuksen avuksi, kertoo hanketyöntekijä **Maura Tiuraniemi** Kiinteistöliitosta.

– Hallituksen vastuulla on huolehtia, että taloyhtiössä on ajantasainen pelastussuunnitelma. Lisäksi hallituksen tulee varmistaa, että asukkailla jaetaan selkeät ja helposti ymmärrettävät ohjeet siitä, miten riskejä ehkäistään ja miten hätätilanteissa toimitaan.

Muistisairaana avuksi voi harkita asun-
tokohtaisia turvalaitteita, joista ehkä tär-

keimpiä ovat liesiturvallisuuteen liittyvät ratkaisut. Palokuolemista yli puolet sattuu yli 65-vuotiaille ja yleisin syytymissyyn on juuri liesipalo.

On hyvä varmistaa, ettei lieden lähellä säilytetä ylimääräistä tavaraa. Liesivahti tai -hälytin on oiva apu, sillä se hälyttää ja katkaisee liedestä virran, jos liesi kuumeenee liikaa. Liesivahdin voi hankkia asukas itse tai se voidaan yhtiökokouksen päätöksellä hankkia kaikkiin asuntoihin. Joskushan voi lapsiperheessäkin käydä niin, että innokas kolmevuotias tutkimusmatkailija saa lieden päälle ilman, että aikuiset sen huomaavat.

Vesivuotojen varalta voi hankkia vuoto-
vahdin. Joskus on nimittäin käynyt niin, ettei iäkäs asukas huomannut lainkaan, että lavuaarin putki vuotaa ja vuoto ehti aiheuttaa ison vahingon muillekin huo-

neistoille ennen kuin asia havaittiin.

Osakkaalla on oikeus tehdä yhteisiin tiloihin esteettömyysparannuksia

Hankkeen alussa tehdyssä kyselyssä etsittiin muun muassa yleisimpiä kohteita, joiden korjaaminen helpottaisi ikääntyneen asumista kotona. Yksi yleisimmistä korjauskohteista oli raskaat ulko-ovet. Niiden keventämiseen on olemassa melko helppoja teknisiä ratkaisuja, jotka eivät maksa maltaita.

– Toivottiin myös parempaa liukkauden torjuntaa. Koska nastakengät tai kenkien päälle kiinnitettävät liukuesteet voivat olla kivilattialla hyvinkin liukkaita, voisi oven lähellä olla vaikkapa taitettava, seinään kiinnitetty penkki, jossa asukas

voi vaihtaa toisiin kenkiin tai laittaa paikalleen ja poistaa liukuesteet, ehdottaa Tiuraniemi.

Seinään kiinnitettävä penkki, ulko-oven sähköinen avausjärjestelmä tai yleisten tilojen valaistuksen parantaminen ovat esimerkkejä apuvälineistä, jotka osakas voi halutessaan teettää itse. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen mukaan osakkaalla on oikeus tehdä yhteisiin tiloihin esteettömyysparannuksia. Välttämättömiin muutostöihin voi saada tukea hyvinvointialueelta vammais-palvelulain perusteella.

Muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Muiden asumiseen vaikuttavien muutostöiden luvat on suositeltavaa käsitellä yhtiökokouksessa. Muutoksesta ei saa tulla taloyhtiölle ylimääräisiä kustannuksia, vaan toteuttava osakas vastaa käyttökuluista, huollosta ja kunnossapidosta sekä tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta.

Muutostyön asentamisesta ja sen kunnossapitovastuusta kannattaa tehdä kirjallinen sopimus taloyhtiön ja osakkaan välille. Suositeltavaa kuitenkin olisi mahdollisuuksien mukaan tehdä yhteisten tilojen esteettömyysparannukset.

Esteettömyyskorjauksiin taloyhtiö voi saada avustusta 35 prosenttia kustannuksista. Ehkä tärkeimmän esteettömyyttä parantavan laitteen eli hissien asennuttamiseen saa myös samaiset 35 prosenttia avustusta ja lisäksi useat kaupungit myöntävät sen päälle omia avustuksiaan. Avustusta myönnetään tietysti vain kokonaan uudelle hissille, ei siis esimerkiksi vanhan kunnostustöihin.

Yhteisöllisyys on voimavara

Yksinäisyys on yhtä vaarallista henkilölle kuin tupakointi. Se laskee toimintakykyä ja muistisairaus voi edetä nopeammin. Siksi ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö panostaa yhteisöllisyyteen. Siellä on yhteisiä tiloja ja mahdollisuus osallistua yhteiseen toimintaan. Jokainen voi tietysti voimavarojensa mukaan tarjota naapuriapua saman rapun seniorille.

– Yhteistä tekemistä voi olla vaikkapa muistelukerho, korttipelit, karaoke ja lukupiiri. Ohjattu liikunta ja kaikenlainen kädentaitojen edistäminen auttavat toimintakyvyn säilyttämisessä. Aktiviteetteja voi järjestää kesäaikaan pihalla. Joissakin asioissa voi yhdistää voimat naapuriyhtiön kanssa ja keksiä tekemistä yhdessä, listaa Tiuraniemi.

– Tärkeintä olisi, että yhtiöstä löytyisi aktiivinen asukas tai tiimi, joka haluaa järjestää toimintaa. Kun taloyhtiössä on löydetty yhteisöllisyys, niin ikääntyneen pysyvemmän avun tarvekin havaitaan aiemmin.

Taloyhtiön muistiystävällisyyttä lisää se, että taloyhtiössä on tietoa muistisairauksista, miten muistisairas kohdataan ja miten ympäristöä voidaan muokata vastaamaan paremmin muistisairaana tarpeita. Muistisairauksien tunnistamiseen ja sen myötä tuleviin haasteisiin voi hallitus pyytää neuvoja paikalliselta muistiyhdistykseltä.

Muistisairauteen voi liittyä vaikkapa hahmottamisen haasteita – siksi esteettömyys ja ympäristön selkeys on muistisairaalalle tärkeää. Opasteiden on hyvä olla selkeitä ja valaistuksen kaikissa yh-

teisissä tiloissa riittävä. Hahmottamista auttaa myös se, että esimerkiksi portaissa on kontrastia eivätkä ne ole vain yhtä samanväristä pötköä. Taloyhtiön ulkonäköä piristävä ja kotiin löytämistä edesauttava yksityiskohta on vaikkapa sisäänkäynnin rappujen ulko-ovien maalaaminen erivärisiksi.

Oman kotioven tunnistamiseksi oveen voi ripustaa koristeon jo ennen sairauden etenemistä. Myöhemmin ripustetusta ei välttämättä ole enää hyötyä.

Ketään ei saa jättää heitteille

– Taloyhtiön roolina muistisairaana asumisen helpottamisessa voisi olla tiedon hankkiminen ja välittäminen. Voidaan jakaa esitteitä, mistä saa apua tai vaikka pitää asukasilta, jossa jaetaan informaatiota muistisairauksista. Vaikka kaikki tiedotus on enenevässä määrin muuttumassa sähköiseksi, olisi toivottavaa, että tiedotteet jaettaisiin koteihin myös paperisina, koska osa asukkaista on kuitenkin sähköisen tiedotuksen ulottumattomissa syystä tai toisesta, toteaa Tiuraniemi.

Jossain vaiheessa ikääntyneen kotona asuminen saattaa kuitenkin vaarantua niin, että muutkin sen huomaavat. Vastikevelkaa alkaa kertyä, asunnon kunto on kyseenalainen, henkilön persoonallisuus muuttuu tai esimerkiksi ihmisen vuorokausirytmien menee sekaisin, jolloin tulee herkästi yöllisiä häiriöitä.

Niihin pitäisi puuttua samoin kuin kenen tahansa muun asukkaan vastaaviin, sillä esimerkiksi asukkaalle annetut varoitukset ovat selvä merkki omaisille ja viranomaisillekin siitä, että henkilö ei välttämättä pärjää enää kotona eikä ainakaan ilman apua.

Ketään ei saa jättää heitteille, vaan on vähän jokaisen vastuulla huolehtia muista. Jos havaitsee ikääntyneen käytöksessä tai toimissa jotain huolestuttavaa, voi ensimmäisenä keinona keskustella henkilön kanssa ja kysyä, onko esimerkiksi joku, jolle voitaisiin soittaa tai voiko muuten auttaa.

Seuraava keino on huoli-ilmoitus, mutta se ei ole mikään pikaratkaisu. Saattaa vierähtää toinenkin tovi, ennen kuin henkilö saadaan avun piiriin. Kiireellisissä tilanteissa, jos asukkaalla ei esimerkiksi ole varaa ruokaan tai lääkkeisiin, tai asunto on asumiskelvoton, sosiaali- ja kriisipäivystyksestä saa apua nopeammin.

Sosiaalipuolella palvelut ovat vapaaehtoisia ja jos henkilö ei itse tunnista sairauttaan eikä halua apua, ei häntä voi väkisin auttaa. Tosin jos henkilö on selvästi vaaraksi itselleen tai muille, voi soittaa hätäkeskukseen. Sitä kautta asukas saadaan hoidontarpeen arvioon ja häntä voidaan pitää arvioitavana tarvittaessa tahdonvastaisestikin.

Asukkaan yksityisyyttä ja terveystietoa pitää kaikissa tilanteissa kunnioittaa eikä kenenkään terveydentilaan liittyviä viitteitä ei saa olla missään näkyvissä. Hallituksessa voi siis keskustella vain asuntoon liittyvistä seikoista, ei asukkaan kunnosta. ●

Lisätietoja hankkeesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtiö/ajassa/ikajamuisti/materiaalipankki/>



Lisää
luettavaa
osoitteessa
www.omakiinteisto.com





OMAKIINTEISTÖ

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com

PALVELUMME ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE:

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



**HÄMEENLINNAN
VIHERRAKENNUS**



Ota yhteyttä: Tiina Pietilä 044 983 5497
tiina.pietila@hameenlinnanviherrakennus.fi
www.hameenlinnanviherrakennus.fi

RALA
PÄTEVYYS

**Luotettava
Kumppani**



**RENGAS
CENTER**
Rengas-Vekka Oy

Rengas-Vekka Oy
Täyden palvelun rengastalo
Kanta-Hämeessä vuodesta 1980.

www.rengasveikka.fi

Ei varastotilaa?

**Ei huolta – tuo renkaasi
rengashotelliin ja me hoidamme
säilytyksen ja vaihdon puolestasi.**

**UUDELLE RENGASHOTELLI-
ASIAKKAALLE ENSIMMÄINEN
KAUSISÄILYTYS 40 € (norm. 98 €)**

Eino Leinon katu 30, 13130 Hämeenlinna
puh: +358 3 616 9460, myynti@rengasveikka.fi

