

Toiminnalliset syyt
usein pihauudistuksen
perusteena 10

Uusi pelastuslaki siirsi
vastuun palovaroittimista
taloyhtiöille 18



MAANRAKENNUKSEEN

- murskeet
- sepelit
- louheet
- suodatinhiekkä

Tavarat toimitetaan myös suursäkeissä

Kuljetusliike Nikkilä Oy

Seponkatu 5, 53300 Lappeenranta

Esa Lempiäinen 0400 769442

kuljliike-nikkila@co.inet.fi

esa.lempiainen@nikkilaoy.fi

www.kuljetusliikenikkila.fi

LAADUKKAAT LVI RATKAISUT TOIVEIDESI MUKAAN

- Vesi- ja lämpöjohtojen asennus- ja huoltotyöt
- Vesikalusteiden asennus- ja huoltotyöt sekä myynti
- Lämmitysjärjestelmien huolto- ja vaihtotyöt
- Viemäreiden asennus- ja huoltotyöt
- Patteriventtiilien vaihtotyöt
- Kylpyhuoneremontit

Ota yhteyttä

Niko / 040 5924 219

Simo / 040 5924 236

psputkityo@gmail.com

www.psputkityo.fi



KAAKON PUTKISTOSANEERAUS OY

**Oletko kuullut
nopeasta, siististä
ja edullisesta
viemäriremontista?**

Meiltä se onnistuu.
Sukitusmenetelmällä
valmista jopa viikossa.

Kysy lisää ja pyydä tarjous!

040 178 4336

info@kaakonputkistosaneeraus.fi

NYT ON AIKA PÄIVITTÄÄ ISÄNNÖINTI- SOPIMUS

**Paikallinen Taloasema
tarjoaa nykyaikaiset
isännöintipalvelut.**

taloasema
Isännöinnin tulevaisuus



Pyydä tarjous -

juha.bergman@taloasema.fi
0500 751 660
www.taloasema.fi

Voit myös jättää
soittopyynnön
tekstiviestillä

e-kuivaus

Kiinteistövahinkojen asiantuntija

- Kosteuskartoitukset
- Rakenteiden kuivaukset
- Saneerauspalvelut
- Lämpökuvaukset
- Asbestinäytteet

Lahti	p. 0400 418 939
Mikkeli	p. 0400 414 694
Kuopio	p. 0400 420 632
Joensuu	p. 0400 417 309

a-kuivaus.fi

KATTAVAT AUTONHUOLTO- JA RENGASPALVELUT

**Nyt kaikki
varastossa olevat
renkaat
poistohinnoin!**

FIRSTSTOP Mekonomen
Autohuolto

MENO RENGAS

Sukkulakatu 7, 55120 Imatra
p. 010 322 4170 menorengas.com



ETELÄ-KARJALA
1/2024

Julkaisija / Kustantaja

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Imatra ja Lappeenranta

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

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

Anu-Kaisa Seppänen
045 872 3761
anu-kaisha@mediapotentia.fi

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Media Potentia Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

Reklamaatit on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen julkaisemisesta Media Potentia Oy:lle.

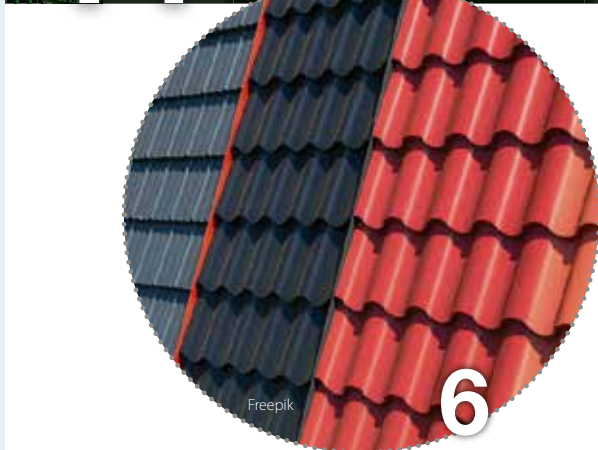
Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen

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
- 18 Palovaroittimet taloyhtiön vastuulle
- 20 Mitä uutta vuonna 2024?
- 22 Esteettömyyden parantaminen

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Taloyhtiöiden tarkka taloudenpito entistä tärkeämpää

Suomessa on yli 90 000 asunto-osakeyhtiötä. 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- ja 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.

LVI-TOIVANEN OY

Ammattitaitoista palvelua yrityksille,
taloyhtiöille sekä kotitalouksille
kaikenlaisissa LVI-alan ratkaisuissa.

050 300 2922

www.lvi-toivanen.fi



MEILTÄ KAIKKI RENGASALAN PALVELUT

24H
palvelumme
auttaa sinua
tien päällä!

RengasCenter Lappeenranta
www.kl-rengas.fi

0400 850 292
Seponkatu 6, 53300 Lappeenranta
lappeenranta@kl-rengas.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 rikkoontua, mutta siihenkin voi varautua säännöllisten tarkastusten avulla, Juha-Ville Mäkinen selvittää.

– Nykyisin korostetaan energiankulutusta, yhtä tärkeää on tilojen käytettävyyttä. 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 palkittaville 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 kohentamiseen.

– 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 runkoluokittavien 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 tietysti 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 ruostesuojaava 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 >>



Ihmisläheistä lakipalvelua

KIINTEISTÖOIKEUDELLISET ASIAT
JÄÄMISTÖOIKEUDELLISET ASIAT
JA JÄÄMISTÖSUUNNITTELU

p. 010 396 2980 www.lakipalvelut.net

MAALAAMME
keittiön kaapinovel,
väliovent ja kalusteet

MEILTÄ MYÖS
ulkovuorilaudat,
panelit ja listat
maalattuna

HÖYLÄYSPALVELU
listoista työtasoihin



Sahamesta Oy
044 946 1035
Joutsenrannantie 2, Rauha
www.sahamesta.fi



HUOPAKATTOJEN
ASIAANTUNTIJA

Asennamme, huollamme
ja korjaamme kaikenkokoisia
huopakattoja.



IMATRAN BITUMIKATE OY
Tino Pihlman 050 3789 530
tino.pihlman@imatranbitumikate.fi
Pyydä tarjous!

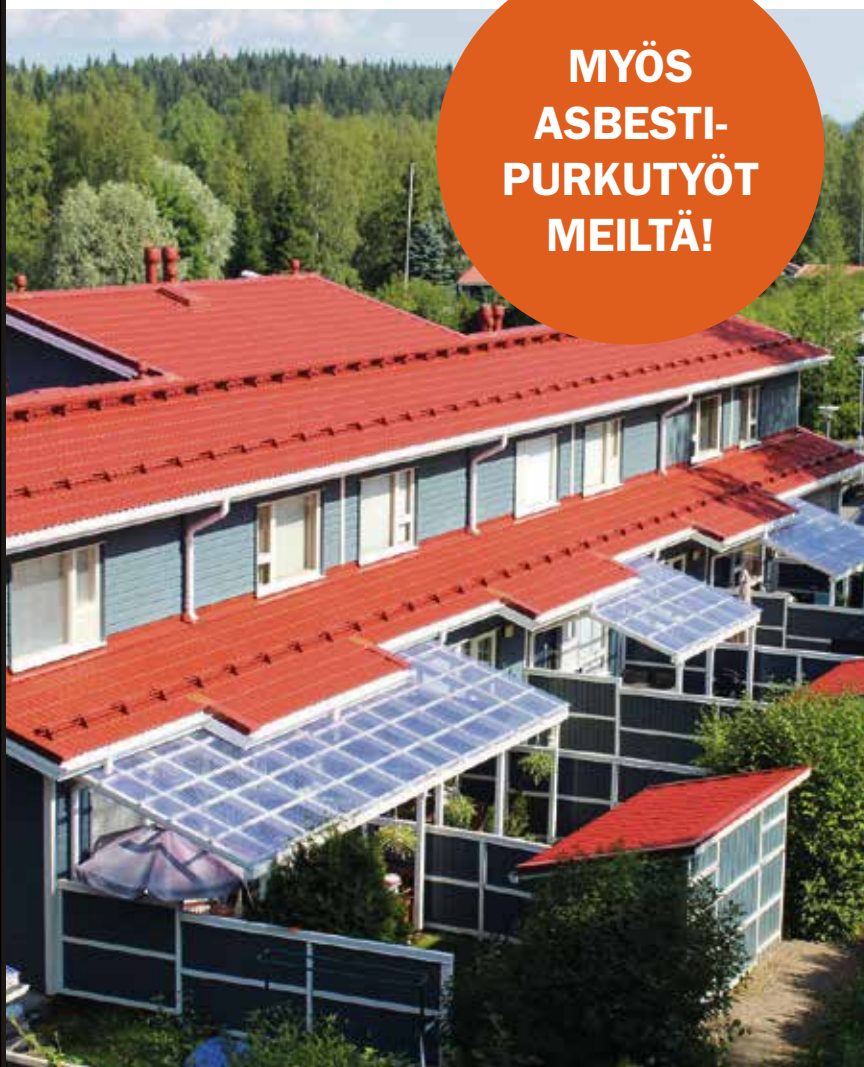
PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

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 käytökeloiseksi 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.



Ovi korkeatasoisiin
tilitoimisto- ja isännöinti-
palveluihin Lappeenrannan
alueella ja sen
lähiympäristössä.

PALVELUKSESSANNE



www.ekti.fi
TONI RUHANEN 050 345 3469
JANNE SMAL 050 528 1045



Punnittua tietoa katon suunnittelusta, rakentamisesta ja korjaamisesta

Kattoliitto ry:n Toimivat Katot -julkaisu on syntynyt kattoura-koitsijoiden ja alan teollisuuden tiedon, kokemuksen ja ammat-titaidon pohjalta. Julkaisun ohjeet ja vaatimukset edustavat hy-vää rakentamistapaa ja toimivat suunnittelun ja toteutuksen kul-makivinä. Se julkaistaan Kattoliiton sivuilla pdf-muodossa ja sitä päivitetään säännöllisin välein.

Toimivat Katot -julkaisun rakenne on 2000-luvulla vakiintu-nut 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 detaljiirrookset ja materiaaliikohtaiset laatuvaatimustaulukot helpottavat kirjan käyttöä ja oikean tiedon etsimistä.

Julkaisussa on näiden lisäksi ohjeita kattosaneeraukseen, kat-tourakan sopimusmenettelyyn ja katon huoltoon. Toimivat Ka-tot -julkaisu on alan yhteinen kannanotto hyvään kattorakenta-miseen ja hyödyllinen työväline jokaiselle, joka tavalla tai toisella on mukana katon rakentamisessa tai korjaamisessa – niin ura-koinnin ammattilaiselle kuin työn tilaajallekin. •

Lähde: Kattoliitto ry



Valtakatu 64
53100 LAPPEENRANTA
Avoinna: ma-pe
9.30-17.00

**AURINKOSUOJATUOTTEET
JOKAISEEN TARPEESEEN**

**SÄLEKAIHTIMET
RULLAVERHOT
PIMENNYSVERHOT
VEKKIKAIHTIMET
PARVEKEKAIHTIMET JA -VERHOT
TERASSI- JA IKKUNAMARKKIISIT
VERHO- JA TAULUKISKOT**

**TILAA MAKSUTON
SUUNNITTELU- JA MITTAUSKÄYNTI**

**SOITA 05 4150405
myynti@kaihдинjamarkiisi.fi
kaihдинjamarkiisi.fi
facebook.com/Kaihдинjamarkiisi**



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 jatkosuunnitelmia.

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

Laptuote - säätien puuosasto



Tuotevalikoimaamme kuuluvat mm.

Taloyhtiöiden
aidat asennuksineen,
keittiökaappien
ovien maalaukset ym.

Ota yhteyttä ja kysy lisää :
Laptuote,puuosasto / 040 759 3955
Kivenkatu 2 - 4, 53600 Lappeenranta
www.laptuote.fi





RUOKOLAHDEN LVI- ja Konetyö

045 141 6177

ruokolahti15@gmail.com



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

Asianajopalvelua kiinteistöasioissa



LINDBLAD

Puh. 020 749 8150
Helsinki • Mikkeli • Lappeenranta • Imatra • Joensuu • Tampere

www.lindblad.fi



1960-luvun tyyliin tehty oleskelupiha.

PIHASI PARHAAKSI!

Kokonaisvaltaisia pihaurakoita laadukkaasti. Saneeraamme ja päivitämme myös pienempiä kokonaisuuksia.

Palveluihimme kuuluvat mm.

- kaapelikaivuut ja autojen sähkölatauspaikkojen rakentaminen
- pinta- ja sadevesien ohjaukset, viemäröinnit ja sokkeleiden eristys ulkoapäin
- piharakentamisen viher-, kivi -ja pinnoitetyöt
- huolto -ja harvennusleikkaukset puille ja pensaille, sekä täydennysistutukset
- jätesäiliöiden ja keräilypisteiden, aitojen, sekä kevyiden katosten rakentaminen

Pyydä tarjous!

Materiaalit toimitettuna pihallenne suoraan verkkokaupastamme peltolanpiha.fi

PELTOLAN PIHA

Luotettava Kumppani

PELTOLANPIHA.FI
0400 743 700



osaava arboristi vilkaisemaan 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 kunnon 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 pinnoilla olevan sadeveden määrää. Varsinkin vanhoilla alueilla hulevesiviemärit eivät pysty ottamaan vastaan sellaisia vesimääriä, vaan ne tulvivat kaduille ja kellarieihin.

– 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 viivytys säiliöitä, joihin sadevesi kertyy ja valuu sieltä pikku hiljaa viemäriin. Myös viherkatot viivytävät veden päättymistä viemäriin, koska vesi poistuu niiltä hitaasti.

Veden imeytymistä maahan voi edistää esimerkiksi siten, että parkkipaikoilla au-

topaikat tehdään hyvin vettä läpäisevästä nurmikivestä ja ainoastaan ajoväylät asvaltoidaan.

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 pensaatt leikattua. Keskivertopihan 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 älyk- käisiin latausasemiin 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 yhtäaikaan, niin ei huolta. Moniin la- tausjärjestelmiin sisältyy kuormanhallinta, joka tasaa älykkäästi lata- usasemien ja lämpötolppien sähkökuormaa. Kuormanhallinnan avulla pysäköintipaikkojen sähkönsyötön ja sulakkeiden kestonajaa ei ylitetä. Silloin ei myöskään tarvitse ylimitoittaa järjestelmää kulu- tuspiikkien pelossa. ●

Lisää aiheesta löydät osoitteesta www.latausasemaopas.fi

IGL-Technologies Oy





ENNEN



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.

Elementtisaumatukset 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 elementtisa-

umat ovat varsin kriittinen kohta. Ellivät ne ole kunnossa, pääsee kosteus pahimmassa tapauksessa elementin sisälle ja aiheuttaa ongelmia. Saumatukset olisivatkin 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 käyttöikä 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 remonteja – 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 kiireellisyysjärjestyksen mukaan.

Silloin järjestys on mietittävä tark-

kaan. Esimerkiksi rapatussa talossa rapaus yltyä 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 energiansäästön kannalta. Jos tehdään peittävä korjaus, niin lähes aina nykyään lisätään julkisivuun lämmöneristystä, jolloin energialasku pienenee ja sitä kautta syntyy säästöä. Lisälämmöneristys vaikuttaa myös vedon tunteeseen ja sitä kautta asumisviihtyvyyteen.

Julkisivun voi remontoida talvella

Julkisivuremontin voi hyvin tehdä myös talvella. Jos töitä tehdään huppujen alla lämmityksen turvin, voidaan seurata paremmin olosuhteita, jotka vaikuttavat lopputulokseen ja laatuun. Jos taas ollaan 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 hiekkapuhalletaan pintaa – voi laittaa niin sanotun tuplahupun, jolloin lämpö pysyy hupun alla paremmin eikä lisähuputus ole niin iso kustannus kokonaisuudessa. Talviaikaiseen remontointiin ja >>

VASTAANOTAMME ROMUAUTOJA!
- Romutustodistukset.
VASTAANOTAMME MYÖS
KOTITALOUDEN METALLIROMUT.

IMATRAN AUTOPURKAMO / PASIN KORJAAMO
Varikkokuja 5 (Pietarintien varrella), 55100 Imatra
Avoinna ma-to 8-17, pe 8-16, la-su suljettu
www.imatranautopurkamo.fi

KAAKON POLTIN JA PUTKITYÖ

Lämpöpumput ja öljylämmitys
käyttövesi- ja lämmitysputkistot
saneeraus- ja uudiskohteet

Antti Husu puh. 050 330 9801
kaakonpoltinjalputkityo@gmail.com
www.kaakonpoltinjalputkityo.fi

Tukesin hyväksymä asennusliike

NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:
www.digiomakiinteisto.com

TELINEET, NOSTIMET JA PALJON
MUUTA VUOKRAA:
www.konekuutio.fi

KONEVUOKRAAMO
KONEKUUTIO OY

Lentokentäntie 43, Lpr
p. 010 271 8030, ma-pe 7- 17

Retikankuja 6, Imatra
p. 010 271 8040, ma-pe 7 - 16.30



RAKENNUSPINNOITUS

RANTANEN



AMMATTITAITOA
VAATIVIIN PROJEKTEIHIN

- SAUMAUSTYÖT
- RAKENNUSTYÖT
- MAALAUSTYÖT

www.rprantanen.fi



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

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 laboratoriosta, 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 mallein 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. Minkälaisia 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/>





Virra Talotekniikka Oy – putkiremonttien parhaimmista

Viemäreiden korjaaminen ja saneeraaminen sukittamalla on tätä päivää ja ymmärrettävästi sukittamisen suosio kasvaa koko ajan. Virra Talotekniikka Oy on taloyhtiön kokenut luottokumppani, joka korjaa ja saneeraa viemäreitä sertifoidulla sukitusmenetelmällä koko Suomessa.

– Meidän toimintamallimme on se, että pyrimme aina perehtymään kohteeseen erittäin huolellisesti ennen tarjouksen tekemistä. Silloin tarjouskin on mahdollisimman hyvin suunniteltu ja pohjautuu kattaviin ennakkotietoihin. Tästä saammekin asiakkailta jatkuvasti kiitosta, toteaa Virra Talotekniikka Oy:n myyntijohtaja **Niko Helkearo**.

– Meidän mielestämme on tilaajan etu, että taloon ja viemäriin on tutustuttu hyvin ja kaikki tarpeellinen dokumentoitu jo tarjousvaiheessa. Käymme myös mielellämme taloyhtiöiden kokouksissa kertomassa oikeaa tietoa sujuvasta viemärisaneeruksesta, hän jatkaa.

Taloyhtiölle ja asukkaille helppo ja vaivaton ratkaisu

Kiinteistön rakenteet ovat rakennuksen sielu. Kun kiinteistöjä korjataan oikein, eli oikeasta paikasta oikeaan aikaan, voidaan saavuttaa pitkäaikaisia hyötyjä ja välttyä tarpeettomilta pintojen uusimisilta ja muilta kosmeettisilta remonteilta, jotka eivät edesauta kiinteistön toimintaa pitkällä aikavälillä tarkasteltuna.

Viemäreiden saneeraaminen sukittamalla on taloyhtiölle edullisempi vaihtoehto, koska rakenteita ei tarvitse rikkoa. Se on myös asukkaiden kannalta ihanteellinen, koska remontin alta ei tarvitse muuttaa minnekään ja remontin aiheuttamat haitat asumiselle ovat vähäisiä.

– Tarvittaessa sukittamalla voi korjata yksittäisenkin asunnon viemärit. Lähes aina rajoitus sukitukselle on

putken sisämitta eli sen halkaisijan pitää olla vähintään 50 millimetriä, valottaa Virra Talotekniikka Oy:n sukitusprojekteista Etelä-Karjalassa vastaava **Mikko Palmumaa**.

Virra Talotekniikka Oy pitää taloyhtiön ja asukkaat ajan tasalla

– Tarjouksen hyväksymisen jälkeen saneeraushanke käynnistyy sillä, että kierrämme kaikki asunnot, dokumentoimme remonttiin vaikuttavat asiat ja pidämme osakkaille ja asukkaille infotilaisuuden, listaa Palmumaa.

– Otamme myös vastuun asukastiedottamisesta heti alusta saakka, koska haluamme, että saneeraus olisi mahdollisimman vaivaton sekä asukkaille että isännöitsijälle ja hallitukselle. Oikea-aikainen ja kattava tiedottaminen on mielestämme yksi tärkeimmistä asioista onnistuneessa projektissa ja sitä pyrimme jatkuvasti kehittämään.

Viemärien saneeraukset lähes kahdenkymmenen vuoden kokemuksella

Virra Talotekniikka Oy on kokonaan kotimaisessa omistuksessa oleva yritys. Se syntyi vuonna 2020, kun kokeneet putkistosaneerauksien ammattilaiset, Sewerex Oy ja New Tube Suomi Oy yhdistyivät. Näiden yritysten kautta Virra Talotekniikka Oy:llä on sukittamisesta jo lähes kahdenkymmenen vuoden kokemus ja vaativiinkin putkiremontteihin tarvittava ammattitaito.

Virra Talotekniikka Oy on myös hybridiremonttiasiantuntija ja edelläkävijä. Hybridiremontti tarkoittaa käytännössä sitä, että viemärit saneerataan sukittamalla ja näkyviltä osin uusimalla ja vesijohdot uusitaan pinta-asennuksena. Silloin ei tarvita rakenteiden avauksia ja purkutöitä.

Virra Talotekniikka Oy tarjoaa kokonaispalvelun putkistojen saneeraukseen koko Suomen alueella taloyhtiöille, yrityksille, teollisuudelle ja julkiselle sektorille. Toimipisteet sijaitsevat Helsingissä, Kouvolassa, Lahdessa, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Seinäjoella.

Kun taloyhtiössä tulee aika saneerata viemärit, kannattaa ensin pyytää lisää tietoa ja tarjous Virra Talotekniikka Oy:ltä.



www.virra.fi
Sähköposti: info@virra.fi



... 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 tärke-

ää 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** Suo-

men Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK:istä huomauttaa, että siirtämällä vastuuta rakennuksen omistajalle palovaroittimen kunnossapito saadaan järjestelmälliseksi, mikä lisää niiden toimintavarmuutta.

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

– On havaittu, että noin joka toisessa taloyhtiöiden asutuspaloista ja lähes kah-

dessä kolmasosassa kuolemaan johtaneista 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 hankintajalla 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 asunokohtaisesti 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 eteisessä, 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.

Käytettävyys 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 ylipäänsä on.

Hyvänä käytäntönä hänen mukaansa on tarjota tyyppillisiä 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 vaientamisen mahdollisuus on hyvä huomioida. Telaranta muistuttaa, että käytännössä palovaroitin tai sen paristo poistetaan usein palovaroittimen hälyttäessä turhaan, esimerkiksi ruoanvalmistuksen yhteydessä.

– Siksi palovaroittimen helppo vaimennettavuus esimerkiksi nappia painamalla tai muutoin on tärkeää. En suosittele 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.

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.



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 – ei-hän 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. Jokaisessa kodissa olisi hyvä olla vähintään sammutuspeite, mutta myös käsisammutin on suositeltava joka kodin turvaruste.

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

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/



••• 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 tiedotti 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 energiansäästötavoitteiden kanssa.

Tuhansien taloyhtiöiden energiastukset ovat peräisin vuodelta 2013, jolloin nykyinen energiastuksia koskeva laki tuli voimaan. Koska energiastus 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 laittoi 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 kestävyyyteen liittyvien ratkaisujen päätöksenteko taloyhtiöissä: enemmistö päätöksellä voidaan jatkossa päättää sellaisesta kiinteistön tai rakennuksen käytettävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uudistuosuutannossa.

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 päätyminen sattui 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 tuntuva lisämeno

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, vuokratilakustannuksiin 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 häättämiseen. 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



RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUDEN ASiantuntija LAPPEENRANNASTA

- » Energiatodistukset ja -selvitykset
- » Ilmatiiveysmittaukset
- » Lämpökuvaukset
- » Kosteusmittaukset ja -kartoitukset
- » Ilmanvaihtojärjestelmien mittaukset ja säädöt
- » Asennustestereiden kalibrointitarkastukset

JANI LAINE MITTAUS OY

050 534 0972 • posti@janilaine.fi
Haimlinnunlenkki 11, Lappeenranta
www.janilaine.fi

**Pyydä
edullinen
tarjous!**

Hei lukija

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

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

**Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi**

OMAKIINTEISTÖ



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Esteettömyys kuuluu kaikille

Vuonna 2023 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain uudistus antoi osakkaalle oikeuden tehdä esteettömyyttä parantavia muutoksia myös taloyhtiön yleisissä tiloissa. Taloyhtiön ei kannata silti jättää esteettömyyttä yksittäisten osakkaiden aktiivisuuden varaan, vaan olla asiassa itsekin aloitteellinen – kyseessä on kuitenkin myös asumismukavuus.

Taloyhtiön esteettömyyttä määrittää paljon jo se, milloin rakennus on valmistunut. Invalidiliiton esteettömyysasiantuntija **Ari Kurppa** muistuttaa, että uudemmissa rakennuksissa esteettömyydestä on huolehdittu erillisin rakennusmääräyksiin ja asetuksiin, kun taas 1950–60-luvuilla ei esteettömyysmääräyksiä ollut.

– Se aiheuttaa jo sellaisen tilanteen, että vanhassa rakennuskannassa ei ole näitä asioita otettu huomioon tai mietitty mitenkään.

Kun esteettömyyspuutteita sitten ryhdytään korjaamaan, vanhempi taloyhtiö voi törmätä hankaluuksiin. Esimerkiksi hissien jälkiasennukseen ei välttämättä ole tilaa. Ratkaisuja tietysti on, mutta ne voivat olla työläitä ja siten myös kalliita toteuttaa.

Kurppa huomauttaa, että on toki ole-

massa vanhojakin rakennuksia, joissa esteettömyys on hyvällä mallilla, tai sitä voidaan ainakin parantaa suhteellisen helposti.

– Esimerkiksi tällainen sähköinen ovenavausjärjestelmä. Kyllä sen monissa tapauksissa saa asennettua ihan vanhoihin rakennuksiin, ei se ole siitä suoraan kiinni.

Vanhassa rakennuksessa esimerkiksi tarvittavat sähköasennukset voivat kuitenkin olla kimurantteja toteuttaa ja aiheuttaa yllättävän paljon lisätoita. Uudemmissa rakennuksissa on usein jo ennestään toimintoja, joita varten sähköasennukset on tehty jo valmiiksi.

– Ja kun sitten vertaa, paljonko se tuli maksamaan, toisessa huomattavasti vähemmän kuin toisessa, koska ei ole tarvinnut kuin ruuvata laitteet kiinni ja tehdä sähköasennukset.

Korkeat kynnykset, raskaat ovet ja ahtaat kulkuväylät

Kerrostaloissa yksi suurimpia esteettömyyskysymyksiä on sisäänpääsy ulko-ovesta. Yksikin porras voi olla hankala liikkumisrajoitteiselle – saati sitten pyörätuolilla liikkuvalla, jolloin tarvitaan liuskaa.

Myös taloyhtiön yhteiset tilat, kuten varastot, talosauna tai pesutupa, voivat kuitenkin olla liikuntarajoitteisen saavuttamattomissa. Korkeat kynnykset ja raskaat ovet vaikeuttavat liikkumista konkreettisesti. Lisäksi kellareissa ja vinteilä käytävät ovat tyypillisesti kapeita, ja lisätilan toteuttaminen niille hankalaa.

Ainakin joitain ratkaisuja on kuitenkin saatavilla, kunhan niitä halutaan ottaa käyttöön.

– Myös sisäoviin on mahdollista rakentaa sähköisiä ovenavausjärjestelmiä. Ja kynnyksiä pystyy ainakin osittain madaltamaan. On jopa sellaisia verkkokellareita, joissa ei ole minkäänlaista kynnystä, mainitsee Kurppa.

– Monesti hyvin pienikin asia voi auttaa eteenpäin. Jos tontilla on esimerkiksi portaat johonkin, ja niissä onkin vain toisella puolella käsijohde, mitä jos sellainen asennettaisiin toisellekin puolelle, hän ehdottaa.

Kurppa havainnollistaa esimerkkiä edelleen: Asukas, jonka liikkuminen portaissa on epävarmaa, pitää kulkiessaan toisella kädellä kiinni käsijohteesta. Jos asukas onkin esimerkiksi toispuolihaavaantunut, ja portaat varustettu vain toiselta puolelta käsijohteella, hän voi kulkea portaita sujuvasti vain yhteen suuntaan – ja joutuu pahimmillaan peruutta-



SÄHKÖTOIMISTO

LEHTO KY

www.sahkotoimistolehto.fi



► SÄHKÖASENNUKSET

► AURINKOPANEELIASENNUKSET

► SÄHKÖAUTON LATAUSPISTEIDEN ASENNUS

► ILMALÄMPÖPUMPUT MYYNTI JA ASENNUS

p. 05 452 4080 / Jari Lehto p. 040 545 2430

Karjalantie 25, 53300 Lappeenranta

sahkotoimistolehto@sahkotoimistolehto.fi



MAALAUSLIIKE

V. LÄÄPERI OY

• Kaikki sisä- ja ulkomaalaukset

• Remontti- ja korjaustyöt

puh. 0400 790 542

holmjyrki@gmail.com

www.maalausliikelaaperi.fi

maan päästäkseen portaat taas toiseen suuntaan.

Pysäköintipaikat ovat myös osa esteettömyyttä

Esimerkiksi taloyhtiön autopaikat voivat olla esteettömyysongelma, joka harvoin juolahtaa mieleen. Esteetön autopaikka on tavallista leveämpi ja syvämpi, ja sille on mielellään ottajia, jos tila pysäköintiä varten on muuten kortilla eikä kellään taloyhtiössä ole sille nimenomaista tarvetta.

– Rakentamisasetus vaatii, että pitää olla vähintään yksi esteetön autopaikka, jos autopaikkoja on. Kukaan ei kuitenkaan valvo, että kenelle se autopaikka kuuluisi, Kurppa huomauttaa.

– Jos autopaikat ovat sen asunto-osakeyhtiön hallinnassa, on tietysti hyvä, että ne vuokrataan, jos kenelläkään ei ole tarvetta sille esteettömälle paikalle. Mutta sitten kun se tarve tulee, joku käyttää vaikka liikkumisen apuvälineitä ja hänen autossaan on vammaisen pysäköintitunnus, mistä sen paikan sitten saa?

Hän toteaa, että tavallisimmin taloyhtiö ei ole miettinyt ennakolta minkälaisia ohjeita, miten tuollaisessa tapauksessa toimitaan. On toki hyvä, että taloyhtiö saa tuloja esteettömän paikan vuokraamisesta, mikäli kukaan asukkaista ei tarvitse nimenomaisesti sitä. Uutta esteetöntä paikkaa on kuitenkin vaikeaa, jos ei mahdollonta toteuttaa jälkikäteen, jos sellaiselle tarvetta ilmenisikin.

– Helpommalla pääsisi, kun olisi heti alussa mietitty ne pelisäännöt. Esteetöntä paikkaa vuokrataan, mutta vaikka vain kuukausi kerrallaan, ja jos tulee joku sellainen, jolla on vammaisen pysäköintitunnus, sitten se on hänen paikkansa, ehdottaa Kurppa ratkaisuksi.

Avustusta esteettömyyden parantamiseen saatavilla

Luonnollisesti olennainen osa kerrostalon esteettömyyttä on hissi. Liukuovellinen hissi on Kurpan mukaan liikuntarajoitteisellekin helppokulkuinen, eivätkä sen ovet käännä porrastasanteelle tai kuluvälille tien tukkeeksi. Hän muistuttaa, että vanhempiin, kääntöovellisiin hisseihin on mahdollista asentaa automaattinen ovenavausjärjestelmä, joka

helpottaa kulkemista.

Aiemmin ARA on myöntänyt esteettömyysavustusta vastaavien liikkumisesteiden poistamiseen, mutta 1.1.2024 alkaen olemassa olevien hissien esteettömyyskorjauksia ei enää avusteta.

– Kunnalta on voinut joskus saada vielä erikseen hissiavustuksen, Kurppa huomauttaa mutta pohtii, ovatko vastaavat lisäavustukset nykyään hyvinvointialueiden alaisia. Hän mainitsee myös ARA:n myöntämän avustuksen iäkkäiden eli yli 65-vuotiaiden tai vammaisten henkilöiden asuntojen korjauksiin. Avustus on tarkoitettu parantamaan mahdollisuuksia kotona asumiseen.

– Nyt voi olla tukia katkolla, mutta eivät kaikki ole aina mitään miljoonaprojekteja. Tietysti joku hissiremontti tai uusi hissi vanhaan kerrostaloon on kallis, mutta monesti on hyvin pieniäkin ratkaisuja. Vaikka kynnysten korjaamisella tai kynnysluiskilla voi parantaa huomattavasti sitä yleisten tilojen esteettömyyttä, Kurppa toteaa.

Esteettömyys on myös yleistä asumismukavuutta

Vaikka yksittäisellä asukkaalla on lakimuutoksen ansiosta nyt paremmat oikeudet esteettömyyden parantamiseen, Kurppa soisi myös taloyhtiöiden olevan itse asiassa aloitteellisia. Esteettömyyttä voi myös miettiä jo ennen kuin varsinaista tarvetta ilmenee ja sisällyttää sen taloyhtiön viisivuotissuunnitelmaan – se kun palvelee kaikkia taloyhtiön asukkaita.

Kurppa muistelee käyneensä aikoinaan Seinäjoella vasta valmistuneessa kerrostalokohteessa, jonka rakennuttajan kanssa he tekivät yhteistyötä esteettömyyden suhteen. Pihalla hänen silmäänsä oli osunut asukas, joka saapui rapun ulko-ovelle kahden ostokassin kanssa ja avasi oven vain kättä heilauttamalla.

– Totesin vastaavalle mestarille, että heillä näyttikin olevan sähköiset ovenavauslaitteet jo valmiina. Hän vain katseili ihmeissään ja sanoi sen olevan heille katetta!

Esteettömyyttä parantavat ratkaisut voivatkin olla uudiskohteissa jo normi, joka nostaa kohteen asumismukavuutta muillekin kuin liikuntarajoitteisille ja lisää asukkaiden tyytyväisyyttä.

– Niinhän sen pitäisi mennä. Se on mielestäni hyvää suunnittelua ja rakentamistapaa, ja mukava asumistapa.

Esteettömyyttä parantavien toimien kieltäminen vaatii vankat perustelut

Vuonna 2023 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos on vielä sen verran tuore, ettei Ari Kurppa ryhdy arvioimaan, missä määrin sitä on osattu hyödyntää tai miten se on taloyhtiöissä otettu vastaan. Vaikka lakiuudistus antoi asukkaille uusia mahdollisuuksia, esteettömyyttä parantaviin muutostöihin on edelleen saatava lupa taloyhtiöltä.

– Pitää olla oikeasti todella vahvat perusteet, miksi jotain muutostöitä ei saisi tehdä, Kurppa kuitenkin toteaa. Hänen on vaikea keksiä, mikä tuollainen kieltämisen peruste voisi olla, kunhan talon rakenteita ei vaaranneta.

– Muutostyöt voi toteuttaa monella tavalla, ja on olemassa silmälle kauniimpia ratkaisuja, mutta nekin ovat makuasioita.

Väite siitä, että esimerkiksi liuskan asentaminen laskisi jotenkin taloyhtiön arvoa, onkin Kurpalle vaikeasti sulateltava.

– En saa yhtään kiinni ajatuksesta, että asuntojen arvo laskisi siitä, että meillä on toimiva, hyvä luiska. Sehän vain parantaa taloyhtiön käytettävyyttä.

Esteettömyyskiistat jääneet aiemmin pimentoon

Kurpan mielestä taloyhtiön hallitus voisi antaa suoraan luvan esimerkiksi sähköisen ovenavausjärjestelmän asentamiseen, eikä hän itse pidä sitä yhtiökokousasiana. Hänellä ei ole tiedossaan monia tilanteita, joissa taloyhtiö olisi ylipäättään vastustanut esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä.

Laki on kuitenkin muuttunut vasta hiljattain, jonka vuoksi ristiriidat ovat voineet jäädä taloyhtiön keskinäiseksi kiistaksi, joka on puitu sitten kuntoon yhtiökokouksessa.

– Voihan niitä olla vaikka kuinka paljon, mutta ne eivät tule tietysti mihinkään julkisuuteen, Kurppa pohtii.

Hän mainitsee kuitenkin erään, julkisuuteenkin asti nousseen tapauksen, jossa pieni espoolainen rivitaloyhtiö kielsi osakasta asennuttamasta pyörätuoliliuskaa huoneistonsa ulko-ovelle. Myös Invalidiliitolta on pyydetty mielipidettä tapauksesta, joka haastattelun hetkellä oli menossa jatkokesittelyyn.

– Nythän yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on suositellut taloyhtiötä maksamaan 4 000 euron hyvitysmaksun kuukausia jatkuneesta syrjinnästä ja kieltänyt sitä jatkamasta menettelyn uusimista viiden tuhannen euron uhkasakolla. •



Lainapäätös nopeasti?

Meillä onnistuu. Oman asiantuntijasi kanssa.

Meillä OmaSp:ssä saat lainapäätöksen nopeasti, sillä oma tuttu asiantuntijasi tekee sen paikkakuntasi konttorissa.

Hae elämäntilanteeseesi sovitettua asuntolainaa ja kysy myös lainaturvaa. **Tervetuloa.**



omasp

Lähellä ja läsnä – arjessa ja unelmissa. – **omasp.fi**

OmaSp Lappeenranta Valtakatu 32