

**Huoneistojen
sisälämpötilan hallinta
kaikkina vuodenaikoina 6**

**Putkiremontin suunnittelu
kannattaa aloittaa jo
vuosia etukäteen 12**

**Ikä- ja muistiystävällinen
taloyhtiö huomioi
myös seniorit 16**



VILLAVEIKOT

HENGITTÄVÄT JA HOMEETTOMAT ERISTYSRATKAISUT MEILTÄ!

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

Seinäpuhallukset spray- ja ruiskupuhalluksina!

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

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



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



MIELENRAUHAA
TALOYHTIÖILLE

KIINTEISTÖHUOLTO
REIJUS

KIINTEISTÖSI ARVON
YLLÄPITÄJÄ

SKANNAA QR-KOODI
JA KYSY TARJOUS



REIJUS.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



OLISIKO JO AIKA UUDISTAA KYLPHYHUONE?

Remontoitu kylpyhuone, wc tai sauna on paljon muutakin kuin kivan näköinen tila asunnossasi. Tiesithän, että remontoitua märkätilat:

- Parantavat asumismukavuutta
- Mahdollistavat asunnon arvon säilymisen tai nousun
- Ehkäisevät esimerkiksi puutteellista vedeneristyksestä johtuvaa rasiutusta rakenteisiin

Remontoimme alusta loppuun saunat, wc:t ja kodinhoitohuoneet. Palvelemme niin yksityisasiakkaita kuin taloyhtiöitä ja yrityksiäkin.

ASHpro

www.ashpro.fi • info@ashpro.fi • p. 044 237 7023

KYLPHYHUONEREMONTIN OSTAJALLE DAMIJA-SADESUIHKUSETTI KAUPAN PÄÄLLE

KROMI TAI MUSTA

Kampanja-aika
1.2.-31.3.2026

Arvo jopa
960€

Ota yhteyttä,
myö hoidetaan – **Millilleen!**


MILLILLEEN

REMONTIT JA SANEERAUKSET

www.millilleen.com
millilleen@millilleen.com
0400 707 335



ETELÄ-KARJALA
3/2025

Julkaisija / Kustantaja

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Etelä-Karjala
Painosmäärä: 9 000 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

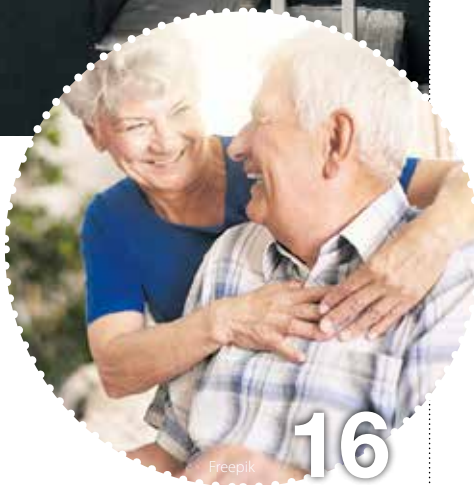
Dreamstime

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

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



16

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

Freepik

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 ilmanvaihdoista 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 hallitusammattilaisen 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. Kysimme 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!

MAALAAMME
keittiön kaapinovat,
väliovet ja kalusteet

MEILTÄ MYÖS
ulkovuorilaudat,
panelit ja listat
maalattuna

HÖYLÄYSPALVELU
listoista työtasoihin



Sahamesta Oy

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



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





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. hinnantarkistukset) 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 hinnantarkistusajankohtaa. Ellei taloyhtiö hyväksy hinnantarkistusta, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti isännöintiyritykselle kuukauden kuluessa tarkistusehdotuksen saapumisesta. Sen jälkeen käynnistyvät mahdolliset hinnantarkistusneuvottelut. 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. Ulkotulit 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 latureilla. 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 erillistalomuotoisissa taloyhtiöissä, joissa asuntojen lämmityssähkö maksetaan asuntokohtaisesti, se on samoin toimiva ja suositetaan 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 huoneistokohtaisia 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 sijoittaminen 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 muu-

tenkaan 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 tiivis-

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

täminen, kondenssiveden johtaminen pois ja sähköistys on tarkoitettu 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 harvinaista, joten niitä voi kyllä asentuttaa 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 tietyn 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 tavoitelämpötilasta, 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 molemmissa, Pylsy muistuttaa.

Miksi koti kuumenee kesällä?

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

On hämmäntävää, 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 pitkinä 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 jatku- >>

PIHA- JA TONTTIPUIDEN KAADOT
(KIIVETEN / NOSTURITYÖT)

- Pihapuiden jysyntä alkaen 30€/kanto
- Pilkkeiden teko paikan päällä
- Pensas- ja kuusiaidan leikkaukset ja siivoukset

- Siivous oksista ja rungoista
- Myrskypuiden korjaus, raivaussaha työt (taimikot)
- Kesämökkien puunkaadot

KOTITALOUSVÄHENNYS 35% • EI KILOMETRIMAKSUA • VAKUUTUKSET ON

HANNUN PUUKANTO OY
www.puunkaataja.net

HANNU KOVALAINEN
Ammattimetsuri, 040 737 7186

Kaikki parkettialan työt ammattitaidolla!

Joren Parketti ja Matto
Hönnöntie 6, 54100 JOUTSENO
Janne Suuronen
0400 919 521, janne.suuronen@elisanet.fi



ANTENNIASENNUS MIKKOLA
Puh. 040 705 4285
Digita PRO asennusliike
ANTENNI- LAAJAKAISTA
JA HD-ANTENNIEN
ASENNUKSET JA VIKAPALVELU
Omakotitalot • Taloyhtiöt • Kesämökit - myös Venäjän kanavat!

T:mi J. Inkinen

- PARKETTI- JA PUULATTIOIDEN HIONNAT, SÄVYTYKSET JA LAKKAUKSET
- PARKETTIENTEN, LAMINAATTIENTEN JA VINYYLIEN ASENNUKSET
- HUONEISTOSANEERAUKSET, TAPETOINNIT, JULKISIVUMAALAUKSET



Kirvesmiehenkatu 11, 55700 Imatra
P. 0500-759 748



Yläniitynkatu 5, 53550 Iappeenranta



RAKENNUS- JA SANEERAUSPALVELUT

- Saneeraus ja remontointi
- Keittiöremontit
- Sauna/pesuhuoneremontit
- Vesieristykset

Puh. 020 718 9600

www.ch-palvelu.fi



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

**Kauttamme
Hunton, Ekocell ja Isover
puhallusvillaeristykset.
Lisäksi suurtehoimuroinnit sekä
kirvesmiespalvelut.**

Ota yhteyttä, räätälöidään juuri Sinulle sopivin ratkaisu.

VALANTA

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



Pixabay

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



**VASTAANOTAMME ROMUAUTOJA!
- Romutustodistukset.
VASTAANOTAMME MYÖS
KOTITALOUDEN METALLIROMUT.**

IMATRAN AUTOPURKAMO / PASIN KORJAAMO
Varikkokuja 5 (Pietarintien varrella), 55100 Imatra
Avoinna ma-to 8-16.30, pe 8-16, la-su suljettu
www.imatranautopurkamo.fi

vasti 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 puhaltaa 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 neuvo.

Ikkunat, joihin aurinko paistaa 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 pitkäaikaisesta käyttöä, kuten sähköuunilla paistamista, ja säätää 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.

**Energiatehokkuus
ohjenuorana**

Energiatehokkuuden vaatimus kuuluu

nykyään kaikkialla. Petri Pylsy kertoo, että nykyään on mahdollista rakentaa myös vanhaan taloyhtiöön tehokas koneellinen lämmön talteenotolla varustettu tulo-poisto -ilmanvaihtojärjestelmä. Sellainen on ilmestynyt 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 raajan euromäärän mukaan, Pylsy toteaa.

Uudistettu ilmanvaihtojärjestelmä tuo kuitenkin paljon muita etuja kuin suoraan rahassa laskettavat. Sisäilman laatu paranee, ja sitä kautta 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 arvotetaan taloyhtiössä. Hyvälaatuinen sisäilma vaikuttaa asumismukavuuteen ja asumisterveyteen. Energiatehokkuus 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 rauhallinen ja turvallinen 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 erilais-

ten 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 päihteitä, irtaimiston tai huoneiston rik-

komista 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-

Freepik

maan oman vuokrasopimuksensa, jos häiriöihin ei ole kyetty puuttumaan nopeasti.

Häiriön pitkittyessä dokumentointi kannattaa

Jos häiriötilanne on luonteeltaan yksittäisen ja siitä aiheutunut meteli vielä vähäistä, Penttilä rohkaisee asukkaita kommunikoida asiasta ensin keskenään.

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

Vakavammassa tilanteessa, ja mikäli muita vaihtoehtoja ei enää ole, hän kehottaa kuitenkin tekemään ilmoituksen häiriöstä isännöitsijälle. Jos tilanne on uhkaava, siitä kannattaa soittaa oitis hätänumeroon. Toistuvista häiriöistä olisi puolestaan hyvä pitää myös jonkinlaista päiväkirjaa.

– Kirjata ylös päivämääriä, aikoja ja minkä tyyppistä häiriötä on ollut. Onko ollut huutamista, metelöintiä tai paiskottu ovia, Penttilä mainitsee esimerkkinä.

Kootut tiedot auttavat taloyhtiötä ja mahdollista vuokranantajaa puuttumaan asiaan. Penttilä korostaa, että vähäkin vakavammassa tapauksissa häiriöstä olisi aiheellista välittää tieto myös mahdolliselle vuokranantajalle. Jos asunto on vuokrattu, vuokranantajalla on mahdollisuus irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus. Mikäli tilanne kärjistyy vuokralaisen häiritseväksi, häiriöistä olisi kuitenkin hyvä olla saatavilla jonkinlaista näyttöä tai todisteita.

Vapaamuotoiset huomautukset voivat korjata tilanteen

Taloyhtiön ainoa laissa säädetty keino tarttua häiriötilanteisiin on sitäkin järeämpi, 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 huomautukset ja pelisääntökeskustelut, eli ollaan yhteydessä asukkaaseen tai vuokranantajaan mahdollisimman alhaisella kynnyksellä, puututaan nopeasti.

Myös noilla pehmeämmillä keinoilla voi olla tilanteeseen toivottu vaikutus, ennen kuin häiriötä aiheuttaneelle asukkaalle päädytään antamaan laissa säädetty varoitus. Häiriötilanteissa olisikin Penttilän mukaan ylipäättään tärkeää, että tieto asiasta siirtyisi mahdollisimman nopeasti asukkailta ja naapureilta taloyhtiölle ja sieltä eteenpäin.

Taloyhtiön muut asukkaat voivat kuitenkin turhautua, mikäli toistuviin häiriöihin ei tunnuta saavan ratkaisua aikaseksi ja ne vain jatkuvat jatkumistaan. Penttilä toteaa taloyhtiöiden odottavan häiriöltä usein tietyn tyyppistä vakavuutta, ennen kuin siihen tartutaan järeämin keinoin. Varsinkin jos häiriöilmoituksia on tullut vain yhdeltä asukkaalta, joissain tapauksissa taloyhtiö saattaa haluta odottaa, reagoivatko muutkin asukkaat asiaan.

– Näin halutaan karsia tilanteita, joissa kyse on enemmän naapurikemioista, hän selvittää.

Tuossa tilanteessa Penttilä kehottaa häi-

riöstä kärsivää asukasta keskustelemaan asiasta myös taloyhtiön muiden asukkaiden kanssa. Mikäli riittävän moni on asiasta yhteydessä isännöitsijään, tilanteen koko laajuus on paremmin tiedossa toimenpiteitä varten.

Avointa tiedonkulkua ja käytännön keinoja

Penttilä korostaa avoimen tiedonkulun merkitystä taloyhtiön häiriötilanteisiin puuttumisessa. Häiriöistä olisi siksi tärkeä ilmoittaa jo varhaisessa vaiheessa. Taloyhtiö voi myös ohjeistaa esimerkiksi taloyhtiön ilmoitustaululla osakkaita ja asukkaita ilmoittamaan havainnoistaan.

Penttilä muistuttaa, ettei taloyhtiöillä ole oikeutta saada poliisin käyntiraportteja, vaikka poliisi olisi käynyt jossain sen huoneistossa häiriötilanteen vuoksi. Näinpä myöskään asukkaiden yhteydenotot poliisille eivät siis kulkeudu itsestään taloyhtiön tietoon.

– Voi hyvin käydä niin, että tieto ei kulje.

Penttilä huomauttaa mediaan asti kantautuneen tietoa taloyhtiöistä, jotka ovat palkanneet tiloihinsa vartiointia ja saaneet sillä jossain määrin rauhoitettua häiriönsä. Muitakin käytännön keinoja on kuitenkin saatavilla; esimerkiksi jo valvontakameroiden asentamisella voi olla hänen mukaansa asiaan toivottu vaikutus. Lisäksi älylukitus ja ovikoodit auttavat rajoittamaan asiattomien kulkua taloyhtiön yleisissä tiloissa ja näin vähentävät mahdollisia häiriötilanteita.

– On aika pieni kustannus vaihtaa ovikoodia vaikka pienin väliajoin, jos tuntuu siltä, että se on lipsahtanut väärin käsiin.

Lakiuudistus helpottaa häiriöihin puuttumista

Jos häiriöt koskevat vuokra-asuntoa, ne olisi hyvä tuoda mahdollisimman nopeasti myös vuokranantajan tietoon, Penttilä painottaa. Hänen kokemuksensa mukaan valitettavan usein ensimmäinen tieto, jonka vuokranantaja saa häiriötilanteesta, on taloyhtiöltä tullut varoitus asunnon hallintaanotosta. Puuttumiskeinoja olisi kuitenkin ollut aikaisemminkin.

– Vuokranantajan menettely vuokrasopimuksen purkamiseksi olisi nopeampi ja kevyempi kuin se hallintaanotto.

Toisinaan häiriötilanteet kuitenkin ilmenevät yksittäisten huoneistojen ulkopuolella, taloyhtiön yleisissä tiloissa. Taloyhtiössä saattaa hyvä aavistus siitä, mihin 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 huoneenvuokralain ja asunto-osakeyhtiölain päivitystyössä, Penttilä toteaa.

Päivitettyt lait tulevat voimaan todennäköisesti vuonna 2026. Täydennykset, joita niihin on kaavailtu vuokrasopimuksen purkamis- ja asunnon hallintaanottope- rusteiden osalta, helpottanevat sen myötä vuokranantajan ja taloyhtiön puuttumista myös asuntojen lähiympäristössä tapahtuviin häiriöihin.

Tmi Ilkka Pöyhiä

- Perunkirjoitukset • Testamentit
- Avioehtosopimukset • Lahjakirjat
- Edunvalvontavaltakirjat

puh. 050 545 2840
ilkka.poyhia@luukku.com



Freepik

Älylukitus tullut osaksi taloyhtiöiden arkea

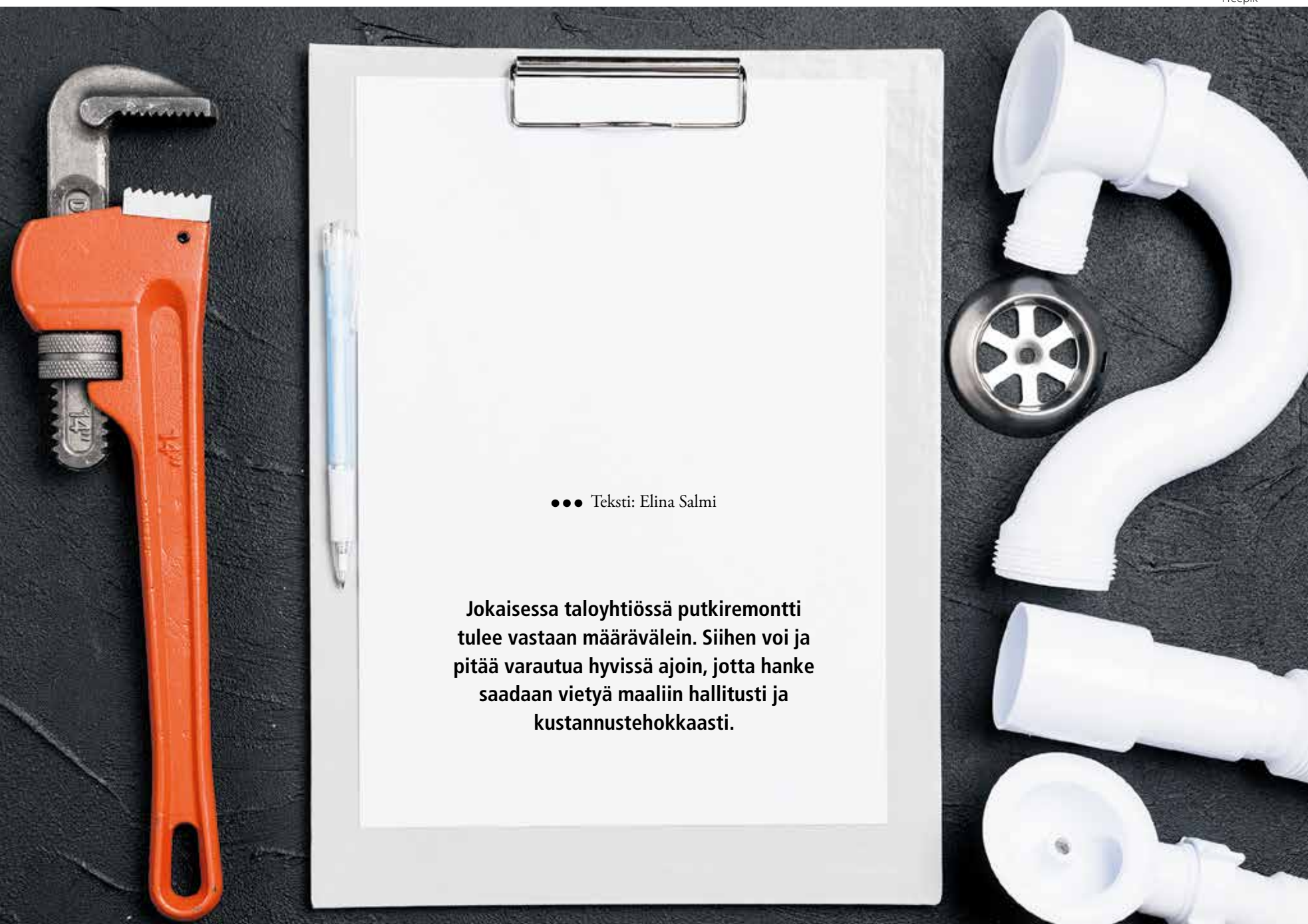
Kun älylukitukset alkoivat aikoinaan yleistyä asuinrakennuksissa, ensimmäisen sukupolven ratkaisui- sta kuultiin myös nurinaa. Avain oli työnnettävä lukkopesään tietyllä tavalla, jotta ovi olisi auennut, joten avaaminen saattoi vaatia useammankin yrityksen. Uudemmissa järjestelmissä kyseiset ongelmat 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 ominaisuudet 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 olennaisimpana parantunut lukitusturvallisuus. Lisäksi mekaanisen ja esimerkiksi älypuhelimella ohjattavan, täysin digitaalisen lukitusjärjestelmän väliin mahtuu myös mekaniikkaa ja sähköisiä toimintoja yhdistäviä elektromekaanisia järjestelmiä.

Helpotusta avainhallintaan

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

Sähköinen lukitus parantaa myös taloyhtiön esteettömyyttä, sillä se mahdollistaa muun muassa oviautomaatiikan käytön ulko-ovilla. Lisäksi sähköinen lukitusjärjestelmä mahdollistaa vain tiettyinä aikana tai tietyissä tiloissa toimivien avainten lisäksi myös muunlaiset kulkutavat, kuten yksilölliset ovikoodit, joilla esimerkiksi 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 kokemusperäistä tietoa siitä, kuinka kauan jokin osa yleensä kestä, mutta koskaan ei voi päivántarkasti sanoa, milloin on ryhdyttävä remonttiin.

– Esimerkiksi uusien muovi- ja komposiittiputkien käyttöiästä ei vielä ole kokemusperäistä tietoa. Siksi mielestäni kannattaisi olla kiinnostunut niiden kunnosta viimeistään 30–40 vuoden käytön jälkeen. Jos taas puhutaan vanhemmasta kiinteistöstä, jossa tiedetään olevan alkuperäisiä putkiosuuksia, niin kannattaa heimiten 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, jois-

sa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta 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 sähköasaneerausta, ilmanvaihdon perusparannusta tai piharemonttia. Remontteja yhdistelemällä syntyy jonkin verran säästöä, kun työmaa on joka tapauksessa putkiremonttia varten perustettu.

Monet meistä manaavat usein kaupungilla katutöitä katsellessaan, että miksei niitä kaapeleita ja putkia voi laittaa sinne kadun alle kerralla eikä niin, että samaa pätkää 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 käyttötöitä 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 fiksua 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 neitsissä aiemmista töistään saanut. Jos lähi-alueella on tehty hiljattain putkiremontteja, kannattaa kysellä heidän kokemuksestaan 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 oletettua 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 remonttivaltoehdot ja urakoitsijat sekä tietysti tehdä tarvittavat päätökset hankkeen aloittamisesta.

Seuraava askel kohti entistä ehompaa 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, jotta 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 hoitaa sijaisjärjestelyt, toivottu aikataulu ja viestintäjärjestelyt. Haittojen minimoointia 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. •

LVI-TOIVANEN OY

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

050 300 2922

www.lvi-toivanen.fi



www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com

PUTKITÖIDEN AMMATTILAINEN VAIN YHDEN PUHELINSOITON PÄÄSSÄ!

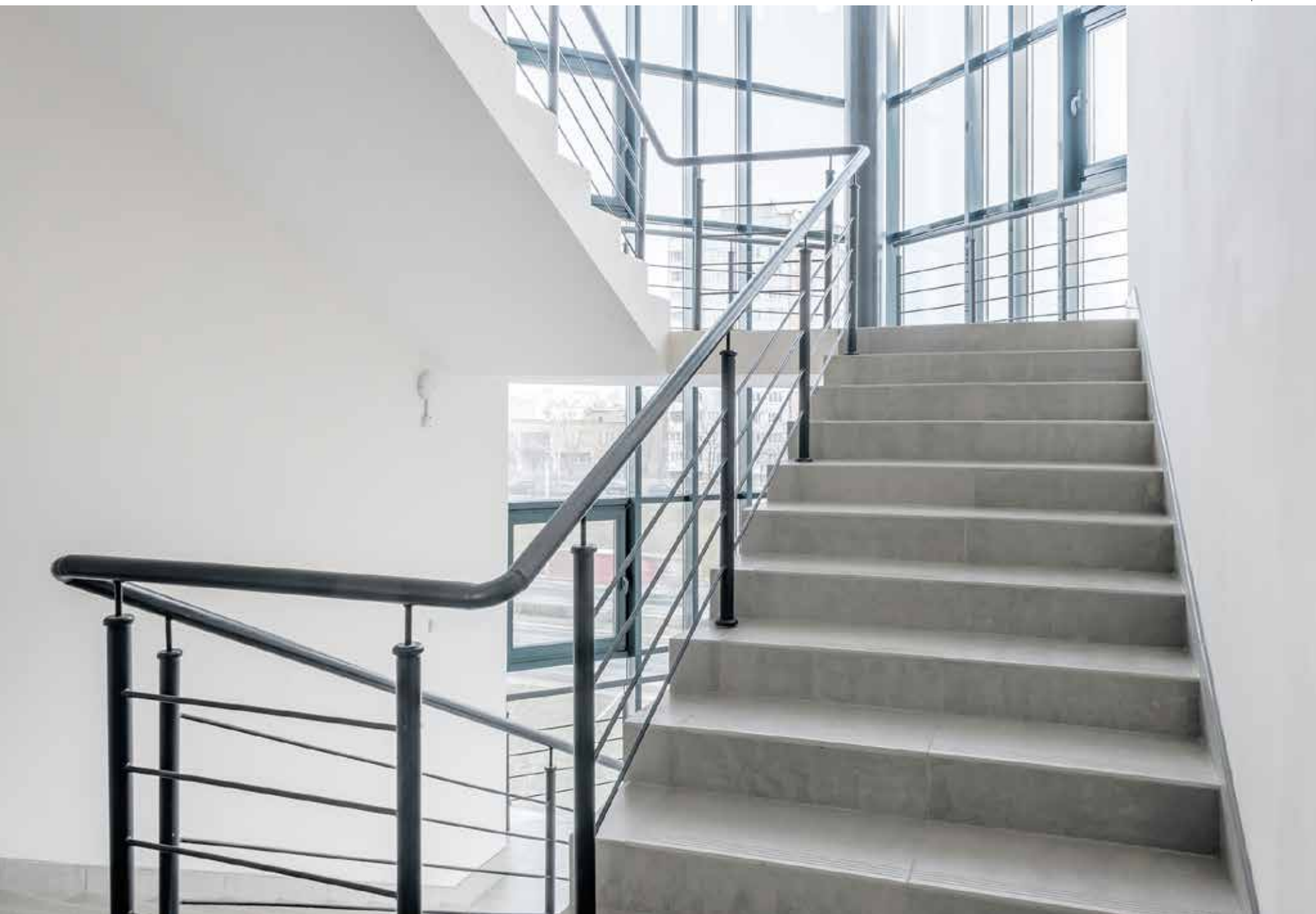


050 329 2757

**Meiltä myös:
Muut LVI-työt
Sähköasennukset
Rakennuspalvelut
Maanrakennustyöt**

**Ota yhteyttä ja kysy tarjous!
teemu.ksroy@gmail.com**

www.ksroy.com



... 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 – järjestetysti sanottuna jopa elinehto.

Usein ostajat vaikuttavat sitä vastoin kilpailevan sillä, kuka saa palvelunsa vain halvimmalla. Mattila peräänkuuluttaakin

ostamisen osaamista puhtauspalveluiden osalta. Esimerkiksi vuodenaikojen 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 keskusteleavasta 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 ylipäätään haluaa satsata viihtyisyyteensä ja herättämäänsä mielikuvaa. Jos ne koetaan tärkeinä, siivouksen voi teettää vaikka päivittäin.

– Jos halutaan, että tilat ovat siedettä-

vässä kunnossa, sitten riittää varmasti harvemmin.

Ylläpitosiivouksen lisäksi hän kehottaa käymään läpi ainakin pari kertaa vuodessa porraskäytävien pinnat seiniä ja kattoja myöten sekä esimerkiksi ilmanvaihtokanavat, jotta lika ei pääsisi pinttymään 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



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, jois-
sa kukaan palveluntarjoaja ei lähde enää tarjoamaan.

Taloyhtiön olisikin hänen mukaansa syytä varautua tuollaiseen ti-
lanteeseen ja huolehtia siitä, että taloyhtiö on riittävän houkutteleva,
jotta sitä olisi ylipäänsä kannattavaa tulla siivoamaan myös tulevai-
suudessa.

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 pinnoille, mutta nykypäivänä pintamateriaalit on suunniteltu hyvin helppohoitaisiksi, niin että ylläpitosiivouksella pystytään pitämään laatutaso yllä.

Siivouspalvelujen mitoittamiseen 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 alkuvu-
kosta.

– Tarpeenmukainen siivous tulee olemaan enemmän päivän sana, kuin se että ostetaan [siivous]kertoja tai ostetaan aikaa, Mattila toteaa.

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

Esimerkiksi asuinkerrostalojen ylläpito-
siivoukseen ei ole siis mitään tiukkaa yleissääntöä, joka sanelisi siivousväliä. Asiaan kun vaikuttavat vuodenajan lisäksi niin rakennuksen sijainti, pihasuunnitelu 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 kantautuu 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 kantautuu 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 helpompi pitää puhtaana kuin joku karhea pinta. Myös valittu värimaailma vaikuttaa ti-

lan viihtyisyyteen, mutta myös siihen, miten lika näkyy miltäkin pinnalta. Jos taloyhtiössä halutaan harventaa siivouskertoja, hän kehottaakin 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 toki yhtä lailla siivoojan työ-
turvallisuuttakin sekä porraskäytävän käyttöturvallisuutta taloyhtiön asukkaille.

– Kuramattojen vaihtoväli vaihtelee vuodenajoinnain aika suurestikin. Syksy-
ssä, keväessä ja talvessa on taas oleellinen ero kesäaikaan verrattuna.

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

Väri- ja materiaalivalintojen, matotuk-
sen 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 lattiasa, se ei ole tätä päivää. Tarvitaan kunnon ilmanvaihto ja latauspisteet akuille, hän mainitsee esimerkkinä. Lisäksi tilassa tulisi olla varastotilaa puh-

taanapidon 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 asumisterveyteen. 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 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! ●

täystuho.fi

TORJUNTAPALVELUT | VERKKOKAUPPA



- Puunkaato
- Tonttihakkuut
- Kiipeilykaato
- Kannonjyrsintä
- Avaimet käteen -palvelu



PIHAPUUTVEKS.FI

045 108 6301

Freepik



... 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 ikäryh-

mien hyvästä asumisesta. Vaaran paikkojen 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 tärkeimpiä ovat liesiturvallisuuteen liittyvät ratkaisut. Palokuolemista yli puolet sattuu yli 65-vuotiaille ja yleisin syytymissyy 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 kuumenee liikaa. Liesivahdin voi hankkia asukas itse tai se voidaan yhtiökokouksen päätöksellä hankkia kaikkiin asuntoihin. Jos kushan voi lapsiperheessäkin käydä niin, että innokas kolmevuotias tutkimusmatkailija saa lieden päälle ilman, että aikuiset sen huomaavat.

Vesivuotojen varalta voi hankkia vuoto-

ettei iäkäs asukas huomannut lainkaan, että lavuaarin putki vuotaa ja vuoto ehti aiheuttaa ison vahingon muillekin huoneistoille 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 ken-

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 tarkoituksenaan 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 vuokratkustannukset 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 esiteli 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 tulisi asiassa ottaa mallia Euroopan laajuisesti ja asiasta olisi tärkeä saada neuvoston päätelmä.

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



Lainaneuvotteluun nopeasti?



Meillä onnistuu.

Meillä asuntolainan haku on mutkatonta. Pääset nopeasti tapaamiseen ja päätöksen saat omalta pankkiasiantuntijaltasi. Hae elämäntilanteeseesi sovitettua asuntolainaa ja kysy myös lainaturvaa.

* Parasta palvelua -tutkimus 11/2024. N=13 432 vastaajaa.

OmaSp Lappeenranta
Valtakatu 32. omasp.fi

omasp

**ETELÄ-KARJALAN ALUEEN
SÄHKÖURAKOITSIJA
VALMIINA PALVELEMAAN
SUUNNITTELUSTA
TOTEUTUKSEEN!**



**Sähköurakointi
Remonttien sähkötyöt
Sähkövikakeikat
Ilmalämpöpumput
Sähköauton latausasemat
Aurinkosähköjärjestelmät
Antenni- ja telejärjestelmät**

0404807608 Lappeenranta
0404837681 Savitaipale
www.sahkosystema.fi

SÄHKÖ-SYSTEMA OY

NYT ON AIKA PÄIVITTÄÄ ISÄNNÖINTI- SOPIMUS

**Paikallinen Taloasema
tarjoaa nykyaikaiset
isännöintipalvelut.**



Pyydä tarjous -

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

Voit myös jättää
soittopyynnön
tekstiviestillä



Huoltoturva

Kaikki kiinteistöhuollon, talotekniikan ja
rakentamisen palvelut yhdestä paikasta



**Etävalvonta
Kiinteistöhuolto
Jäähdytys
Putkityöt
Ilmanvaihto
Sähkötyöt
Automaatio
Rakentaminen**



Putki



Sähkö



Jäähdytys



Automaatio



Ilmanvaihto



Rakentaminen



Etävalvonta



Kiinteistöhuolto



**Huoltoturva - Kiinteistön huolto
läheltä, ammattitaidolla ja luotettavasti**

Säästät aikaa, säästät rahaa

Ota yhteyttä!

050 322 6688
myynti@huoltoturva.com

huoltoturva.com

**Kaakkois-Suomen
LVI-Talo**

**LVI-URAKOINTI
HUOLTOPALVELUT
LINJASANEERAUS**

LVI Talo - Osaaja aina lähelläsi

040 484 4643
Paalukatu 7 A, Lappeenranta
www.lvi-talo.fi