



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

PIRKANMAA
2 • 2025

17. vuosikerta

Sähköautojen
latauspisteistä
on tulossa talo-
yhtiöiden arkea 8

Sään ääri-ilmiöt
on hyvä
ennakoida
kiinteistönpidossa 16

Remonttien jatkuva
lykkäminen voi
johtaa talon
purkamiseen 30



Monipuoliset ratkaisut lukitukseen
yli 45 vuoden kokemuksella.



☎ 03 212 6662

✉ info@asemanlukko.fi

📍 Sorinkatu 3, 33100 Tampere

Avoinna: ma-pe: 8.00-17.00

www.asemanlukko.fi



PARASTA PIHALLE

Asfaltti Kymppi

tekee taidolla asfaltit niin pihoihin kuin kulkuväylille!

Ripeältä asfalttiryhmältämme hoituvat asfaltointi-, paikkaus- ja massanvaihtotyöt sovitussa aikataulussa ja avaimet käteen -periaatteella. Asiakkaitamme ovat isännöintitoimistot, taloyhtiöt, kunnat ja kaupungit. Toteutamme tarpeen tullen myös maanrakennustyöt pihatöiden yhteydessä.

Kysy tarjousta!

Asfaltti ¹⁰
KYMPPI

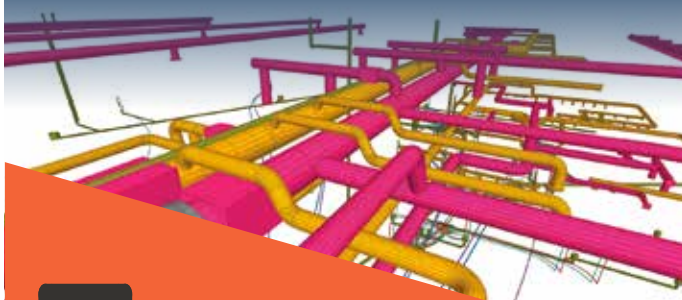
Rantaperkiönkatu 1 C 6b, Tampere
Puh. 010 2195 330
info@asfalttikymppi.fi
www.asfalttikymppi.fi

www.lamplan.fi

myynti@lamplan.fi
050 511 7755

OLETKO SANEERAAMASSA?

- ▶ LVI-suunnittelu
- ▶ Lämmitys- ja tasapainotussuunnittelu
- ▶ IV- & KVV-työnjohto
- ▶ Energiaselvitykset & -todistukset



Puhtauteen ei ole oikotietä

Siivouspalvelu
taloyhtiöille



RAIKASLINJA

www.raikaslinja.fi



Rehtiä puhtautta jo vuodesta 1990

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen

Energiatehokkuus- direktiivi tulee talo- yhtiöiden arkeen

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

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

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

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

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

12



26

- 3 Pääkirjoitus
- 6 Ajankohtaista
- 8 Sähköautojen latausasema
- 12 Jälkiasennushissin toteuttaminen
- 16 Sään ääri-ilmiöihin varautuminen
- 21 Lakipalsta
- 22 Linjasaneerauksen vaikutukset
- 26 Terveellisempää sisäilmaa
- 30 Kiinteistön korjausvelka
- 34 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta



PIRKANMAA 2 | 2025

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

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

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

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

Ilmoitusmyynti
Pasi Lehmus
puh: 040 356 9937
pasi@mediapotentia.fi

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuva Dreamstime

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

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n
asiakasrekisteri



Maalämmöllä kohti parempaa huomista

Maalämpökaivojen *mestari*

Vuonna 2015 perustettu Juwaco Oy toteuttaa maalämpökaivojen poraukset kymmenen vuoden ja tuhansien kaivojen kokemuksella. Teemme työt varmasti, luotettavasti ja vahvalla ammattitaidolla ympäri vuoden.

KATSE KOHTI PAREMPAA TULEVAISUUTTA

Vahvuutemme piilee henkilökuntamme laajassa osaamisessa, asiakaslähtöisessä ja rehellisessä lähestymistavassa sekä pyrkimyksessä tehdä asiat entistä paremmin. Kasvumme myötä olemme hankkineet laajan valikoiman huipputason porauskalustoa, joka mahdollistaa maalämpökaivojen

porauksen kaikenlaisiin kohteisiin tehokkaasti ja turvallisesti. Emme ole kangistuneet kaavoihin, vaan kehitämme jatkuvasti toimintaamme kohti parempaa huomista.

MIKSI VAIHTAA MAALÄMPÖÖN?

Maalämpö on ympäristöystävällinen, puhdas ja tehokas tapa sekä lämmittää että jäähdyttää kohteen koosta ja sijainnista riippumatta. Maalämpö auttaa vähentämään riippuvuutta fossiilisista polttoaineista. Usein maalämmöllä korvataan vanha kaas-, kauko- tai öljylämmitys.





Toteutamme maalämpökaivojen porauksia *kaikenlaisiin* kohteisiin

OMAKOTITALOIHIN, joissa maalämpö on energiatehokas ja ekologinen lämmitysjärjestelmä.

TALOYHTIÖIHIN, maalämpöjärjestelmä auttaa saavuttamaan merkittäviä energiasäästöjä ja pienentämään talojen hiilijalanjälkeä. Maalämpöpumppu hyödyntää maaperän lämpöä ja siirtää sen talon lämmitys- ja käyttöveden lämmitykseen. Maalämpökaivoa voidaan hyödyntää myös rakennuksen jäähdytystarpeisiin.

JULKISIIN RAKENNUKSIIN, kuten kauppoihin, kouluihin, sairaaloihin, virastoihin ja muihin

liikekiinteistöihin. Laajat tilat ja suuri lämmöntarve tekevät maalämmön hyödyntämisestä järkevän ja kustannustehokkaan vaihtoehdon.

MUIHIN ISOIHIN KIINTEISTÖIHIN, kuten teollisuus- ja logistiikkayrityksiin, joiden toiminnoilla on usein suuret lämmöntarpeet.

MAATILOILLA maalämpö tarjoaa energiaa ja vähentää energiakustannuksia ja ympäristövaikutuksia sekä lisää omavaraisuusastetta.

MYynti JA TYÖNJOHTO
projektipäällikkö
Ilari Soukka 040 163 3183
ilari.soukka@juwaco.fi

MYynti, TYÖNJOHTO JA LASKUTUS
projektipäällikkö
Jussi Walkeajärvi 040 960 3578
jussi@juwaco.fi

TYÖNJOHTO, PUTKIASENNUKSET
JA MAANRAKENNUSTYÖT
Kristian Gerasimow 040 150 4079
kristian@juwaco.fi

LASKUTUS/TOIMISTO
Emma Hasu 040 775 8861
toimisto@juwaco.fi
laskutus@juwaco.fi

JUWACO OY

040 163 3183
info@juwaco.fi
Vesalantie 8
33960 Pirkkala



Yksi Kestomestajista.



www.juwaco.fi

••• Vuokralaisillakin voi olla oikeus osallistua yhtiökokoukseen

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

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

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

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

Asukkaalla on puhevalta ilman äänioikeutta

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

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

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

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

– On taloyhtiönkin edun mukaista osallistaa



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

••• Yksi palovaroitin ei riitä 60 neliön alueelle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

– Siitä tulee muuten melkoinen pölypilvi ja astmaatikoit saavat oireita.

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

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

Kartoitus tarvittavista palveluista – ja kattava ohjeistus

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

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

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

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



olettaa, että kaikki lähtisi sujumaan hyvin itsestään.

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

Tieto taloyhtiön käytännöistä sujuvoittaa arkea

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

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

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

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

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

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

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



Freepik

... Teksti: Ulla Sirén

Autopaikasta latauspisteeksi

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

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

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

päivää, johon jokainen törmää aikanaan jotakin kautta. Vähintään asunnon arvoon latauspiste tai sen puuttuminen tulee vaikuttamaan kiistatta.

Latauspiste lisää nykyaikana asunnon arvoa ja houkuttelevuutta. Asunnon arvonnousu

peittää helposti parin tuhannen euron kustannukset. Vaikka pisteelle ei juuri sillä hetkellä olisi itselle käyttöä, sillä todennäköisesti on käyttöä jollekulle tulevaisuudessa. Osallistuminen yhtiön hankkeeseen tulee halvemmaksi, kuin asennuttaa lataus-

piste erikseen yksityisesti.

Keskustelu sähköautojen lataamisen säännöistä taloyhtiössä on tarpeen myös siksi, että kaikille selviää, millainen toiminta on luvallista. Omavaltaisesta lataamisesta, jossa käytetään luvatta taloyhtiön sähköverkkoa,

”Latausinfra hankkiminen taloyhtiöön tuntuu aluksi vaivalloiselta prosessilta, joka vaatii perehtymistä sekä lain että tekniikan aloihin.

aiheutuu jatkuvasti riitoja ja mahdollisia vaaratilanteita. Kiinteistöliitto suosittaakin asian perusteellista käsittelyä yhtiökokouksessa ja linjausten tekemistä pohtien asiaa pitkälle tulevaisuuteen.

Laki asettaa raamit

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

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

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

Asunto-osakeyhtiölaki edel-

lyttää yhtiöltä kuitenkin kohtuullisuutta kaikkien rakennus- ja korjaushankkeiden toteuttamisessa. Hankkeen tulee olla ”tavanomainen”, kuten esimerkiksi putkiremontti, jonka kalliisiinkin kustannuksiin osallistuminen on osakkeenomistajan velvollisuus, kun kustannukset katsotaan tarpeeseen nähden kohtuullisiksi.

Myös latausasemien asennuksessa on noudatettava kohtuullisuusvaatimusta, mikä käytännössä tarkoittaa, että kalleimmat ja tehokkaimmat eivät tule kysymykseen. Lain mukaan tavallista 11–22 kw:n latausasemaa voi pitää kohtuullisuusvaatimuksen täyttävänä, mutta esimerkiksi 50 kw:n pikalatauspistettä ei.

Laillisten toimien tielle

Latausinfra hankkiminen taloyhtiöön tuntuu aluksi vaivalloiselta prosessilta, joka vaatii perehtymistä sekä lain että tekniikan aloihin. Se on kuitenkin tehtävä sekä laillisuuden että turvallisuuden takaamiseksi.

Ikävä kyllä autoja ladataan edelleen käyttämällä laittomia oikoteitä, jotka aiheuttavat onnettomuusriskejä. Esimerkiksi jatkojohtoja tai muuhun käyttöön tarkoitettuja pistorasioita ei pidä käyttää sähkökulkuneuvon lataamiseen. Mitään omia asennuksia ei saa myöskään yrittää tehdä. Sähköasennuksia saa tehdä vain sellainen henkilö tai yritys, jolla on siihen Suomessa myönnetty pätevyys. Nykyään monet firmat tarjoavat latauslaitteiden asennuspaketteja, joten tekijöiden kilpailuttaminen onnistuu suhteellisen helposti.

>>

AVITOR

SÄHKÖ

www.avitor.fi
info@avitor.fi

elfin

- Sähkötyöt / Urakointi
- Latausasemat
- Huolto ja korjaustyöt
- Valaistussaneeraukset

puh. 0500 772 064 / 045 1437 262

Sähköasennukset, -saneeraukset ja -korjaukset
kotitalouksille, yrityksille ja taloyhtiöille
ripeästi ja luotettavasti jo vuodesta 1998.

Inter SÄHKÖ_{oy}

Teollisuuskyläntie 3, Lempäälä

040 828 4138

www.intersahko.fi

luotettava
kumppani

**Rappaus-, maalaus- ja
pinnoitustyöt sekä remontit**



Vasamajärventie 281, 33450 Siivikkala
p. 040 503 2878, www.rappauspalvelu.fi
seppo.syrja@rappauspalvelu.fi

**Laadukasta sähköasennusta
Pirkanmaalla**

- » SÄHKÖAUTOJEN LATAUSASEMIEN ASENNUKSET
- » SÄHKÖASENNUKSET
- » SÄHKÖLAITTEISTON LÄMPÖKUVAUKSET

Puh: 050 918 3716
36200 Kangasala
info@sahkoasennusattemakela.fi
www.sahkoasennusattemakela.fi





Kun taloyhtiöön hankitaan latausinfra, on viisasta että...

Yhtiökokous päättää linjaukset, vaikka hallituksen toimivalta riittäisi.

Tarkistetaan aluksi yhtiön sähköverkon kunto ja kapasiteetti.

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

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

Perustetaan kaikki päätökset alusta asti lakiin.

Jos on ongelmia, turvaudutaan laintulkinnassa asiantuntijaan.

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

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

Asiantuntijana artikkelissa toimi vanhempi lakiasiantuntija Tapio Haltia Kiinteistöliitosta.



” Latauspiste lisää nykyaikana asunnon arvoa ja houkuttelevuutta.

Latausinfrahankkeen voi toteuttaa taloyhtiössä neljällä eri tavalla, ja laki sallii vapaan valinnan sen mukaan, mikä missäkin on sopivin vaihtoehto. Sen sijaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaatetta pitää aina noudattaa. Se tarkoittaa, että yhtiön tulee kohdella samassa asemassa olevia osakkaitaan samalla tavalla.

Esimerkiksi, kun yhtiössä on sähköliittymä ja sillä kokonaiskapasiteetti, yhdelle asukkaalle ei voi antaa muita suurempaa osaa siitä. Toiseksi kaikkien pitää voida hyödyntää latauskapasiteettia, myös siinä tapauksessa, että latauspisteet on hankittu osakasvähemmistöhankeena. Niitä, joilla on autotallipaikat osakkaina, on kohdeltava keskenään samanarvoisesti, ja niitä joilla on taloyhtiön pi-

haparkkipaikat, taas keskenään samanarvoisesti.

Toteuttamisen neljä mallia

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

Toiseksi, jos autopaikat ovat osakashallinnassa, voidaan hankke toteuttaa niin, että sen kustannukset kohdentuvat hankkeesta hyötyville autopaikkaosakkaille. Tämä edellyttää yhtiökokouksessa edustettuina olevien osakkeiden ja siellä edustettujen autopaikkaosak-

” Nykyään monet firmat tarjoavat latauslaitteiden asennuspaketteja, joten tekijöiden kilpailuttaminen onnistuu suhteellisen helposti.

keiden äänten enemmistön tukea.

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

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

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

Neljänneksi latauspaikan voi asennuttaa yksittäisen osakkaan muutostyönä, jolloin osakas maksaa luonnollisesti työn itse. Luvan siihen voi myöntää taloyhtiön hallitus, mutta Kiinteistöliitto suosittelee, että periaatteellisista linjauksista ja toimintatavoista päätettäisiin ennen kuin ensimmäinen osakas haluaa autopaikalleen latauspisteen. Yhdessä sovittu linja selkiyttää päätöksentekoa esimerkiksi siinä tapauksessa, että yksityisiä latauspaikan laittajia ilmoittautuu ajan mittaan useita, niin että yhtiön sähkö-

kapasiteettia täytyy kasvattaa tai tehdä muita koko yhtiötä koskevia muutostöitä.

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

Kehitys vie kohti täyssähköä

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

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

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

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

Kiinteistöjen Turvallisuuspalvelut

- SAVUNPOISTO • VÄESTÖNSUOJAT
- PALO-OVET • PALOKATKOT
- POISTUMIS- JA TURVAVALOT
- PALOPOSTIT

www.tammerturva.fi
050 325 6000

**TAMMER
TURVA**

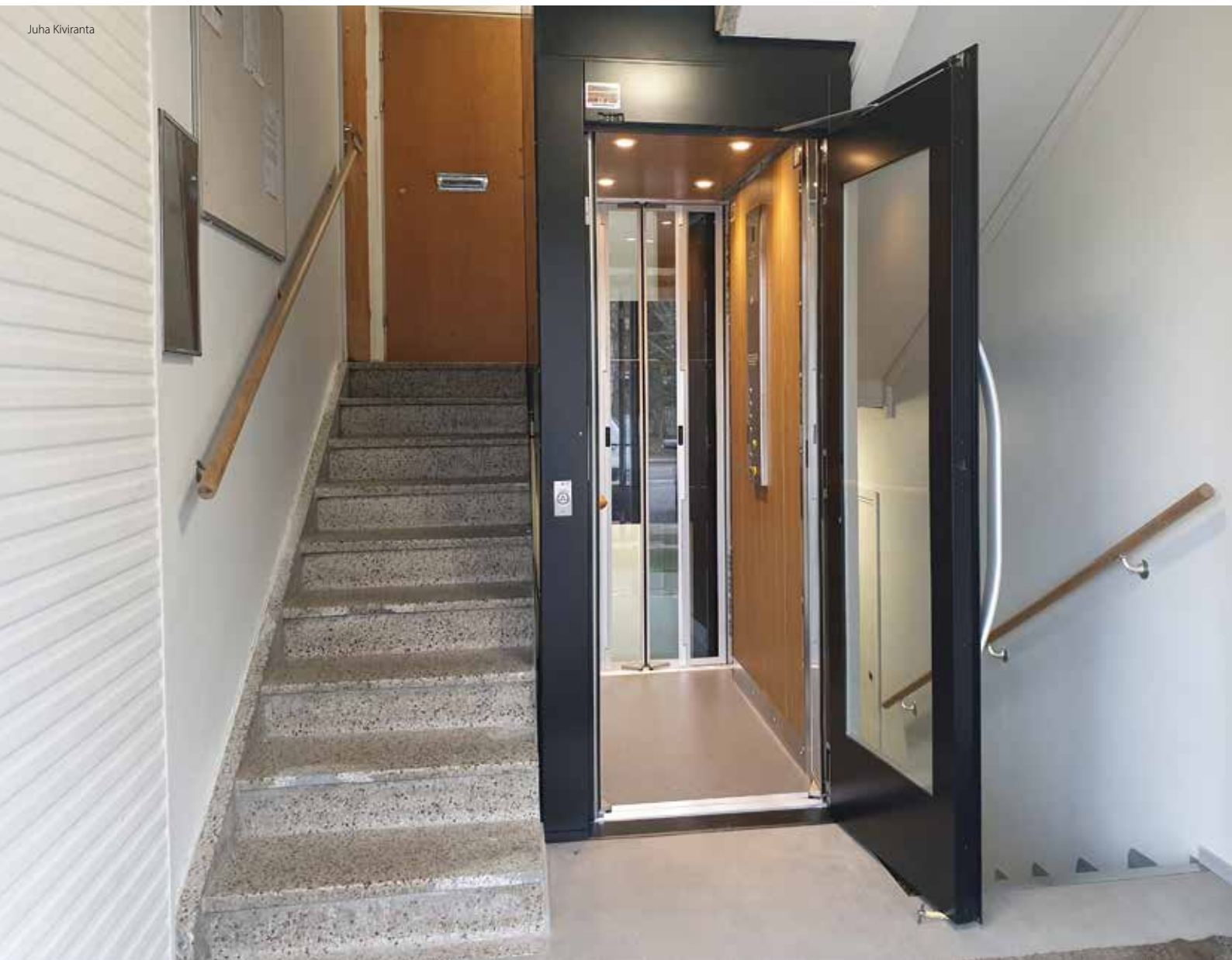


**KIINTEISTÖHUOLLON, ALUETÖIDEN
SEKÄ OHJAUS- JA VALVONTA-
JÄRJESTELMIEN PALVELUT.**

010 424 2950 • Juvankatu 10, 33710 Tampere
asiakaspalvelu@kartanonkp.fi
www.kartanonkp.fi

OMAKIINTEISTÖ
www.omakiinteisto.com





... Teksti: Elina Salmi

Hissitalossa on turvallista asua

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



” Hissi parantaa asumisen laatua ja asumismukavuutta monella tapaa. Niin seniorien kuin lapsiperheidenkin liikkuminen helpottuu.

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

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

Talon käytettävyys paranee

Hissi parantaa asumisen laatua

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

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

Turvallisuutta ei voi koskaan korostaa liikaa. Portaissa kaatu-

minen tai putoaminen on kolmanneksi yleisin tapaturman aiheuttaja ja johtaa toisinaan jopa kuolemaan. Hissionnettomuudet sen sijaan ovat Suomessa äärimmäisen harvinaisia.

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

Valtio ja kunnat avustavat hissien hankintaa

Hissin jälkiasennuksen kustannuksiin voi myös saada avustusta. Asumisen ja rakentamisen kehittämiskeskus ARA lakkautettiin helmikuun lopussa ja sen tehtävät otti ympäristöministeriön alainen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Hissiavustus säilyi siirrossa ennallaan ja on suuruudeltaan 35 prosenttia. Sitä voi hakea hissien

rakentamiseen kerros- tai luhtitaloon, jossa on vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi kerrosta päällekkäin.

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

Avustusta ei luonnollisestikaan myönnetä olemassa olevan hissien uusimiseen.

– Sanoisin, että juuri nyt on otollinen hetki hankkia hissi hissittömään taloon. Avustukseen varattua rahaa on taas >>



HISSIEN JA LIUKUPORTAIDEN

» Huolto ja kunnossapito
» Modernisointi ja korjaus



Ota yhteyttä
tai pyydä
tarjous!

Suomen Hissirakointi Oy
09 5306 0460, aspa@shu.fi
shu.fi

tänä vuonna vähemmän kuin viime vuonna eikä näytä siltä, että suunta olisi muuttumassa. Avustushaku suljetaan, kun vuosittainen määräraha loppuu. On olemassa selvä vaara, että avustusprosenttikin laskee tulevaisuudessa, toteaa Kiviranta.

Hissihankinnan kustannukset jyvitetään asuinkerroksen mukaan

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

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

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

Koska hissi nostaa asuntojen arvoa, on tilanne usein se, että alemmissa kerroksissa asuvat hyötyvät uudistuksesta eniten. He kun maksavat siitä vähemmän, mutta asunnon arvo ja myytävyys tai vuokrattavuus nousee jokseenkin yhtä paljon kuin ylempienkin kerrosten asunnoissa.

Hissin saa rakennettua jokseenkin jokaiseen taloon

Hissin rakentaminen jälkikäteen saattaa olla yllättävänkin nopea toimenpide ja haittaa asumista melko vähän. Aloitteen hissien hankkimiseksi voi



Juha Kiviranta

”Aloitteen hissien hankkimiseksi voi tehdä taloyhtiön osakkaista kuka tahansa, mutta joka tapauksessa asiasta päätetään yhtiökokouksessa.

tehdä taloyhtiön osakkaista kuka tahansa, mutta joka tapauksessa asiasta päätetään yhtiökokouksessa. Jos hallitus haluaa valmistella asian huolellisesti, se pyytää isännöitsijää hankkimaan valmiiksi tarjouksen ja alustavan suunnitelman joltakin tai joiltakin hissejä asentavista yhtiöistä.

Samalla selviää, minkäkokoinen hissi on mahdollista asentaa käytettävissä tai raivattavissa olevaan tilaan. Kustannukset riippuvat paljon yksityiskohdista: paljonko porrashuoneita ja kerroksia, tarvitaanko kaksiovinen hissi, kuinka paljon tarvitaan rakennustöitä. Usein ra-

kennustöiden tekeminen ja niiden kustannukset ovat suuremmat kuin itse hissi.

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

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

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

Hissin rakentaminen vaatii tietysti myös rakennusluvan.

Rakennuksen sisälle vai ulkopuolelle?

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

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

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

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

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

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

Katse ekologisempaan huomiseen

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

Ekovirtaus.fi

Puhdasta säästöä

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

Tutustu tyylikkääseen ja energia-
tehokkaaseen hanamallistoomme
osoitteessa www.ekovirtaus.fi

Esimerkki kustannuksista



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

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

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

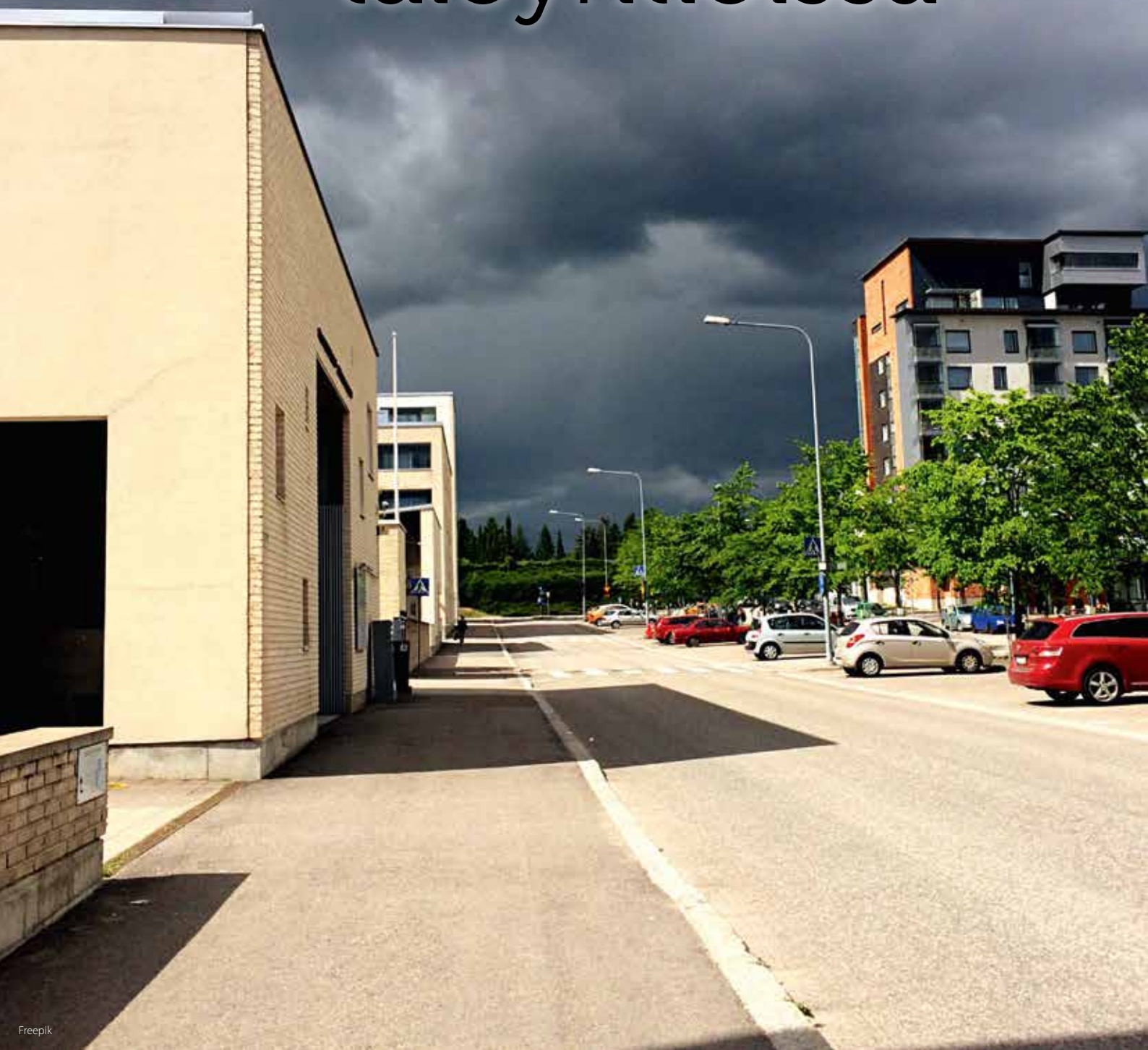
Työ tilattiin yhtiöltä huhtikuussa 2024, työt kohteessa käynnistettiin lokakuussa ja jouluna kaikki hissit olivat jo käytössä. ●



Freepik

••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä



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

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

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

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

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

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

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

Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille

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

– Kymmenen mittaushistorian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeisintä vuotta.

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

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

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

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

Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen

Kiinteistöliiton tarjoamaan korjaus- ja tekniseen >>

ASFALTTI
Taskinen

KORJAUSRAKENTAMISEN AMMATILAINEN

Päällystetyöt erilaisiin kohteisiin

- Pihat • Julkiset alueet • Kadut
- Korjaukset • Timanttisauhaukset
- Suunnittelu ja neuvonta

Teemu Taskinen 0400 636 114

Tuomo Taskinen 0400 636 455

Polunmäenkatu 7 B 1, 33720 TAMPERE

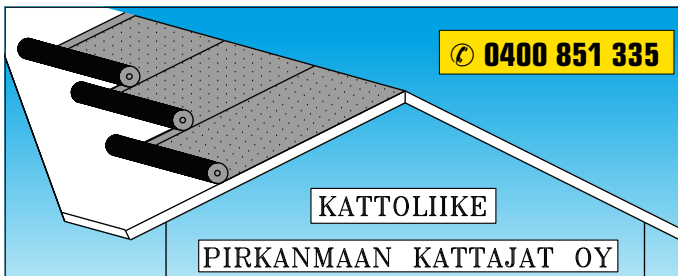
www.asfalttirakennus.fi

KORKEALAATUISIA KIINTEISTÖN SAUMAUSPALVELUITA YMPÄRI SUOMEN



Erikoisosaamistamme ovat **elementtisaumat** ja **palokatkot**, joiden avulla varmistamme rakennusten tiiveyden, turvallisuuden ja kestävyys.

040 501 7458 | www.suomentiivistystekniikka.fi



0400 851 335

VESIKATTOURAKOINTIA LUOTETTAVILLA KOTIMAISILLA KATEPAL SBS-TUOTTEILLA

- BITUMIKATTEET • VESIERISTYKSET • KATELAATAT
- KATTOHUOLTO • PELLITYKSET • SUUNNITTELU JA NEUVONTA

Koiviston tie 33, Tampere | Vanhamaantie 27, Akaa | www.pirkanmaankattajat.fi

RUUTUMAA OY

PARKKIPAIKAT JA PIHA-ALUEET OVAT YKSI KIINTEISTÖN NÄKYVIMMISTÄ ALUEISTA.

- Me taas olemme parkkipaikkamaalausten ja pysäköintialueiden kunnossapidon ammattilaisia.
- Kauttamme saat kaikki merkintätyöt maalaamalla tai massalla tehtynä.
- Huollamme, sekä rakennamme myös leikkipaikkoja ja muita ulko-alueita.
- Teemme myös leikkipaikkojen tarkastukset.

Lisätietoa www.ruutumaa.fi tai puh. 0400 258 680

PELTIKATOT | TIILIKATOT | 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

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

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

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

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

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

Sijainti ja rakennustekniset ratkaisut altistavat vaurioille

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

– Ilmastoriskit eroavat vai-
kapa rannikolla ja sisämaassa, minkä lisäksi hyvinkin paikallisesti voi ilmetä isoja eroja. Toisin sanoen siitä, mitä naapuri tekee, ei voi suoraan johtaa sitä, mitä itse pitäisi tehdä.

Hän mainitsee myös esimerkiksi tiettyjen rakennus- ja ta-
loteknisten ratkaisujen olevan

tunnetusti alttiimpia vaurioille.

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

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

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

Ilmastomuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

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

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

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

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

Ilmastodenialismin ruotimiseen ei hänen mielestään kannata muutenkaan käyttää liikaa aikaa. Se vie vain huomiot olennaisemmilta asioilta.

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



Ratkaisuja myrskyvahinkojen torjuntaan

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

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

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

Korjausten on vastattava myös tuleviin haasteisiin

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

– Opasta on pidetty helppolukuisena ja konkreettisena, mikä on ollut ilo kuulla. Toivomme totta kai, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen, isännöitsijä, osakas ja asukas tutustuu oppaaseen ja vie

siinä esitettyjä toimenpiteitä eteenpäin.

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

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

KATEPAL
KATTAJA

VESIKATOT JA VEDENERISTYSTYÖT
SANEERAUS- JA UUDISKOHEITSIIN



PYYDÄ TARJOUS!

p. 044 210 6720

office@katehuolto.fi

katehuolto.fi

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?

HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi


OMAKIINTEISTÖ



Vaikeutuvat sääolosuhteet huolettavat myös vakuutusalaa

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

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

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

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

Kiinteistönomistajan tulisikin siis tietää, mitä vakuutusehdoissa aidosti sanotaan ja mitä vakuutus korvaa. Salakka

muistuttaa, että toisaalta voi myös syntyä tilanteita, joissa vahinko korvataan vain osittain, mikäli katsotaan, että taloyhtiön olisi pitänyt osata varautua vahinkoon ennalta, koska sen ilmentyminen on ollut sen verran todennäköistä.

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



- RAPPAUSTYÖT
- JULKISIVULEVYTYS
- PARVEKKEIDEN KUNNOSTUS JA UUSIMINEN
- RAKENNUSTYÖT



Joentaustankatu 18,
33330 Tampere
Puh. 040 670 2323

Minna Ravi

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



Autopaikkojen jako asunto-osakeyhtiössä

Autopaikkojen jakamisesta voi syntyä helposti erimielisyyksiä erityisesti silloin, kun paikkoja ei riitä kaikille. Myös paikkojen jakojärjestyksestä voi syntyä riitaisuuksia, mikäli säännöt siihen eivät ole selkeitä tai puuttuvat kokonaan.

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

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, eikä yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä saa tehdä päätöstä tai toimia siten, että osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella. Niinpä esimerkiksi sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtaisesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on. Toki osakkeenomistaja voi halutessaan antaa suostumuksen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen, vaikka päätös loukkaakin hänen oikeuksiaan osakkeenomistajana.

Autopaikat tulisi jakaa siten, että paikat jaetaan ensin taloyhtiössä asuville osakkeille sekä osakkaiden mahdollisille vuokralaisille. Jos paikkoja jää yli, ne voidaan jakaa seuraavaksi taloyhtiön omille vuokralaisille ja vasta tämän jälkeen paikkoja voidaan tarjota ulkopuolisille henkilöille. Hyväksi todettuja tapoja jakaa autopaikkoja ovat esimerkiksi arpominen sekä erilaiset jonotusjärjestelyt, joissa osakkeenomistajat ovat samanlaisessa asemassa riippumatta siitä, asuvatko he itse osakehuoneistossa tai onko huoneistossa vuokralainen. Yhtiössä on myös mahdollista muodostaa erilaisia jonoja erilaisille autopaikkatyypeille, jolloin voidaan huomioida esimerkiksi tarve sähköauton latausmahdollisuudelle.

Jos sijoittajaosakkaan vuokralainen vaihtuu, voidaan pohtia, täytyykö uuden vuokralaisen jonottaa paikkaa vai voiko osakas jonottaa hänen puolestaan. Vastauksesta on olemassa erilaisia tulkintoja, mutta esimerkiksi Kiinteistöliiton kannan mukaan osakkaan tai vuokralaisen vaihtuessa asukkaan on aina itse jonotettava paikkaansa, jolloin autopaikkoja ei voi varata.

Erimielisyyksiä voi aiheutua helposti niin kutsutuissa kakkosasuntotilanteissa. Oikeuskäytännön mukaan autopaikkojen jakaminen pelkästään niille osakkeille, jotka käyttävät osakehuoneistoaan vakituksena asuntona, rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällöin ne osakkeenomistajat, jotka

käyttäisivät osakehuoneistoaan kakkosasuntona, eivät voisi saada lainkaan autopaikkaa, jolloin osakkeenomistajat on laitettu perusteettomasti toisistaan poikkeavaan asemaan (ISHO 30.12.2014; S14/113/20). Toisaalta asiasta on esitetty oikeuskirjallisuudessa toisinaan kantoja, joissa autopaikkojen jaossa voitaisiin ottaa huomioon vakituiset asukkaat ja niukkuuden vallitessa laittaa heidät etusijalle. Tuomioistuin ei edellä mainitussa tapauksessa suoraan tuominnut mahdollisuutta asettaa kakkosasunnon omistajaa huonompaan asemaan autopaikkojen jaossa, jos autopaikoista on niukkuutta. Tällaista tulkintaa on kuitenkin kritisoitu oikeuskirjallisuudessa asunto-osakeyhtiölain sanamuodon vastaisena ja todettu, että osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien määrittäminen jonkinlaisen tarpeellisuusharkintaan liittyvän kriteerin perusteella on ajatuksena yhtiöoikeudellisesti vieras.

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



Freepik

... Teksti: Ulla Sirén

Putkiremontti? Tieto kääntää pelot voitoksi

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

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

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

Aktiivinen asukas tietää

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

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

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

– Kun yhtiökokouskutsussa

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

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

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

Huolellinen tiedotus kannattaa

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

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

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



Putkityö KV

Habeo Company

PUTKIHUOLLOT JA -KORJAUKSET

Palvelemme nopeasti ja asiantuntevasti niin pienissä kuin suuremmissakin huolto-, korjaus- ja muutostarpeissa.



020 766 9920



www.putkityokv.com



info@putkityokv.com

SANEERAUKSIEN AMMATTILAINEN

Olemme Tamperelainen putkiliike, joka palvelee vuosikymmenten kokemuksella. Meiltä onnistuu niin pienet kuin suuretkin kohteet. Olemme osa ESP-konsernia sekä Habeo Groupia.



LAATOITUSTYÖT KYLPUHUONEREMONTIT PUTKIREMONTIT LINJASANEERAUKSET

HS-LAATTA OY

www.hs-laatta.fi

050 3494 307
info@hs-laatta.fi



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

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

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

Urakoitsijan tiedotusvastuu ei poista isännöitsijän ja urakkaa

valvovan tahon velvollisuutta tiedottaa osakkaille ja asukkaille.

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

– Asukkaille sanoisin, että ol-

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

Muutanko vai sinnittelen?

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

– Asia pitää hoitaa vaikka hankkimalla kontti pihaan, jos

taloyhtiöstä ei löydy omia sopivia tiloja, Kai Majaniemi sanoo.

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

Tilapäinen asumisjärjestely riippuu asumistarpeen kestosta ja siitä, mitä kukin on halukas tai pystyvä maksamaan. Jos omistaa vapaa-ajan asunnon tai

asuntoauton tai pääsee helposti sukulaisten tai ystävien turviin, kysymys voi ratketa nopeasti. Muina vaihtoehtoina toimivat hotellit, hostellit, vuokramökkit, majoituspalvelut tai lyhytaikaiset vuokra-asunnot, jollaisia voivat olla esimerkiksi harkittavasti vapaat opiskelija- tai senioriasunnot tai kaupunkien vuokra-asunnot. Väistöasunto voi joskus löytyä omasta taloyhtiöstäkin, sillä jos asuntoja on tyhjillään, niitä voi mahdollisesti ottaa käyttöön taloyhtiön päätöksellä.

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

Vastuut ja oikeudet selviksi

Ennen putkiremontin alkua kannattaa tehdä kaikille osapuolille selväksi, kuka on vastuussa mistäkin asiasta. Epäselvyyksien välttämiseksi urakoitsijan pitää aina tarkistaa paikkojen kunto ja dokumentoida se myös valokuvin siltä varalta, että remontissa kolhiintuu tai rikkoutuu jotain ylimääräistä.

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

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

huomauttaa.

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

Paniikkiin ei ole syytä

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

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

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

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

Astetta jämakämpi kumppani



Nyt on oikea aika lämmitysverkoston tasapainotukselle.

Meiltä myös kaukolämpöpaketit ja maalämpöjärjestelmät.



040 487 8626

markus.leppala@lvi-jamacka.fi

040 7572 166

jussi.jalonen@lvi-jamacka.fi

Löydät yhteydenottolomakkeen kotisivuiltamme www.lvi-jamacka.fi



Ilisää luettavaa
www.omakiinteisto.com



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Taloyhtiön sisäilmaongelmien jäljille

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

Toimivaa ilmanvaihtoa pidetään usein niin itsestään selvyytenä, ettei siihen juuri edes kiinnitetä huomiota. Puutteet siinä puolestaan tuntuvat arjessa hyvinkin kouriintuntuvasti.

Huonon sisäilman tunnistaminen voi kuitenkin olla vaikeaa jopa silloin, kun sen taustalla on esimerkiksi kosteus- tai homevaurio. Sisäilmaongelmat kehittyvät yleensä hitaasti, jolloin asukkaan aistit tottuvat huonoon sisäilmaan, hajuihin

ja tunkkaisuuteen. Hengitysliitto ry:n sisäilmasiantuntija **Kirsi Säkkinen** toteaa esimerkiksi ilmanvaihdon riittämättömyyden tai väärin säädetyn ilmanvaihdon olevan tyypillisiä ilmanvaihto-ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanaviston likaisuus on yleinen ongelma kaikissa ilmanvaihtojärjestelmissä.

Sisäympäristön laatua voivat kuitenkin heikentää monet eri

26 Omakiinteistö Pirkanmaa 2 | 2025

tekijät, kuten puutteellinen ilmanvaihto, liian kuiva tai lämmin ilma, hiukkaset ja kosteusvauriot. Näin ongelmien korjaamisesta tulee haastavaa. Jos taloyhtiössä on epäselvää, mikä heikentää sisäilman laatua, rakennus onkin tärkeä tutkia kokonaisvaltaisesti.

Joka ilmanvaihto-järjestelmässä on omat haasteensa

Jokaisessa ilmanvaihtojärjestelmässä on omat kompastuskivensä. Esimerkiksi painovoimaisessa ilmanvaihdossa oman riesansa tuovat sääolosuhteet, jotka vaikuttavat ilmavirtoihin.

– Kylmällä ja tuulisella säällä ilmanvaihto on tehokkaimmillaan, kun taas lämpimällä ja tuulettomalla säällä se voi olla olematonta, Säkkinen havainnollistaa.

– Lisäksi raikkaan ulkoilman sisäänottoon vaadittavia korvausilmaventtiileitä joko ei ole tai niitä on liian vähän.

Koneellisen poistoilmanvaihdon yleisenä ongelmana on puolestaan riittämätön korvausilman saanti.

Niissäkin Säkkinen mukaan korvausilmaventtiilejä on valittavan usein liian vähän, ne on suljettu tai niitä ei ole lainkaan.

– Ilma vedetään sisään rakenteiden epätiiveyskohtien, pistorasiodien tai esimerkiksi postiluukun kautta.

Koneellisessa tulo- ja poistoilmanvaihdon haasteet juontuvat tavallisimmin ylläpidon virheistä tai suoranaisista puutteista. Ilmamäärät saattavat olla väärin säädetyt, ilmanvaihdosta aiheutuva ääni vaimennettu puutteellisesti tai suodattimien vaihtoväli liian pitkä.

Moninaiset varoitusmerkit herättävät sisäilmaongelmiin

Säkkinen toteaa sisäilman ja sen laadun koostuvan monesta tekijästä: asiaan vaikuttavat muun muassa sisäilman läm-

pö- ja kosteusolosuhteet ja siivouksen taso. Yhtä lailla ongelmia voivat kuitenkin aiheuttaa myös ulkoilmasta kulkeutuvat epäpuhtaudet, sisustus- ja rakennusmateriaalien päästöt sekä rakenteiden kosteus- ja homevauriot.

– Asunnoissa tyypillisiä ongelmia ovat liian korkea tai matala sisälämpötila ja talvella kuiva sisäilma. Myös erilaiset poikkeavat hajut tai sisäilman tunkkaisuus ovat yleisiä ongelmia, jotka usein johtuvat ilmanvaihdon puutteista, mainitsee Säkkinen esimerkkinä.

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

– Näitä voivat olla esimerkiksi värimuutokset, maalin hilseily tai tapetin kupruilu. Myös lattiapinnoitteiden tummuminen tai rakennuslevyn turpoaminen on hälyttävä merkki.

Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella

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

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

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

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

– Vastaavat selvitykset on syytä tehdä myös, kun >>

erran talotekniikka

Huolehdimme **ilmanvaihtoon** liittyvistä asennus-, eristys-, huolto- ja puhdistustöistä. Teemme tarvittavat mittaukset ja säädöt.

050 360 3212 | www.errantalotekniikka.fi
Tapsa Lehto, tapsa.lehto@erra.fi

ME VÄLITÄMME TILOISTA JA OLOISTA!

VASTUULLISTA
SIIVOUSTA
TALOYHTIOIHIN
TARJOAA



Seran Puhtautta
ja Palvelua

• 041 314 1083
• info@seran.fi

NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA OSOITTEESSA:

www.digiomakiinteisto.com

Kaikki **sisäilmaan** ja **asumisterveyteen** liittyvät tutkimukset sekä muut rakennusterveys- asiantuntijapalvelut.

Kysy lisää.

SIRAKO OY

040 736 6224 | www.sirako.fi

suunnitellaan rakennuksen peruskorjausta.

Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevyityneellä henkilöllä. Säkkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän helposti Eurofins Expert Services Oy:n sivuilta www.sertifikaattihaku.fi ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta www.fise.fi.

Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet

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

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

nä.

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

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

– Korjauksien suunnittelussa tulee huomioida myös rakennuksen vanhat rakenteet ja materiaalit, hän lisää.

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

– Mikäli taloyhtiö ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa sen poistamiseksi tai rajoittamiseksi, asukas voi ottaa yhteyttä kunnan terveydensuo-

jeluviranomaiseen, hän selvittää. Viranomaisella on puolestaan mahdollisuus antaa taloyhtiölle velvoittava määräys suorittaa tarvittavat toimenpiteet.

Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle

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

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

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat siten ilmanvaihdon venttiilit sekä niiden korjaaminen ja uusiminen sekä ulkopuolinen puhdistaminen. Niin ilmanvaihtokoneiden kuin korvausil-

maventtiilienkin suodattimien vaihtaminen on myös taloyhtiön vastuulla.

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

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

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

RAKENNUSTERVEYDEN ERIKOISJOUKKO

RTA Suomi on valtakunnallinen rakennusterveyden erikoisjoukko, joka kutsutaan paikalle ennaltaehkäisemään sisäilmaongelmien syntyminen tai ratkaisemaan järkevästi jo ilmenneet haasteet. Tutkimme perusteellisesti, kerromme syyt selkeästi ja autamme eteenpäin. RTA Suomi varmistaa, että rakennukset ovat terveitä elämää varten.

TAMPERE • JOENSUU • KUOPIO

RTA
SUOMI

SOITA: 0201 55 66 10
WWW.RTA.FI



Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä – pidetään yhdessä siitä huolta

Sisäilmatutkimus

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

Kosteusvaurion korjaussuunnittelu

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

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

Kuntotutkimus

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

Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

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

Lämpökuvaus

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

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



**Suomen
Sisäilmatutkimus Oy**

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



Freeplik

... Teksti: Elina Salmi

Iso korjausvelka voi vaikeuttaa lainansaantia

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

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

– Valitettavasti kasautuminen

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

– Varsinkin elinvoimaltaan hiipuvilla paikkakunnilla, joilla väki ja työpaikat vähenevät, voidaan joutua päätyään siihen ratkaisuun, että purkaminen on ainoa vaihtoehto, kun ei saada lainarahaa korjauksiin. Siksi korjaukset kannattaisi pyrkiä jaksottamaan niin, että ne pys-

tytään tekemään ajallaan eikä osakkaiden vastiketaakka silti nouse kohtuuttomasti.

Usein myös väestön ikääntyminen näkyy siinä, miten korjausvelkaa syntyy. Seniorikansalainen saattaa ajatella, että kunhan tämä nyt minun elinikäni kestää ja toimii, niin se riittää.

Silloin ei välttämättä löydy halukkuutta lähteä panostamaan pitkälle tulevaisuuteen kohdistuviin korjauksiin.

Pitää korjata silloin, kun korjauksen aika on

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

– Korjaustarpeiden suunnittelun tulisi perustua tutkittuun tietoon eli asiantuntijanekemyksiin kiinteistön ja rakennusten kunnosta. Ei voida vetää hihasta tai luottaa omaan maallikkotuntumaan korjaustarpeista ja erityisesti tulevasta kehityksestä, vaan teetetään kuntoarvioita ja -tutkimuksia eri rakennusosien kunnosta ja kestosta. Sen pohjalta voidaan luoda suunnitelmia, jotka ulottuvat mielellään 10–15 vuoden päähän, muistuttaa Haltia.

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

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

Korjausvelka voi vaikuttaa lainansaantiin

Nyt kun pankkien lainananto

on aiempaa tiukempaa, on entistä tärkeämpää pitää huolta taloyhtiön tuloskunnosta. Siinä korjausvelalla on merkittävä osuus.

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

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

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

Miten toimia, ettei korjausvelka ei kasva hallitsemattomaksi?

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

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

– Muutenkin vastikkeita olisi hyvä ajatella niin, että ne kattavat paitsi juoksevat hoitokulut, myös rakennuksen kuluman, jolloin tulisi kerättäisiin >>



Parhaat tekniset ratkaisut korjaushankkeisiin



Kannattavimmat keinot energiatehokkuuteen

Granlund Tampere on talotekniikkaan erikoistunut, asiantuntijatalo. Tarjoamme luotettavaa yhteistyötä vuosikymmenten kokemuksella.

>> granlund.fi



Granlund



Mansen
Pohjarakenne Oy

Asfalttoinnit ja maanrakennuspalvelut Pirkanmaalla monipuolisella kalustolla.

- Roskalavapalvelu
- Materiaalit rakentamiseen sekä puutarhaan suoraan kohteeseen toimitettuna (myös pienetkin toimitukset)
- Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito ja kunnossapito
- Maanrakennustyöt ja piharemontit
- Kantojen jyrinnät
- Kiinteistöjen talvikunnossapito

Markus Hietakangas
040 58 43 661
markus@mansenpohjarakenne.fi

Olli Thilman
044 98 44 233
olli@mansenpohjarakenne.fi

Toni Välimaa
040 161 2025
toni@mansenpohjarakenne.fi

**Puutarhuripalvelut,
Jutta Uusi-Kuitti** 044 27 97 204
jutta@mansenpohjarakenne.fi

Ota rohkeasti yhteyttä ja kysy lisää!

www.mansenpohjarakenne.fi

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

rahaa tuleviin korjauksiin. Tätä ajattelutapaa soisi harrastettavan laajemminkin taloyhtiöissä, sanoo Haltia.

Varautumisen, ennakoinnin ja suunnitelmallisuuden tulisi olla taloyhtiössä koko ajan keskiössä. Vähintäänkin taloyhtiön pitäisi varautua tulevaan niin, että on selvät suunnitelmat siitä, milloin korjauksiin pitää ryhtyä ja hahmotelmia siitä, mitä se tulisi maksamaan. On helppoa selvittää rakennusosien tekniset käyttöiät, ryhtyä korjauksiin jo hyvissä ajoin ja jaksottaa ne tärkeysjärjestyksessä niin, ettei yhtiö tule hoidettavaksi vaikkapa julkisivu-, putkisto- ja piha-remontti.

Osakkaita ei ole välttämättä helppo houkutella ryhtymään korjauksiin, ellei ole jo olemassa selviä ongelmia. On tietysti viisasta käyttää asioita – myös kiinteistöä – tehokkaasti ja mahdollisimman pitkälle lähes-tyen sitä lopullista käyttöikää. Oleellista kuitenkin on, että jos tulevaan on varauduttu, on olemassa suunnitelma ja rahaakin kerättynä, niin voidaan odottaa

pidempään sitä hetkeä, jolloin alkaa ilmetä ongelmia.

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

Mitä on tehtävissä, jos korjaus velkaa on jo kertynyt paljon?

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

Tapio Haltia hahmottelee kolme eri skenaariota. Ensimmäinen on sellainen, että yhtiössä vielä pystytään tekemään taloudenpidon hevoskuuri, joka mahdollistaa sen, että korjauksiin voidaan ryhtyä kreivin aikaan. Silloin pitää pystyä luomaan uskottava suunnitelma siitä, millaisella jaksotuksella ja rahoituspohjalla ryhdytään te-

kemään. Se tarkoittaa väistämättä joko hoito- ja/tai rahoitusvastikkeen nostoa.

Toisessa, vähän synkemmässä skenaariossa tunnustetaan taloyhtiön tilanne ja todetaan, että ei enää pystytä tekemään kaikkea mitä pitäisi, jotta rakennus olisi olemassa ja asuttavassa kunnossa vielä muutaman vuosikymmenen päästä. On ehkä pyrittykin aloittamaan remontteja, mutta ei ole saatu rahoitusta suurille hankkeille.

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

Taloa voi asua vielä seuraavat 10–15 vuotta, mutta samalla tehdään tietoinen ratkaisu siitä, että taloyhtiö ajetaan alas pikku

hiljaa. Talo siis tavallaan käytetään loppuun. Se tarkoittaa sitä, että osakkeiden arvo käytännössä nollaantuu, mutta käyttöarvo säilyy jonkin aikaa.

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

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

VESIKATON TERVEYSTARKASTUS KATTOTOHTORILTA!

Ilmaa! 020 799 1621

Meillä myös

- Kaikkien katetyyppien korjaukset
- Vesikaton huollot
- Tiili- ja peltikaton maalaukset
- Kattoturvatuotteet
- Lumenpudotukset
- Rännien saneeraukset

Sähköposti:
myynti@kattoklinikka.fi

Chat:
www.kattoklinikka.fi




KATTOKLINIKKA OY
HYVINVOINTIA KATOLLE

PALVELUHAKEMISTO

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

Isännöintiä. Vuokravälitystä.



kiinteistotahkola.fi

Helsinki | Vantaa | Nurmijärvi | Jyväskylä | Tampere | Oulu | Kuusamo | Rovaniemi

KIINTEISTÖHUOLTOA

KIINTEISTÖPALVELU **SIIKI**

Itsenäisyydenkatu 3 C 176
33100 Tampere
www.siiki.fi

Toimisto (03) 3466 180
Päivystys 24 h 0400 635 705

REHTI
— ISÄNNÖINTI —

Rehtiä, helposti tavoitettavaa ja luotettavaa lähi-isännöintiä pienille ja isoille taloyhtiöille.

KIINTEISTÖSI REHTI KUMPPANI

TAMPERE | 040 629 0500

LASI- JA LASITUSLIIKKEITÄ

Laaja valikoima lasialan palveluja nopeasti saatavilla

päivystys **24 h**
03 213 3303

Pispalasi Oy
monipuolinen lasitusliike

Käyräkuja 30,
Vuorentausta, Ylöjärvi
www.pispalasi.fi

Huolehdimme taloyhtiöstäsi


RETTA
Isännöinti


Pyhäjärvenkatu 5 A, 3. krs, 33200 Tampere
puh. 010 228 4300

retta.fi | omaretta.fi

MEDIATILAA

PALVELEVAA ISÄNNÖINTIÄ!
WWW.TAMIS.FI



**TAMPEREEN AMMATTI ISÄNNÖITSIJÄT**

Hatanpään valtatie 26
33100 Tampere
Puh. 0207 346100
toimisto@tamis.fi



OMAKIINTEISTÖ -lehdet
www.omakiinteisto.com

Varaa yrityksellesi ilmoitustilaa

Media Potentia

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti





Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja on Euroopan
parlamentin jäsen.

sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

Hyvä isännöinti

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

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

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

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

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

Asiantuntevaan isännöintiin kuuluu myös rakennusten energiatehokkuuden

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

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

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

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



**PYYDÄ TALOYHTIÖLLENNE MAKSUTON
ENERGIAKARTOITUS JA INVESTOINTILASKELMAT**

SMART  HEATING

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

TARVITSETKO APUA LVI-ASIOISSA?

Pienet huoltotoimenpiteet, kuten wc-pytyn huollot ja hanojen vaihdot sekä isommat remontit.

Viemärien kuvaukset, avaukset ja pesut.
Luotettavasti ja ammattitaidolla!

Kysy lisää!

045 163 4434, myynti@lvi-keskinen.fi

www.lvi-keskinen.fi

LVI Antti Keskinen Oy

TÄYDEN PALVELUN LVI-TALO

Hämeenkyrö

Kangasala

Lempäälä

Nokia

Pirkkala

Tampere

Ylöjärvi



Asukasta kuunteleva kiinteistöhuollon edelläkävijä

100%



HUOLTOVARMUUS



VASTAUSVARMUUS



PALVELUVARMUUS



020 730 4990



www.tantere.fi

Tampere | Kangasala

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

LÄMPÖPUMPUT

KAISAI



KlimaTherm

KAISAI

FUJITSU

QVANTUM

Huurtekuja 1
04360 TUUSULA

Piilipuunkatu 11
21200 RAISIO

Autokeskuksentie 8
33960 PIRKKALA

Klima-Therm Oy

Puh: 020 741 2222

myynti@klima-therm.com

www.klima-therm.com/fi