

OMAKIINTEISTÖ

KIINTEISTÖ-, TALOYHTIÖ- JA ASUKASLEHTI – OSAKKAILLE, SIJOITTAJILLE JA ASUKKAILLE

LAHTI 3 • 2025

Mistä säästöä taloyhtiön
lämmityskustannuksiin? 10

Taloyhtiön turvallisuus
on monen tekijän summa 18

Kunnon seuranta
auttaa ennakoimaan
korjaustarpeet 21

OSTAMME

Kierrätä tarpeettomat arvoesineesi rahaksi!

- Kultaa
- Hopeaa
- Kelloja
- Vanhoja rahoja
- Kunniamerkkejä
- Militariaa
- Hammaskultaa

**TEEMME
MYÖS
KOTIKÄYNTJÄ!**

Soita ja kysy lisää:
040 758 7499

luotettava
kumppani

AAA



ARVO-OSTOT

S&O

Lahtelainen
perheyritys

Suomen Arvo-Ostot Oy

www.arvo-ostot.fi

p. 040 758 7499



Kaikki LVI-työt nopeasti ja luotettavasti

- Viemärien sukitukset
- LVI-huolto
- LVI-asennukset
- LVI-urakointi
- Lämmitysjärjestelmän tasapainoitus
- Kaukolämmön vaihtimien vaihdot
- Vuodon paikannus ja korjaus
- Sulatus
- Viemärin kuvaus
- Kylpyhuoneremontit

**LAHDEN
Putkipalvelut Oy**

044 975 23 82 Päivystys 24h
toimisto@lahdenputkipalvelut.fi

www.lahdenputkipalvelut.fi

Asiakkaina ihmiset
– eivät seinät.

VASTUULLISTA ISÄNNÖINTIÄ LAHDEN TALOUSALUEELLA



Isännöintikeskus

TAMMEN OY

isännöinti- ja
asiantuntijaliitto

JÄSENYRITYS

Harjukatu 22 A 2, 15110 Lahti

Puh. 03 755 9820

asiakaspalvelu@tammentalot.fi

www.tammentalot.fi

**Kokenut korjausrakentaja
parempien kiinteistöjen ja
asumisen asialla**

– Lahti ja Päijät-Häme

KIINTEISTÖT PERUSKORJAA



RAKENNUS

www.lherakennus.fi



STARK

Reilusti rakentajan asialla

KYLPYHUONEET STARKILTA

Toteuta onnistunut kylpyhuoneremontti meiltä löytyvillä Domestic -kylpyhuoneratkaisuilla, joista löydät useita eri malleja niin pieniin kuin suurempiinkin kylpyhuoneisiin.

LAADUKKAAT LINJASANEERAUSTUOTTEET

Tarjoamme rakentajille laajan valikoiman myös muita linjasaneeraustuotteita, kuten Mapein vedeneristeet, tasoitteet, korjaus-, kiinnitys- ja saumalaastit.

Laadukkailla tuotteilla on nopea sekä helppo rakentajaa ja kokonaisuus kestää aikaa ja pysyy näyttävänä pitkään.

OTA YHTEYTTÄ RAKENTAJAPALVELUUN!



STARK LAUNE

Ansiokatu 3, 15610 Lahti, puh. 093 541 0000. Avoinna ma-pe klo 6.30-19, la klo 8-14.

STARK-SUOMI.FI

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
toimisto@nexme.fi

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Lahti
Painosmäärä: 9 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

Media Potentian toimisto
puh: 0400 772 229
toimisto@mediapotentia.fi

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Media Potentia Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Dreamstime

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

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



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön kestävät energiaratkaisut
- 9 Lakipalsta
- 10 Lämmityskustannukset ja lämmityksen huolto
- 12 Pihan leikkipaikan ylläpito
- 14 Kiinteistön syyshuolto
- 17 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 18 Taloyhtiön turvallisuus kuntoon
- 21 Kuntotutkimus taloyhtiössä

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Kohtuulliset asumiskustannukset – mutta miten?

Monenlaiset asiat heijastuvat taloyhtiöiden arkeen – ja vielä tuntu-
vammin niiden kuluihin. Tämän ovat monet osakkaat ja asukkaat
tunteneet viime aikoina lompakoissaan konkreettisesti.

Tilastokeskuksen kesäkuussa julkaisema Asunto-osakeyhtiöiden
talous -tilasto osoitti esimerkiksi kiinteistöveron nousseen kerrosta-
loissa keskimäärin runsaat 12 prosenttia vuonna 2024. Kiinteistö-
vero oli siten eniten kasvanut kuluerä kerrostalokannassa.

Viimeisten kymmenen vuoden aikana kerrostalojen kiinteistöve-
rokulut ovat Tilastokeskuksen aineistojen mukaan kasvaneet kaik-
kiaan noin 44 prosenttia. Varsinkin vuonna 2024 kiinteistöveroku-
luja kasvatti nykyisen hallituksen hallitusohjelmakirjaus, jossa maa-
pohjan kiinteistöveroprosenttien alarajaa korotettiin 0,93:sta 1,30
prosenttiin. Lisäksi näköpiirissä hämmöttää pitkään valmisteltu kiin-
teistöjen arvostusperiaatteiden uudistus. Toteutuessaan se vaikut-
taa kiinteistöveroon myös tuntuvasti.

Nykyisen hallituksen toinen kiinteistöveroa koskeva hallitusohjel-
makirjaus on kiinteistöjen arvostusperiaatteiden uudistus. Uudis-
tusta on valmisteltu jo vuosia, mutta sen vaikutuksia kiinteistön-
omistajille on yhä vaikeaa arvioida.

Kiinteistöverossa tapahtunut nousu on kuitenkin ollut jo nyt talo-
yhtiöille ja kotitalouksille merkittävä. Asumismenojen kasvua onkin
ennen pitkää pystyttävä hillitsemään. Vähintäänkin taloyhtiöiden on
seurattava aktiivisesti yleistä kehitystä – vain siten voidaan tulevia
kuluja ainakin ennakoida.



Hämäläinen KiinteistöManageri Oy

**Luotettavaa isännöintipalvelua
asunto- ja kiinteistöyhtiöille.**

Suoma Jokinen
Isännöitsijä, ITS
040 - 820 6282

suoma.jokinen@hkmoy.fi
Vapaudenkatu 14 B, 2. krs
15110 Lahti

www.hameenkiinteistomanageri.fi

VETTÄ PITÄVÄLLÄ OTTEELLA

Kun tarvitset LVI-asentajaa
kohteeseen tai putkivika yllättää,
ota yhteyttä alan ammattilaiseen.

**LVI
FORSSTRÖM**

www.lvi-forsstrom.fi

petteri@lvi-forsstrom.fi | 0400167029



AJANKOHTAISTA



Myrskyistä ja tulvista maksetut korvaukset tuplaantuivat viidessä vuodessa

Ilmastonmuutos rikkoi kesällä tiuhaan lämpöennätyksiä, myös Suomessa. Eritoten ilmastonmuutos lisää ja voimistaa sään ääri-ilmiöitä, totesi vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola kesäkuisessa tiedotteessaan. LähiTapiolaan niistä tulee toistuvasti vahinkoilmoituksia. Esimerkiksi vuoden 2024 rankkasade- ja tulvavahingoista on maksettu – ja maksetaan edelleen – miljoonien eurojen korvauksia.

– Vuodelle 2024 osui useampi poikkeuksellinen rankkasade- ja ukkosmyräkän nostattama tulva. Esimerkiksi rankkasade nostatti tulvan Mikkelin kaupungin alueella syyskuussa, ja Länsi-Suomessa nähtiin poikkeuksellista tulvintaa marraskuussa, kertoo yritysten omaisuusriskeistä vastaava chief underwriter **Lari-Pekka Kyllönen**.

Keskimäärin maksetut korvaukset myrskyistä, tulvista ja rankkasateista ovat yli kaksinkertaistuneet viidessä vuodessa. Kyllönen muistuttaa, että tarkastelujakso on lyhyt ja vuosivaihtelu on suurta.

– Sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat ennätysvahingot ovat joka tapauksessa uusi normaali. Myrskyt ja tulvat tulevat haastamaan meitä jatkossakin, ja niiden seurauksiin varautuminen pitää ottaa tosissaan, sanoo Kyllönen.

Hulevesijärjestelmän ylikuormittuminen tulee kalliiksi

Runsaimmat sateet osuvat yleensä loppukesään. Silloin voi sataa jopa sata millimetriä vuorokaudessa.

– Kun kaupungin keskustassa tulvii, voidaan puhua miljoonavahingoista. Viime vuosilta on useita esimerkkejä, jolloin on satanut niin paljon, että kaupungin tai kunnan hulevesijärjestelmä on ylikuormittunut. Sadevesiviemärit eivät ole pystyneet kuljettamaan satanutta vettä pois riittävällä nopeudella, vaan vesi lainehtii kaduille ja pihoilta, Kyllönen selittää.

Rankkasadetulvalla tarkoitetaan juuri tällaista tilannetta, jossa poikkeuksellisen voimakas sade aiheuttaa maanpinnalla veden tulvimisen. Poikkeuksellisenä pidetään sadetta, kun sademäärä on vahinkopaikalla vähintään 30 mm tunnissa tai 70 mm vuorokaudessa.

– Hulevesien aiheuttamat tulvariskit ovat ominaisia alueille, joissa maa on enimmäkseen katettu asfaltilla, kivityksellä tai muulla vettä läpäisemättömällä pinnalla. Sadevesi ei pääse imeytymään maahan vaan alkaa virrata kaduilla ja kertyä notkoihin, Kyllönen avaa.

Hän myös muistuttaa, että lähtökohtaisesti rakennukset pitäisi rakentaa niin, että ne kestävät sateita – myös rajuja viistosateita.

– Jos tuulee hankalalta suunnalta ja samaan aikaan sataa, vesi tunnetusti löytää tiensä sisään, jos rakenteissa on vikaa, Kyllönen sanoo.

Suomalaisilla on vielä paljon varaa parantaa varautumista

Suomalaisista valtaosa, 80 prosenttia on havainnut ilmastonmuutoksen vaikutuksia elinympäristössään, käy ilmi LähiTapiolan kyselystä, joka toteutettiin huhtikuussa 2025. Punkkien leviämistä (41 % suomalaisista) ja myrskyvahinkoja (35 %) on havaittu eniten – ja niitä pelätään eniten myös tulevaisuudessa.

Lari-Pekka Kyllösen mukaan vesi ja lisääntyvät rankkasateet muodostavat suurimman uhan tulevaisuudessa.



Dreamstime

– Suomessa sataa vettä verrattain vähän moneen muuhun alueeseen verrattuna. Moneen vesisateen aiheuttamaan ongelmaan on jo ratkaisuja. Vakuutus on vain laastari, joka antaa nopeaa ja tilapäistä apua. Se ei voi olla ainoa ratkaisu, jos sademäärät jatkavat kasvuaan ja myrskyt lisääntyvät.

LähiTapiolan Arjen katsaus -kyselyn mukaan vain

3 prosenttia suomalaisista on varautunut itse tai taloyhtiössä on varauduttu tulvilta esimerkiksi tulvasuojauksella. Noin 40 prosenttia suomalaisista ei ole varautunut mitenkään ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

– Varautumisessa meillä suomalaisilla on vielä paljon töitä tehtävänä.

Seitsemän vinkkiä omatoimiseen varautumiseen myrskyiltä, rankkasateilta ja tulvilta:

1. Tarkasta pihapuiden ja katon kunto hyvän sään aikaan. Hyödynnä ammattilaisen näkemystä huonokuntoisten puiden kaatamisessa ja katon kunnostamisessa.
2. Tarkista säännöllisesti räystäiden kunto ja huolehdi pihakaivojen, sadevesijärjestelmien ja lähellä olevien kunnan hulevesikaivojen puhdistuksesta. Varmista, että vesi pääsee virtaamaan.
3. Laita pihairtaimisto suojaan myrskyiltä ja kiinnitä trampoliini asianmukaisesti.
4. Selvitä, sijaitseeko asuntosi tulvariskialueella.
5. Jos on vaarana, että tulvavesi tavoittaa rakennuksen, lue ohjeet tulvavallin rakentamiseen ja talon sokkelin, alaseinän sekä ovien suojaamiseen osoitteesta: www.vesi.fi/vesitieto/kodin-suojaaminen-tulvalta/.
6. Jotta viemärit eivät tulvi sisätiloihin, ympäröi lattiakaivo ja WC-istuin asianmukaisesti muovikelmulla ja painoilla.
7. Älä aja autolla tulvavedessä.

Asukkaalla saa olla omia palovaroittimia eikä niitä saa poistaa luvatta

Taloyhtiöllä ei ole oikeutta poistaa asukkaiden omia palovaroittimia ilman asukkaan hyväksyntää. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistutti kesällä, että asukkailla saa olla palovaroittimia esimerkiksi lisäturvana, vamman takia tai vartiointiliikkeen palveluun yhdistettynä.

Monet taloyhtiöt asentavat palovaroittimia asuntoihin ennen vuodenvaihdetta, jolloin vastuu niistä siirtyy taloyhtiöille. Osa asukkaista haluaa kuitenkin lisäturvaa useammalla palovaroittimella, jos taloyhtiö asentaa vain minimin. Osalla voi olla vammaan liittyvä tarve. Lisäksi joillakin on käytössä vartiointiliikkeiden hälytysjärjestelmiin kytkettyjä palovaroittimia.

– Mitään asukkaan palovaroitinta ei saa mennä luvatta poistamaan, vaikka taloyhtiö asentaisi asuntoon varoittimia. Sillä ei ole väliä, onko ne kiinnitetty omaan tai vuokra-asunnon kattoon, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Kesäkuussa sisäministeriön antamassa asetuksessa näkyy asukkaiden oikeus omiin palovaroittimiin. Asukkaalla on oikeus asentaa palovaroittimet esimerkiksi makuuhuoneisiin, jos taloyhtiö ei niin tee. SPEK suosittelee, että jokaisessa makuuhuoneessa ja eteisessä on toimivat palovaroittimet.

– On taloyhtiönkin etu, että varoittimia on riittävästi. Kustannus ja haitta levinneestä tulipalosta on merkittävästi suurempi kuin varoittimien hinta, Leino muistuttaa.

Asukkaan tarvitsemista lisälaitteista ja niiden kustannuksista tulee sopia

Asukkaan vastuulla on ilmoittaa taloyhtiölle erityistarpeesta. Kuulovammainen ihminen voi tarvita esimerkiksi tärinä- tai vilkkuhälyttimen, jolla hän huomaa tulipalon ajoissa. Pyörätuolia käyttävää auttaa taas alas sijoitettu palovaroittimen testauspainike.

– Eräät taloyhtiöt heittivät viime vuonna roskeen arviolta kymmenien tuhansien eurojen edestä kuulovammaisten palohälyttimiä aivan turhaan. Tällaista ei saa nyt uuden palovaroitinasetuksenkaan valossa tehdä, Leino toteaa.

Jos asukas tarvitsee lisälaitteita, hyvinvointialueen vammaispalvelut voivat kustantaa ne. Hyvinvointialue ei kuitenkaan vastaa välineiden asennuksesta ja huollosta.

– Taloyhtiö voi päättää, tarjoaako se asennuksen ja huollon lisämaksullisena palveluna. Siinä tapauksessa taloyhtiö laskuttaa ensin kustannukset asukkaalta, joka hakee korvauksen hyvinvointialueelta. Taloyhtiön ja



Dreamstime

asukkaan pitää sopia asiasta yhdessä, Leino sanoo.

Myös vartiointiliikkeen varoittimia voi käyttää

Vastuu palovaroittimista on aina taloyhtiöllä. Jos asukas haluaa käyttää vartiointiliikkeen palvelua, johon kuuluvat palovaroittimet, hän saa tehdä niin. Esimerkiksi erillistaloissa tämä asia voi tulla vastaan, ja taloyhtiö voi ottaa sen huomioon jo alkukartoituksessaan.

– On taloyhtiöitä, joissa on sovittu, että jokainen hoi-
taa oman talonsa. Jos erillistaloissa halutaan jatkaa

näin palovaroittimien osalta jatkossa, se on mahdollista, Leino kertoo.

Jos asukas huolehtii erillistalossa itse palovaroittimis-
taan tai käytössä on vartiointiliikkeen palovaroittimet, tu-
lee taloyhtiöllä kuitenkin olla tieto varoittimiin liittyvistä
toimenpiteistä.

– Esimerkiksi jos vartiointiliike vaihtaa palovaroittimet
uusiin, tulee asiasta kertoa taloyhtiölle, kuten muissakin
palovaroittimiin liittyvissä huolto- tai ylläpitotilanteissa,
Leino tarkentaa.

Taloyhtiö vastaa 1.1.2026 alkaen kaikista sen asun-
toihin kuuluvista palovaroittimista kaikissa tilanteissa.

Lakiuudistus kieltämässä tupakoinnin vuokra-asunnoissa, mutta miten käy kannabiksen?

Asuinhuoneenvuokralakia ollaan uudistamassa ja yksi valmisteilla olevista muutoksista, joka on ollut paljon esil-
lä, on tupakointikiellon kirjaaminen lakiin. Laista tuleva
kielto tarkoittaisi sitä, että tupakointi on kielletty kaikissa
asuinkäyttöön vuokratuissa huoneistoissa eikä kieltämi-
nen enää jatkossa edellytä kiellon kirjaamista vuokraso-
pimukseen.

– Tämä on tarpeellinen ja toivottu lakimuutos, mutta
ei aivan ongelmaton, sanoo Isännöintiliiton vanhempi la-
kiasiantuntija **Kristel Pynnönen Andersson**.

Taloyhtiössä asuu tavallisesti sekä osakkaita että
vuokralaisia. Osakas voisi jatkossakin polttaa omassa
asunnossaan, mutta laki kieltäisi vuokralaista tekemästä
samaa. Näin ollen lakiuudistus toteutuessaan asettaisi
asukkaat usein eriarvoiseen asemaan sen mukaan,
asuuko henkilö vuokralla vai omistusasunnossa.

– Tämä varmasti aiheuttaa hämmennystä taloyhtiössä
kenen tupakointiin voidaan puuttua osakas versus vuok-
ralainen, sanoo Pynnönen Andersson.

Kannabista ei rinnasteta tupakointiin

Kannabiksen polttamista ei tupakkalaissa eikä asuinhuo-
nevuokralaissa rinnasteta tupakointiin.

– Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli vuokralainen polt-
taa kannabista ja tähän halutaan puuttua, ei voida pel-
kästään vedota asuinhuonevuokralaissa olevaan tupak-
kakieltoon, avaa asiaa Pynnönen Andersson.

– Vedota voidaan toki sen käytöstä aiheutuvaan sa-
vuun tai hajuun, mikäli se häiritsee asumisviihtyvyyttä tai
aiheuttaa terveyshaittoja, korostaa Pynnönen Anders-
son.

Epäselvyyttä ja ihmettelyä tulee kuitenkin suurella to-
dennäköisyydellä aiheutumaan siitä, että kannabiksen
polttamiseen on haasteellisempaa puuttua, koska haitat
pitää pystyä osoittamaan, kun taas tupakan osalta voi-
daan yksinkertaisesti todeta, että se on kiellettyä. Tähän
epäkohtaan on alalla jo tartuttu, ja on vuokranantajia,

jotka ovat vuokrasopimuksessa kieltäneet tupakoinnin li-
säksi myös kannabiksen polttamisen.

– Pidän erittäin harmillisena, että nyt kun tupakointi-
kielto ollaan vihdoin saamassa asuinhuoneenvuokrala-
kiin, ei samalla todeta selkeästi, että myös kannabiksen
polttaminen olisi kielletty samalla tavalla kuin tupakointi,
harmittelee Pynnönen Andersson.

– Kannabiksen selvä kielto olisi omiaan selventämään
tilannetta, korostaa Pynnönen Andersson lopuksi.



Dreamstime



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kestäviä energiaratkaisuja taloyhtiöön

Asuin- ja palvelurakennusten lämmitys aiheuttaa vuodessa noin 17 prosenttia Suomen hiilidioksidipäästöistä. EU on suitsimassa noita päästöjä tuntuvilla toimilla, joten myös taloyhtiöillä onkin perusteltuja syitä pohtia kestävien energiaratkaisujen käyttöönottoa.

Kasvavien ylläpitokustannusten ja remonttitarpeiden paineessa kestävien energiaratkaisujen käyttöönotto ei ole todennäköisesti etusijalla monessakaan taloyhtiössä. Taloyhtiöillä olisi kuitenkin runsaasti syitä ryhtyä panostamaan niihin, toteaa Turun ammattikorkeakoulun energiatekniikan lehtori ja koulutusvastava **Osmo Huhtala** kollegoineen.

Parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta voidaan vähentää energiakustannuksia, mutta uusiutuvan energian käyttö auttaa myös pienentämään taloyhtiön hiilijalanjälkeä ja vähentämään sen

ympäristökuormitusta. Lisäksi kestävät energiaratkaisut voivat parantaa asumismukavuutta esimerkiksi lämmönsäätelyllä ja ilmanlaadulla.

Varsinkin vanhemmassa rakennuskannassa energiatehokkuuden suhteen olisi Turun AMK:n asiantuntijoiden mukaan usein parantamisen varaa. Vanhojen rakennusten energiatehokkuutta voidaan kuitenkin petrata esimerkiksi vähentämällä lämpövuotoja eristystä parantamalla ja lisäämällä lämmöntalteenottoa. Myös rakennusten vanhat lämmitysjärjestelmät voidaan vaihtaa energiatehok-

kaampiin vaihtoehtoihin kuten lämpöpumppuihin.

Muita vaikuttavia keinoja ovat aurinkosähköjärjestelmän asentaminen tai kiinteistöautomaation lisääminen, jonka avulla kiinteistön lämmitystä ja valaistusta voidaan ohjata. Myös valaistus itsessään voidaan vaihtaa energiatehokkaaseen led-valaistukseen.

Lainsäädäntö kannustaa energiatekoihin

Rakennusten energiatehokkuutta ja sen

edistämistä ei ole suinkaan jätetty vain taloyhtiöiden oman aktiivisuuden varaan. Esimerkiksi EU:n tasolla asiaan vaikuttaa keskeisesti Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, joka asettaa jo omalta osaltaan vaatimuksia rakennusten energiatehokkuudelle ja uusiutuvan energian käytölle.

Kansallisella tasolla vaikuttavaa lainsäädäntöä ja ohjausta ovat puolestaan muun muassa Ilmastolaki, valtakunnallinen korjausrakentamisen strategia sekä Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksil-

99 Parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta voidaan vähentää energiakustannuksia, mutta uusiutuvan energian käyttö auttaa myös pienentämään taloyhtiön hiilijalanjälkeä ja vähentämään sen ympäristökuormitusta.

la sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

Vaikka lainsäädäntö ei tällä hetkellä edellytä korjaushankkeiden hiilijalanjäljen raportointia, tämäkin saattaa tulla Huhtalan ja muiden Turun AMK:n asiantuntijoiden mukaan vaatimukseksi tulevaisuudessa. He toteavat vähähiilisen ja energiatehokkaan rakentamisen sekä korjausrakentamisen olevan suoraan yhteydessä rakennusten ylläpito-kustannuksiin, joten taloyhtiöille on aina kannattavaa edistää niitä.

– Kustannusnäkökulmasta arviointi tulee kuitenkin aina tehdä tarkastele-malla kiinteistön elinkaaren aikaisia me-noja, eli investointeja sekä käyttö- ja yl-läpitolukuluja.

Kiinteistön nykytilan kartoitus paras ensiaskel

Taloyhtiöiden on Huhtalan ja hänen kollegoidensa mukaan luontevinta ja kustannustehokkainta edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä esimerkiksi lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä. Lämpöpumppeihin siirtyminen on tuolloin usein tehokas tapa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, kuten myös lämmöntalteenoton kehittäminen.

Myös aurinkosähköjärjestelmän asen-nuksella voidaan vähentää kiinteistön ostoenergian tarvetta ja pienentää ener-giakustannuksia pitkällä aikavälil-lä. Tämä on luontevaa tehdä remontin yhteydessä, mutta myös omana hank-keenaan. Julkisivun ja ulkovaipan korja-usten yhteydessä voidaan puolestaan pa-rantaa rakennuksen eristystä (u-arvoa), mikä myös vähentää lämmönhukkaa ja parantaa energiatehokkuutta.

Uusiutuvien energialähteiden käyt-töönotto edellyttää taloyhtiöltä kuiten-kin asiantuntijan tekemää kartoitusta kiinteistön nykytilasta ja potentiaalisista energiatehokkuustoimenpiteistä. Kar-toituksen pohjalta taloyhtiön hallituk-sen tulee tehdä päätös, mitkä toimenpi-teet ovat järkeviä ja kustannustehokkaita toteuttaa.

TAMK:in asiantuntijat avaavat pro-sessia vielä pidemmälle: Päätöksen jäl-keen tehdään tarkempi suunnittelu, joka kattaa tekniset ratkaisut ja taloudel-liset laskelmat. Lopuksi tehdään hankin-tapäätös ja siirrytään toteutusvaiheeseen.

– Toteutuksen valmistuttua tarvitaan vielä perehdytys järjestelmän toimintaan ja mahdollisesti ylläpitosopimuksen te-keminen huoltoyhtiön kanssa.

Jotkut palveluntarjoajat voivat heidän mukaansa tarjota kaikki edellä mainitut toimenpiteet yhtenä pakettina, mutta taloyhtiö voi myös hankkia ne erikseen ja eri toimijoilta. Kyse on myös siitä, missä määrin taloyhtiö haluaa itse johtaa projektia.

Esteenä tekniset rajoitukset, tiedon puute ja asenteet

Uusiutuvien energiaratkaisujen käyt-töönnotolle taloyhtiöissä voi olla kuiten-kin vielä esteitä – joko todellisia tai sit-ten koettuja. Teknisiä rajoituksia voivat Huhtalan ja tämän kollegoiden mukaan olla esimerkiksi rakennusta varjostavat puut tai toiset rakennukset, jotka hei-kentävät aurinkosähköjärjestelmän kan-nattavuutta. Vastaavasti myös lämpö-pumpun asentamiselle voi olla teknisiä rajoituksia.

– Kustannukset ja kannattavuus voi-vat muodostua haasteeksi, sillä inves-toinnit energiaratkaisuihin voivat olla kalliita ja takaisinmaksuaika pitkä. Ra-hoitumahdollisuuksien puute voi vai-keuttaa hankkeiden toteuttamista.

Toisinaan uusien energiaratkaisujen käyttöönnoton tiellä ovat yksinkertaisesti tiedon ja osaamisen puute. Esimerkiksi väärät käsitykset ratkaisujen kannatta-vuudesta voivat johtaa siihen, että uusia ratkaisuja ei ryhdytä edes selvittämään. Lisäksi tavoitteiden asettamiseen ja to-teutuksen läpiviintiin tarvitaan osaamis-ta ja tietoa aihepiiristä.

Uusi teknologia helpottaa energiankäytön optimointia

Viime vuosina on tullut saataville run-saasti uusia tekniikoita ja ratkaisuja, joil-la taloyhtiöt voivat parantaa energiate-hokkuuttaan ja saavuttaa kestäviä hyöty-jä. Näistä esimerkkinä Huhtala ja muut Turku AMK:in asiantuntijat mainitsevat älykkäät automaatiojärjestelmät, jotka mahdollistavat kiinteistön energianhal-linnan optimoinnin reaaliaikaisesti.

– Ne voivat säätää valaistusta, lämmi-tystä ja jäähdytystä automaattisesti, mikä parantaa energiatehokkuutta ja vä-hentää kustannuksia. Myös kulutusjous-to voi olla osa älykkästä järjestelmää, jol-loin se huomioi myös sähkön hinnan ja mahdollistaa toimimisen reservimarkki-noilla.

He toteavat aurinkosähköjärjestelmiä ja akkuvarastoja olleen myös tarjolla jo kauan, mutta ne ovat kehittyneet koko ajan entistä kustannustehokkaammiksi.

– Ja sähköautojen latausjärjestelmät ovat kehittyneet entistä monipuolisem-miksi ja niiden avulla voidaan ohjata la-tausta älykkäästi. Ne voivat toimia oma-na järjestelmänään tai osana taloauto-maatiota.

Erilaiset tekoälyä hyödyntävät seuran-tajärjestelmät voivat puolestaan havaita poikkeamia energiankäytössä sekä en-nustaa tulevia olosuhteita. Tätä tietoa voidaan edelleen hyödyntää taloyh- >>



Tuloilmasuodattimien huollot taloyhtiöille

Taloyhtiöissä ikkunoiden tuloilmasuodattimet tulee huoltaa vuosittain.

Teemme huollot Lahden ja Päijät-Hämeen alueella asiantuntevasti vuosien kokemuksella.

Suoritamme suodatinhuollon yhteydessä palovaroittimien testauksen edullisesti.

AHKERAK OY
Ari Hiltunen
P. 0405090821
ari.hiltunen@ahkerak.fi
www.ahkerak.fi

PiippuMestari



Kaikkien kotisi katolla tehtävien töiden mestari

- Katon- ja piipunkorjaustyöt
- Piipun hatut ja pellitykset
- Rännit ja kattoturvatuotteet
- Kattoremontit/pellinvaihdot
- Ulkovuoraukset
- Painovoimaisen ilmanvaihdon parannukset

SADEHATUT ASENNETTUNA
Päijät-Hämeessä ja lähiympäristössä
TARJOUCHINTAAN ALK.

Miika Niemikorpi
044 750 9441
miika@piippumestari.fi
Kivisojantie 18, Järvelä

149€
Ovh. 180-250€
KYSY LISÄÄ

PIIPPUMESTARI.FI

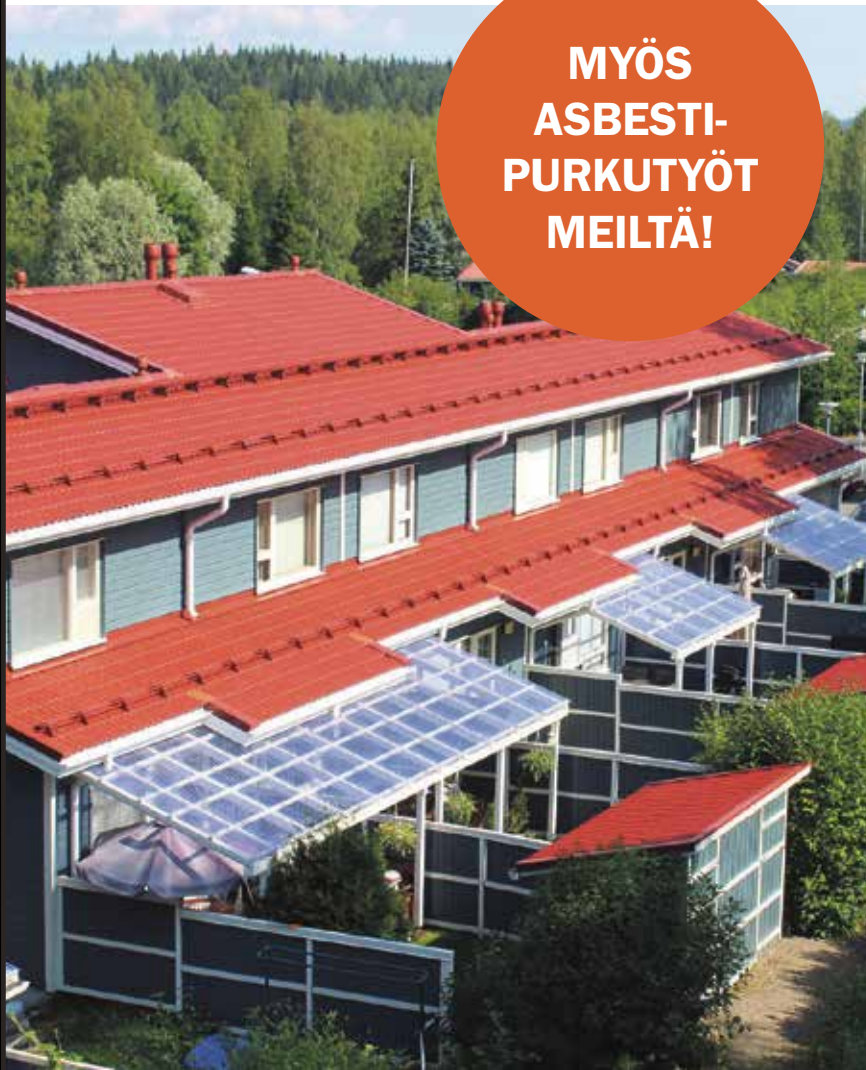


PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Katto remontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskelo, 0400 395 370
veikko.koskelo@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä

tiön energiankäytön optimoinnissa.

EU vaatii rakennusten päästöjen pientämistä

Asuin- ja palvelurakennusten päästöjen pientämiseksi on määritelty EU-tasolla tuntuva tavoitteet. Fit for 55-valmiuspaketilla pyritään vähentämään EU:n alueen päästöjä vuoden 1990 tasosta vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Rakennusala pakotista koskevat erityisesti energiatehokkuusdirektiivi sekä EU Renovation wave -ohjelma, jonka tavoitteena on kaksinkertaistaa energiaremonttien määrä vuoteen 2030 mennessä.

Nykytilanteen valossa tämä ei ehkä ole täysin realistinen tavoite, ainakaan ilman merkittävää valtion tukea, arvioi Huhtala kollegoineen. Kehittämistar-

vetta on heidän mukaansa esimerkiksi siinä, että rakennusalan ammattilaiset osaisivat hyödyntää EU-tukia täysimääräisesti.

Konsultit voivat avustaa tukihakemusten tekemisessä, mutta se on lisäkustannus ja on olemassa riski, että hakemus ei johda rahoituksen saamiseen. Tämä vähentää taloyhtiöiden kiinnostusta hakemusten tekemiseen.

Tukitoimien tulisi heidän mukaansa olla yksinkertaisempia ja helpommin saavutettavissa, jotta niiden vaikuttavuus olisi parempi. Lisäksi tarvitaan koulutusta ja tiedotusta sekä taloyhtiöiden hallituksille että LVISA-alan ammattilaisille, jotta he ymmärtäisivät paremmin tukimahdollisuudet ja osaisivat hyödyntää niitä tehokkaasti. Ilman näitä toimenpiteitä tavoitteen saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä on haastavaa.



Koulutus kestävästä energiaratkaisusta on herättänyt kiinnostusta

Turun ammattikorkeakoulu aloitti syksyllä 2024 Taloyhtiöiden kestävästä energiaratkaisusta -koulutuksen, joka sisältää katsauksen taloyhtiön älykkäisiin energiaratkaisuihin ja siihen liittyvään päätöksentekoon taloyhtiössä. Koulutuksen liikkeellepanevana voimana ja rahoittajana on ollut Jatkuvan oppimisen ja työllisyyden palvelukeskus Jotpa, jota ohjaavat yhteistyössä opetus- ja kulttuuriministeriö sekä työ- ja elinkeinoministeriö. Hallinnollisesti se on Opetushallituksen erillisyksikkö.

Osmo Huhtala kertoo opintokokonaisuuden sisältävän useita kestäviin energiaratkaisuihin liittyviä teemoja, joista taloyhtiöiden energiaratkaisut on yksi.

Turku AMK päätti tarjota osaamistaan nimenomaan taloyhtiöiden energiaratkaisujen koulutukseen, koska sen koettiin olevan lähimpänä vahvuusiamme sekä koulutuksen että opetuksen osalta. Energiaratkaisujen ja energiamurrokseen liittyvien teemojen edistäminen ovat myös yleisemmällä tasolla keskeisiä tavoitteitamme, Huhtala sanoo.

Koulutus on herättänyt kiinnostusta ja olemme saaneet siihen sekä viime syksynä että kuluvana keväänä täydet ryhmät, noin 60 opiskelijaa. Koulutukseen on osallistunut pääasiassa LVISA-alan ammattilaisia, mutta merkittävässä määrin myös taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden edustajia. •

LAKIPALSTA



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

Häiritsevä elämä hallintaanottoperusteena

Osakehuoneiston hallintaan ottaminen on järeä pakkokeino, jolla asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin tai toimintaan. Yhtiö voi ottaa osakehuoneiston hallintaansa enintään kolmen vuoden määräajaksi yhtiökokouksen päätöksellä. Määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päättä aikaisemmasta ajankohdasta.

Hallintaanottamisen perusteista säädetään AsOYL 8 luvun 2 §:ssä, jonka mukaan perusteina voivat olla muun muassa vastikkeiden maksamatta jättäminen sekä huoneiston huono hoito. Osakehuoneistoa ei kuitenkaan saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Huoneiston hallintaanotolla puututaan merkittävästi osakkeenomistajan oikeuksiin, joten kevyin perustein sitä ei voi tehdä. Hallintaanotto onkin menettelynä melko raskas ja tarkoin säännelty ja näyttötaakka hallintaanoton perusteesta kuuluu yhtiölle.

Yksi hallintaanottoperuste on huoneistossa vietettävä häiritsevä elämä. Osakehuoneistossa vietettävä elämä katsotaan häiritseväksi, mikäli se poikkeaa normaalista ja sitä voidaan pitää paheksuttavana sen muille asukkaille häiriötä aiheuttavan luonteen vuoksi. Hallintaanottoperusteena häiritsevää elämää

voi olla melko haastava näyttää toteen, sillä se perustuu muiden osakkaiden havaintoihin ja subjektiivisiin kokemuksiin normaalista poikkeavasta elämästä asunnossa. Häiriön merkitys onkin ratkaistava kokonaisharkinalla.

Häiritsevää elämää tulee tarkastella sen pohjalta, mitä objektiivisesti arvioiden voidaan pitää häiritseväenä. Yhtiöllä on oltava jonkinlaista näyttöä, mikäli häiritsevään elämään vedotaan hallintaanoton perusteena. Yksittäisen naapurin arvio osakehuoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä ei yleensä täytä hallintaanoton edellytystä, mutta muiden asukkaiden yhteneväiset kertomukset tilanteesta voivat riittää näyttämään, että mahdollinen häiriö on objektiivisesti katsottuna vähäistä suurempaa. Mikäli hallintaanotopäätöstä moititaan ja asiassa järjestetään oikeudenkäynti, asukkaiden olisi tultava todistamaan tuomioistuimeen.

Millainen toiminta sitten konkreettisesti lasketaan poikkeavaksi ja paheksuttavaksi? Ensinnäkin häiritsevän elämän täytyy olla toistuvaa ja olennaista, jotta se riittää hallintaanoton perusteeksi. Kerran vuodessa kuuluvat juhlimisen äänet eivät täytä tätä kynnystä. Ilta- tai yöaikaan tapahtuvat häiriöt muodostavat yleensä hallintaanoton perusteen helpommin kuin päiväsaikaan kuuluvat

äänet, mutta toisaalta yölliset äänetkään eivät voi olla täysin kiellettyjä. Hallintaanottoperusteeksi riittävä, häiritseväksi katsottu elämä on usein yöpainotteista metelöintiä, johon liittyy yleensä alkoholin käyttöä. Häiritsevän elämän viettämiseen voivat syyllistyä paitsi osakkeenomistaja tai huoneistoa hallitseva vuokralainen, mutta myös näiden vieraat.

Niin kutsuttu tavallinen elämä ei täytä hallintaanoton kriteerejä. Esimerkiksi vauvan yöllinen itkeminen on ikävä vaihe, joka voi häiritä muita asukkaita, mutta se ei kuitenkaan riitä hallintaanoton perusteeksi. Samoin lasten leikkien ääniin ja kohtuulliseen musiikkiharrastamiseen tulee lähtökohtaisesti suhtautua sallivasti. Asumisesta aiheutuu kuitenkin aina jonkin verran äänihaittoja ja niitä tulee sietää.

Mikäli huoneisto on vuokralaisen hallussa, on tärkeää, että yhtiö on heti häiriön ilmetessä yhteydessä vuokranantajaan eli osakkeenomistajaan. Yhtiölle on helpompaa ja edullisempaa, että osakkeenomistaja huolehtii asukkaan hädästä ja mahdollisesta häätöoikeudenkäynnistä. Kun osakkeenomistajalla on tieto asukkaan tekemisistä, hän voi vuokranantajana antaa varoituksen ja muutenkin edetä huoneenvuokralaissa säädetyin tavoin tilanteen kanssa tarvittaessa häätöön saakka.



... Teksti: Elina Salmi

Miten taloyhtiö voi säästää lämmityskustannuksissa?

Energian hinnan nousu on saanut monet taloyhtiöt etsimään vaihtoehtoisia lämmitysratkaisuja. Ennen järjestelmän vaihtoa kannattaa kuitenkin tutkia, miten energiatehokkuutta ja olemassa olevia järjestelmiä voisi mahdollisesti parantaa.

Kiinteistön energiatehokkuutta voi parantaa kustannustehokkaasti monin keinoin ja ne keinot kannattaa joka tapauksessa käyttää ennen kuin ryhdytään vaihtamaan lämmitysjärjestelmää. Kun tasapainotetaan ilmanvaihto ja lämmitysverkosto niin, että kaikissa huoneistoissa on suurin piirtein tasaiset lämpöolosuhteet ja vähennetään vetoisuutta tiivistämällä ikkunat, saatetaan pärjätä vähän matalammalla sisälämpötilalla. Siitä luonnollisesti seuraa pienempi lämmönkulutus lämmitysjärjestelmästä riippumatta.

– Kun lämmönkulutus ja sen tarve pie-

nenee, niin samalla lämmitystavan muutamisen taloudellinen kannattavuus heikenee. Mitä enemmän kuluu lämpöä, sen kannattavampaa on vaihtaa käyttökustannuksiltaan edullisempaan lämmitysmuotoon. Kun tarve pienenee, niin saattaa olla niin, ettei enää kannatakaan tehdä muutosta ja pärjätään pienemmillä muutoksilla, muistuttaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motiva Oy:stä.

– Pienempi lämmitystarve voi olla mahdollista kattaa kevyemmin sillä olemassa olevalla järjestelmällä. Jos lämmitysjärjestelmä halutaan ja kannattaa silti

vaihtaa, vaikuttaa pienempi lämmitystarve uuden järjestelmän mitoittamiseen ja kannattavuusarvioon. Voi käydä esimerkiksi niin, että jos on pohdittu siirtymistä maalämpöön, niin pienentyneen kulutuksen vuoksi tarvitaankin yksi lämpökaivo vähemmän ja säästetään investoinnissa.

Lisäeristys kannattaa tehdä julkisivuremontin yhteydessä

Alkajaisiksi siis tutkitaan talon olemassa

olevat järjestelmät ja tehostetaan niitä mahdollisuuksien mukaan. Katsotaan myös, mitä remontteja kunnossapitosuunnitelmassa on tulossa lähivuosina. Niiden yhteydessä on helppo huomioida energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet ja tehdä ne.

– Jos esimerkiksi ikkunat on käyttöikänsä päässä ja lähivuosina on tulossa ikkunaremonttia, niin kannattaa huomioida se, että kun ikkunat uusitaan, niin lämmitystarve pienenee. Osa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä on sellaisia, että ainut kustannustehokas

vaihtoehto on tehdä ne toisen remontin yhteydessä. Sellainen on esimerkiksi lämmöneristyksen lisääminen talon ulkoseiniin julkisivuremontin yhteydessä. Seuraava järjevä mahdollisuus voi tulla vaikka vasta 50 vuoden päästä.

Lämmitysjärjestelmän vaihtaminen on sen kokoluokan muutos, että onnistuminen kannattaa varmistaa käyttämällä asiantuntijaa apuna. Asiantuntijan avulla voidaan tehdä kunnollinen ja oikeisiin asioihin nojaava tarkastelu siitä, onko lämmitysjärjestelmän vaihtaminen kannattavaa. Jos alustavan tarkastelun pohjalta näyttää siltä, että lämmitystapaa kannattaa muuttaa, niin voidaan olla suhteellisen luottavaisin mielin sen suhteen, että investointi kannattaa.

Kunnollinen hankesuunnitelma on tarpeen

Kun itse hanke sitten alkaa, tarvitaan hyvä hankesuunnitelma ja -suunnitteli- ja, jotta projekti saadaan toivotulla tavalla maaliin.

VTT teki hiljattain tutkimuksen, jossa selvisi, että hankesuunnitelma puuttui kokonaan kolmannekselta lämmitystapamuutoksen tehneistä yhtiöistä. Oli vain pyydetty tarjoukset vaikkapa joltakin lämpöpumpputoimittajalta ja ryhdytty työhön.

Silloin on olemassa riski, että myös kannattavuuslaskelmat tekee järjestelmän myyjä, jolla saattaa olla hankkeessa vähän oma lehmä ojassa. Tutkituissa hankkeissa takaisinmaksuajat olivat kymmenen ja kahdenkymmenen vuoden välissä eli haarukka on aika iso.

– Vuosihyötysuhteet olivat kuitenkin kaikissa hyviä eli vähintään kolme. Se tarkoittaa sitä, että yhdellä yksiköllä sähköä saatiin vähintään kolme yksikköä lämpöä, toteaa Kettunen.

Tutkimuksen mukaan myös useiden yhtiöiden hankesuunnittelussa oli puutteita ja vain puolessa osaava talotekniikan ammattilainen oli tehnyt suunnitelman.

– Silloin käy helposti niin, että esimerkiksi kunnollinen seuranta jää puuttumaan. Tiettyt asiat – kuten nyt tuo mittarointi – karsiutuvat pois, kun ei ole tehty hankesuunnitelmaa, johon on sisällytetty tarvittavat laitteet. Silloin ei pystytä arvioimaan vaikkapa sitä, paljonko lämpöpumppu tuottaa lämpöä kuluttamallaan sähköllä eli mikä sen todellinen, toteutuva hyötysuhde on. Tällaisia asioita olisi kuitenkin tärkeää pystyä seuraamaan.

Vain puolet vastanneista taloyhtiöistä kertoo, että järjestelmän toimintaa seurataan ja arvioidaan säännöllisesti.

Energiatehokkuuden parantaminen kannattaa aina

Lämmitysjärjestelmän muutoksen kannattavuus riippuu tietysti paljon nykyisen lämmitystavan hinnasta. Jos ollaan esimerkiksi muuttamassa öljylämmityksestä kaukolämpöön tai johonkin lämpöpumppuratkaisuun, niin se on tyypillisesti hyvin kannattavaa.

Jos taas yhtiöllä on melko uusi ja hyväkuntoinen öljylämmitysjärjestelmä, niin voi harkita, jättäkö sen uuden

lämpöpumppujärjestelmän rinnalle toimimaan kovimmilla pakkasilla ikään kuin varajärjestelmänä silloin, kun sähkön hinta on korkealla.

Ei voi sanoa yksiselitteisesti, että yksi konsti on halvempi kuin toinen, koska ratkaisut ja niiden kannattavuus ovat hyvin tapauskohtaisia. Joka tapauksessa energiatehokkuuden parantaminen kannattaa lähes aina. Taloyhtiöstä löytyy Kettusen mukaan lähes aina kannattavia energiatehokkuustoimia, jotka voivat samalla parantaa asumisen laatua.

Säädöt, ikkunoiden tiivistäminen ja vaikkapa huonosti eristetyin yläpohjan lisäeristäminen puhallusvillalla – jos se on mahdollista – eivät vaadi ylettömiä investointeja. Vaikka lämmitysjärjestelmän uusiminen olisikin joka tapauksessa kannattavaa, niin kustannustehokkaimmat tehokkuustoimenpiteet kannattaa tehdä viimeistään lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä.

– On tärkeää ottaa niin sanotusti löysät pois energiankulutuksesta jo siinä vaiheessa, kun harkitaan lämmitysjärjestelmän muutosta. Varsinkin jos ollaan hankkimassa uutta järjestelmää, niin alentunut lämmöntarve vaikuttaa uuden järjestelmän mitoittamiseen. Siten voi syntyä säästöjä jo hankintavaiheessa, kun ei ylimitoiteta uutta järjestelmää, sanoo Kettunen.

Maalämmönkin voi ostaa palveluna

Kun taloyhtiö alkaa miettiä lämmityskustannusten alentamista uusien järjestelmien kautta, on tarjolla lukuisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut tai aurinkokennät ja aurinkosähköjärjestelmä. Useiden järjestelmien yhdisteleminen saattaa myös toimia. Yksi yksittäinen ja varsin tehokas toimenpide on lämmöntalteenottolaitteiston hankinta.

– Jos rakennuksessa on koneellinen poistoilmanvaihto, niin voi olla hyvin kannattavaa investoida poistoilmalämpöpumppuun. Pitää kuitenkin verrata, onko taloudellisempaa investoida siihen, vaihtaa varsinainen lämmitysjärjestelmä, vai tehdä molemmat. Hyvä vaihtoehto ja ratkaisu voi olla myös yhdistää kaukolämpö ja maalämpö.

Kettunen korostaa, että asiantuntijan käyttäminen vaihtoehtojen puntaroinnissa on ensiarvoisen tärkeää ja auttaa parhaaseen lopputulokseen yhtiön kannalta.

Useat yritykset tarjoavat taloyhtiöille palveluna uuden laitteiston etäseuranta. Sellaisen valitseminen on järjestelmän kunnollisen toimivuuden kannalta hyödyksi ja vähintäänkin helpottaa hyvää talonpitoa. Palvelun kautta tulee automaattisia hälytyksiä tarvittaessa ja ne pystyvät jopa tekemään pieniä säätöjä etänä.

Hiljattain markkinoille on myös tullut yrityksiä, jotka tarjoavat maalämmön taloyhtiöille palvelutoimituksena. Se tarkoittaa sitä, että taloyhtiön ei itse tarvitse investoida lämpökaivoihin ja laitteisiin, vaan palveluyritys rakentaa ne, ylläpitää niitä ja tuottaa talon tarvitseman lämmön. Taloyhtiö maksaa palvelusta kuukausimaksua sopimuskauden ajan vähän samaan tapaan kuin maksetaan kaukolämmöstä. ●

Isännöintitoimisto

EKOISÄNNÄT KY

Lahden toimisto

Rullakatu 18 C

15900 LAHTI

Puh (03) 7513 184

Hollolan toimisto

Keskuskatu 4

15870 HOLLOLA

Puh (03) 7513 184

etunimi.sukunimi@ekoisannat.fi

www.ekoisannat.fi

NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA

OSOITTEESSA:

www.digiomakiinteisto.com

LAHDEN

RAKENNUSMAALAUUS OY

SISÄ- JA ULKOMAALAUKSET | TAPETOINNIT | TASOITETYÖT

REMONTOINNIT | PELTIKATTOJEN MAALAUKSET

JULKISIVUJEN MAALAUKSET | VAHINKOSANEERAUKSET

TIILIKATTOJEN PESUT JA PINNOITUKSET | KIRVESMIEHENTYÖT

p. 0400 844563 • info@lahdenrakennusmaalauus.fi

lahdenrakennusmaalauus.fi



www.omakiinteisto.com

www.digiomakiinteisto.com



» Huollot

» Korjaukset

» Ilmastointilaittehuollot

» Pakokaasumittaukset

– OBD + Diesel-savu

» Ohjauskuilmien suuntaukset

» Ajovalojen kiillotukset

» Vikakoodin luku Bosch / Autocom

LUOTETTAVA MONIMERKKIKORJAAMO ORIMATTILASSA

LT-AUTOKORJAAMO KY

Käräytie 17, Orimattila, puh. (03) 777 4498, 044 700 4498

ltautokorjaamo@gmail.com | www.ltautokorjaamo.fi





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Pihan leikkipaikan turvallisuus tarkempaan syyniin

Toukokuussa voimaan tullut kulutuspalvelujen turvallisuutta koskeva laki toi taloyhtiöille velvollisuuden dokumentoida pihansa leikkipaikan turvallisuuteen liittyviä seikkoja.

Keväällä voimaan tullut kulutuspalvelujen turvallisuutta koskeva laki on yleisluonteinen ja koskee kaikkien kulutuspalvelujen turvallisuutta. Sitä ei ole siis säädetty erityisesti taloyhtiöitä silmällä pitäen, korostaa johtava asiantuntija **Jaakko Laitinen** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes).

– Tukesin tietoon tulee välillä ilmoituksia asunto-osakeyhtiöiden leikkialueilta, mutta tarkempaa tilastotietoa taloyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuuspuutteis-

ta ei ole.

Sinänsä kyse ei ole mistään aivan uudesta asiasta, vaan kulutuspalvelulaki korvasi vanhan vapaa-ajan palveluiden asiakasturvallisuutta koskevan lain. Lain tarkoitus ja päävelvoite onkin Laitisen mukaansa pysynyt samana: varmistaa kuluttajien turvallisuus tiettyjä vapaa-ajan palveluita käyttäessään. Palveluntarjoajan pitää siis varmistua tarjoamansa palvelun turvallisuudesta.

Laki koskee näin myös taloyhtiöiden

yhteisiä leikkipaikkoja, jotka tulkitaan lain tarkoittamiksi vapaa-ajan palveluiksi, ja niissä leikkijät puolestaan vapaa-ajan palveluiden käyttäjiksi.

Dokumentaatio leikkipaikan turvallisuudesta kuntoon

Käytännössä kulutuspalvelulaki velvoittaa taloyhtiöt dokumentoimaan esimerkiksi vaarojen tunnistamiseen ja riskien arvioi-

miseen liittyviä seikkoja sekä havaittuja turvallisuuspuutteita ja tapahtuneita onnettomuuksia. Dokumentaation muoto on muuten vapaa, mutta sen on oltava kirjallisessa muodossa.

Laitinen kehottaa taloyhtiöitä painottamaan leikkipaikan turvallisuutta koskevassa dokumentaatiossa erityisesti vaarojen tunnistamista ja sen perusteella johdettavia turvallisuustoimenpiteitä, kuten miten leikkipaikan kunnon tarkastaminen ja ylläpidon suunnittelu ja toteutus

99 Taloyhtiön yhteisille piha-alueille tulisikin hänen mukaansa hankkia ainoastaan leikkikenttävälinestandardin SFS- EN 1176 mukaisia, julkiseen käyttöön soveltuvia välineitä.

on tehty.
– Dokumentaatio voi olla esimerkiksi samassa huolto- ja kunnossapitokansiossa missä on muutkin taloyhtiön vastaavat dokumentit. Osin kulutuspalvelulain edellyttämät asiat voi sisällyttää myös taloyhtiön pelastussuunnitelmaan.

Julkisille leikkipaikoille on omat standardinsa

Laitinen muistuttaa, että osa markkinoilla olevista leikkikenttävälineistä on tarkoitettu vain yksityiseen kotikäyttöön. Niitä ei ole siis suunniteltu kestäämään laajamittaista ja jatkuvaa käyttöä.
– Tällaisia välineitä voi hankkia asukkaiden omille kotipihoille, mutta niitä ei ole tarkoitettu yhteiseen käyttöön kuten taloyhtiön pihoille ja kuntien leikkikentille.
Taloyhtiön yhteisille piha-alueille tulisikin hänen mukaansa hankkia ainoastaan leikkikenttävälinestandardin SFS- EN 1176 mukaisia, julkiseen käyttöön soveltuvia välineitä. Iskua vaimentavien putoamisalustojen osalta huomioitavaksi tulee lisäksi SFS- EN 1177 -standardin vaatimukset.

Tarvittaessa asiantuntija avuksi arviointiin

Taloyhtiöt pystyvät Laitisen mukaan arvioimaan leikkipaikkansa turvallisuutta pitkälti itse, ja tätä niiden tuleekin tehdä.
– Kuitenkin leikkipaikan käyttöasteesta sekä välineiden tyypistä ja iästä riippuen myös ulkopuolisten tarkastajien käytölle voi olla tarvetta, koska asukkaat eivät välttämättä tunnista kaikkia riskejä tai tunne turvallisuusvaatimuksia.
Hän vinkkaa Tukesin verkkosivujen Leikkikenttä- ja Taloyhtiö-osioista sekä Tukesin julkaisemasta Hyvä käytäntö -uutisesta löytyvää tietoa muun muassa taloyhtiön leikkipaikan ylläpitoon ja tarkastuksiin liittyen. Tarvittaessa apuna voi käyttää myös ammattilaisia.
Taloyhtiön olisi siis tärkeää hankkia yhteisessä käytössä olevalle leikkipaikalleen asianmukaiset välineet, mutta myös pitää ne kunnossa koko niiden käyttöajan.
– Riittävä ylläpito on avainasemassa. Välineiden mukana tulevia ylläpito-ohjeita tulee noudattaa. Asukkaiden kannattaa myös tehdä silmämääräistä arviointia jatkuvasti. Näin pystytään tekemään tarvittavat huollot ja korjaukset ajoissa.

Kevät on hyvää aikaa leikkipaikan tarkastukselle

Kevät on Laitisen mukaan hyvää aikaa tehdä vuosittainen perusteellisempi tarkastus taloyhtiön leikkipaikalle.

– Erityistä huomiota kannattaa kiinnittää muun muassa kuluviene osien kuntoon, kuten keinujen saranoihin ja ketjuihin, mahdollisiin puurakenteiden lahovaurioihin sekä putoamisalustojen kuntoon.
Esimerkiksi turvahiekkaa tarvitsee yleensä vähintään pöyhiä kuohkeamaksi. Tarpeen mukaan sitä pitää myös lisätä ja huolehtia lisäksi, että putoamisalueella olevat välineiden perustukset on suojattu iskuavaimentavalla hiekalla tai synteettisellä materiaalilla. Rikkoutuneet välineet tai niiden osat on vaihdettava.
Talven jälkeen on syytä tehdä myös perusteellisempi leikkipaikan siivous ja tarkistaa esimerkiksi hiekkalaatikon hiekan kunto ja tarvittaessa vaihtaa tilalle puhdasta hiekkaa. Pintapuolisempia tarkastuksia ja siivouksia on syytä tehdä tarpeen mukaan pitkin vuotta riippuen esimerkiksi paikan käyttöasteesta ja ilkevalta- tai roskaamisalttiudesta.

Ylläpidon laiminlyönti aiheuttaa turvallisuuspuutteita

Jos taloyhtiön pihalla on vanhempia, esimerkiksi 1980- tai 1990-luvulta peräisin olevia leikkivälineitä, Laitinen kehottaa kiinnittämään huomiota niiden käyttökuntoon. On hyvä varmistaa, että välineet ovat ehjät ja niiden rakenteet tukevat, eikä niissä ole esimerkiksi lahovaurioita. Myös perustusten on oltava tukevasti paikoillaan.
Leikkikenttien yleisimmät turvallisuuspuutteet aiheutuvat hänen mukaansa usein ylläpitotoiminnan laiminlyömisestä.
– Tämä näkyy muun muassa turvalustojen huonossa kunnossa ja rikkonaisina välineinä. Turva-alusta on syytä valita sen mukaan, että sen kunnosta pystytään varmistumaan käytössä olevilla resursseilla.
Säännöllinen huolto- ja kunnossapito on tehtävä, vaikka taloyhtiössä ei enää olisi asukkaita lapsiperheitä, muistuttaa Laitinen.
– Jos leikkialueesta halutaan luopua kokonaan ja leikkipaikka on merkitty kaavaan, asiasta kannattaa keskustella kunnan kaavoituksesta vastaavan tahon kanssa.

Lisätietoja:
<https://tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/vapaa-ajan-palveluiden-turvallisuusohjeita-palvelujen-turvallisuudesta>
<https://tukes.fi/-/taloyhtion-pitaa-varmistua-leikkipaikan-turvallisuudesta>
<https://tukes.fi/taloyhtioille>
<https://tukes.fi/-/hyva-kaytanto-taloyhtion-leikkipaikan-turvallisuustarkastus>



Dreamstime

Leikkipaikan turvallisuus talviaikaan

Asunto-osakeyhtiö on aina vastuussa leikkialueen turvallisuudesta, painottaa Jaakko Laitinen. Vaikka taloyhtiön leikkipaikka onkin talvisin todennäköisesti vähällä käytöllä, se on välineineen pidettävä myös tuolloin sellaisessa kunnossa, ettei käyttäjille aiheudu vaaraa. Esimerkiksi keinuistuinten voidaan tarvittaessa poistaa käytöstä talveksi taloyhtiön riskiarvioinnin mukaan.

Leikkipaikoilla on talviaikaan erilaisia vaaroja kuin kesäaikaan, mutta niiltä ei edellytetä kuitenkaan kaikilta osin samaa turvallisuustasoa talvisin. Esimerkiksi alustoilta ei voi edellyttää samanlaista kuntoa kuin kesäolosuhteissa.

– Iskua vaimentava alusta ei voi olla samanlainen ympäri vuoden, mutta kunnossapidossa täytyy talvella huomioida maan jäätymisen ehkäisy, sekä arvioida muuttuvien olosuhteiden mukaan onko keinu turvallinen käyttää talvella.

Viherympäristöliiton verkkosivuilla on tuotu esille asioita, jotka auttavat turvallisuuden huolehtimisesta talviaikaan. ●



... Teksti: Ulla Sirén

Syyshuolto taloyhtiössä on talvihuolien torjuntaa

Syksyn huoltotyölista on taloyhtiössä yhtä pitkä kuin omakotitalossa. Taloyhtiö on vastuussa kiinteistön huollosta ja korjaustoista, joten ne on parasta teettää säännöllisesti – vaikka välillä tuntuisikin, että samoja toimenpiteitä toistetaan yhtenä. Syyshuoltoon kuuluvat sekä rakennuksen ulko- ja sisäpuoli että viheralueet ja kaikki muu pihoihin kuuluva, kuten leikkivälineet. Viisas taloyhtiö aloittaa syystyöt jo elokuun lopulla.

Taloyhtiön syksyiset huoltotyöt ovat jokavuotista puurtamista ja puhdistamista, vuotokohtien etsimistä ja mahdollisten aukkojen tukkimista, säätöjä ja suodattimien vaihtoja. Niiden säännöllinen suorittaminen takaa sen, että talvella kaikki toimii kuten pitää, ja mahdolliset viat huomataan ja päästään korjaamaan alkuvaiheessa. Silloin isot ongelmat eivät pää-

se yllättämään kesken talven pakkasten ja tuiskujen.

Huoltopäällikkö **Markku Karjanmaan** mukaan taloyhtiön ensimmäisiin syystöihin kuuluu tarkistaa, että sopimukset kiinteistöhuoltoyhtiön kanssa ovat voimassa ja kunnossa.

– Huoltoyhtiöt tekevät sen, mistä on sovittu, eivät muuta. On taloyhtiön

omalla vastuulla huolehtia, että kaikki tarvittava huoltotyö on kirjattu sopimukseen, hän muistuttaa.

Lämpöhuoltoa ja pihatöitä

Syksyn alussa ennen kylmien ilmojen alkamista on viimeistään aika tarkistaa ja huoltaa kesän ajan poissa käytöstä ollut

lämmitysjärjestelmä, vaihtaa tarvittaessa suodattimet ja tehdä säädöt talvea varten. Samoin tarkistetaan koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Markku Karjanmaa kehottaa myös käymään läpi taloyhtiön autopaikkojen lämmitystolpat ja katsomaan, että jokainen niistä on kunnossa. Jos vikoja alkaa ilmetä vasta pakkasten tultua, korjaajaa ei ehkä saa nopeasti pai-

Dreamstime



kalle, sillä talven edellä vastaavia korjauksia teetetään paljon.

– Normaalin silmämääräisen tarkistuksen voi tehdä esimerkiksi isännöitsijä. Jos jossain epäillään teknisiä ongelmia, paikalle tarvitaan asiantuntija, Karjanmaa sanoo.

Pihan siivous, viheralueiden haravointi, pensaiden ja istutusten syyshoito, mahdollinen leikkivälineiden huolto tai korjaaminen talveksi pois pihalta ja muut vastaavat ulkotyöt voi ulkoistaa huoltoyhtiölle, mutta monissa pienissä taloyhtiöissä luotetaan vielä perinteiseen talkoomalliin. Jos innostusta ja jaksamista riittää, itse tekemällä säästetään rahaa, ja parhaimmillaan pihatalkoista saadaan hauska ohjelma numero.

Välttämätön jokasyksyinen tehtävä on rännien puhdistaminen pudonneista lehdistä, samaten rännikaivojen, mikäli sellaiset on olemassa. Karjanmaa toteaa, että rännit voi siivota itse, mikäli se on turvallista, ja taloyhtiöstä löytyy siihen pystyvä tekijä. Omakotitaloissa rännien puhdistus tehdään useimmiten itse, eikä esimerkiksi matala rivitalo eroa paljon siitä. Sen sijaan suurissa ja korkeissa rakennuksissa puhdistamiseen tarvitaan ammattilainen.

Varaudu, lumi yllättää

Vaikka kaikki tietävät, että Suomessa

sataa talvella lunta ja tiet jäätyvät, ensimmäiset todelliset talven merkit ilmestyvät jostakin syystä aina yllättäen. Kun lunta alkaa sataa, pitää toimia nopeasti; valmistelu on silloin jo myöhäistä.

Taloyhtiöissä varautuminen lumen tuloon tarkoittaa sitä, että lumenkaato-paikat merkitään ja tarvittaessa laite-taan aurauskepit paikoilleen. Samaten katsotaan, että hiekoitushiekkasäiliöt on täytetty valmiiksi kuivalla hiekalla. Markku Karjanmaa toteaa, että auraus- ja hiekoitusvalmius kannattaa huolehtia kuntoon jo ennen, kuin sääkartoilla alkaa näkyä hiutaleen kuvia.

– Ne työt kuuluvat taloyhtiölle. Kun kiinteistöhuollosta tullaan auraamaan ja hiekoittamaan, on tärkeää, että kaikki on valmiina sitä varten, hän sanoo.

Syksyn edetessä pimeys valtaa tasaiseen tahtiin tunteja vuorokaudesta. Siinä ei sinänsä ole mitään yllättävää, mutta pimenemiseen pitää silti varautua. Ulkovaalaistuksen kunnossa pitäminen kuuluu myös taloyhtiön vastuulle. Huonosti valaistu piha on syyspimeällä ikävä ja jopa vaarallinen.

– Syksyllä on parasta käydä läpi koko ulkovaalaistus. Katsotaan, että lamput ovat ehjät ja hämäräkytkimet toimivat. Valoisana kesänä kaikenlaista on voinut jäädä huomaamatta, Karjanmaa muistuttaa.

>>

MRT
SIIVOUSPALVELUT

Ota yhteyttä
Minna
050 536 7293
minnaartee@gmail.com

MARIN
PYYKKIPALVELU




KIINTEISTÖNNE HUOLTA
KIINTEISTÖPALVELU
NUMMELA
0400 714 325 • www.kpnummela.fi

Tilaa kattopaketti suoraan kattopeltitehtaaltamme kestopelti.fi
Kattosillat • Seinätikkaat
Kattotikkaat • Sadevesi-
järjestelmät • Lumiesteet



**Kourutuote Oy**
Kissamäenkatu 2, Lahti, p. 040 756 5266
www.kestopelti.fi, www.kattovaruste.fi

**KIINTEISTÖHUOLTO**
PAKKANEN

Monipuoliset
kiinteistöhuolto- ja
siivouspalvelut
vuodesta 1986
0400 711 387
huolto@kiinteistohuoltopakkanen.fi
www.kiinteistohuoltopakkanen.fi



**Rakennus- ja Huoltopalvelu
J. ANTILAINEN OY**

**Rakennamme uutta
ja korjaamme vanhaa!**

**VÄÄKSY | 0400 843 698
juha@juhaanttilainen.fi**

www.juhaanttilainen.fi

KATEPAL -kattaja

**Huopakattotyöt ja sokkelien vesi-
eristykset yli viidenkymmenen
vuoden kokemuksella kotimaisilla
Katepal-kumibitumituotteilla**



LÄNSI-KATE

Kotajärventie 14, 15880 Hollola. Puh. 0400 662 622
info@lansikate.fi www.lansikate.fi



Kukaon



- huoltosopimukset
- tekniset työt
- puhtaanapitotyöt
- lumityöt • vihertyöt
- ilmanvaihto- ja lämmitystyöt

24 h 0207 969 895

**Luotettavaa paikallista kiinteistöhuoltoa
ja siivouspalvelua jo vuodesta 1990!**

- sopimussiivoukset
- myymäläsiivoukset
- ravintolasiivoukset
- toimitilasiivoukset
- teollisuussiivoukset
- kotisiivoukset

LAHTI-HOLLOLA Malininkatu 2, 15100 Lahti
Puh. 0207 969 890 • Fax 0207 969 896
www.kukaon.fi

Taloyhtiön syysmuistilista

1. Räystäskourujen puhdistus

Räystäskouruihin kertyy syksyllä lehtiä ja roskaa, joka voi jopa tukkia ne kokonaan. Rännien puhdistus on paras tehdä siinä vaiheessa, kun lehdet ovat pudonneet, mutta mieluiten ennen pakkasia. Rännit voi esimerkiksi huuhdella vedellä.

2. Rännikaivojen puhdistus

Syöksytörvien alla olevat rännikaivot puhdistetaan lehdistä ja muusta roskasta, kuten räystäskourutkin, ja samalla poistetaan kaivon lietepe-
sään kertynyt sakka.

3. Sadevesikaivojen ja niiden sakkapesien tyhjentäminen

Sakkapesien tyhjentäminen on tärkeä osa myös salaojakaivojen ja pe-
rusvesikaivojen huoltoa. Kevään ja kesän aikana kaivoihin voi kertyä
edellisen talven hiekoitushiekkaa sekä muuta hiekkaa ja roskaa sula-
mis- ja sadevesien mukana. Kaivoja ei saa peittää, vaan kaikissa pitäisi
olla ritiläkansi. Sillä sekä huolellisella puhdistamisella vältetään vesiva-
hinkojen vaara talven aikana.

4. Pintavesien kulkusuunnan tarkistus

Katsotaan, että sade- ja sulamisvedet johtuvat pois päin kiinteistöstä.
Jos asia on kunnossa, se toki pysyy sellaisena eikä vaadi mitään erityis-
työtä joka syksy, ellei piha-alueella ole tehty isoja muutoksia.

5. Salaojien tarkastus

Salaojaputkiin voi kertyä huomaamatta roskaa ja lietettä, joka vähitel-
len tukkii koko putkiston. Helppo keino tarkistaa salaojat on päästää
niihin vettä ja tarkistaa, että se kulkee putkien läpi. Yksinkertaisen tar-
kistuksen voi tehdä itse, mutta jos putkistossa tuntuu olevan isoja on-
gelmiä, on hyvä tilata huolto.

6. Vesikaton tarkastus

Vesikatto on hyvä tarkastaa tai tarkastuttaa syksyllä, jos se on ollut
huonokuntoinen tai jos esimerkiksi joissakin läpivienneissä on ollut
ongelmia. Samalla voidaan tarkistaa kattoturvatuotteiden kunto, eri-
tyisesti lumiesteiden kiinnitys.

Silmämääräinen itse tehty tarkastus riittää, jos katto on kunnossa ja
sinne voi turvallisesti nousta. Korkeille ja jyrkille katoille voi mennä
vain ammattilainen, jolla on riittävät turvavälineet.

7. Ikkunapellitysten tarkastus

Syksyllä suositellaan katsomaan, että ikkunapellitykset ovat riittävän
tiivit ja kunnossa ja tarvittaessa korjaamaan tiiveyttä. Tätäkään ei tar-
vitse tehdä joka vuosi, ellei pellityksessä ole havaittu selviä puutteita tai
ongelmia.

8. Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkistaminen

Katsotaan, että ilmanvaihto on kunnossa ja vaihdetaan suodatin. Läm-
möntalteenoton ohituspelti pitää muistaa kääntää talviasentoon.

9. Lämmitysjärjestelmän toiminnan tarkistaminen

Tarkistetaan että lämmitysjärjestelmä toimii normaalisti kesätauon jäl-
keen, vaihdetaan suodatin ja tehdään säädöt talvea varten. Mahdollisia
vikoja korjaamaan tarvitaan ammattilainen.

MUISTA MYÖS:

- 10. Ulkovaistuksen sekä autopaikkojen lämmitystolppien toiminnan tarkistaminen.
- 11. Lumenkaatopaikkojen merkitseminen ja auraskeppien asettami-
nen.
- 12. Hiekoitushiekan varaaminen ajoissa säiliöön.
- 13. Lehtien siivous viheralueilta ja kulkuteiltä, istutusten ja pensaiden
tai pensasaitojen syyskunnostus, leikkipaikkojen siivous ja tarvittaessa
leikkivälineiden huolto. Ellei näitä ole ulkoistettu huoltoyhtiölle, talo-
yhtiön kannattaa ajoissa päättää, kuka ja milloin ne hoitaa.
- 14. Kiinteistöhuoltosopimuksen tarkistaminen: onko se voimassa ja
ajantasainen. Onko taloyhtiö esimerkiksi ollut tyytyväinen lumen au-
raamiseen ja hiekoitukseen edellisenä talvena, vai pitäisikö sopimusta
tarkistaa. •

*Asiantuntija: Huoltopäällikkö Markku Karjanmaa,
Kangasalan Kiinteistöpalvelu*

KOLUMNI

Viherympäristöratkaisut osana kaupunkia

Luonto ja ihmisen terveys ovat erottomasti linkittyneitä toisiinsa. Planeettamme kokonaisvaltainen hyvinvointi vaikuttaa suoraan myös meidän ihmisten terveyteen - niin fyysiseen kuin henkiseen. Ilmastonmuutos, luontokato, saasteet ja pandemiat vaikuttavat elinympäristöömme ja elämänlaatumme. Ilmiöt vaikuttavat fyysisen hyvinvointimme lisäksi myös mielenterveyteemme esimerkiksi ilmastoahdistuneisuuden tai korona-pandemian tuoman masennuksen muodoissa.

Luontoa voi olla kaupungeissa lähimetsien lisäksi myös viherympäristöratkaisuissa. Viherkatot ja -seinät, puistot ja puistikot, istutukset taikka siirtolapuutarhat lisäävät kaupunkien biodiversiteettia, ylläpitävät pölyttäjäpopulaatioita, parantavat ilmanlaatua ja vaikuttavat positiivisesti mielenterveyteemme. Vihreät kaupunkiympäristöt ovatkin monille huomattavasti miellyttävämpiä elinympäristöjä kuin ilman-saasteiden peittämät harmaat betoniviidakot.

Viheralueiden ja lähimetsien tärkeys on valjennut monelle eurooppalaiselle viimeistään koronaviruspandemian aikana. Monelle luonnossa liikkuminen on ollut yksi ainoista tavoista liikkua kodin ulkopuolella, pitää huolta terveydestään ja yllä-

pitää sosiaalisia suhteita. Silloin myös omien tai taloyhtiöiden piha-alueiden merkitys korostui mielenterveyden ylläpitämisessä.

Viheralueet voivat olla elämänlaatua ylläpitäviä paikkoja myös pandemian jälkeen. Viherympäristö, pihat ja taloyhtiöiden viherratkaisut auttavat myös pitämään ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten ihmisten mielenterveyttä virkeänä, kun lähimetsään kulkeminen ei luonnistu yhtä helposti. Näin ollen pihapiirit tai taloyhtiöiden katoilta löytyvät terassit voivat olla monille erittäin rakkaita - etenkin jos yhteistiloihin on sovitettu viherratkaisuja, kuten kasvillisuutta. Vihreät pihat ja istutukset lisäävät asuinmukavuutta, tuovat pihapiireihin väriä ja eloa sekä tarjoavat varjoa kesän helteillä.

Paluu puutarhakaupunkien juurille sopisi siis täydellisesti tukemaan myös ihmisten terveyttä. Vihreämmän kaupunkiympäristön rakentaminen lisää yhteisöllisyyttä, vahvistaa terveitä elämäntapoja, puhdistaa ilmaa, vähentää äänisaasteita, sitoo hiilidioksidia ilmasta, lieventää äärimmäisten sääilmiöiden vaikutuksia ja hyvin suunniteltuna suojelee luonnon monimuotoisuutta ja kaiken tämän kautta auttaa palautumaan ja hoitamaan myös ihmisten mielenterveyttä aiempaa pa-

remmin. Ilmastonmuutoksen edetessä viherratkaisut auttavat ylläpitämään asuntojen suotuisaa lämpötilaa, sillä viherakenteilla pystytään vähentämään rakenteisiin varastoituvaa lämpötilaa. Tulvia lisäävien asfalttipihojen sijaan, nurmikko auttaa sade- ja valumavesien hallinnassa, jolloin vesivahinkojenkin riski pienenee.

Modernissa puutarhakaupungissa ja monikäyttöisissä vehreissä pihapiireissä voisi olla myös sisällä tai ulkona yhteistiloja, joissa voi harrastaa nikkarointia, vaihtaa tavaroita tai palveluita, järjestää katujuhlia tai kohdata naapureita. Monikäyttöiset, viihtyisät ja vehreät pihapiirit lisäävät siis osaltaan taloyhtiöiden yhteisöllisyyttä. Vihertyöt tuovat työpaikkaa ja auttavat niin myös taloutta. Hyvin hoidetut pihat lisäävät myös kiinteistöjen arvoa.

Vihreät kaupungit eivät ole siis vain vähähiilisiä ja ilmastomuutokseen sopeutuvia elinympäristöjä vaan kaupunkien tulisi olla myös vehreitä, kauniita, viihtyisiä ja monimuotoisia elinalueita, joissa kaikkien ihmisten on helppo ja hyvä olla yhdessä ja yksin osana kaupunkiympäristöä. Taloyhtiöillä, kiinteistönomistajilla ja pihapiireillä onkin suuri merkitys viherympäristöratkaisujen toimeenpanijoina.



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

Kokonaisvaltainen huoltosopimuspalvelu **kiinteistöllenne**



KIINTEISTÖHUOLTO
TOTOPRO





ASIAKASLÄHTÖINEN
Palvelu, joka muuntautuu
kohteen mukaan.



REAALIAIKAINEN
Kiinteistöhuolto-ohjelma, jota
pystyt seuraamaan etänä.



AINA VALMIINA
Päivystämme 24h/vrk
kiireellisten tapausten varalta.



Ota yhteyttä: palvelut@totopro.fi ■ 045 152 8115

Kiinteistöhuolto | Sähkötyöt | Pihatyt | Konetyöt | Huoltopäivystys | Putkityöt > **www.totopro.fi**



... Teksti: Elina Salmi

Taloyhtiön turvallisuus koostuu monista pienistä asioista

Turvallinen asuminen koostuu monesta pienestä asiasta. Paloturvallisuus tulee ykkösenä, mutta tärkeitä ovat myös oikeanlainen valaistus sekä hissi- sähkö- ja lukitusturvallisuus. Yhtiön vakuutusturvankin pitää olla ajan tasalla.

Merkittävä muutos yhtiön paloturvallisuuteen on se, että ensi vuoden alusta asuntojen palovaroittimet ja niiden toimintakunnon varmistaminen ovat taloyhtiön vastuulla. Nyt on menossa siirtymäaika ja ympäri Suomen onkin käynyt kuhina, kun asuntojen kattoihin on ruuvailtu varoittimia.

– Taloyhtiöt ovat saaneet itse päättää, millaiset varoittimet ovat heidän yhtiössään sopivimmat ja miten niiden toimintakunto varmistetaan. Kun siirtymäaika päättyy, pitäisi taloyhtiössä olla myös ylläpitosuunnitelma varoittimille ja asukas-

ohje, toteaa palontorjuntatekniikan asiantuntija **Lauri Lehto** Suomen Pelastusalan keskusjärjestö SPEK ry:stä.

– Toimintakunnon varmistaminen tarkoittaa käytännössä palovaroittimen vaihtamisesta, huollosta ja vaikkapa paristonvaihdoista huolehtimista. Jos siis yhtiössä on päädytty aikaisemmin hyvinkin yleiseen, yhdeksän voltin paristoa käyttävään malliin, kuuluu yhtiön hoitaa paristonvaihto. Asukkaan vastuulla on laitteen annettujen ohjeiden mukainen testaaminen ja vikatilanteista ilmoittaminen, jatkaa Lehto.

Markkinoilla on myös malleja, joissa on pitkäikäinen, jopa kymmenen vuotta kestävä akku. Kun se tulee tiensä päähän, pitää koko laite uusia. Pitkäikäinen paristo helpottaa huoltotarvetta.

Alkusammutuskalusto omassa asunnossa

– Ensimmäinen lenkki paloturvallisuudessa on juurikin se palovaroitin. Sen jälkeen tarvitaan alkusammutuskalustoa sekä ohjeet niin avun hälyttämisestä kuin siitä, minne ja milloin rakennuksesta

poistutaan. Koko ketju pitäisi olla mietittyä ja asukkaille viestittyä ajoissa, listaa rakennetun ympäristön vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** SPEK ry:stä.

– Taloyhtiön kannattaisi mielestäni kannustaa asukkaita hankkimaan itselleen alkusammutuskalustoa. Sellaisia ovat esimerkiksi sammutuspeitto ja käsisammutin. Jos sammutinta joutuu etsimään jostain käytäviltä, niin samoin tein kannattaa jatkaa ulos rakennuksesta ja soittaa palokunnalle, jatkaa Leino.

Aiemmin käsisammuttimen piti määräysten mukaan olla väriltään punainen ja

Dreamstime



monet karsastivat sitä omaan sisustukseen sopimattomana. Tämän vuoden alusta määräykset muuttuivat ja nyt sammuttimista voi löytyä jokaiselle sopiva. Kotikäyttöön ne saavat olla erivärisiä, jollakin tutulla kuosilla somistettuja tai esimerkiksi sellaisia, joissa on jokin omiin harrastuksiin sopiva kuva. Uudistuksen uskoisi alentavan hankintakynnystä.

Pelastussuunnitelma asukkaidenkin tietoon

Kotikäyttöön sopivia sammuttimia ovat esimerkiksi kolmen tai kuuden litran nestepohjainen sammutin. Jos sitä joutuu käyttämään, on jälkisiivous selvästi helpompaa kuin jauhesammuttimen käytön jäljiltä. Lieden äärellä liekkien tukahduttaminen kannella tai sammutuspeitolla on hyvä ensimmäinen vaihtoehto, sillä rasvapaloon ei saa missään tapauksessa kaataa vettä.

”Normaaliin” tulipaloon – esimerkiksi kokkauksesta tai kynttilästä alkunsa saaneeseen – on alkusammutuskalusto hyvä apu. Tavalliset tulipalot alkavat yleensä pienestä ja ovat aluksi maltillisia. Sähkölaite- ja akkupalot ovat sitten asia erikseen.

– Jos alkusammutus ei ota onnistuakseen, sitä ei itseään vaarantamatta pysty tekemään tai tuntuu vähänkään siltä, ettei osaa tai uskalla, niin sitten poistutaan asunnosta ja soitetaan apua ulkoa. Ensimmäinen sääntö on aina se, että ihmiset pitää saada turvaan, muistuttaa Ilpo Leino.

– Taloyhtiöllä pitää säädösten mu-

kaan olla pelastussuunnitelma ja se pitäisi jalkauttaa asukkaille niin, että jokainen tietää, miten toimia tulipalo- tai muussa hätätilanteessa. Jokainen asunto on oma palo-osastonsa, joten jos omassa asunnossa ei pala, kannattaa useimmiten pysyä siellä. Porraskäytävän savukaasut voivat olla erittäin vaarallisia, joten sinne ei kannata suin päin rynnätä.

Akkuja on hyvä ladata vain paikalla ollessa

Kovasti yleistyneet sähköpolkupyörät ja omat sähköpotkulaudat ovat tuoneet uuden turvallisuusriskin eli akkupalon vaaran. Niidenkin varalta taloyhtiössä pitäisi olla ohjeet oikeasta tavasta toimia.

– Akkupalo on aina haasteellinen, koska se voi olla hyvinkin yhtäkkinen ja dramaattinen tapahtuma. Lämpötila nousee hetkessä korkeaksi ja ympäristössä olevat palonarat tavarat – lakanat, verhot, lehdet – saattavat syttyä akkupalon seurauksena, sanoo Lauri Lehto.

– Kodissa mahdollisia akkupalon aiheuttajia ovat esimerkiksi puhelimet ja muut pienet akkulaitteet sekä nuo edellä mainitut sähköpolkupyörien ja -skuuttien akut. Ne ovat muutenkin riskialttiimpia syttymään, koska ovat vaihtelevammassa ja kovemmassa käytössä ja saattavat saada kolhuja. Samoin jos akkua aletaan ladata heti kovan käytön jälkeen ilman, että akku ehtii jäähtyä ja rauhoittua, syntyy ylikuumenemisen ja siten myös syttymisen vaara.

Isompia akkulaitteita ladattaessa >>

SÄHKÖ- JA AUTOMAATIOTARVIKELIIKE

Ammattilaisen sähkötarvikkeet myös kuluttajille!



Hyviä poistotarjouksia!

SÄHKÖTORI.FI | Karjalankatu 35, p. 050 369 6991
Lahden Automaatio ja Sähköpalvelu Oy



QMG KUUSITUNTURI LAHTI

Kaikkiin sähkötöihin.

- Sähkö- ja teleurakointi
 - Sähköasennusten huolto
 - Sähköautolataus ja aurinkopaneelit
 - Antennityöt ja kuituhitsaukset
 - Paloilmoitintyöt
 - Turvatekniikka
 - Lämpökuvaukset
- Sähköhuolto** 0400 686 435 Jari Sievänen
Sähköhuolto 0400 926 045 Lasse Blom
Tele ja turva 0400 728 780 Jere Saarilahti
Urakointi 0400 926 548 Juha Kosonen
kuusitunturi.lahti@qmg.fi

PARASTA PALVELUA TALOYHTIÖLLE!



- **HUONEISTOJEN PALOVAROITTIMET ASENNETTUNA alk. 29 €/kpl**
- **PALOVAROITINJÄRJESTELMÄT**
- **SAVUNPOISTO- JA PALOVAROITINJÄRJESTELMÄ VUOSIHUOLLOT**



KAMERA-JÄRJESTELMÄ alk. **79€** / kk

Hinnat sisältävät laitteet, asennuksen ja huollot



Alarm Kiinteistöturva
asiakaspalvelu@kiinteistoturva.fi
puh. 010 320 7180
www.kiinteistoturva.fi

Turvallisuuskävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

Vuosittainen turvallisuuskävely auttaa pitämään paikat kunnossa niin sisällä kuin ulkonakin. Kaikessa yksinkertaisuudessaan turvallisuuskävely tarkoittaa sitä, että käydään pihat ja rakennukset omalla porukalla ja tarkalla silmällä läpi ja katsotaan, löytyykö puutteita tai korjauskohteita. Kävelyn tueksi löytyy eri sivustoilta tarkistuslistoja, joiden avulla saa kattavan katsauksen siihen omaan ympäristöön.

Olisi hyvä, että porukassa on mukana henkilö kiinteistöhuol-
lost ja joku sellainen, joka tuntee rakennukset hyvin. Kun mu-
kaan saadaan vielä talon senioriasukas ja äiti tai isä vilkkaan taa-
peronsa kanssa, niin heidänkin tarpeensa tulevat ilmi kuin huo-
maamatta.

Yleisten turvallisuustekijöiden tarkastelun lisäksi kannattaa kiinnittää erityistä huomiota lasten leikkipaikkoihin ja vaikkapa istutuksiin. Onko leikkipaikalta mahdollista päästä juoksemaan kadulle tai pihan ajotielle? Onko pihassa myrkyllisiä kasveja tai sellaisia, joiden piikeissä voi satuttaa itsensä?

Säädösten mukaan taloyhtiöllä pitää olla pelastussuunnitelma. Rakennuksen huoltokirja voisi linkittyä pelastussuunnitelmaan, sillä esimerkiksi vesivahinko voi aiheuttaa sähkölaitteissa ongelmia ja mahdollisen turvallisuusuhan. Kun asioita otetaan tarkas-
teluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua monia uhkia.

Asukastiedotusta ei voi liiaksi korostaa. Jokaisella asukkaalla pitäisi olla toimintaohjeet yleisimpien vaarojen varalta ja esimerkik-
si poistumisohjeet hätätilanteita varten. Asukasohjeita pitää myös päivittää tarvittaessa.



on hyvä huolehtia siitä, ettei latausta tehdä poistumistiellä eikä akun lähistöllä ole herkästi syttyviä materiaaleja.

Perussääntö onkin, että akkulaitteita pitäisi kohdella kuten pik-
kulapsia – niitä ei voi jättää kotiin yksin ja valvomatta. Kun kaik-
kia laitteita ladataan vain silloin, kun ollaan itse hereillä ja paikal-
la, niin mahdollinen palo havaitaan nopeasti ja ehditään toimia. Kun yöllä herää kesken unien palovaroittimen ääneen, kestää het-
ken ymmärtää, mitä on menossa ja palo ehtii pidemmälle.

Jos sähköauton akusto syttyy syystä tai toisesta palamaan, on ai-
noa oikea tapa mennä turvaan ja hälyttää apua. Isossa akkupalosa –
kuten jo sähköpyörän kokoisessa laitteessa – syntyy paljon myrkyllisiä kaasuja ja siksi sammuttajalla pitää olla ammattimaiset
suojavarusteet.

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

Asumisen turvallisuuteen liittyy toki paljon muutakin kuin palo-
turvallisuus. Esimerkiksi oikein suunniteltu ja toimiva valaistus on
paitsi turvallisuustekijä, myös osa viihtyisyyttä.

– Riittävä valaistus siellä missä sitä tarvitaan – niin sisällä kuin
ulkonakin – luo turvaa. Kun valoja ohjataan liiketunnistimilla,
niin säästyy myös energiaa, toteaa Lehto.

Jos kiinteistössä on esimerkiksi sokkeloisia kellarikäytäviä, on
hallituksen hyvä pohtia, tarvitaanko sinne jälkivalaisevia opasteita
tai niin sanottuja turvamerkkivaloja, joissa on oma, sisäänraken-
nettu akku ja jotka jäävät palamaan myös sähkökatkon aikana. Jos
on talon pimeimmässä kolkassa sähkökatkon iskiessä, on enem-
män kuin kiitollinen opasteista, joiden avulla pääsee turvallisesti
pois.

Myös ulkona pitää valaistus hoitaa niin, ettei synny pimeitä
nurkkauksia, joissa hämärähemmot voivat rauhassa puuhailla
omiaan. Valaistuksen ylläpito ja huolto on järjestettävä niin, että
kaikki pysyy kunnossa.

Lukot kunnossa, avaimet tallessa

Myös lukitusturvallisuudesta on huolehdittava niin, ettei talon ti-
loihin pääse muut kuin oma väki. Olennainen osa lukitusturval-
lisuutta on lisäksi avainturvallisuus. Jonkun pitää tietää tarkasti,
kenen hallussa on talon avaimia ja ovatko ne kaikki tallessa.

Myös huoltoyhtiön valintaan pitää kiinnittää huomiota, sillä
heillä on oleellinen osa talon ylläpidossa. Yleensä luotetaan sii-
hen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökohtaisesti laa-
dukasta. On kuitenkin hyvä miettiä, miten valvotaan tilatun pal-
velun toteutumista eikä vain makseta laskuja.

Myös vakuutukset ovat osa turvallisuutta. Vakuutus sopimusten
sisällön ja kattavuuden tarkastelu säännöllisesti on paikallaan. Ti-
lanteet voivat muuttua suuntaan tai toiseen ja kannattaa ajoittain
varmistua siitä, että vakuutusturva ei ole yli- tai alimitoitettu vaan
juuri sopiva. ●

Dreamstime



Laaja kuntotutkimus voi olla tarpeen taloyhtiössä, jossa peruskorjaukset ja kuntokartoitukset ovat jääneet pitkäksi ajaksi tekemättä.

... Teksti: Ulla Sirén

Terveystarkastus kiinteistölle

Kiinteistöä on vaikea hoitaa, jos sen kuntoa ei tarkkailla ja seurata säännöllisesti. Taloyhtiöissä hallitus ja yhtiökokous joutuvat väistämättä jossakin vaiheessa ottamaan kantaa erilaisiin tutkimuksiin ja tarkastuksiin. Tärkeintä on perehtyä niiden teettämiseen huolella ja toimia ajoissa, sillä siten kiinteistön elinkaari pitenee ja remonttikustannukset pysyvät kohtuullisina.

Kuntoarvio, kuntotutkimus, kuntokartoitus – kaikilla on tärkeä tehtävä, mutta milloin ja missä järjestyksessä ne pitikään tehdä? Joskus tietotulva voi kiukuttaa osakkeenomistajaa, mutta silti sen suhteen kannattaa olla tarkkana. Jos on vaikea muistaa, mitä mikäkin kunto-alkuinen termi tarkoittaa, voi kuvitella ne terveydenhoitojärjestelmän portaiksi. Kuntoarvio on ikään kuin yleinen hoitajan vastaanotolla tehty terveyden kartoitus, joka perustuu silmämääräisyyteen ja asi-

akkaan täytettäisiin lomakkeisiin. Kunto- tutkimus taas on perusteellinen terveys- tarkastus, joka edellyttää lääkärin tutki- muksia ja laboratoriokokeissa käyntiä. Kuntotarkastus tehdään, kun vaiva edel- lyttää erikoissairaanhoidtoa.

Arvio peruskunnon vuoksi

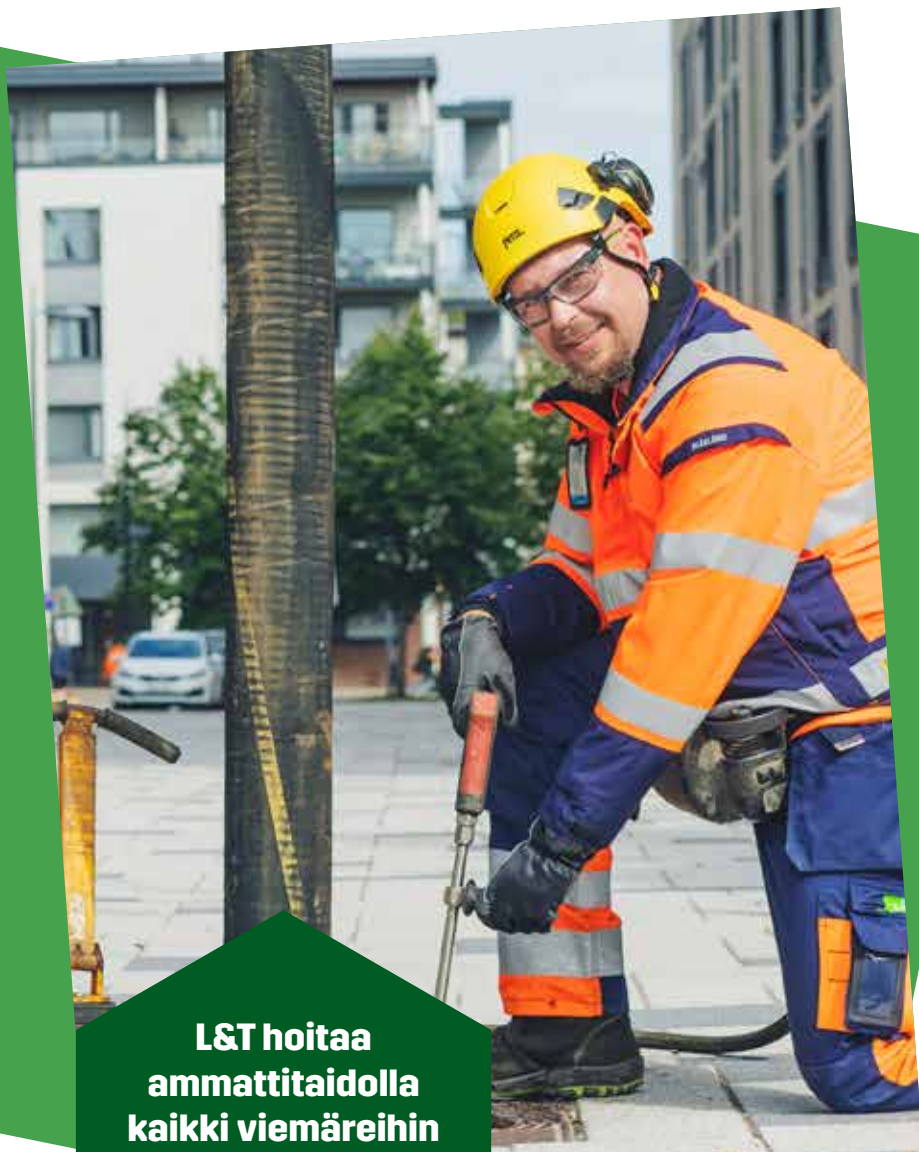
Pääasiassa aistinvaraisin menetelmin to- teutettava kuntoarvio tulisi tehdä taloyh- tiössä silloin tällöin, koska siinä kartoite-

taan yleisesti korjaustarpeita. Ympäristö- ministeriön oppaassa se suositellaan teh- täväksi viiden vuoden välein. Siten osak- kaat pystyvät varautumaan ja perehty- mään ennalta tulevaisuudessa odottaviin remontteihin ja niiden kustannusarvioi- hin. Säännöllisesti tehty kuntoarvio pitää yllä rakennuksen peruskuntoa, koska se auttaa havaitsemaan puutteet ajoissa ja varautumaan niiden korjaamiseen talou- dellisesti. Siitä saatavan tiedon avulla eri- laisia korjaus- ja uudistustarpeita voi jak-

sottaa kiireellisyysjärjestyksessä. Silloin mikään kiinteistön rakenne tai järjestelmä ei pääse hälyttävän huonoon kuntoon, eikä osakkaille koidu kohtuutonta talou- dellista rasitetta.

Lisäksi kuntoarvioon kuuluu pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja energiataloudellinen selvitys. Molemmis- ta on hyötyä osakkeenomistajille myös silloin, kun osaketta ollaan myymässä. Kuntoarvion asiakirjat selventävät asioita ostajaehdoille ja takaavat osal- >>

VIEMÄRIN VAIVOIHIN ON **MONET HOIDOT.** SOITA YKKÖSTOHTORI ASIALLE.



**L&T hoitaa
ammattitaidolla
kaikki viemäreihin
ja kaivojen
huoltoon liittyvät
palvelut.**

- Viemäriverkostojen kuntokartoitukset
- Uusien viemäreiden vastaanottokuvaukset
- Putkistojen pesut ja huuhtelut
- Viemäreiden avaukset ja sulatukset
- Kaivojen ja erottimien tyhjennykset
- Märkäimupalvelut

Pyydä tarjous L&T:n viemärihuollosta

Yksityisasiakkaat:

010 636 5000

lt.fi/asioi

Yrityisasiakkaat:

010 636 7000

Kiireellisissä tilanteissa voit soittaa ympäri vuorokauden päivystysnumeroomme **010 636 2000**.



Vesi- ja viemäriputkistot ovat yksi tavallisimmista kuntotutkimuksen kohteista taloyhtiössä.

taan reilun pelin myyntitilanteessa, kun molemmat osapuolet tietävät, mitä on tulossa.

Kuntokartoitus puolestaan tarvitaan silloin, kun kiinteistön johonkin osaan on tullut selvästi osoitettava vaurio tai esimerkiksi jokin järjestelmä ei toimi niin kuin pitäisi. Tarkoituksena on tutkia vika niin perusteellisesti, että voidaan löytää täsmämenetelmät sen korjaamiseen. Epätarkka arviointi voisi johtaa virheellisiin ratkaisuihin, jotka lisäisivät kustannuksia ja remonttiin kuluvaa aikaa.

Kuntotutkimus käy syvällä

Kuntotutkimus asettuu kuntoarvion ja -tarkastuksen välille. Se tarkoittaa alan asiantuntijan tekemää tietyn rakenteen tai järjestelmän tutkimusta. Vanhempi lakimies **Pauliina Haapsaari** Kiinteistöliitosta kertoo, että tavallisimpia kuntotutkimuksen kohteita taloyhtiössä ovat vesi- ja viemäriputkistot, sähkötekniikka, ilmanvaihtolaitteet, katot sekä sellaiset sisä rakenteet, joissa epäillään kosteusvauriota.

Yleensä kuntotutkimus tehdään yhteen kohteeseen silloin, kun sitä halutaan tarkastella lähemmin. Kuntokartoitus tavallisesti riittää kiinteistön normaaliin ylläpitoon.

Joskus kuntotutkimus voi tosin olla laaja ja kattaa vaikka kaikki rakenteet ja järjestelmät, mikäli halutaan saada käsitys koko kiinteistön kunnosta – esimerkiksi siinä tilanteessa, että kuntokartoitukset ja peruskorjaukset ovat jääneet pitkäksi aikaa tekemättä. Kuntotutkimus auttaa selvittämään, missä elinkaarensa vaiheessa kiinteistö on.

– Jos on paljon korjausvelkaa, sitä on todennäköisesti kertynyt moneen eri kohtaan. Silloin korjaussuunnittelun

avuksi voidaan tarvita tällainen laaja ja perusteellinen tutkimus, vaikka se saat-
taa maksaa paljon. Mutta jos ongelma-
kohtia on paljon, on sitä parempi, mitä
tarkemmin tiedetään, mitä niille voi
tehdä, Haapsaari selittää.

Kuntotutkimuksessa avataan tavallises-
ti rakenteita ja otetaan myös tarvitta-
essa näytteitä tutkittavista kohdista.
Esimerkiksi mikrobikasvusto on mah-
dollisesti todettu aistinvaraisesti kunto-
arviota tehdessä, tai siitä on herännyt
epäily sisäilman heikentyneen laadun
takia. Kuntotutkimuksessa asia voidaan
varmistaa materiaalinäytteiden labora-
torioanalyysin avulla.

Jos taas vaikkapa kiinteistön sähkö-
järjestelmässä on havaittu toimintahäi-
riöitä, voidaan tehdä ensin lämpöku-
vaus, jonka avulla vialliset kohdat talon
rakenteiden sisällä paikannetaan. Sen
jälkeen ne tutkitaan tarkemmin avaa-
malla kyseiset kohdat.

Saatujen tietojen avulla laaditaan yh-
den osa-alueen tarkka korjaussuunni-
telma ja remontin kustannusarvio tai,
mikäli on tarpeellista, suunnitellaan
kiinteistön laaja peruskorjaus.

Kuka tilaa ja tekee mitäkin

Kiinteistön omistaja on vastuussa ra-
kennuksen käyttökunnossa pysymisestä
ja turvallisuudesta, joten erilaisten tut-
kimusten ja arvioiden tilaaminen on
omistajan tehtävä. Asunto-osakeyhti-
öissä kuntoarvion tilaamisen hoitaa ta-
vallisesti yhtiön hallitus suoraan tai
isännöitsijä, jonka hallitus on valtuutta-
nut tehtävään.

Pauliina Haapsaari korostaa, että vii-
me kädessä riippuu tilattavan tutki-
muksen hinnasta, mikä elin päätöksen
tekee.

Tutkimusten terminologiaa

- Kuntoarvio tehdään, kun halutaan selvittää kokonaisvaltaisesti kiinteistön kunto. Kuntoarvion tilaa pääsääntöisesti taloyhtiön hallitus.

- Kuntotutkimus tehdään, kun jonkin kiinteistön yksityiskohdan, esimerkiksi lämpöerityksen tai ilmanvaihtojärjestelmän tilasta halutaan yksityiskohtaista tietoa. Kuntotutkimuksen tilaa taloyhtiö yhtiökokouksen päätöksellä.

- Kuntokartoitus tehdään, kun kiinteistössä on havaittu ongelma, esimerkiksi kosteusvaurio, ja sen laajuutta ja vaikutuksia pitää selvittää. Kuntokartoituksen tekee aina aiheeseen erikoistunut asiantuntija. Tilaa voi olla taloyhtiö tai yksittäinen osakas.

– Jos kysymyksessä on suuri summa, se pitää aina hyväksyttää yhtiökokouksella, olipa asia mikä hyvänsä, hän muistuttaa.

Kuntoarvion suorittavat sähkö-, rakennus- ja LVI-tekniikan asiantuntijat yhteistyössä. Haapsaari painottaa, että asiantuntijan käyttäminen on tärkeää ja usein välttämätöntäkin, sillä läheskään kaikista taloyhtiöistä ei löydy arvioinnissa tarvittavaa osaajaa.

Kuntotutkimuksen tilaa aina taloyhtiö, sillä rakenteet ja järjestelmät kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuulle.

Myös kuntokartoituksen tilaa pääsääntöisesti taloyhtiö, mutta sen voi tilata myös yksittäinen osakas, mikäli epäilee omistamassaan asunnossa yksittäistä ongelmaa, joka ei koske kiinteistöä laajemmin. Kartoituksen maksaa aina tilaaja tai se taho, joka on vastuussa vaurion tai ongelman korjaamisesta.

Kuntotutkimuksen ja kuntokartoituksen voi tehdä vain tutkittavan kohteen asiantuntija.

Tiedonkulun vastuut

Kun aletaan keskustella kuntotutkimuksen teettämisestä taloyhtiössä, todennäköisesti joudutaan lähitulevaisuudessa keskustelemaan myös jonkinmoisesta korjausbudjetista. Siksi ei ole yhä edelleen yllätyksellistä, että kuntotutkimuksen suorittaa. Samaten on tärkeää, että tutkimuksen tekijällä on käytettävissään riittävät lähtötiedot kohteesta.

Ympäristöministeriön ohjeen mukaan tekijää valittaessa ja kilpailutettaessa pitäisi huomioida sertifiointilla tai muulla menettelyllä todennetut pätevyydet, kokemus ja referenssit, malliraportit, käytettävissä oleva tutkimuskalusto ja toimituskyky. Kuntotutkimuksen lähtötiedoiksi tarvitaan aina koh-

teen asiakirjat, joihin kuuluvat alkupe-
räiset suunnitelmat, kuten erilaiset piirustukset, sekä aiemmat tutkimukset ja selvitykset. Lisäksi tarvittavia asiakirjoja ovat esimerkiksi rakentamisaikaiset ja myöhempiin korjauksiin liittyvät työmaa-asiakirjat ja muut dokumentit.

Pauliina Haapsaari toteaa, että taloyhtiön hallituksella ei ole erillistä lakiin perustuvaa tiedotusvastuuta kuntotutkimukseen liittyvissä asioissa. Päätökset tehdään yhtiökokouksessa, joten on osakkaan omalla vastuulla osallistua niihin ja olla muutenkin aktiivinen yhtiön asioissa, jotta saa niistä tarpeeksi tietoa.

– Jos tulee jokin yllättävä ongelmatilanne, on tietenkin hyvä tiedottaa siitä kiinteistön osakkaille ja asukkailla. Äkillisen korjaustarpeen sattuesssa pitää kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous, hän muistuttaa.

Osakkaiden kannalta olennainen asiakirja on isännöitsijäntodistus. Asetus isännöitsijäntodistuksesta määrää, että siinä pitää olla maininta tehdyistä kuntoarvioista ja kuntotutkimuksista.

Kyseistä asiakirjaa tarvitaan erityisesti asunto-osakkeen myyntitilanteessa, sillä sen tulisi sisältää kaikki ostajaehdokkaiden tarvitsemat tiedot kiinteistön tilasta ja kunnosta.

– Mikäli kuntotutkimuksessa on paljastunut jotain erityistä, sen pitäisi näkyä isännöitsijäntodistuksesta, Haapsaari huomauttaa. ●

Lähteet:

Asiantuntija: Vanhempi lakimies

Pauliina Haapsaari, Kiinteistöliitto

YMPÄRISTÖOPAS 2016

Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Toim. Miia Pitkäranta, julkaisija: Ympäristöministeriö

www.pintasaneerausta.fi



Pintasaneeraus
T. Päivärinta Oy

- Sisä- ja ulko-
maalaustyöt
- Laatoitukset
- Märkätila remontit
- Pintäkäsittelytyöt
uudis- ja remontti-
kohteisiin

☎ 044 277 1989
info@pintasaneerausta.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

E-KUIVAUS

Kiinteistövahinkojen asiantuntija

- Kosteuskartoitukset
- Rakenteiden kuivaukset
- Saneerauspalvelut
- Lämpökuvaukset
- Asbestinäytteet

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

a-kuivaus.fi

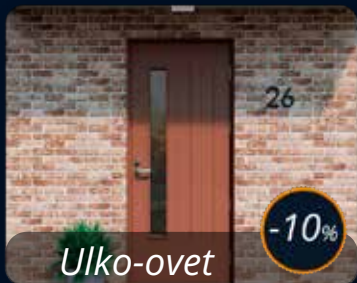
SYYSKAMPANJA

Autotallin nosto-ovia, ulko-ovia sekä ikkunoita saa nyt alennettuun hintaan. Hyödynnä syksyn hinnat ja kutsu meidät ilmaiselle kartoituskäynnille!

= Tarjoukset =
Voimassa 30.9.2025 asti.



Autotallin nosto-ovet



Ulko-ovet



Ikkunat

1. Tuotteet valmistetaan mittatyönä
2. Asennus avaimet käteen -palveluna
3. Ilmainen kartoituskäynti!

050 553 3261
jkovet.fi

JKOVET

SUOMEN ASBESTIPURKU OY



**Asbestipurkutyöt
Asbestikartoitukset
Haitta-aineiden purku
Homepurku
Saneerauspurkutyöt**

PYYDÄ TARJOUS TAI TILAA KARTOITUS

Suomen Asbestipurku Oy, Pekka Laaksovirta
pekka@suomenasbestipurku.fi | 044-9711 529

www.suomenasbestipurku.fi

**MONIPUOLINEN ASBESTI- JA HAITTA-AINEIDEN
PURKUTÖIDEN AMMATTILAINEN**



Pyydä
tarjous!

Suomen mukavinta isännöintiä

Taloasema tarjoaa paikallista ja osaavaa isännöintiä, joka mahdollistaa sujuvan taloyhtiöarjen. Meille isännöinti on sydämen asia. Huolehdimme ylpeydellä asiakkaidemme tärkeimmästä omaisuudesta ja tunnemme siihen liittyvän vastuun. Pidämme työstämme ja se näkyy kaikessa toiminnassamme.

Tarjoamme isännöintipalveluita pienille ja suurille taloyhtiöille. Meillä on taito ja halu löytää kaikenkokoisille taloyhtiöille sopiva ratkaisu. Hinnottelumme on avointa ja reilua, joten maksat vain tarpeitasi vastaavasta palvelusta.

taloasema.fi

Pyydä meiltä tarjous Suomen mukavimmasta isännöinnistä!

Taloasema Lahti-Liedes
Mika Liedes
Yrittäjä, Isännöitsijä, IAT
p. 040 631 3433
mika.liedes@taloasema.fi
Askonkatu 9, 15100 Lahti

Taloasema Lahti-Andersin
Marko Andersin
Yrittäjä, Isännöitsijä, IAT
p. 045 165 9977
marko.andersin@taloasema.fi
Askonkatu 9, 15100 Lahti


taloasema

