

**Energiakustannukset  
hallintaan uusilla  
tekniikoilla**

**Digitalisaatio  
helpottaa taloyhtiön  
viestintää**





## KIINTEISTÖJUKKA

# KIINTEISTÖNHUOLTOA TALOYHTIÖILLE

Täyden palvelun kiinteistöhuollon ammattilaisena huolehdimme pihojen kunnossapidosta sekä kiinteistöjen huoltotöistä. Autamme asukkaita saavuttamaan viihtyisän sekä turvallisen ympäristön ja saamaan parasta mahdollista apua muuttoilmoituksista muihin asumiseen liittyviin tarpeisiin.

### VIKAILMOITUKSET

### KIINTEISTÖNHUOLTO

### MUUTTOILMOITUKSET

[www.kiinteistojukka.fi](http://www.kiinteistojukka.fi)

Juhankiinteisto Oy / Kiinteistojukka  
0409696056 | huolto@kiinteistojukka.fi

**Innovatiivista  
isännöintiä –  
tehokkaasti ja läpinäkyvästi.**



## Taika Isännöinti

Paikallinen,  
asiantunteva ja  
helposti tavoitettavissa

**Ota yhteyttä jo tänään!**

[www.taikaisannointi.fi](http://www.taikaisannointi.fi)

[olivia@taikaisannointi.fi](mailto:olivia@taikaisannointi.fi)

Puh. 050 577 3788



**SIIVOUSPALVELU  
KARLSSONIT**

### SIIVOUSPALVELUT TALOYHTIÖLLE JA YRITYKSILLE

PALVELUT  
TALOYHTIÖLLE  
VIKKOSIIVOUKSET  
SUURSIIVOUKSET  
VAHAUKSET  
IKKUNOIDENPESUT

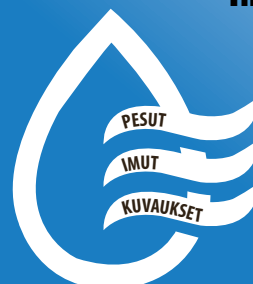
PALVELUT  
YRITYKSILLE  
TOIMISTOSIIVOUKSET  
TOIMITILASIIVOUKSET  
TEOLLISUUSSIIVOUS

010 2121 590  
[WWW.KARLSSONIT.FI](http://WWW.KARLSSONIT.FI)

Iso-Heikkiläntie 8, 20200 Turku



**Viemärien avaukset,  
pesut ja kuvaukset  
Salaojalinjojen pesut ja kuvaukset  
Pumppaamohuollot  
Injektointityöt**



**SUOMEN  
KAIVOSANEERAUS**

P. 044 0919 118  
[marko@suomenkaivosaneeraus.fi](mailto:marko@suomenkaivosaneeraus.fi)  
[www.suomenkaivosaneeraus.fi](http://www.suomenkaivosaneeraus.fi)

## PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

*Petri Kaukonen*

## Ennakoiva kiinteistön pito on talouden turva

Tilastokeskuksen konkurssitilastot hätkähdyttivät vuoden 2024 lopulla. Lokakuun loppuun mennessä oli tullut vireille kaikkiaan 55 taloyhtiön konkurssia – yli kaksinkertainen määrä vuodentakaiseen verrattuna.

Monen taloyhtiön talous onkin nyt tiukalla. Tilannetta ovat ruokkineet niin inflaation paisuttamat kustannukset kuin lainojen nousseet korotkin. Samalla taloyhtiön tulot ovat saattaneet pienentyä sen mahdollisten liiketilojen jäädessä ilman vuokralaisia. Myös osakkaiden kyky maksaa vastikkeitaan on voinut heikentyä.

Silmät siis auki, taloyhtiö! Kiinteistöä ei pidä päästä rapistumaan lykkäämällä tarpeellisia remonteja niin pitkälle, että niiden hintalappu on moninkertainen verrattuna siihen, että asiaan olisi tartuttu ajoissa. Siinä kärsivät niin taloyhtiön kuin asuntojenkin arvo sekä taloyhtiön mahdollisuus saada ylipäänsä lainaa hankkeilleen.

Lämpimin terveisin,  
Petri Kaukonen

12



21

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön julkisivu- ja parvekeremontti
- 12 Piharemontin pohjatyöt
- 17 Energiakustannusten hallinta
- 21 Lajittelun vaikutus jätemaksuihin
- 26 Digitalisaation vaikutukset taloyhtiöille
- 30 Taloyhtiön kevään kiinteistöhuoltoa
- 34 Lakipalsta



VARSINAIS-SUOMI 1 | 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 kuvat Freepik

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

Osoitelähde  
Media Potentia Oy:n  
asiakasrekisteri



## ●●● Taloyhtiöiden hoitokuluissa tuntuva kasvua myös vuonna 2025

Taloyhtiöiden hoitokulut jatkavat tuntuva kasvuaan myös tänä vuonna, todettiin Kiinteistöliiton tiedotteessa vuoden alussa. Kulujen kehityksessä on kuitenkin merkittäviä paikkakuntaokohtaisia eroja. Kiinteistöliitto on päivittänyt syksyllä julkaistua, taloyhtiöille tarkoitettua talousarvio-ohjeistustaan.

Kiinteistöliitto arvioi, että kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut kasvavat tänä vuonna suurissa kaupungeissa kahdesta neljään prosenttia. Monissa kunnissa kulut kasvavat reilusti enemmän.

– Helsingissä ja Espoossa kulujen kasvu on tänä vuonna maltillisempaa verrattuna muihin isoihin kaupunkeihin. Helsingissä kaukolämpö halpenee usean vuoden nousun jälkeen, ja tämä heijastuu hoitokulujen kehitykseen, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Toisaalta Vihdissä, Järvenpäässä, Tuusulassa, Raumalla sekä Jyväskylässä, Hämeenlinnassa ja Tampereella on taloyhtiöiden lämmityslaskuun tiedossa reippaita korotuksia.

### **Vesimaksuihin lisää korotuksia**

Vesimaksujen isot nostot jatkuvat kuluvana vuonna. Esimerkiksi Tampereella vesikustannus



nousee taloyhtiöillä jopa 14 prosenttia. Pääkaupunkiseudun isoissa kaupungeissa HSY:n korotukset tietävät taloyhtiöille noin 10 prosentin kustannuslisää.

Vuodelle 2025 ei ole tulossa valtion budjetissa yleistä kiinteistöveron tasojen muutosta. Muutoksia voi tulla sen sijaan kuntien kiinteistöveroprosenttien muutosten kautta.

– Taloyhtiön talousarviota laatiessa on tärkeää tarkastaa oman kunnan mahdolliset muutokset veroprosenteissa. Keväällä kiinteistöveropäätöksen saapuessa on syytä katsoa huolellisesti läpi kiinteistöverotietojen paikkansapitävyys, Järvinen muistuttaa.

Jättemaksut nousivat tälle vuodelle edelleen, mutta nousu oli aavistuksen maltillisempaa kuin kahtena edellisellä vuonna.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, tontin vuokraan on varattava tarkistuskaukaudesta riippuen yhdestä kolmeen prosenttia lisää.

– Taloyhtiöiden kulut vaihtelevat enemmän kuin kuntakohtaiset kustannusarviot, koska kullakin vaihtelevat erittäin paljon. Budjettia kiinnitettäessä on selvitettävä paikkakunta-kohtaisen päätösten ja hinnoittelujen lisäksi yhtiön omien sopimustakojen muutokset sekä näiden kokonaisvaikutukset, Juho Järvinen ohjeistaa.

## ●●● Parkkipaikan lumenauraus on paikan käyttäjän vastuulla

Vaikka useimmilla taloyhtiöillä talvikunnossapito on ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön parkkipaikkojen lumenauraus on tavallisesti osakkaan tai vuokralaisen vastuulla, muistutti Isännöinti- ja vuokrausalan liiton tiedotteessa vuoden 2024 lopulla.

Asukkaita saattaa ihmetyttää, kun traktori auraa lunta taloyhtiön pihalla, mutta ei kuitenkaan samalla parkkipaikkaa.

– Usein asukkailla ei ole tietoa siitä, mitä kaikkea taloyhtiön huoltosopimukseen kuuluu. Saatetaan olettaa, että parkkipaikka kuuluu myös sopimukseen, vaikka näin ei usein ole, kertoo Isännöinti- ja vuokrausalan liiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Oman haasteensa aauraamiseen tuovat parkkipaikoilla olevat autot, jotka ihan konkreettisesti estävät aauraamisen, lisää Rintamo.

Asukkaiden tulee huolehtia oman parkkiruutunsa aauraamisesta, jos huoltoyhtiön kanssa ei ole erikseen muusta sovittu. Oman auton taakse tai sivuille saattaa syntyä valjeja, kun taloyhtiön kulkureittejä aurataan. Myös näiden osalta asukkaan on itse huolehdittava lumenpoistosta.

– Taloyhtiön olisi hyvä opastaa asukkaita, mikä on huollon ja mikä parkkipaikan käyttäjän



vastuulla. Samoin asukkaille on hyvä kertoa, minne oman parkkiruutun lumet voi turvallisesti ja luvallisesti aurata. Näin helpotetaan kaikkien elämää eikä lumikasoja ole siellä täällä, sanoo Rintamo.

Koska talvi voi olla pitkä ja säätilat vaihdella, lunta ja jäätä saattaa kerstua parkkialueelle. Pahimmillaan oman auton ajaminen ruutuun voi

olla hankalaa jäävallien ja lumivallien takia.

– Runtas lumisina talvina taloyhtiö kannattaisi vähintään kerran talvessa pyytää asukkaita siirtämään autot parkkipaikalta ja tilata huollolta alueen loraus niin, että koko parkkipaikka puhdistetaan kerralla ja kunnolla. Näin parkkipaikal- le ei kerry jäisiä valjeja ja lumikokareita, vinkkaa lopuksi Rintamo.

## ●●● Palovaroittimen testaaminen tavaksi asukkaille

Asukkaiden tulee testata itse omat palovaroittimensa nyt ja tulevaisuudessakin. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistuttaa, että palovaroittimien vastuun siirtyminen taloyhtiöille vuoden 2026 alusta ei poista tätä vastuuta asukkaalta.

Palovaroittimien toiminta pitää testata useamman kerran vuodessa, jotta tiedetään, että sen paristossa on virtaa ja että sen ääni toimii. Etusormi ja harjanvarsi ovatkin mitä parhaimpia paloturvallisuuden työkaluja: kummalla vain voit kätätä palovaroittimen testausnappulaa.

Mutta kuinka usein palovaroitinta pitäisi testata?

– Ohjeita palovaroittimien testausväleistä on lähes yhtä monta kuin on palovaroitintuotteita, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Testausohje löytyy palovaroittimen alkuperäispakkauksesta tai sitten sen antaa taloyhtiö.

– Tärkein muistisääntö on, että kunhan testaat! Jos muuta ohjetta ei ole, testaa palovaroittimet vähintään 3–4 kertaa vuodessa ja aina, kun olet ollut kotoa poissa useamman päivän, Leino tähdentää.

### Pitääkö koko laite vaihtaa?

Onko paristonvaihdoista kulunut jo aikaa? Vaihda siis uusi paristo. Entä onko palovaroitin itsessään jo tullut tiensä päähän? Palovaroittimellakin on parasta ennen -päivämäärä.

– Laitteen pohjassa on vuosiluku, joka kertoo, milloin se on valmistettu tai milloin se pitäisi vaihtaa uuteen. Jos vuosilukua ei ole, laite on varmasti yli-ikäinen, joten siinä tapauksessa kannattaa ehdottomasti hankkia uusi palovaroitin tilalle, Leino sanoo.

Moni ei tiedä, että kotona on vanhentunut palovaroitin. Esimerkiksi Kymenlaaksossa pelastuslaitos teki viime syksynä pistokoemaisia palotarkastuksia omakotitaloihin ja havaitsi, että joka viidennellä oli vanhentunut varoitin. SPEKin aiempi tutkimus vuokra-asunnoista vahvistaa, että kodeissa on paljon toimimattomia palovaroittimia.

Palovaroittimen testaaminen etusormella hyvien tikkaiden päältä tai harjanvarrella lattiatasolta vaatii tasapainoa. Monelle ikääntyneelle se on vaarallinen, jopa mahdoton tehtävä.



– Mummon, naapurin sedän tai muun tutun ihmisen palovaroittimesta huolehtiminen Palovaroitinpäivänä on paitsi tärkeä turvallisuus- teko myös hyvän tahdon ele, joka voi ilahduttaa arvaamattoman paljon, Ilpo Leino kannustaa.

## ●●● Tänä kesänä taloyhtiöt aloittavat remonttietojen viennin huoneistotietojärjestelmään

Tämän vuoden kesäkuussa isännöitsijöille aukeaa mahdollisuus viedä huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot, tiedotti Maanmittauslaitos tammikuussa. Vanhojen remonttien pohjatietojen pitää olla järjestelmässä 30.6.2026 mennessä.

Jatkossa isännöitsijät ylläpitävät taloyhtiöidensä kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmässä. Tämän vuoden joulukuusta alkaen järjestelmään viedään myös osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Jatkossa remonti- ja lainatiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään.

### Tiedonsiirron testaus etenee ohjelmistotoimittajien kanssa

Jotta tiedonsiirto toimii sujuvasti eri järjestelmien välillä, on kehitys- ja testaustyö aloitettu viime vuonna ohjelmistotoimittajien kanssa. Tietojen ilmoittamista on kehitetty ja testattu rajapintoja taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen osalta. Lisäksi ohjelmistotoimittajat rakentavat tarvittavat yhteydet huoneistotietojärjestelmään omista järjestelmistään.

Ohjelmistotoimittajilla on vielä töitä edes-

sään, mutta edistystä on tapahtunut. Visma Siiruksella Hausvise-isännöintijärjestelmän testaukset ovat sujuneet onnistuneesti.

– Testaus on tähän saakka sujunut onnistuneesti. Testauksen on oltava laajempaa ja perusteellisempaa, koska nyt huoneistotietojärjestelmää hyödyntävät muutkin tahot ja tiedon kulku on kaksisuuntaista, kertoo Business Development Specialist **Simo Hirvonen** Visma Siirukselta.

EstateAppilla on asiakkaana yli 6 000 taloyhtiötä, mikä tarkoittaa noin 11 % kaikista isännöintipalveluita tilaavista taloyhtiöistä Suomessa.

– Olemme vieneet taloyhtiöistä lähes puolet huoneistotietojärjestelmään sopivaan muotoon. Loput siirrämme muutaman kuukauden sisällä, kertoo operatiivinen johtaja **Nico Hötti** EstateAppilla.

Avaa.io:lla on luotu kunnossapito- ja muutostyötietojen tietojen siirroille valmiudet.

– Valmiudet ovat hyvät ja testaaminen onnistunutta. Huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötietojen vientien aloituksien aikataulut sopivat mainiosti yhteen Avaa:n kunnossapitomoduulin versiopäivityksen kanssa. Pyrimme tekemään remonttietojen viennin huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman

sujuvaksi isännöitsijöille, toteaa toimitusjohtaja **Jani Neulaniemi** Avaa Solutions Oy:stä.

### Aikatauluun sitouduttu, työkalut käyttöön tänä vuonna

Vaikka testauksissa ei olla päästy vielä täyteen volyymiin, tullaan kehitystyötä ja testauksia jatkamaan vielä ohjelmistotoimittajien kanssa kesäkuuhun asti, jolloin siirrot alkavat.

– Olemme aikataulun osalta hyvällä mallilla ja tulemme julkaisemaan lisää toimintoja tämän vuoden puolella. Pyrimme julkaisemaan toimintoja kuitenkin harkiten, jotta asiakkaamme saavat ajankohtaan nähden oikeat ja parhaat mahdolliset työkalut käyttöönsä, kertoo Visma Siiruksen **Simo Hirvonen**.

EstateAppilla rajapintoja päästään hyödyntämään tästä vuodesta alkaen. Myös Avaa.io:lla ollaan valmiudessa kunnossapito- ja muutostyötietojen vientiin.

Kun kaikki on valmista, isännöintijärjestelmistä tiedot siirtyvät rajapintojen kautta huoneistotietojärjestelmään.

Pienemmille taloyhtiöille Maanmittauslaitos on kehittänyt käyttöliittymän, jota isännöinti voi hyödyntää tietojen ilmoittamisessa. Käyttöliittymän käyttö on taloyhtiölle maksutonta.

# Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehostusta





**Julkisivuremontilla tarkoitetaan hyvin erilaisia asioita. Se voi olla pelkkää maalausta, ruosteenpoistoa ja muuta pintaremonttia, tai siihen kuuluu ikkunoiden vaihto, eristyksen lisääminen koko ulkoseinään, sokkelin vesieristeiden uusiminen tai esimerkiksi parvekkeiden korjaaminen.**

Jokainen asunto-osaakeyhtiö joutuu ennemmin tai myöhemmin teettämään julkisivuremontin, ja jokainen asukas saa vuorollaan viettää aikaa huputetussa talossa, jossa pöly, pauke ja kohina maustavat arkipäivää. Olipa suunnitelmissa suppea tai mittava korjaustyö, varmaa on, että se kysyy taloyhtiöltä ja talon asukkailta sekä ajatustyötä että kärsivällisyyttä. Asiaan kannattaa silti ryhtyä mieluummin hyvissä ajoin kuin liian myöhään.

Neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** Kiinteistöliitto Uusimaa ry:stä määrittelee, että julkisivu on koko rakennuksen suojakerros, joka voidaan poistaa kokonaan ja vaihtaa vaikka pintamateriaali toiseen. Remontti onnistuu niin kauan, kun puhutaan pelkäämistään talon ulkovaipasta. Mutta jos vaurio on päässyt etenevänsä sisemmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sورتutaan, on juuri julkisivun kunnossapidon ja huollon laiminlyönti. Liian pitkät huoltovälit johtavat usein siihen, että peruskorjaus tulee eteen odottamattoman nopeasti – ja kalliina.

#### Maalin täytyy "uhrautua"

Rakennuksen pinnan alla on monta kerrosta. Ulkomaalin takana voi olla rappaus, sen jälkeen tiilirunko, lämmöneriste, kantava runko ja sisäverhous. Maalipinta on koko ajan säiden armoilla, ja se suojaa samalla muita kerroksia ottamalla vastaan eniten aurinгон UV-säteilyä, tuulta sekä sadetta eri olomuodoissaan. Varsinkin veden jäätyminen ja

sulaminen koettelevat sitä Suomen oloissa joka talvi.

Jari Hännikäisellä on tapana sanoa, että maali "uhrautuu" muiden puolesta, koska se joutuu kestämaan kaikkein kovimman. Siksi julkisivun tärkein huoltotoimenpide on säännöllinen maalaus.

– Tiheimmät huoltomaalaukset tehdään etelä-länsijulkisivuille ja niiden väli saattaa olla vain kolmesta viiteen vuotta, etenkin jos taustamateriaali on puu. Betonielementti tai rappaus selviää pidemmällä huoltovälillä. Poltetu punainen savitiili sekä harvinaisemat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erinomainen RT-kortti "Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot", josta eri julkisivujen suunnitelmallinen elinkaaren pituus selviää, samoin siihen kohdistettavat periodiluonteiset kunnossapitotoimet, Hännikäinen vinkkaa.

#### Tieto on remontin perusta

Julkisivun korjaustarve näkyy useimmiten kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Itse työn suunnittelu ja toteutus voivat sen sijaan aiheuttaa ongelmia ja riitojakin. Jari Hännikäisellä on tarjota yksiselitteinen ohje: kaiken suunnittelun pitää perustua tutkittuun tietoon.

Remontti aloitetaan asuin-kiinteistön kuntoarviolla. Kiinteistö tässä tarkoittaa koko tonttia ja kaikkia sillä olevia rakennuksia. Kuntoarvion tekevät eri alojen, kuten rakennus-, sähkö- ja LVI-alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemukseensa perustuen. He pystyvät >>

**Etelä-Suomen**  
**Maalaus- ja Kiinteistötyö oy**  
40v

**KATTOJEN PESUT JA SUOJAKÄSITTELYT**  
**MAALAUKSET/PINNOITUKSET**  
**JULKISIVUMAALAUKSET**

**OTA YHTEYTTÄ JA PYYDÄ TARJOUS!**  
040 038 0107 / Petra Virtanen tai info@maalausturku.fi

Maalausturku www.maalausturku.fi Maalausturku

**www.pjarvinen.fi**

**Kiinteistömaalaus**

**P.JÄRVINEN oy**

- RAPPAUKSET • BETONIKORJAUKSET
- PARVEKEKORJAUKSET • JULKISIVUMAALAUKSET
- TUULETTUVAT JULKISIVURAKENTEET

- Kuntotutkimus
- Suunnittelu • Valvonta

**JULKISIVUKONSULTOINTI**

Kärsämäentie 35,  
20360 Turku,  
puh. (02) 233 0840  
[www.julkisivukonsultointi.fi](http://www.julkisivukonsultointi.fi)

**30v**  
KIINTEISTÖN PARHAAS  
1988-2018

**TEETÄ LASITUS**

**PARVEKKEELLE, TERASSILLE, kaiteet, peililiukuovet, kaiderungot, terassirungot, välitilalasitukset, ym. yli 30 vuoden kokemuksella**

Saat lisätilaa, viihtyisyyttä, äänieristystä.  
Vesi ja lumi pysyy ulkosalla.  
Mittaus/tarjous VELOITUKSETTA!

**5 vuoden toimintatakuu!**

[www.lasitus.com](http://www.lasitus.com) • 0400 745 181 • jukka.hellsten@kisko.salonseutu.fi

# FINNFASADE OY

## JULKISIVUJEN

- rappauskorjaukset  
myös kartoitus ja  
suunnittelu
- eriste- ja ohutrappaukset
- rapatut elementti-  
järjestelmät

Esa Narmala 040-764 6648  
Merja Nikula 040-764 6649

 Rakennus ja Saumaus  
**Aaltonen Oy**

Elementtisaumauksen  
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt

Kari Aaltonen

0400 220 881 • kari@rsaaltonen.fi • rsaaltonen.fi

arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

Kuntoarvion jälkeen on aika selvittää faktat, eli korjattavaan rakennuksen osaan teetetään kuntotutkimus, jossa rakenteiden kunto selvitetään perusteellisesti. Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen perusteella tiedetään, mitä kaikkea tulevassa remontissa pitää huomioida. Erimielisyydetkin vähenevät, kun kaikki päätökset perustuvat alusta asti asiantuntijoiden tutkimustuloksiin eivätkä joidenkin yksittäisten osakkaiden näkemyksiin.

### Hausa oikeanlaiset tekijät

Sitten kun faktat on selvitetty, yhtiön hallinnon tehtävänä on löytää remontille suunnittelija ja valvoja. Oikean tekijän löytäminen voi olla hankalaa – siihen tarvitaan osto-osamista, kuten Jari Hännikäinen määrittelee. Kansainvälisen Eurofins Groupin (Suomessa aikaisemmin VTT) nettisivuilta löytyvät rakentamisen henkilösertifikaatit, joten ainakin sitä kautta on turvallista etsiä sopivia ehdokkaita.

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

– Etsi ehdokkaan viisi edellistä suunnittelukohdetta ja soita niiden tilaajille. Jos kaikki viisi ovat menneet hyvin, voit olla aika varma, että kuudeskin onnistuu.

Suunnittelijan rinnalle tarvitaan valvoja, jolla on saman tason koulutus ja kokemus; jos suunnittelija valvoo omaa työtään, voi tulla eturistiriitoja. Hännikäinen muistuttaa, että valvojalla on hyvä olla vankka kokemus ja ymmärrys käytännön työmaista ja siellä toimimisesta. Taloyhtiön puolesta työmaakokouksiin osallistuu isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön taloushallintoa ja varmistaa, että kaikki toteutuu niin kuin on suunniteltu.

Kun on päästy näin pitkälle, on saatu kokoon monta kansiolista paperia, mutta itse julkisivulle ei ole tehty vielä mitään. Urakoitsijan valinta on tietenkin ratkaiseva askel kohti käytännön toimia, ja niinpä täytyy jälleen aloittaa ehdokkaiden referenssien selvittäminen ja aikaisempien tilaajien kokemusten kysyminen. Hännikäinen suosittelee lisäksi kysymään neuvoa jo valituilta ja luotetuilta suunnittelijalta ja valvojalta. He ovat työskennelleet urakoitsijoiden kanssa ja tuntevat heidän tapansa.

### Hinta, laatu ja odotukset

Yksi asia julkisivuremontissa on varma: se maksaa paljon. Ja koska se maksaa, myös tilaajan odotukset ovat usein kovat. Joskus lopputulos voi näyttää ikävästi erilaiselta kuin odotettiin, vaikka urakoitsija on tehnyt kaiken oikein ja suunnittelmien mukaan.

Jari Hännikäinen suosittelee perehtymään Rakennustieto Oy:n kustantamaan julkaisusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. RYL määrittelee Suomessa noudatettavat kriteerit kaikelle rakennustyölle, ja siitä selviää yksityiskohtaisesti, miten minkäkin osa-alueen laatu arvioidaan ja mitataan. Siitä saa realistisen käsityksen siitä, millainen työnjälki täyttää yleiset vaatimukset.

Kuten remonttien yleensä, julkisivun peruskorjauksen budjetti lasketaan suunnitteluvaiheessa. Hännikäinen sanoo, että siinä on oikea säästöjen paikka: todelliset säästöt tehdään suunnittelijan koneen ääressä. Siksi suunnitteluun kannattaa uhrata aikaa. Kiirehtimällä ja tekemällä kaikki valinnat halvimman mukaan ei yleensä saavuteta kestäviä säästöjä.

>>





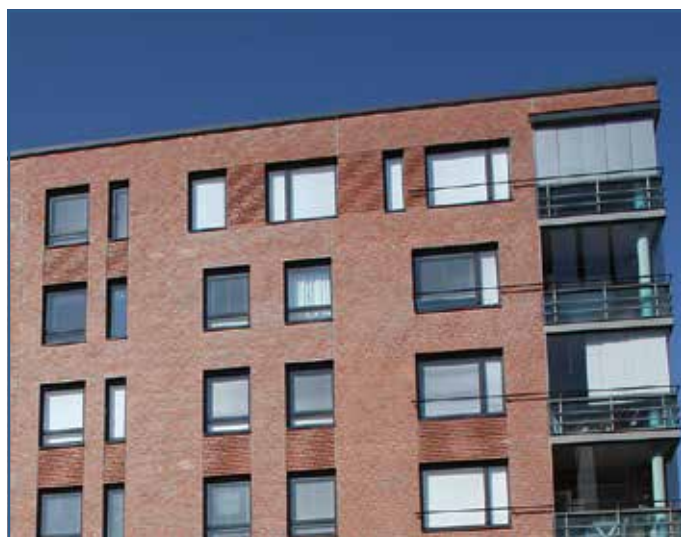
## Hyvin suunniteltu julkisivuremontti

- » Teetä koko asuinkiinteistön kuntoarvio.
- » Teetä korjattavaan osaan kuntotutkimus.
- » Valitse huolella suunnittelija ja valvoja.
- » Syvenny talousarvioon perusteellisesti suunnittelijan kanssa.
- » Käytä aikaa siihen, että löydät suunnitelmiin sopivan urakoitsijan.
- » Tutustu julkasusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset, jotta tiedät, mitä voit odottaa.

- Ja sitten työ onkin jo puoliksi tehty -



Freepik



## LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja  
Varsinais-Suomen alueella.

Elastiset saumaukset  
uudis- ja saneeraus-  
kohteissa  
Julkisivumaalaukset  
Betonipaikkaukset  
Muut julkisivutyöt



Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



**AAA**<sup>®</sup>  
Korkein luottoluokitus  
®Branche 2021

☎ 040 744 2420  
joonas@esasauma.fi  
www.esasauma.fi



Lisää  
luettavaa  
osoitteessa  
[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)



## Parvekkeesta lasiterassiksi

Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykykaista julkisivuremonttia. Pitkän ja kylmän talven maassa rakastetaan lasia, jotka pidentävät ja helpottavat parvekkeella oleskelua eri vuodenaikoina ja monipuolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

Lasit toimivat myös suojana ulkomaailman ja rakennuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantautuvaa melua ja suojaavat parvekettä sateelta ja hieman myös UV-säteiltä; näin ollen ne pidentävät parvekkeen sisäpuolisten osien huoltovälejä ja elinkaarta. Sitä paitsi ne kasvattavat asunnon kaupallista arvoa.

Uusiin taloihin lasitetut parvekkeet suunnitellaan yleensä valmiiksi, mutta vanhempiin lasitus pitää räätälöidä olemassa olevan tilan rakenteen, iän ja kunnon mukaan. Kaikille parvekkeille lasit eivät sovi lainkaan.

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että kaikkein vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mahdotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin sanottu sisään vedetty parveke on helppo ja suositeltava lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja,





” Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeenpäin ilman ongelmia.

Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

– Ne vaativat yleensä jonkinlaisen kiskon, jossa lasien liikkuminen mahdollistuu erilaisten rullien tai pyörien avulla. Alhaalla oleva alakisko lähinnä ohjaa, kun laseja liikutetaan – siis juuri yläkisko ja sen tukeva kiinnitys on kriittisin kohta, josta suunnittelun pitää lähteä, Hännikäinen sanoo.

Lasituksesta haaveilevan kannattaa muistaa, että parveke pysyy laseineenkin ulkotilana, ja sitä pitää hoitaa kuin ulkotilaa. Lasitetun parvekkeen suunnitteluun kuuluu olennaisesti sekin, miten veden eri olo- muodot ohjataan sieltä pois.

– Parvekettä ei missään tapauksessa saa edes yrittää tehdä liian tiiviiksi, vaan ilman tulee vaihtua riittävästi sekä liian kuumuuden että kosteuden kertymisen vuoksi, Jari Hännikäinen muistuttaa. ●

**Julkisivupesut, konepesut, öljysäiliöiden pesut, kuivaimutyöt ja graffitien poistot, kaivojen puhdistus...**



**Länsi-Suomen Pesu- ja Imutyö Oy Rauman Tankkihuolto**

(02) 435 4700, 044 700 2972

(02) 8232 711

044 7002971, 044 700 2970

myynti@pesujaimu.com

timo.roos@raumantankkihuolto.com

jorma.rantala@raumantankkihuolto.com

helen.rantala@raumantankkihuolto.com

[www.pesujaimu.com](http://www.pesujaimu.com)

**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA  
OSOITTEESSA:**

**[www.digiomakiinteisto.com](http://www.digiomakiinteisto.com)**



**HUOLTOSIIVOUS  
TURKU OY**

**[www.huoltosiivous.fi](http://www.huoltosiivous.fi)**



... Teksti: Elina Salmi

# Piharemontin tärkein osa pinnan alla

Kulkua kestävän pihan kannalta ei ole samantekevää, millaiselle perustalle taloyhtiön piha ja kulkuväylät on rakennettu. Totuus nimittäin on, että pihan tärkeimmät ainekset ovat piilossa pinnan alla.



## ” Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan.

Ensivaikutelman antamiseen ei saa toista tilaisuutta – siksi piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Kupruileva ja reikäinen asfaltti parkkipaikalla ja huonossa kunnossa olevat jalankulkuväylät saavat esimerkiksi asunnon ostoa harkitsevan miettimään, mikä muu on yhtiössä jätetty hoitamatta. Hyväkuntoinen ja siisti piha sen sijaan kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi päässeitä pihvoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfaltoitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakennekerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin vonksin, koska kunnolliset pohjatyöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan. Samassa yhteydessä – kun kerran piha joka tapauksessa kaivetaan auki – on hyvä vaikkapa parantaa turvallisuutta uusimalla valaistusta ja rakentaa tai vähintäänkin varautua rakentamaan sähköautojen latausinfra. Lasten leikkipaikka ja -välineet kannattaa myös tarkastaa ja tarvittaessa

uusia nykymääräysten mukaisiksi, jatkaa Pirttijärvi.

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistua kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kasvatuvat.

### Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

Suunnitteluvaiheessa eli paljon ennen kuin kaivinkoneet ja työmiehet saapuvat pihalle, on varmistettava, että maanalainen infra – sähköt, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit ja lämpöputket ovat kunnossa. On harmillista ja kallista, jos muutaman vuoden päästä hiljattain tehty pinta joudutaan repimään niiden uusimisen vuoksi auki.

Jos asiat maan alla ovat ehjiä ja käyttökelpoisia, mutta lähestyvät teknisen käyttöikänsä päätä, kannattaa silloinkin harkita, pitäisikö ne kuitenkin piharemontin yhteydessä uusia. Vaikka remonttien yhdistäminen tietysti nostaa kerralla kokonaishintaa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaronpohjassa, niin se tulee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus vielä rakentaa sähköautojen latauspaikkoja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhtey- >>

# Jardinea

Hyvin suunniteltu piha nostaa kiinteistön arvoa, helpottaa hoitoa ja lisää viihtyvyyttä



Pihasuunnitelmat / 3D-suunnitelmat  
Turussa ja lähikunnissa  
-monipuolisen kasvillisuuden puolesta-

### Ota yhteyttä!

✉ nea.rissanen@jardinea.fi

☎ 040 - 7383 505

📷 jardinea\_turku

🌐 www.jardinea.fi

📘 Jardinea

Aika  
uusia  
pihaa?

## Asfaltoitu piha on siisti eikä sitä tarvitse huoltaa

Asfaltti sopii niin omakotitalojen kuin taloyhtiöidenkin pihaan. Hoidamme myös muita asfalttoinnin pienittä sekä esimerkiksi yksityisteiden perusparannuksia. Peab Asfalt on Suomen suurin asfalttoija. Tarjoamme laadukkaat päällysteet sekä niihin liittyvät palvelut ammattitaidolla ja kustannustehokkaasti.



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

**PEAB**

Peab Asfalt

Peab Asfalt

Jari Aalto, myyntipäällikkö

040 580 8204 | jari.aalto@peabasfalt.fi

# Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN  
PUUTTUMAAN?  
HALUAISITKO JONKIN  
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.  
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:  
[toimitus@mediapotentia.fi](mailto:toimitus@mediapotentia.fi)



” Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten.

dessä, sillä latausinfra parkkipaikoilla on hyvin tärkeä asia tänä päivänä. Siksi on hyvä pyytää jo suunnitteluvaiheessa sähköalan ammattilainen varmistamaan, että yhtiön värkeissä on varaa eli pääkeskus on riittävän suuri ja syöttövirta ja syöttökaapelit riittävät latausinfran rakentamiseen.

Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle

valmiiksi varausputket johdotuksia varten. Niitä pitkin saadaan sitten tarvittaessa myöhemmin vedettyä johdot pihan pintoja rikkomatta.

#### Savipohja tarvitsee salaojituksen

Kun hanke on yhtiökoko-uksessa hyväksytty ja kaikki tarpeellinen suunnittelutyö tehty, on koneiden ja työmiesten vuoro. Alkuun poistetaan vanhoja maaker-





roksia tarpeellinen määrä.

– Massojen poistomäärä riippuu pohjamaan laadusta ja siitä, miten raskaille voimille altistuu. Pitääkö pinnan ja rakenteiden kestää jäteauto, kulkeeko pihassa vain henkilöautoja vai liikkuuko pihalla ainoastaan jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, toteaa Pirttijärvi.

Pohjamaan laatu – onko se savea, soraa vai moreenia – määrää, millaiset rakennekerrokset pihaan tarvitaan. Ihanteellinen olisi läpäisevä, routimaton pohja, mutta sellaista ainakaan ei ainakaan Etelä-Suomessa kovin usein löydy.

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan kunnollinen ja hyvin tehty salaojitus, jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muuten tiukka savi muodostaa helposti altaan, johon vesi jää lillimään.

#### Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

Massojen poiston jälkeen aletaan koota uutta pihaa kerros kerrokselta. Pohjamaa tasoitetaan ja sen päälle tulee suodatinkangas. Eri-tyisen tärkeä se on savimaila, joissa on vaarana, että maa-ainekset sekoittuvat keskenään.

Suodatinkerroksen päälle tulee jakava kerros. Aiemmin käytettiin pääsääntöisesti kalliomursketta, mutta sen on nykyisin korvannut kierrätysbetonista tehty murske. Kierrätysbetoni toimii myös kantavana kerroksena.

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa alueen ympäris- >>

Täyden palvelun kaivuut ja kuljetukset Naantalin seudulla!

## Kaivuu ja Kuljetus P&T Mäkelä

- Maa-ainekuljetukset
- Talojen pohjat
- Salaojat
- Tienpohjat
- Vaihtolavakuljetukset

[www.kaivuujakuljetusptmakela.fi](http://www.kaivuujakuljetusptmakela.fi)

Maanpääntie 100, 21150 Röölä | p. 0400 820 740 | [teromakela@hotmail.fi](mailto:teromakela@hotmail.fi)

Lisää luettavaa osoitteessa  
[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)



*Ammattitaidolla  
puutarha-alan työt  
toiveidenne mukaisesti*

Puistopuutarhuri, arboristi  
Mervi Lehtonen  
044-537 8338  
21330 Paattinen  
[www.kukkeapiha.fi](http://www.kukkeapiha.fi)

**Kukka  
Piha**

Taitavat puutarhurimme  
Turun seudulla  
laittavat  
**taloyhtiöidenkin  
pihat kuntoon.**

**Pyydä  
tarjous!**

**PihaFixari**

040 057 0532  
[www.pihafixari.fi](http://www.pihafixari.fi)

töviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvä betonin uusiokäyttöä ja halvempaa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästävät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

Jakavassa kerroksessa on mukana melko erikokoista ainesta hiekasta pienehköihin murikoihin. Jakavan kerroksen päälle tulee kantava kerros, joka on pitkälti samaa tavaraa kuin jaka-va kerros, joskin tavallisesti raekooltaan tasaisempaa. Jokainen kerros tiivistetään maantii- vistäjällä eli täryttimellä. Jakava ja kantava kerros yhdessä muodostavat pihan kantavan kerrok- sen.

Kantavan kerroksen päälle tulee tasauserkerros, jolla pinta tasa- taan ja profiloidaan lopullista päällystettä varten. Tasauserkerros on yleensä murskesoraa, jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pihaan tai kuluväylille tulee

asfaltin sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä kerros asennus- hiekkaa.

– Kerrosvahvuudet riippuvat siitä, millaiselle rasitukselle pihan osa joutuu. Se tieto löytyy ihan taulukoista, mutta parhaan lopputuloksen saa, kun teettää maaperä- eli pohjatutkimuksen ja etenee sen pohjalta, muistut- ta Pirttijärvi.

Rakennusmääräyskokoelman- sa on kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon portaita, luiskia ja kaltevuuksia rakennettaessa, mutta pihan pohjatöitä ne eivät juurikaan ohjaile. Yleisiä suunnitteluohjeitaohjeita, joskaan ei pohjatöitä koskevia, on kaupun- kien ja kuntien omista raken- nusohjeissa.

#### **Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia**

Viimeinen silaus piharemontin- sa onkin sitten pintakerros. Ai- emmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikenttää, mut-

ta nykyään suositetaan paljon lä- päiseviä pintoja, koska huleve- det pyritään johtamaan ensisi- jaisesti muualle kuin sadevesi- viemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä kä- sittelemään omalla tontilla niin, etteivät ne päädy pääosin sade- vesiviemäriin. Pyrkimyksenä on, että viemäriinjoja rasitetaan mahdollisimman vähän. Esi- merkiksi asfalttikentällä vedet tulisi ohjata huolella tehtyjen hulevesikaatojen avulla niin, että ne ohjautuvat kentän reu- noille hulevesipainanteisiin, to- teaa Pirttijärvi.

– Koska kaupunkitulvat ovat valitettavasti lisääntyneet, on selvää, että myös tulvareitti pi- tää pystyä varmistamaan. Sa- moin pitäisi pystyä varmista- maan se, että jos esimerkiksi sa- devesiviemäri tukkeutuu, niin vedelle on tulvareitti jonnekin muualle kuin talon rappuun.

Onneksi pihan pintamateri- aaleiksi on paljon muitakin vaihtoehtoja kuin asfaltti. Lä- päisevää pintaa voi vaikkapa

parkkipaikoilla tehdä niin, että ajoväylä on asfaltoitu, mutta varsinaiset parkkiruudut on teh- ty nurmikivellä tai betonikive- yksellä. Toki parkkipaikan pinta voi olla kokonaisuudessaan ki- vetty.

Jalankulku- ja pyöräväylille puolestaan sopii hyvin esimer- kiksi sora, kivituhka ja betoniki- veys.

– Jalankulkuväylillä pitää eh- dottomasti huomioida esteettö- myys. Siksi esimerkiksi nurmi- kivi ei ole ihanteellinen ratkaisu, sillä se on pyörätuolilla liikku- valle tosi hankala alusta. Jos käytetään soraa tai kivituhkaa, se pitää tiivistää täryttimellä hy- vin tiiviiksi, jotta pinta pysyy kovana, sanoo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet nurmialueet ja remontin alta poistettujen kasvien ja pen- saiden korvaaminen uusilla. Sa- massa yhteydessä on hyvä myös pyytää ammattilaista huolta- maan vanhat, remontissa säily- neet kasvit, jotta piha on koko- naisuutena kaunis ja siisti. ●

## KOKONAISVALTAINEN PIHAURAKOINTI TALOYHTIÖILLE JA KOTITALOUKSILLE!

- Laatoitustyöt
- Asfaltoinnit
- Piha-alueiden esteettömyyskorjaukset
- Kaivu- ja maanrakennustyöt
- Aidat
- Vihertyöt
- Myös materiaalityöntä

Toimitamme myös mullat ja muut maa-ainekset suursäkeissä taloyhtiötalkoisiin!



**TURUN  
REUNAKIVI- JA  
LAATTA-ASENNUS OY**

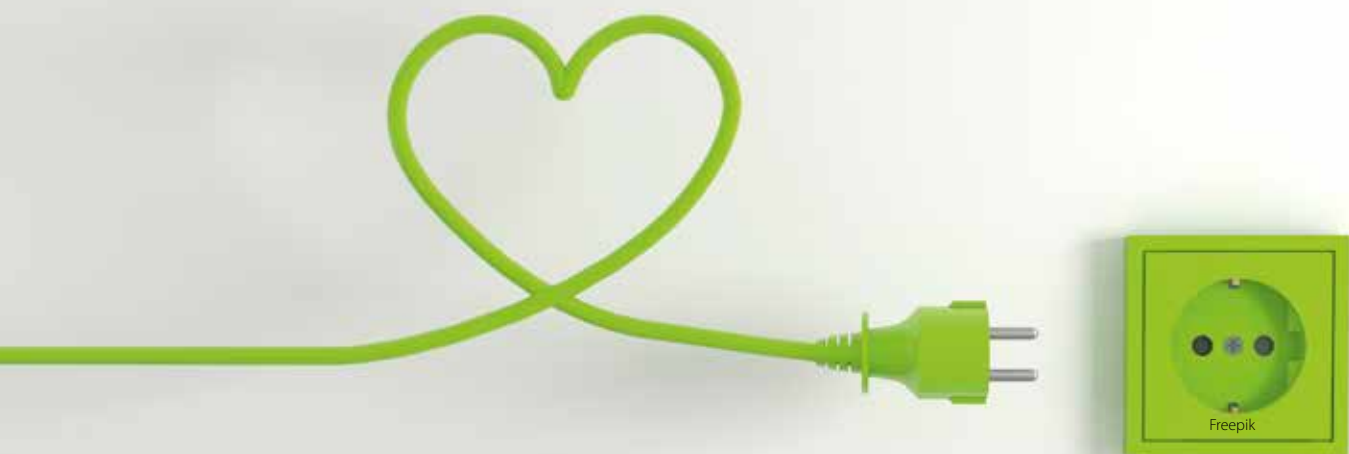


010 2020 280 (myynti)  
010 2020 281 (urakointi)

Jousitie 1,  
20760 Piispanristi

[www.turunreunakivi.fi](http://www.turunreunakivi.fi)





... Teksti: Elina Salmi

# Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla

Tekniikkaa ja toimintatapoja uudistamalla taloyhtiö voi hallita energiakustannuksiaan aiempaa paremmin. Energiayhteisöt, aurinkovoimalat, akustot ja älykkäät kulutuksen ohjausratkaisut optimoivat kulutusta ja tuovat säästöjä niin taloyhtiölle kuin asukkaillekin.

>>



Lisää  
luettavaa  
osoitteessa  
[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)



– Taloyhtiöissä kannattaa ottaa selvää energiankäyttöön liittyvistä uusista ratkaisuista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Hyvä hetki asettaa askelmerkkejä uudistuksille on silloin, kun yhtiössä seuraavan kerran päivitetään kunnossapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutusta talousarvioon, kannustaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energia-neuvonnasta.

Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen. Maalämpöön siirtyneissä yhtiöissä maalämpöpumppu on merkittävä tekijä sähkön kulutuksessa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta.

Kettusen mukaan energiankäytön osuus voi olla jopa 40 prosenttia hoitokuluista – siksi energiaan liittyvät ratkaisut on syytä nostaa pysyvästi pinnan päällimmäiseksi. Aurinkosähkön mahdollisuudet kannattaa selvittää, sillä markkinatilanne on nyt suopea, paneelien hinnat ovat laskeutuneet ja aurinkosähköä voi nykyisin hyödyntää kiinteistö-sähkön lisäksi myös asukkaiden sähkönkulutukseen. Siten aurinkosähköstä on tullut kannattava investointi yhä useammille taloyhtiöille.

### **Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta**

Omilla aurinkopaneeleilla tuotettava puhdas aurinkosähkö vähentää ostoenergian tarvetta, pienentää ilmastohaittoja ja on näkyvä osoitus taloyhtiön uudistumisesta.

Moni maalämpöön siirtynyt yhtiö on kokenut kannat-

tavaksi hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu hakee merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tätä osa voidaan etenkin alku-keväästä syksyyn tuottaa omilla aurinkopaneeleilla.

Lämmitetään talo sitten kaukolämmöllä tai maalämmöllä, kannattaa aurinkosähkön kannattavuuslaskelmat tehdä tarkasti asiantuntijan avulla, koska laskelmissa on otettava huomioon useita tekijöitä. Järjestelmän suhteellinen hinta alenee koon kasvaessa.

– Aurinkovoimalan hankinnassa pätee suuruuden ekonomia, mikä puoltaa suuremman aurinkosähköjärjestelmän hankintaa. Tällöin järjestelmä mitoitetetaan kiinteistön sähkönkulutusta suuremmaksi ja ylijäävällä tuotolla voidaan pienentää asukkaiden sähkölaskuja. Vasta tämän jälkeen ylijäävää aurinkosähköä myydään verkkoon, sanoo Kettunen.

### **Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta**

Aurinkosähkö myös pienentää rakennuksen E-lukua, joka on eri energiamuotoihin ja niiden ympäristövaikutuksiin perustuva laskennallinen energiatehokkuuden mittari. Taloyhtiö saattaa saada helpommin rahoitusta peruskorjaushankkeelle, jossa E-luku paranee merkittävästi. Rakennuksen E-luku vaikuttaa myös kiinteistön arvoon ja voi olla merkittävä tekijä asunnon ostajille, jotka arvostavat energiatehokkuutta ja kestäväää asumista.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kataviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä





## ” Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon.

arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajan-kohtaan tai mitoitukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähköhankinnan hintalappu lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista, Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuista sijainti ja esteettä katolle paistava aurinko ovat yleisiä edellytyksiä, mutta sen jälkeen on tarkasteltava sähkönkulutuksen ajoittumista tunti- tai varttitasolla.

### Energiayhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja

Osakkaiden kiinnostusta aurinkosähköjärjestelmän hankkimiseen lisää mahdollisuus perustaa energiayhteisö, jonka ansiosta pientuotannon hyötyjä jaetaan talon asukkaille. Yhteisesti tuotettu aurinkosähkö pienentää ostoenergian kuluja, mikä näkyy suoraan pienempinä hoitovastikkeina ja sähkölaskuina. Energiayhteisö voi nostaa kiinteistön arvoa ja houkuttelee vastuullisuutta arvostavia asukkaita.

Energiayhteisön avulla aurinkopaneeleilla tuotettua

sähköä jaetaan laskennallisesti kiinteistösähköliittymän lisäksi asukkaiden sähkönkulutukseen eli jokainen asukas hyötyy yhteisöstä pienempinä asumiskuluina. Vasta asukkaiden sähkönkulutuksen ylittävä osa myydään sähköverkkoon, ja siitäkin yhtiö saa tuloja.

Energiayhteisön toiminta perustuu siis energiaomavaraisuuden kasvattamisen lisäksi taloudellisen hyödyn tavoitteluun. Aurinkosähköjärjestelmän kokoa on mahdollista kasvattaa hallitusti ja kustannustehokkaasti. Samalla taloyhtiön osakkaat ja asukkaat saavat maksimaalisen taloudellisen hyödyn aurinkosähköjärjestelmästä.

Jos järjestelmään vielä liitetään akusto, voidaan hyvään sään aikana tuotettua sähköä käyttää kätevästi sellaisina aikoina, kun paneelit tuottavat vähemmän. Akustoon voidaan myös varastoida ostosähköä silloin, kun se edullista.

Energiayhteisö kasvattaa mahdollisuuksia energiaan liittyvien arvovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vaikuttaa oman sähköntuotannon tapaan ja sitä kautta ympäristövaikutuksiin. >>

24h



**SÄHKÖHUOLTO**  
**Ari Tuomi Oy**

*Soita meille, se on turvallista!*

- SÄHKÖASENNUKSET
- KORJAUKSET, HUOLLOT
- SUUNNITTELU
- TUULI- JA AURINKOENERGIA
- ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET



Salvelanlaaksontie 1, Piikkiö **0400 527 971**

Lisää luettavaa osoitteessa  
[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)



**Carrier**  
turn to the experts



**TOSHIBA**  
Leading Innovation >>

**LÄMMITYKSEN,  
JÄÄHDYTYKSEN JA  
ILMASTOINNIN RATKAISUT**  
**KYLMÄKELLAREIDEN HUOLLOT  
JA SANEERAUKSET**

**AC & Heating System Oy**

**Jukka Lehto** puh. 050 309 8915  
[jukka.lehto@ach-system.fi](mailto:jukka.lehto@ach-system.fi)

**Henri Virtanen** puh. 040 684 0445  
[henri.virtanen@ach-system.fi](mailto:henri.virtanen@ach-system.fi)

Polttolaitoksenkatu 1, 20380 Turku | [www.ach-system.fi](http://www.ach-system.fi)



# Älykäs ohjaus tasapainottaa asumisololoja ja säästää energiaa

Erityisesti lämmityksen, mutta myös ilmanvaihdon älykäs ohjaus laskee energiakustannuksia. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka tarjoavat taloyhtiöille älyohjausta.

Älykäs ohjaus edellyttää, että huoneistoihin asennetaan antureita, jotka mittaavat lämpötilaa ja usein myös kosteutta ja hiilidioksidia. Anturit antavat taloyhtiölle tärkeää tietoa eri tilojen olosuhteista ja auttavat parantamaan asumisololoja.

Useimmiten antureihin liittyy myös ohjauspalvelu, joka ohjaa esimerkiksi sitä, että miten lämmintä vettä patteriverkostoon menee.

Älykkäät ohjauspalvelut tasapainottavat asumisololosuhteita, säästävät energiaa ja voivat ohittaa kaukolämmön kulutushuippuja varastoimalla rakennukseen lämpöä vähän ennen kulutushuippua. Hyvänä esimerkkinä voisi käyttää sitä, että aamuisin keskivertoyhtiössä on yhtäaikaan paljon suihkuun menijöitä. Silloin sekä veden että tilojen lämmittämiseen menee paljon energiaa.

Jos on mahdollista varastoida lämpöä rakennukseen aamuyöstä ennen huippua ja pienentää tilojen lämmitystä suihkuhuipun aikana, niin se tasaa kulutushuippuja. Silloin syntyy

säästöä myös kaukolämpömaksuissa. Kaukolämpötariffissa on useimmiten mukana niin sanottu tehomaksu, joka määräytyy sen mukaan, mikä on korkein kulutushuippu. Alentamalla kulutushuippuja voidaan vaikuttaa siis myös kaukolämmön hintaan.

## Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla

Anturit antavat isännöitsijälle ja hallitukselle arvokasta tietoa siitä, ovatko kaikki huoneistot yhtä lämpimiä. Jos eivät ole, pitää patteriverkosto tasapainottaa. Jos patteriverkosto on epätasapainossa, niin taloa lämmitetään kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin muualla on liian kuuma ja energiaa kuluu hukkaan.

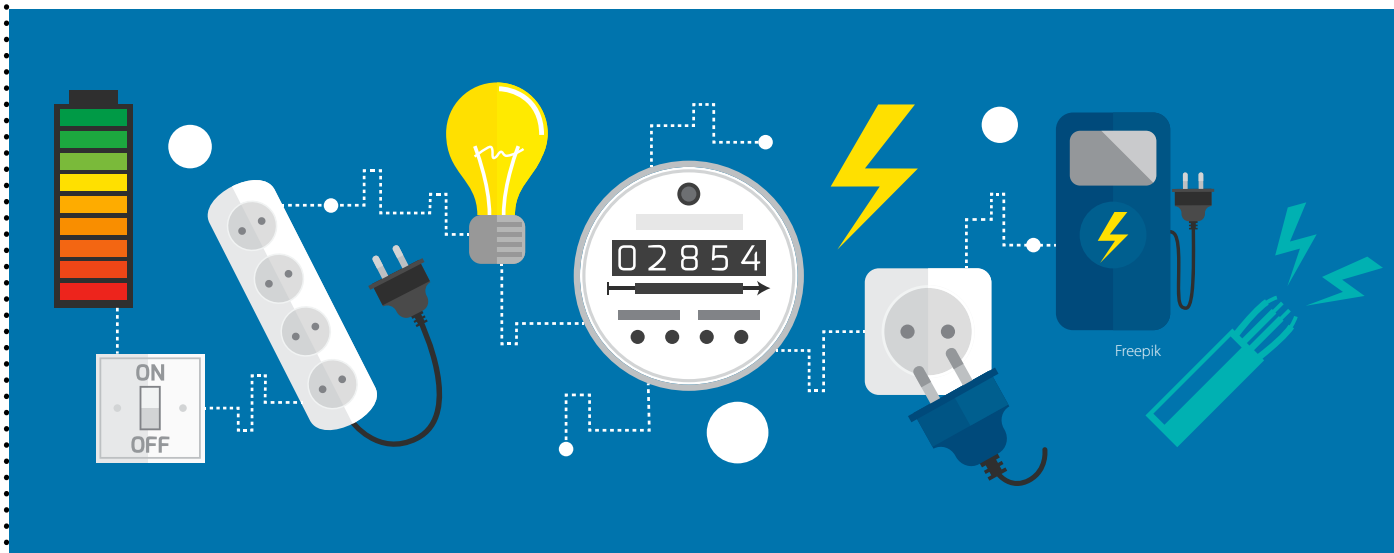
Kun patteriverkosto on tasapainossa, saadaan madallettua keskilämpötilaa ja luotua paremmat ja terveellisemmät olosuhteet asukkaille. Ilmanvaihtoakin voidaan ohjata anturien tuottaman tiedon perusteella ja sillä on vaikutusta sisäilmaan.

Älytermostaatit voivat olla huoneisto- ja patterikohtaisia. Seinälle

asennettu anturi saa lukemat oikeasta kohdasta eikä esimerkiksi ikkunan vierestä ja ohjaa pattereihin asennettuja termostaatteja. Asukas voi ohjelmoida sen muuttamaan lämpötiloja oman asumisrytmiinsä ja toiveidensa mukaisesti. Makuuhuoneen voi esimerkiksi säätää vähän viileämmäksi yöaikaan, koska alhaisempi lämpötila nukkuessa on terveydelle hyväksi. Vastaavasti oleskelutilojen lämpötiloja voi hyvin alentaa siksi aikaa, kun ollaan pois kotoa töissä tai matkalla.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi lisäksi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston osaksi ulkopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen, toteaa Ketunen.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet osallistua energiamarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihteluita. ●







Pitkä jätteastioiden rivi on tuttu näky kaikille suomalaisille. Jätteenkierrätyksestä on tullut olennainen osa toimivaa yhteiskuntaa. Sekajätettä kertyy nopeasti liikaa, ja se tuottaa kuluja taloyhtiölle. Jätteiden huolellinen lajittelu pienentää sekä laskuja että roskakasaa.

... Teksti: Ulla Sirén

# Taloyhtiö voi säästää roskissakin

**Jätteiden lajittelu ja kierrätys säästää luontoa, mutta oikein toteutettuna sillä säästyy myös rahaa. Yhä useampi roska muuttuu nykypäivänä muotoaan uusiomateriaaliksi sen sijaan, että se päätyisi energiaksi jätevoimalassa. Jokainen taloyhtiö ja jokainen yksittäinen asukas voi vaikuttaa siihen, että jätteet päätyvät oikeaan määränpäähän.**

>>



Taloyhtiön hallituksen  
ja isännöitsijän ammattilehti



Lisää luettavaa osoitteessa  
[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)



Taloyhtiöiden, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, tulee lain mukaan järjestää kierrätysastiat sekajätteelle, biojätteelle ja paperille. Lisäksi talon jättepisteessä pitää olla kartonki-, muovi- ja lasipakkausten sekä pienmetallin keräys.

Yhteyspäällikkö **Janne Korkeamäki** Pirkanmaan Jätehuolto Oy:stä lisää, että paikallisesti jätteenkeräykselle voidaan määritellä tiukempia rajoja. Esimerkiksi yli 10 000 asukkaan taajamissa vastaavaa kierrätystä voidaan vaatia pienemminkin kuin viiden huoneiston taloyhtiöissä. Paikkakuntakohtaiset määräykset voi tarkistaa kunnalliselta jäteyhtiöltä.

– Esimerkiksi paritaloyhtiössä biojätteet voi myös kompostoida, kunhan kompostoinnista tehdään ilmoitus kotikunnan jätehuoltoviranomaisille, Korkeamäki muistuttaa.

Kotipihaan puutarhajätettä ei kuulu mihinkään jätehuollon keräysas-

tiaan. Jos puutarhajätettä ei kompostoida ja käytetään hyödyksi omassa pihassa, se pitää toimittaa itse kunnan järjestämään vastaanottoon.

### **Avoin vai katettu jättepiste**

Taloyhtiön jätteenpisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantaisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin. Sen sijaan jätteenpisteelle on ehdottoman tärkeää varata riittävän kokoinen paikka. Käyttäjien määrästä tietenkin riippuu, miten suuret jätteenastiat tarvitaan, mutta olivatpa ne minkä kokoisia tahansa, niiden ympärillä on oltava tarpeeksi tilaa liikkua.

– Tärkeintä on, että jätteenpisteelle on esteetön pääsy ja hyvä valaistus. Sen on oltava turvallinen ja helppokäyttöinen sekä taloyhtiön asukkailla että astioita tyhjentävälle jätteenpisteelle. Erityisesti pihalla liikkuvien lasten ja vanhusten turvalli-





Freeplik

suuden takia jättepiste tulisi mieluiten sijoittaa sellaiseen paikkaan, että sinne kuljetaan eri reittiä kuin taloon, Janne Korkeamäki selittää.

Katettu jätuhuone voi olla kunnossapidon kannalta taloyhtiölle helppo ratkaisu, koska siellä ei tarvitse huolehtia lumitöistä tai hiekoituksesta. Lukittuun tilaan eivät myöskään pääse asiattomat vierailijat.

– Katetussa tilassa pitää olla kantava pohja sekä tarpeeksi leveä ovi ja sen auki-pitolaitteet. Kynnyksiä ja korokkeita ei pitäisi olla, koska ne hidastavat jätahuollon työskentelyä. Lukon kanssa voi säästää sarjoittamalla se jätahuoltoyhtiön sarjaan. Jos käytössä on taloyhtiön oma lukko, siitä voidaan laskuttaa erillinen avausmaksu, Korkeamäki muistuttaa.

#### Riesä tai sitten ilo

Ison ja kaikki vaaditut ehdot täyttävän jätteen sijoittaminen ahtaalle piha-

alueelle ei ole aina helppoa. Sujuvien kulkuyhteyksien, hoidon, valaistuksen ja liikumisturvallisuuden lisäksi asiaa mutkistavat paloturvallisuusmääräykset, sillä jättepiste ei saa sijaita liian lähellä mitään rakennusta. Apua sijoittamisen ongelmiin voi pyytää kunnallisesta jätteyhtiöstä.

Toinen mahdollisesti harmittava asia voivat olla jätteenkierrätyksestä johtuvat lisäkustannukset. Toimiva jättepiste tuo myös säästöjä. Kiinteistöliiton laskelman mukaan taloyhtiön jätteenkäsittelykulut ovat nykyään keskimäärin 0,23 euroa asuineliötä kohti kuukaudessa.

Janne Korkeamäki toteaa, että jätteen kierrätysvelvollisuus on otettu taloyhtiöissä vastaan enimmäkseen positiivisesti. Jätteiden jälkikäsittelyn luonto- ja ympäristövaikutukset tiedetään hyvin; jätteiden lajittelua pidetään yleisesti arkipäivän ympäristötekona, johon jokainen voi osallistua.

>>



Pieneen tilaan

7

jätelajia



**Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan**  
Heikki Seitsosen ja varaa ilmainen kartoituskäynti  
p. 044 2900 205 / heikki.seitsonen@molok.com

**MOLOK**<sup>®</sup>

PART OF SULO GROUP

[www.molok.fi](http://www.molok.fi)



# OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen  
ja isännöitsijän ammattilehti



## OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi \_\_\_\_\_

### Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi \_\_\_\_\_

Katuosoite \_\_\_\_\_

Postinumero \_\_\_\_\_ Toimipaikka \_\_\_\_\_

### Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi \_\_\_\_\_

Katuosoite \_\_\_\_\_

Postinumero \_\_\_\_\_ Toimipaikka \_\_\_\_\_

Media Potentia Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere  
Osoitteenmuutos Omakeinteistö Varsinais-Suomi.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen  
myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi  
osoitteeseen [toimisto@mediapotentia.fi](mailto:toimisto@mediapotentia.fi).

Kirjoita sähköpostin aiheeksi

”Osoitteenmuutos Omakeinteistö Varsinais-Suomi.”



– Kierrätys mielletään nykyään niin, että se on yksi toimivan yhteiskunnan perusjuttu. Ihmiset haluavat sitä ja ovat kiinnostuneita kehittämään keinoja edistää kierrätystä, Korkeamäki pohtii.

Kustannuksiin voi todellakin vaikuttaa taloyhtiössä. Aluksi kalliilta tuntuva jätteen rakentaminen voi myöhemmin osoittautua säästökseen, sillä hyvä suunnittelu ja huolellinen toteutus vähentävät myöhempiä käyttö- ja korjauskuluja. Laiminlyönneistä taas seuraa helposti kerrannaiskustannuksia, kun korjauksia joudutaan tekemään jälkikäteen tai jätehuolto ei pysty toimimaan sovitulla tavalla.

Esimerkiksi jos pääsy jätteen luovutukseen tai sen siirtäminen on tukkoisen tien takia mahdotonta, jäteyhtiö ei pääse tyhjentämään sitä suunnitellusti. Silloin taloyhtiön on ensin raivattava esteet, jonka jälkeen tyhjennys on mahdollista hoitaa, mutta siitä aiheutuu ylimääräistä vaivaa ja mahdollisesti myös kuluja.

– Kunnollinen, hyvin toimiva ja sopivan kokoinen jätteenpiste vähentää välillisesti myös kaikenlaista hallinnollista tekemistä ja sitä kautta kuluja, Korkeamäki muistuttaa.

### Jokainen on syntypaikkalajittelija

Jätteiden lajittelun perusta luodaan jätteen syntypaikkaan eli kotona. Siksi jokainen taloyhtiön asukas lopulta ratkaisee, kuinka hyvin kierrätyksessä onnistutaan – ja kuinka paljon säästöjä syntyy. Toimiva lajittelupiste tarvitaan jo kodin seinien sisällä, sillä harva juoksuuttaa jokaisen yksittäisen purkin ja pakkauksen erikseen pihalle jättestiaan.

Uusissa valmiskeittiöissä ja keittiökaapistoissa lajittelu otetaan jo huomioon, mutta vanhoissa asunnoissa täytyy kehittää erilaisia luovia ratkaisuja, jotta kaikki perheenjäsenet jaksavat toimittaa roskat oikeisiin lokeroihin.

Janne Korkeamäki sanoo, että tärkein asia on sekajätteen vähentäminen. Sekajätteen maksut ovat kaikkein korkeimmat, koska sen käsittely on kalleinta. Toisin sanoen, mitä paremmin jätteet erotellaan, sitä harvemmin sekajättestää tarvitsee tyhjentää. Ja mitä vähemmän tyhjennyksiä tarvitaan, sitä vähemmän kertyy laskua.

Toinen erityisen merkittävä seikka on huolehtia, että biojätettä ei joudu toisten





roskien sekaan. Se alkaa nopeasti haista sekajätteen joukossa ja sotkee pahimmillaan muun jätteen ja jäteastian – ja samalla menetetään myös käyttökelpoista biojätettä, josta valmistetaan esimerkiksi biokaasua ja lannoitetta.

Kolmas asia, johon huolellisella kotikierrätyksellä voi vaikuttaa, on tiivistäminen. Pahvilaatit, kartonkitölkit ja muut pakkaukset vievät sellaisinaan paljon tilaa kierrätysastiassa, koska niiden sisällä on ilmaa. Siksi pakkaukset kannattaa taitella mahdollisimman litteiksi, jotta niitä mahtuu monta vierekkäin ja sisäkkäin. Puhtaita litistettyjä pahvipakkauksia mahtuu kotisäilytykseenkin paljon enemmän kuin kokonaisia sikiäkin sokin heiteltäviä laatikoita.

### Miten teen kaiken oikein?

Kun kaikki kierrätysohjeet on käyty läpi, herää monia lisäksymyksiä. Useimmat ihmiset haluaisivat kierrättää oikein, mutta siinä voi tehdä pahojakin virheitä. Kierrättäminen on vastuullista, ja siinä korostuu yksilön vastuu, sillä mikään taloyhtiö ei pysty tarkkailemaan kaikkien jätteiden sisältöä. Joskus esimerkiksi yksi väärään astiaan heitetty öljy- tai maaliastia on saattanut pilata koko kuor-

mallisen muuten kierrätyskelpoista jätettä.

Jos on epävarma siitä, minne jokin jäte kuuluu, kannattaa arvailun sijasta etsiä tietoa ensisijaisesti jätehuoltoyhtiön kotisivuilta tai soittaa oman yhtiön neuvontanumeroon. Esimerkiksi Pirkanmaan Jätehuollon Lajittele.se-palvelusta löytää asiantuntijoiden laatimat, ajantasaiset ja päivittyvät tiedot siitä, minne mikäkin roska kuuluu.

Taloyhtiöissä on syntynyt huolta myös roskien tiskaisemisesta – asiasta, joka menneinä aikoina olisi herättänyt lähinnä hilpeyttä. On kuitenkin tosiasia, että varsinkin kierrätettävän muovijätteen tulisi olla puhdasta, eikä siihen saisi sekoittua esimerkiksi suuria pesuainejäämiä tai ruoantähteitä pakkauksista. Pakkaukset pitäisi siis vähintään pyyhkäistä tai huuhdella, ja sen vuoksi taloyhtiöissä on huolestuttu lämpimän veden kulutuksen lisääntymisestä.

Janne Korkeamäki selittää, että roskia ei tarvitse tiskata ja huudella kuin käyttöastioita. Nopea huuhtaus kylmällä vedellä riittää – ja jos pakkaus on niin sotkuihin, että sitä tosiaan pitäisi ruveta kuuraamaan puhtaaksi, on viisainta lajitella se sekajätteeseen.



## Jätteenlajittelun säästötoimet taloyhtiössä

1. Toimiva jätepiste.
2. Sopivan kokoiset jäteastiat.
3. Sujuva kulku sekä ihmisille että jätehuoltoyhtiölle.
4. Lukittavaan jätetuoneeseen jätehuoltoyhtiön sarjoitettu lukko.
5. Sekajätteen määrän vähentäminen.
6. Huolellinen lajittelu kodeissa.
7. Jäteastioiden tyhjennysrytmien säätäminen oikeaksi.
8. Riittävä tiedottaminen asukkaille oman yhtiön jätteenkierrätyksestä. ●

*Asiantuntija:  
Yhteyspäällikkö Janne Korkeamäki,  
Pirkanmaan Jätehuolto Oy*





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Digitalisaatio taloyhtiössä – hyötyjä ja haasteita

Digitalisaatio ei ole taloyhtiöille vain trendikästä sanahelinää, vaan mahdollistaa esimerkiksi reaaliaikaisen kulutusseurannan ja älykkäitä ratkaisuja kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi. Kehityksen käänköpuolena on kuitenkin huomioitava etenkin tietoturva.





Taloyhtiö, joka on tottunut hoitamaan asioitaan ruutuvihkon ja kynän avustuksella, saattaa pitää puhetta digitaalisista ratkaisuista turhana sanahelinänä, ja noita ratkaisuja it-sessään vain ylimääräisenä kustannuseränä – miksi investoida niihin, kun ennenkin on pärjätty hyvin?

Digitalisaatio kuitenkin näkyy ja tulee tulevaisuudessakin näkymään taloyhtiöiden toiminnassa merkittävästi, toteaa Isännöintiliiton kehityspäällikkö **Ira Tenhunen**. Hän kertoo liiton seuraavan isännöintialan ja taloyhtiömaailman kehitystä tiiviisti myös digitalisaation osalta.

– Teemme esimerkiksi joka toinen vuosi pelkkiin alan IT-asioihin keskittyvän Isännöintialan järjestelmäselvityksen. Ennen järjestelmäselvitystä teimme hieman vastaavaa kyselytutkimusta nimeltä Isännöintialan digiselvitys.

Digitalisaation eteneminen näkyy Tenhusen mukaan liki pitäen kaikessa taloyhtiötoiminnassa: niin taloyhtiöiden tavoissa kokousta, sähköisten asukaspalveluiden lisääntymisenä kuin esimerkiksi sähköisen allekirjoitusten käyttöön.

– Yksi iso teema on myös Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, joka koostaa ensimmäistä kertaa kokonaisuutena tietoa rakenteellisena valtion järjestelmään.

### **Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää**

– Digitalisaatio, ja kehittyvä teknologia, mahdollistaa jo nyt erilaiset älykkäät talotekniset järjestelmät, joiden avulla voidaan säästää esimerkiksi sähköä tai vettä, Tenhunen huomauttaa.

>>

## Huoneistotietojärjestelmä vahvasti läsnä taloyhtiöiden arjessa

Maanmittauslaitoksen toteuttama ja ylläpitämä sähköinen huoneistotietojärjestelmä on ollut taloyhtiöille kiistatta yksi viime aikojen tuntuimpia digitalisaatioharpauksia.

Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden oli lisättävä osakehuoneistojen omistajatiedot järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Järjestelmä laajenee vuoden 2025 aikana hankkeen siirtyessä toiseen vaiheeseen.

Ira Tenhunen arvioi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen olevan hyvin ajankohtainen asia taloyhtiömaailmassa – ja juuri nyt varmasti myös tärkein. Hankkeen toisessa vaiheessa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee koskemaan taloyhtiön hallinnollisia tietoja eli taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja, kunnossapitotarveselvityksiä, osakkaiden muutostyötietoja ja taloyhtiölaina- ja vastiketietoja.

– Jatkokehityshankkeen tavoite on, että tietoja voi tulevaisuudessa hyödyntää niin asuntokaupassa, luotonantossa, vakuuksien hallinnassa, taloyhtiöiden hallinnossa kuin osakkaan omien huoneistojen hallinnassa, hän kertoo.

Taloyhtiölainojen osalta tiedot menevät myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön, jolloin kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata.

Ammattimaisen isännöinnin piirissä olevien yhtiöiden tiedot siirtää isännöinti. Tenhunen muistuttaa, että asiasta on kuitenkin hyvä keskustella ja tarvittaessa sopia.

Siirtymäajat tietojen ilmoittamiselle alkavat ensi kesänä eli 1.6.2025 ja tietojen tulee olla järjestelmässä 30.6.2026. Aikaa tietojen siirtämiselle on siis vuosi. Kun tiedot on siirretty ensimmäistä kertaa, alkaa niin sanottu ylläpitovaihe, jolloin tietoja päivitetään määrätyn aikavälein huoneistotietojärjestelmään.





## ” On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua.

Hän toteaa digitalisaation hyödyttävän taloyhtiöitä kuitenkin monella tapaa. Sen tarjoamista mahdollisuuksista on hyötyä niin yhtiön hallinnon hoitamisen kuin viestinnän ja kiinteistön energiatehokkuuden parantamisenkin osalta.

Konkreettisena esimerkkinä Tenhunen mainitsee hybridikokoukset ja läpinäkyvämmän päätöksenteon, sekä viestinnän ja sähköisen asioinnin. Hän kertoo hallitukselle, osakkeille ja asukkaille olevan nykyisin tarjolla useita etäkokoustamiseen ja sähköiseen asiointiin tarkoitettuja palveluita.

– Tällaisten etäkokousalustojen tai asukasportaalien kautta voidaan laittaa jakoon esimerkiksi tiedotteita tai kokouspöytäkirjoja sekä hoitaa muuta sähköistä asiointia, esimerkiksi varata saunavuoron tai pyykkituvan.

### **Tietoturva edellyttää tarkkuutta myös asukailta**

Digitalisaation kiihtyminen tarkoittaa myös digitaalisen maailman uh-

kien kasvua. Tenhunen muistuttaa, että taloyhtiön on tärkeää huolehtia tietoturvasta.

– Monessa yhtiössä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel, on se, että ylipäätään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asioiden koskevan myös taloyhtiöitä.

Taloyhtiön tulisikin hänen mukaansa huolehtia, että esimerkiksi talotekniikan järjestelmät huolletaan ajallaan ja niiden tietoturva on huomioitu. Sen sijaan asunnon haltija vastaa esimerkiksi oman kotiverkkonsa ja laitteiden turvallisuudesta.

– Asukkaan huolimattomuus voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa uhan koko taloyhtiölle. Taloyhtiön olisikin hyvä välittää tietoa kyber- ja tietoturva-asioista myös taloyhtiön asukkaille.

### **Isännöintialalla painetta päivittää osaamista**

Isännöitsijän rooli uusien digitaalisten ratkaisujen käyttöönotossa riippuu Tenhusen mukaan paljon isännöitsijästä ja taloyhtiöstä.

– Toisen isännöintiä tarjoavan tahon palvelutarjoama voi jo lähtökohtaisesti sisältää paljon enemmän digitaalisia työkaluja ja prosesseja kuin toisen. On myös kiinni taloyhtiön omasta tahtotilasta, kuinka digitaalisesti asioita halutaan hoitaa.

Hän toteaa isännöintialalla olevan kuitenkin tarvetta päivittää digi- ja IT-osaamista.

– Toki tässäkin pätee se, että osa isännöitsijöistä on paljon edistyneempiä teknologian hyödyntäjiä kuin toiset, mutta koko alan näkökulmasta osaamisen kehittäminen on tärkeää.

Erityisesti Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, ja hankkeen myötä kasvanut tarve kehittää keskeisten järjestelmien toiminnallisuuksia sekä yrityksen omia prosesseja, on Tenhusen mukaan kiihdyttänyt isännöinnin osaamistarpeiden päivityspainetta.

– On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua. ●



# Valokuitusisäverkko takaa sujuvan netinkäytön vuosikymmeniksi

**Valokuitu on kiistaton kiinteiden nettiyhteyksien kuningas: tiedonsiirtokapasiteetiltaan ylivoimainen, vakaa ja tuleviin tarpeisiin skaalautuva. Kuitusisäverkon rakentaminen voi olla taloyhtiölle yllättävän edullinen järki-investointi, jolla valokuidun hyödyt valjastetaan käyttöön.**

Koronapandemia mullisti netinkäyttöä ja vaatimuksia laajakaistayhteyden osalta.

Monet etätöläiset havaitsivat, ettei kodin yhteys riittänyt esimerkiksi videopalaveriin, ja myös suoratoistopalvelut edellyttivät nopeampia yhteyksiä.

– Ihmiset havahtuivat siihen, että mobiiliverkko ei riitä kaikkeen. Valokuitu onkin aina sitä toimintavarmempi, toteaa Lounea Palveluiden taloyhtiöiden myyntipäällikkö **Timo Toivonen**.

Lounea on Suomen suurimpiin kuuluva ja kotimainen valokuituoperaattori, joka rakentaa mutkatonta digitaalista arkea jo yli 130 vuoden kokemuksella. Taloyhtiö saa yritykseltä nykytarpeiden mukaiset valokuituyhteydet vaivattomana avaimet käteen -pakettina.

– Kaivamme kuituverkon, tuomme yhteyden perille kiinteistöön ja rakennamme sen myös huoneistoihin saakka. Tämä mahdollistaa sen, että asukkaille on hankittavissa tulevaisuudessa kymmenien ja satojen gigatavujen yhteysnopeuksia.

Samalla taloyhtiö saa yritykseltä kustannustehokkaasti myös kaapeli-TV:n sekä halutessaan erillisen kiinteistöliittymän taloautomaatiota varten.

## Sisäverkko vaivatta nykyvaatimusten tasalle

Useimmissa ennen 2000-lukua rakennetuissa kerros- ja rivitaloissa valokuitu tulee vain tekniseen tilaan asti – jos sinnekin. Sieltä yhteys jaetaan huoneistoihin tyypillisesti vanhaa kuparisäverkkoa pitkin. Kupariverkosta tulee näin pullonkaula, joka rajoittaa yhteysnopeuksia.

– Tarpeet ovat kuitenkin muuttuneet. Markkinoilla on tarjolla jo yli 1000 M nopeuksia ja niiden kysyntä kasvaa koko ajan, Toivonen huomauttaa.

– Tällä hetkellä myymistämme liittymistä jo noin kolmannes tilataan vähintään 1000 M laajakaistanopeudella.

Päivittämällä sisäverkkoon taloyhtiö voi taata valokuituyhteyden joka huoneistoon ja mahdollistaa asukkaalleen sujuvan netinkäytön myös tulevana vuosikymmeninä.

– Tarjoamme vaivatonta täyden palvelun ratkaisua, jotta taloyhtiön olisi helpompaa päättää sisäverkon saneerauksesta, eikä se vaatisi vaivalloista perehtymistä, Toivonen kertoo. Esimerkiksi 20–30 huoneiston kerrostalokohteissa saneeraus on vain noin viikon työ.

– Tänä päivänä menetelmät ovat kehittyneet, ja valokuitukaapelit pystytään tuomaan siististi pinta-asennuksena huoneistoihin.

## Rakentaminen jatkuu Varsinais-Suomessa

Varsinais-Suomessa Lounean valokuituverkkoja on rakennettu jo pitkään ja rakentaminen jatkuu vuonna 2025. Toivonen toteaa sisäverkkojen päivittämisen olevan nyt entistäkin ajankohtaisempaa, sillä kuitu on jo monen taloyhtiön kellarissa.

Tällä hetkellä taloyhtiöiden suosituin tuote on 500 M laajakaistayhteys joka huoneistoon.

– Se on nopeus, joka riittää useimmille ja on asukkaille usein kustannus-

tehokkain vaihtoehto. Edullisimmillaan taloyhtiö pääsee valokuituun kiinni 25 M yhteydellä, jonka kustannus on vain 2,95€/kk/huoneisto. Tähän, kuten muihinkin perusnopeuksiin, asukkaat voivat tilata huoneistokohtaisia lisänopeuksia.

Jos taloyhtiön sisäverkosta ei ole tarkkaa tietoa, helpoin tapa päästä asiassa liikkeelle on ottaa yhteyttä Louneaan.

– Kartoitamme nykytilanteen ja mitä tarvitaan laadukkaan nettiyhteyden varmistamiseksi asuntoihin asti. Kuitusaatavuus-palvelussamme voi myös tehdä laskelman kustannuksista, Toivonen kertoo.

Taloyhtiö saa myös varmasti kilpailukykyisen tarjouksen: esim. suosittu 500 M yhteys ja kaapeli-TV maksaa vain 14,95€/kk/huoneisto. Taloyhtiön sisäverkon kuiduttamista Lounea tarjoaa nyt edullisesti hintaan 5,50€/kk/huoneisto, 60kk ajan.



# Lounea

## VALOKUITU

Lounea.fi/taloyhtiot

Jussi Örling

Taloyhtiömyynti, Varsinais-Suomi

jussi.oring@lounea.fi

puh. 040 0260 365

www.lounea.fi





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Kevään kiinteistöhuolto – järjestelmät ja säädöt kevätkuntoon

Talven väistyminen ja lämmityskauden päätyminen tarkoittavat myös sitä, että taloyhtiön kiinteistöhuollossa on käsillä toisenlaisten toimenpiteiden aika. Muun muassa eri LVI-järjestelmät edellyttävät siirtymistä kesäsäätöihin, jotta talotekniikka toimii optimaalisesti.



Kevättalvi on taloyhtiöissä tavallisesti liukkaudentorjunnan ja lumitöiden aikaa. Myös sisätiloissa on tuolloin kuitenkin lukuisia kiinteistöhuollon tehtäviä, joista tulee huolehtia ajallaan.

Osa noista toimenpiteistä on ajankohtaan sidottuja, kun taas osassa riittää, että ne tulevat hoidetuksi säännöllisin väliajoin. Ne voikin olla järkevää aikatauluttaa sellaiseen vuodenaikaan, jolloin taloyhtiön huoltoyhtiö ei ole muiden, akuutimpien tehtävien kuormittama.

Tavallisesti nuo eri huolto- ja tarkastustoimenpiteet kuuluvat kiinteistönhoidon tai teknisen isännöitsijän tehtäviin. Taloyhtiön on kuitenkin hyvä olla niistä tietoinen voidakseen varmistaa niiden toteutuminen sovittun mukaisesti.

Helppo tapa varmistaa, että kaikki tarvittavat toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuiksi, on taloyhtiön huoltokirjan laatiminen ja ylläpitäminen. Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset.

Säännöllisesti tehdyt tarkastukset ja huollot auttavat havaitsemaan esimerkiksi talotekniikan viat jo varhain, jolloin laitteet voidaan huoltaa tai uusia hallitusti. Säännöllinen ylläpito voi kuitenkin parantaa myös eri LVI-järjestelmien energiatehokkuutta, muistuttaa valtion kestävän kehityksen yhtiö Motivan ylläpitämä Talotekniikan viestintäfoorumi.

#### TAMMI-HELMIKUU: huomiota lämmityksen toimintaan

Talvet ovat olleet viime vuosina vaihtelevia niin lämpötilojen kuin lumentulon puolesta. Tammikuussa on kuitenkin hyvä seurata huonelämpötilojen tasaisuutta ja kuunnella asukkaiden kokemuksia asiasta. Lämmityskaudella asuintilojen suositeltu lämpötila on +20–22 C.

Lisäksi tuolloin on aiheellista tarkastaa niin patteriventtiilien

ja -termostaattien kuin patteriverkoston sekä käyttöveden säätölaitteidenkin toimivuus. Myös tuuletusviemäreiden toimintaa on hyvä tarkkailla ja tehdä tarvittaessa toimenpiteitä, mikäli ne pääsevät paukkupakkasilla jäätymään.

Talon automaatiolaitteiden valvonta-alakeskusten, eli esimerkiksi lämmönsäätimen tai ilmanvaihdon säätimien sekä niiden ohjausasetukset on hyvä tarkistaa muutamaankin otteeseen jo lämmityskauden aikana.

Helmikuussa on puolestaan otollinen hetki tarkistaa kiinteistön turvallisuuden, kuten alkusammutuskaluston ja palovaroitimien kunto, poistumistiet ja merkinnät sekä väestönsuojelutilat. Samoin taloyhtiön yleisten kosteiden tilojen, kuten saunojen, pintojen kunnon tarkastus on kätevää aikatauluttaa tuohon vuodenaikaan.

#### MAALISKUU: kulutusseurantaa ennen yhtiökokousta

Maaliskuun lopussa siirrytään taas kesäaikaan, mikä tarkoittaa kellokytkimien siirtoa ja niiden toimivuuden varmistusta. Tuolloin on myös hyvä ajankohta tarkistaa vesi- ja viemärikalusteiden kunto huoneistoissa, kuten myös sulku- ja säätöventtiilit.

Yhtiökokousta ja toimintakertomusta ennakoiden taloyhtiön kannattaa viimeistään tässä vaiheessa kevättä käydä lisäksi läpi kiinteistön veden-, lämmön- ja sähkönkulutustaan ja vertailla niitä normeerattuihin kulutuksiin. Jos kulutus on kasvanut äkillisesti, se voi viitata vikaan jossain taloteknisessä laitteessa. Järjestelmien vaihtokainen heikkeneminen puolestaan havaitaan yleensä vain kulutustietoja seuraamalla.

#### HUHTIKUU: ilmanvaihto kesäksi kuntoon

Huhtikuussa lämmityskauden päätteeksi on aika tarkistaa taloyhtiön lämmitysjärjes- >>



# KATOT KUNTOON!

› Kattoremontit › Uudiskohteet  
 › Korjaukset ja huoltotyöt › Kuntokartoitukset  
 › Kattojen peltityöt › Rännit ja sadevesikourut  
 › Huopakattotyöt

Kattoremontit omakotitaloista suuriin liike- ja teollisuushalleihin

**SOITA 041 319 7469**

sami.saamanen@kattamisliike.com

www.kattamisliike.fi

## KATTOREMONTIT ja KATTOHUOLLOT






**Ota yhteyttä!**

Niko Koski 0500 820 936  
Jukka Koski 0400 820 936  
www.kattoremonttiturku.fi



Se huollon verran parempi



## KAIPAAKO TALOYHTIÖNNE LAADUKASTA SIVOUSTA?

- ✓ Onko laatu juuri sitä, mitä asukkaat arvostavat?
- ✓ Kaipaako taloyhtiönne laadukasta siivousta?
- ✓ Arvostaako hallitus yhteistä katselmusta, jossa selvitetään oikea siivoustarve?
- ✓ Olisiko pysyvä, nimetty vakituinen siistijä hyvä asia?
- ✓ Ilmainen ja osaava henkilökunta laadukkailla välineillä.
- ✓ Myös talonmiehen sijaisuus onnistuisi ja hoituisi?
- ✓ Asiakaspalvelu vastaa muutamassa sekunnissa.




**Jos vasta vastasit yhteenkään kyllä, niin ota yhteyttä ja laitetaan siivouksenne kuntoon!**

www.dominopalvelut.com on helppo tehdä tarjouspyyntö tai soita Minna 0415128750 tai Hermann 0415128760.



ILMASTOINTI  
**MEGA**



Aleksi Tiensuu  
045 666 2844

Heikkiläntie 77 31500 Koski Tl  
info@ilmastointimega.fi  
ilmastointimega.fi

- ilmastointijärjestelmien puhdistukset
- mittaukset ja säädöt
- huollot, myös vuosi-huoltosopimukset
- ilmanvaihtokoneen suodattimien myynti
- ilmanvaihtokanavien kuvaukset
- Väestönsuojien huollot ja tarkastukset

## Taloyhtiöiden korjaus- hankkeiden edelläkävijä



RAKENNUSPALVELU

**J. MARTTI & CO OY**

www.jmartti.fi



**Vesikattojen kuntotarkastukset**  
**Vesikattojen korjaustyösuunnitelmat**  
**Vesikattotöiden kilpailutus ja valvonta**

kattopollari@kattopollari.fi **www.kattopollari.fi**

## SÄHKÖRAISIO

**SÄHKÖASENNUKSET JA SUUNNITTELU**  
**AUTOLATAUSJÄRJESTELMÄT**

**AURINKOENERGIA KOTIIN TAI MÖKILLE**  
Järjestelmät akuilla tai ilman

**ILMALÄMPÖPUMPUT**  
Mitsubishi Electric, Gree



**PYYDÄ TARJOUS** 0456573655,  
(mikko@sahkoraisio.fi) **MAKSUTON ARVIOINTIKÄYNTI**

**www.sahkoraisio.fi**  
**Tuotkatu 3 A8, 21200 Raisio, myllyn vieressä**



Freepik

” Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset.

telmien toiminta sekä tehdä niille tarvittavat huoltotoimenpiteet. Talven väistyessä myös mahdollinen piha-alueen sulanapito kytketään toki pois päältä.

Samalla kun lämmitys suljetaan kesäksi, talon ilmanvaihto tai lämmön talteenotto vaihdetaan kesäasetuksille. Lämmityslaitteiden ohella myös kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden, poisto- ja tuloilmakoneiden, lämmöntalteenotto-laitteiden ja jäähdytyksen toiminnasta on hyvä varmistua.

Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkastus ja koneen puhdistaminen auttaa varmistamaan, että taloyhtiön ilmanvaihto on riittävällä tasolla ja huoneistojen sisäilma puhdasta. Ylimitoi-

tettu ilmanvaihto syö energiaa, mutta riittämättömänä se voi pahimmillaan johtaa rakenteellisiin vaurioihin ja terveysongelmiin sisäilman laadun heikentyessä.

Kevään koittaessa edessä onkin ilmanvaihtoventtiilien ja raitisilmasäleikköjen tai -venttiilien puhdistus. Tarvittaessa kannattaa myös vaihtaa IV-suodattimet ja hihnat. Samaa syytä on hyvä muistaa myös asuntojen ikkunoiden ulkoilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien vaihto.

*Lähteet: Kiinteistöliitto,  
Talotekniikan  
viestintäfoorumi*





Freepik

## Katon keväthuoltoa ei kannata laiminlyödä

Kun talven lumet ovat sulaneet pois, on aika kurkistaa myös katolle mahdollisten vaurioiden tai muiden huoltotarpeiden varalta. Kattotyyppistä riippuen kattoa olisi hyvä huoltaa vähintään kaksi kertaa vuodessa – jos lähistöllä on suurikokoisia puita, puhdistustarve on vieläkin suurempi.

Vesikaton seuranta, huolto ja puhdistus sisältyvät yleensä kiinteistön huoltosopimukseen. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi kuitenkin seurata niiden toteutumista ja huolehtia siitä, että vuosittaiset huollot myös dokumentoidaan. Jos huoltoa laiminlyödään, hyväkin katto voi päätyä remonttikuntoon ennen aikojaan. Myös katon asennustakuu voi edellyttää tarkistusta säännöllisin väliajoin.

### Kattohuollon toimenpiteitä

Ollennainen osa katon keväthuoltoa on katon puhdistaminen irtoroskista sammaloitumisen estämiseksi. Myös kourut, vesikaivot ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta hulevedet pääsevät ohjautumaan pois katolta halutusti eivätkä lammikoidu katolle. Samasta syystä katto on myös tarkastettava painaumien varalta: lammikoituva vesi voi helposti altistaa katon suuremmalle rasitukselle.

Katon huoltoon kuuluvat yleisesti myös läpivientien tiiveyden tarkistus ja tarvittaessa tiivistys sekä aikaa myöten löystyneiden ruuvien kiristys. Ruuvien alla oleva tiiviste on niin ikään saattanut hapertua ajan myötä ja vaatia sekin uudelleen tiivistämistä.

Huoltokierroksella tulisi tarkastaa myös kattoturvatuotteiden kunto. Niidenkin kiinnitykset voivat löysytyä talven aikana, mikä voi aiheuttaa vaaratilanteita katolla työskenteleville. ●

Kattoremonttien  
ammattilainen jo  
vuodesta 1997



## VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit  
vankalla kokemuksella ja  
nopealla aikataululla. Siksi sadat  
taloyhtiöt, kunnat ja julkiset  
rakennuttajat ovat valinneet  
meidät kumppanikseen.**

Skannaa koodi ja  
tutustu videolta  
taloyhtiön  
kattoremonttiin!



**Pyydä tarjous kattoremontista:**

**> kattokeskus.fi**

**Kattokeskus**

**Riimukatu 1  
20380 Turku  
010 2290 190**

**Minna Ravi**

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



## Isännöinnin eettinen neuvosto antaa lausuntoja

Isännöinnin eettinen neuvosto on Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva isännöintialan itsesääntelytoimielin. Neuvosto on aloittanut toimintansa vuoden 2024 alussa. Neuvoston tehtävänä on antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menetellyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Nykymuodossa isännöinnin eettiset ohjeet ovat tulleet voimaan 1.2.2023.

Lausuntopyynnön voi tehdä isännöinnin asiakasyhteisö hallituksen päätöksen mukaisesti, Suomen Isännöintiliitto ry tai sen yritysjäsen tai jäsenyhdistys, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry tai sen auktorisoima toimija tai Suomen Kiinteistöliitto ry, sen jäsenyhdistys tai jäsenyhdistyksen jäsen.

Yksittäinen osakas ei siis voi tehdä pyyntöä, vaan asunto-osakeyhtiön tekemä pyyntö vaatii aina hallituksen päätöksen. Käytännössä lausuntopyynnot ovat yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden tekemiä ja ne koskevat yhtiön nykyistä tai entistä isännöitsijää.

Lausuntoa voidaan pyytää Suomen Isännöintiliitto ry:n jäsenyrytyksestä, Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n auktorisoimasta toimijasta tai muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Lausuntopyyntömaksu vuonna 2024 on 375 euroa. Isännöintialan ammattimainen toimija voi lisäksi pyytää neuvostolta luottamuksellista ennakkolausuntoa suunnitellun menettelyn isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisuudesta. Ennakkolausuntopyyntömaksu on 1350 euroa.

Kannattaa huomioida, että käsittelyssä on tietyt määräajat. Lausuntopyyntö on toimitettava neuvostolle 12 kuukauden kuluessa menettelyn ilmenemisestä tai, mikäli menettely ilmenee vasta isän-

nöintisopimuksen päättymisen jälkeen, 12 kuukauden kuluessa isännöintisopimuksen päättymisestä. Erityisen painavasta syyistä lausuntoa voi pyytää näitä määräaikoja vanhemmista tapauksista. Kaikissa tilanteissa lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava neuvostolle viimeistään 24 kuukauden kuluessa lausuntopyynnön perustana olevasta tapahtumasta tai tapahtuman päättymisestä.

Lausuntopyynnössä on yksilöitävä, ketä isännöintialan ammattimaista toimijaa ja mitä eettisten ohjeiden kohtia lausuntopyyntö koskee sekä liitettävä mukaan tarvittavat asiakirjat.

Neuvosto soveltaa lausunnoissaan Isännöinnin eettisiä ohjeita ja ottaa kantaa siihen, onko näitä ohjeita yksittäistapauksessa rikottu vai ei.

Mikäli ohjeita on rikottu, neuvosto suosittelee lievissä tapauksissa huomautuksen antamista tai lievää vakavammissa tapauksissa varoituksen antamista isännöintialan toimijalle. Suositus osoitetaan käytännössä Suomen Isännöintiliitto ry:lle tai Isännöinnin auktorisointi ISA ry:lle, jotka voivat tämän jälkeen ryhtyä toimenpiteisiin jäseniään kohtaan. Erittäin vakavassa tapauksessa suosituksena voi olla toimijan erottaminen Isännöintiliiton jäsenyydestä tai ISA-auktorisoinnin peruuttaminen.

Lausunto on vapauttava, mikäli isännöintiyrityksen toiminta katsotaan esitetyn selvityksen perusteella eettisten ohjeiden mukaiseksi.

Neuvostokäsittely ei ole tuomioistuinkäsittely, eikä siellä esimerkiksi ratkaista vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä tai ylipäättään muita kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä asioita.

Allekirjoittanut on toiminut neuvoston perustamisesta saakka sen asianajajajäsenenä.

# A-KATTOHUOLTO

Luotettava, paikallinen ja  
kotimainen kumppani kattoasioissa

## SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN  
PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET
- KATTOTURVATUOTTEIDEN ASENNUKSET
- SIENEN, JÄKÄLÄN, SAMMALEEN, LEVÄN  
JA PINTAHOMEEN POISTO JA EHKÄISY  
KATOILTA, SEINILTÄ, LAATOITUKSILTA,  
BETONIKAITEILTA, ASFALTILTA
- KUNTOTARKASTUKSET

OTA YHTEYTTÄ!

HANNU RINTAMÄKI

p. 040 767 8828

[hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi](mailto:hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi)

PASI RINTAMÄKI

p. 040 135 6079

[pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi](mailto:pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi)





## PURKAVA

# ASBESTIA?

Haitta-aineiden  
kartoitukset ja purut  
tekee Länsi-Suomen  
alueella Purkava Oy.

info@purkava.fi  
040 755 2328

Ratkaisut taloyhtiöiden ovi- ja ikkunaongelmiin tarjoaa

## V-S Ikkunahuolto Oy

Ikkunoiden ja ovien huoltotyöt  
Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot  
Muut vuosihoitotyöt

Toimimme koko Suomen alueella!

### Ikkunoiden ja ovien huolto- ja korjauspalvelu

Ikkunoiden ja ovien tiivistykset, huollot ja korjaukset.

Korvausilmaventtiilien suodattimien  
vaihdot, venttiilien asennus ja  
uusiminen vanhoihin ikkunoihin.

Lisäpalveluna suoritamme myös  
ikkunoiden ja ovien  
kuntokartoituksia.



Asentajiemme huoltoautosta  
löytyy kaikkien ikkuna- sekä  
ovivalmistajien varaosia.

Ota yhteyttä myyntipalveluumme,  
jaa tietoa myös muihin taloyhtiöihin!



**041 319 4927**  
myynti@vsikkunahuolto.fi

VS-Ikkunahuolto Oy  
Y-tunnus 2319590-4

Luotettava  
Kumppani

100%  
suomalaista  
työtä

www.vsikkunahuolto.fi

## KOKONAISVALTAISTA LVI-PALVELUA TALOYHTIÖILLE HUOLLOT JA PUTKIREMONTIT

MEILTÄ PIENTEN TALOYHTIÖIDEN PUTKIREMONTIT  
KUSTANNUSTEHOKKAASTI KVR-URAKKANA.



**Ota yhteyttä!**

STS-Talotekniikka  
010 739 9490

sts-talotekniikka.fi

info@sts-talotekniikka.fi

