

**Piharemontin  
tärkein osa on  
pinnan alla ..... 12**

**Energia-  
kustannukset  
hallintaan uusilla  
tekniikoilla ..... 14**



## LAADUKKAAT LVI RATKAISUT TOIVEIDESI MUKAAN

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



Ota yhteyttä  
Niko / 040 5924 219  
Simo / 040 5924 236  
psputkityo@gmail.com  
www.psputkityo.fi



## VILLAVEIKOT



## HENGITTÄVÄT JA HOMEETTOMAT ERISTYSRATKAISUT MEILTÄ!

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

Seinäpuhallukset spray- ja ruiskupuhalluksina!

**Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!**

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



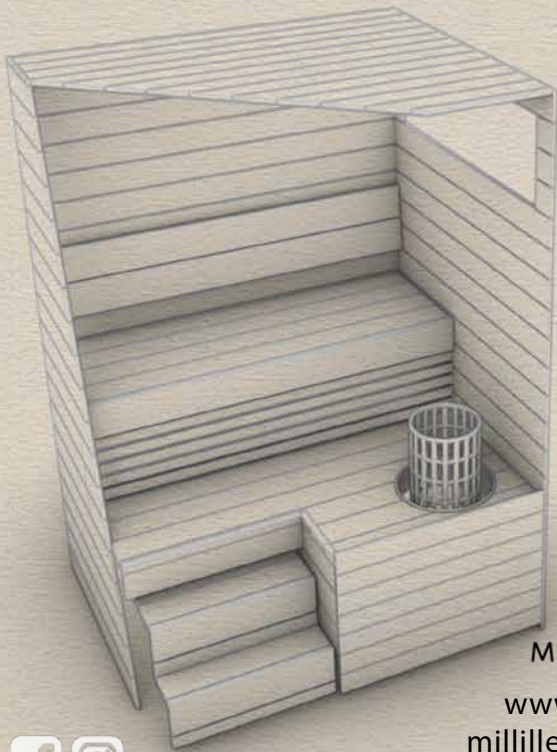


## KYLPYHUONEET JA SAUNAT MILLILLEEN

- Kodin isot ja pienet remontit
- Saunat
- Kylpyhuoneet
- Lattiat ja maalaustyöt
- Keittiöremontit
- Kalusteasennukset
- Terassit
- Mökkiremontit
- Vahinkosaneeraukset

Paikalliset ammattilaiset  
palveluksessasi, suunnittelusta  
toteutukseen!

Kesän remontit  
varataan nyt!



MILLILLEEN

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



LAPPEENRANTA  
SUOMEN ILMASTOPÄÄKAUPUNKI

## KAUPUNKIIN keskelle luontoa

Tervetuloa rakentamaan ja asumaan  
Lappeenrantaan – kasvavaan kansain-  
väliseen yliopistokaupunkiin,  
missä moderni elämä ja puhdas  
luonto kohtaavat.

Lappeenrannassa on tarjolla hyviä  
pientalontontteja eri puolella kaupunkia.  
Vapaat tontit löytyvät verkosta:  
[lappeenranta.fi/vapaat-tontit](http://lappeenranta.fi/vapaat-tontit)

Katso, mitä Lappeenranta tarjoaa  
juuri sinulle: [lappeenrantaan.fi](http://lappeenrantaan.fi)

**LAPPEENRANTA.FI**



## HUOPAKATTOJEN ASIAANTUNTIJA

Asennamme, huollamme  
ja korjaamme kaikenkokoisia  
huopakattoja.

**IBK**  
Imatran Bitumikate Oy

IMATRAN BITUMIKATE OY  
Tino Pihlman 050 3789 530  
tino.pihlman@imatranbitumikate.fi  
**Pyydä tarjous!**  
[www.imatranbitumikate.fi](http://www.imatranbitumikate.fi)

## KATTAVAT AUTONHUOLTO- JA RENGASPALVELUT

Nyt kaikki  
varastossa olevat  
renkaat  
poistohinnoin!

**FIRSTSTOP** Mekonomen  
Autohuolto

**MENO RENGAS**

Sukkulakatu 7, 55120 Imatra  
p. 010 322 4170 [menorengas.com](http://menorengas.com)





ETELÄ-KARJALA  
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  
toimisto@nexme.fi

**Jakelulevikki**

SUURJAKELU  
Imatra ja Lappeenranta  
Painosmäärä: 9000 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**

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.  
Reklamaatiot 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.



12



21

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön julkisivu- ja parvekeremontti
- 10 Digitalisaation vaikutukset taloyhtiöille
- 12 Piharemontin pohjatyöt
- 14 Energiakustannusten hallinta
- 16 Taloyhtiön kevään kiinteistöhuoltoa
- 20 Lakipalsta
- 21 Lajittelun vaikutus jätemaksuihin

# PÄÄKIRJOITUS

*päätoimittaja*

*Petri Kaukonen*



## Ennakoiva kiinteistönpito 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 liiketojen jäädessä ilman vuokralaisia. Myös osakkaiden kyky maksaa vastikkeitaan on voinut heikentyä.

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

Lämpimin terveisin,  
Petri Kaukonen



**RENGAS  
CENTER**

# MEILTÄ KAIKKI RENGASALAN PALVELUT

**24H  
palvelumme  
auttaa sinua  
tien päällä!**

**RengasCenter Lappeenranta**  
[www.kl-rengas.fi](http://www.kl-rengas.fi)

0400 850 292  
Seponkatu 6, 53300 Lappeenranta  
lappeenranta@kl-rengas.fi



# ASIANAJOTOIMISTO HEIKKI OIKKONEN OY

## Ihmisläheistä lakipalvelua

KIINTEISTÖOIKEUDELLISET ASIAT  
JÄÄMISTÖOIKEUDELLISET ASIAT  
JA JÄÄMISTÖSUUNNITTELU

p. 010 396 2980 [www.lakipalvelut.net](http://www.lakipalvelut.net)



# AJANKOHTAISTA



## Taloyhtiöiden hoitokuluissa tuntuvaa kasvua myös vuonna 2025

Taloyhtiöiden hoitokulut jatkavat tuntuvaa kasvuaan myös tänä vuonna, todettiin Kiinteistöliiton tiedotteessa vuoden alussa. Kulujen kehityksessä on kuitenkin merkittäviä paikkakuntakohtaisia 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 veroasian-tuntija **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 taloyh-



tiöllä 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.

Jätemaksut nousivat tälle vuodelle edelleen, mutta nousu oli aavistuksen maltillisempaa kuin kahtena edellisenä vuonna.

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

– Taloyhtiöiden kulut vaihtelevat enemmän kuin kuntakohtaiset kustannusarviot, koska kulurakenteet vaihtelevat erittäin paljon. Budjettia kiinnitettäessä on selvítettävä paikkakuntakohtaisten päätösten ja hinnoittelujen lisäksi yhtiön omien sopimustaksojen 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 Isännöintiliitto 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 Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Oman haasteensa auraamiseen tuovat parkkipaikalalla olevat autot, jotka ihan konkreettisesti estävät auraamisen, lisää Rintamo.

Asukkaiden tulee huolehtia oman parkkiruutunsa auraamisesta, 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 parkkiruudun 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 kerrostua parkkialueelle. Pahimmillaan oman auton ajaminen ruutuun voi olla hankalaa jäävallien ja lumivallien takia.

– Runsas lumisina talvina taloyhtiö kannattaisi vähintään kerran talvessa pyytää asukkaita siirtämään autot parkkipaikalta ja tilata huollolta alueen lanaus niin, että koko parkkipaikka puhdistetaan kerralla ja kunnolla. Näin parkkipaikalta ei kerry jäisiä valjeja ja lumikokkeja, 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 useammankin kerran vuodessa, jotta tiedetään, että sen paristossa on virtaa ja että sen ääni toimii. Etusormi ja harjanvarsi ovatkin mitä parhaimpia paloturvallisuuden työkaluja: kummalla vain voi tökätä palovaroittimen testausnappulaa.

Mutta kuinka usein palovaroitinta pitäisi testata?

– Ohjeita palovaroittimien testausväleistä on lähes yhtä monta kuin on palovaroitintuotteitakin, 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 hyvienkin tikkaiden päältä tai harjanvarrella lattiatasolta vaatii tasapainoa. Monelle ikääntyneelle se on vaarallinen, jopa



mahdoton tehtävä.

– Mummon, naapurin sedän tai muun tutun ihmisen palovaroitimesta huolehtiminen Palovaroitinpäivänä on paitsi tärkeä turvallisuusteko 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 remontti- 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.

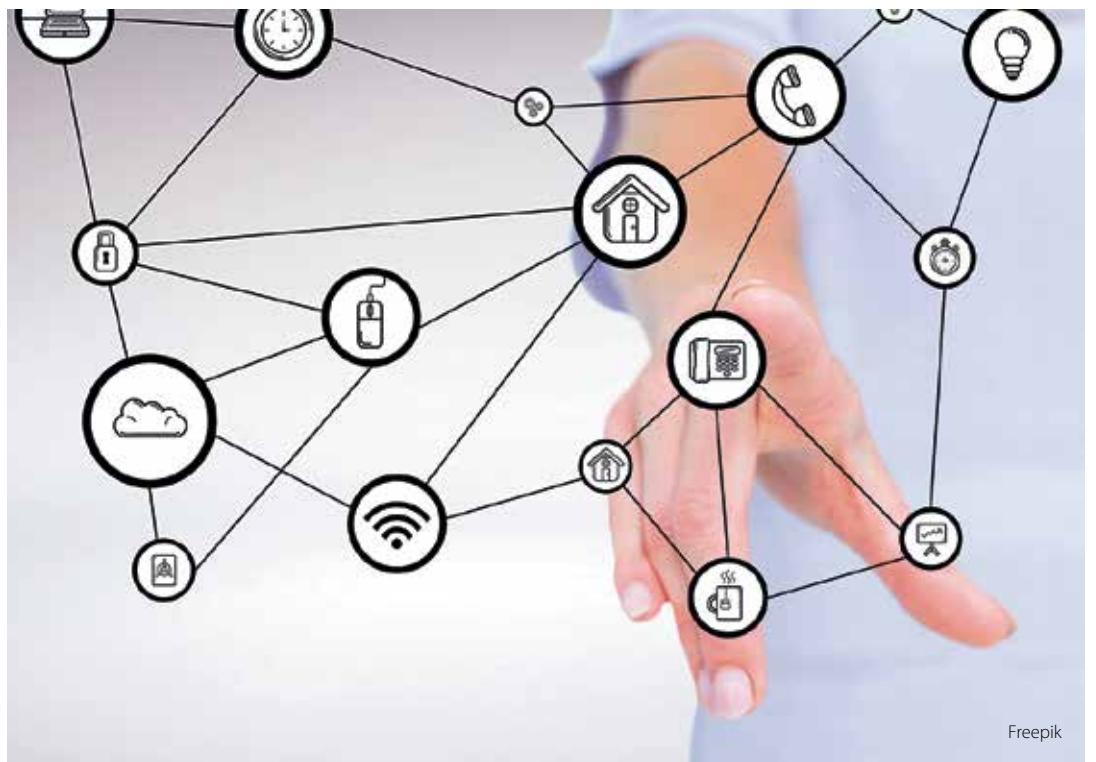
Ohjelmistotoimittajilla on vielä töitä edessään, mutta edistystä on tapahtunut. Visma Siriuksella Hausvise-isännöintijärjestelmän testaukset ovat sujuneet onnistuneesti.

– 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 Siriukselta.

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** EstateAppilta.

Avaa.io:lla on luotu kunnossapito- ja muutostyötieto-



jen tietojen siirroille valmiudet.

– Valmiudet ovat hyvät ja testaaminen onnistunutta. Huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötietojen vientien aloituksen aikataulut sopivat mainiosti yhteen Avaa:n kunnossapitomoduulin versiopäivityksen kanssa. Pyrimme tekemään remonttietojen viennit 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 volyyymiin, tullaan kehitystyötä ja testauksia jatkamaan vielä ohjelmistotoimittajien kanssa kesäkuuhun asti, jolloin siirrot

alkavat.

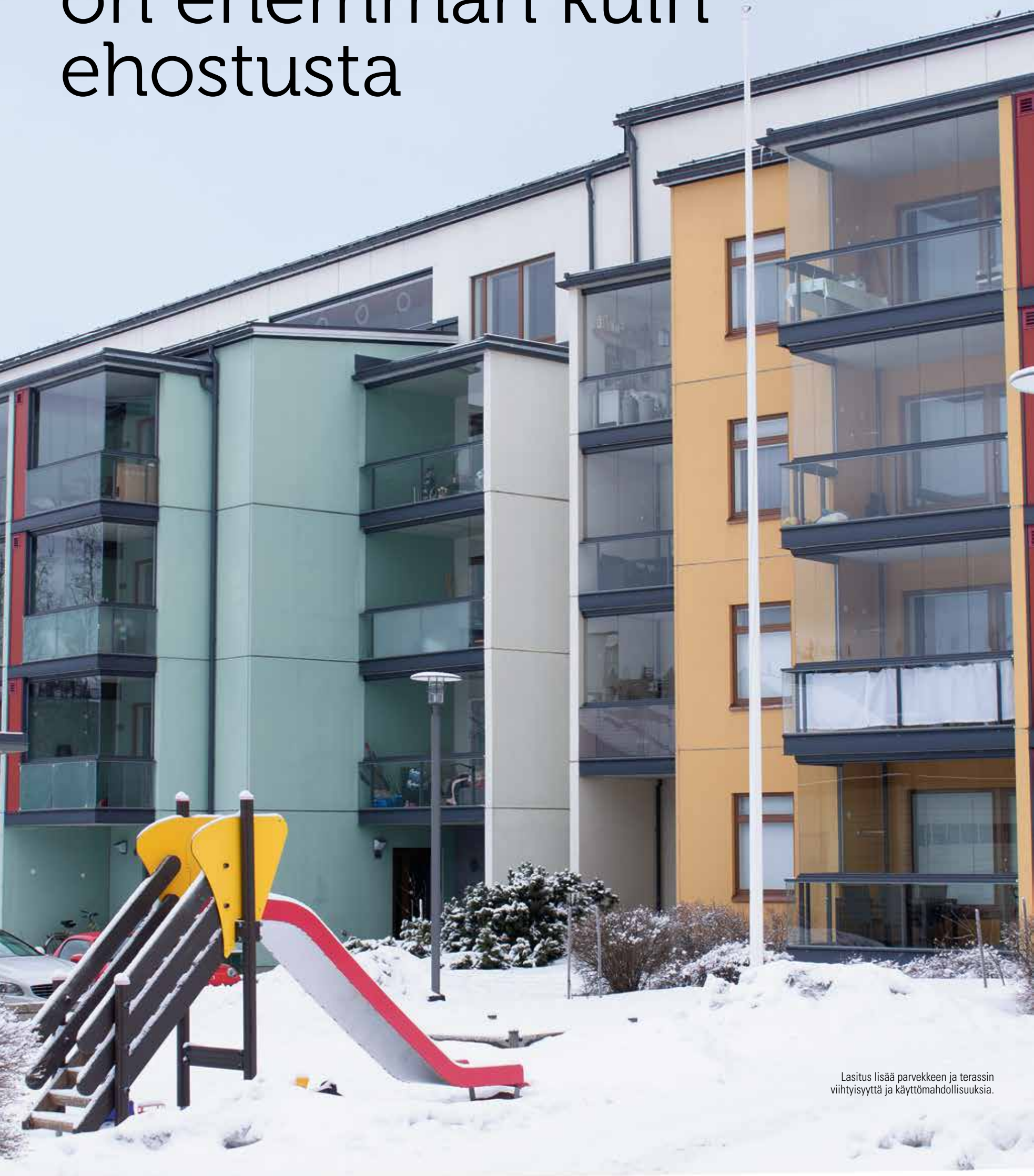
– Olemme aikataulun osalta hyvällä mallilla ja tulemme julkaisemaan lisää toimintoja tämän vuoden puolella. Pyrimme julkaisemaan toimintoja kuitenkin harkiten, jotta asiakkaamme saavat ajankohtaan nähden oikeat ja parhaat mahdolliset työkalut käyttöönsä, kertoo Visma Siriuksen Simo Hirvonen.

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

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 ehhostusta



Lasitus lisää parvekkeen ja terassin viihtyisyyttä ja käyttömahdollisuuksia.



••• Teksti: Ulla Sirén

**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 enemminkin tai myöhemmin teettämään julkisivuremontin, ja jokainen asukas saa vuorollaan viettää aikaa huputetussa talossa, jossa pöly, pauke ja kohina maustavat arkipäivää. Olipa suunnitelmassa 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 pelkästään talon ulkovaipasta. Mutta jos vaurio on päässyt etenemään sisemmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sorrutaan, 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 auringon 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 kestäämään 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. Poltettu punainen savitiili sekä harvinaisemmat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erin-

omainen RT-kortti "Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot", 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 asuinkiinteistön 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 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.

### Haussa 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-osaamista, 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 >>

RAKENNUSPINNOITUS

**RANTANEN**



### AMMATTITAITOA VAATIVIIN PROJEKTEIHIN

- SAUMAUSTYÖT
- RAKENNUSTYÖT
- MAALAUSTYÖT

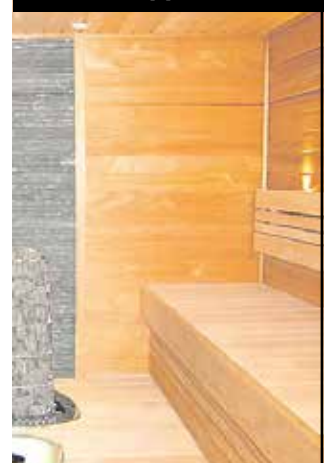
[www.rprantanen.fi](http://www.rprantanen.fi)



### RAKENNUS- JA SANEERAUSPALVELUT

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

Yläniitynkatu 5,  
53550 lappeenranta



Puh. 020 718 9600

[www.ch-palvelu.fi](http://www.ch-palvelu.fi)

### Asianajopalvelua kiinteistöasioissa



**LINDBLAD**

Puh. 020 749 8150

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

Helsinki • Mikkeli • Lappeenranta • Imatra • Joensuu • Tampere

### TELINET, NOSTIMET JA PALJON MUUTA VUOKRAA: [www.konekuutio.fi](http://www.konekuutio.fi)

**KONEVUOKRAAMO  
KONEKUUTIO OY**

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

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



# Parvekkeesta lasiterassiksi



Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykyaikaista julkisivuremonttia. Pitkän ja kylmän talven maassa rakastetaan laseja, jotka pidentävät ja helpottavat parvekkeella oleskelua eri vuoden-aikoina ja monipuolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

Lasit toimivat myös suojana ulkomaailman ja rakennuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantaautuvaa 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, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeinpäin 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 – siispä 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 olomuodot 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.



Media Potentian kuva-arkisto



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 kansiollista 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 kyseleminen. 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 suunnitelmien 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 laskeaan 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.





Media Potentia kuvapankki

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

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

**Kaikki parkettialan työt ammattitaidolla!**

**Joren Parketti ja Matto**  
Hönöntie 6, 54100 JOUTSENO  
Janne Suuronen 0400 919 521

**Tmi Ilkka Pöyhiä**

- Perunkirjoitukset • Testamentit
- Avioehtosopimukset • Lahjakirjat
- Edunvalvontavaltakirjat

**puh. 050 545 2840**  
**[ilkka.poyhia@luukku.com](mailto:ilkka.poyhia@luukku.com)**

# 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 - •

Julkisivuremontin suunnittelijan työpöydän ääressä ei kannata kiirehtiä. Siinä syntyy muun muassa korjaushankkeen talousarvio.





Freepik



... 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 kääntopuolena 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 itsessään 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 käyttöönottona.

– Yksi iso tema on myös Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, joka kokoaa ensimmäistä kertaa koskaan tietoa rakenteellisena valtion järjestelmään.

## Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää

– Digitalisaatio, ja kehittyvä teknologia, mahdollistaa jo nyt erilaiset älykkäät talo-

tekniset järjestelmät, joiden avulla voidaan säästää esimerkiksi sähköä tai vettä, Tenhunen huomauttaa.

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 halli-





tukselle, osakkaille 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 asukkailta

Digitalisaation kiihtyminen tarkoittaa myös digitaalisen maailman uhkien kasvua. Tenhunen muistuttaa, että taloyhtiön on tärkeää huolehtia tietoturvasta.

– Monessa yhtiössä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel, on se, että ylipäättään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asoiden koskevan myös taloyhtiötä.

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 tietotur-

va-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.



## Huoneisto- tietojärjestelmä vahvasti läsnä taloyhtiöiden arjessa

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

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

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, luotonannossa, 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 aikavälin huoneistotietojärjestelmään. ●







... 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.**

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 pihoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfal-

toitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakenerroksia. 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 kastuvat.

## Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

Suunnitteluvaiheessa eli paljon ennen kuin kaivinkoneet ja työmiehet saapuvat pihalle, on varmistettava, että maanalaisten 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 kokonaisuuden hintaa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaronpohjassa, niin se tulee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus vielä rakentaa sähköautojen latauspaikko-



ja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhteydessä, 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 latausinfraan rakentamiseen.

Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varusputket johdotuksia varten. Niitä pitkin saadaan sitten tarvittaessa myöhemmin vedettyä johdot pihan pintoja rikkomatta.

Savipohja tarvitsee salaojituksen

Kun hanke on yhtiökokouksessa hyväksytty ja kaikki tarpeellinen suunniteltu tehty, on koneiden ja työmiesten vuoro. Alkuun poistetaan vanhoja maakerroksia tarpeellinen määrä.

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

Pohjamaan laatu – onko se savea, so-  
raa vai moreenia – määrää, millaiset ra-  
kennekerrokset pihaan tarvitaan. Ihan-  
teellinen olisi läpäisevä, routimaton  
pohja, mutta sellaista ainakaan ei aina-  
kaan Etelä-Suomessa kovin usein löy-  
dy.

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan  
kunnollinen ja hyvin tehty salaojitus,  
jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muu-  
ten tiukka savi muodostaa helposti al-  
taan, johon vesi jää lillimään.

Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

Massojen poiston jälkeen aletaan koota  
uutta pihaa kerros kerrokselta. Pohja-  
maa tasoitetaan ja sen päälle tulee suo-  
datinkangas. Erityisen tärkeä se on sa-  
vimailloissa, joissa on vaarana, että maa-ai-  
nekset sekoittuvat keskenään.

Suodatinkerroksen päälle tulee jaka-  
va kerros. Aiemmin käytettiin pääsään-  
töisesti kalliomursketta, mutta sen on  
nykyisin korvannut kierrätysbetonista  
tehty murske. Kierrätysbetoni toimii  
myös kantavana kerroksena.

– Betonimurske ei enää ole kauhis-  
tus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa  
käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin  
varmistaa alueen ympäristöviranomai-  
silta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kier-  
rätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää  
betonin uusiokäyttöä ja halvempaa  
kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on pal-  
jon parempi kantavuus kuin kallio-  
murskeessa ja kylkiäisenä luonnonkal-  
liot säästävät murskaamiselta, sanoo  
Pirttijärvi.

Jakavassa kerroksessa on mukana  
melko erikokoista ainesta hiekasta pie-  
nehköihin murikoihin. Jakavan ker-  
roksen päälle tulee kantava kerros, joka  
on pitkälti samaa tavaraa kuin jakava  
kerros, joskin tavallisesti raekooltaan  
tasaisempaa. Jokainen kerros tiivistet-  
tään maantiivistäjällä eli tärpättimellä.

Jakava ja kantava kerros yhdessä muo-  
dostavat pihan kantavan kerroksen.  
Kantavan kerroksen päälle tulee ta-  
sauskerros, jolla pinta tasataan ja profi-  
loidaan lopullista päällystystä varten.  
Tasauskerros on yleensä murskesoraa,  
jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos  
pihaan tai kulkuväylille tulee asfaltin  
sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä  
kerros asennushiekkaa.

– Kerrosvahvuudet riippuvat siirä,  
millaiselle rasitukselle pihan osa jou-  
tuu. Se tieto löytyy ihan taulukoista,  
mutta parhaan lopputuloksen saa, kun  
teettää maaperä- eli pohjatutkimuksen  
ja etenee sen pohjalta, muistuttaa Pirt-  
tijärvi.

Rakennusmääräyskokoelmassa on  
kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon  
portaita, luiskia ja kaltevuuksia raken-  
nettaessa, mutta pihan pohjatöitä ne  
eivät juurikaan ohjaile. Yleisiä suunnit-  
teluohjeitaohjeita, joskaan ei pohjatöi-  
tä koskevia, on kaupunkien ja kuntien  
omissa rakennusohjeissa.

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin  
sitten pintakerros. Aiemmin saattoi  
parkkipaikka olla yhtä laajaa asfaltti-  
kenttää, mutta nykyään suositaan pal-  
jon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet  
pyritään johtamaan ensisijaisesti muu-  
alle kuin sadevesiviemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä käsittele-  
mään omalla tontilla niin, etteivät ne  
päädy pääosin sadevesiviemäriin. Pyr-  
kimyksenä on, että viemäriinjoja rasi-  
tetaan mahdollisimman vähän. Esi-  
merkiksi asfalttikentällä vedet tulisi  
ohjata huolella tehtyjen hulevesikaato-  
jen avulla niin, että ne ohjautuvat ken-  
tän reunoille hulevesipainanteisiin, to-  
teaa Pirttijärvi.

– Koska kaupunkitulvat ovat valitet-  
tavasti lisääntyneet, on selvää, että  
myös tulvareitti pitää pystyä varmista-  
maan. Samoin pitäisi pystyä varmista-  
maan se, että jos esimerkiksi sadevesi-  
viemäri tukkeutuu, niin vedelle on tul-  
vareitti jonnekin muualle kuin talon  
rappuun.

Onneksi pihan pintamateriaaleiksi  
on paljon muitakin vaihtoehtoja kuin  
asfaltti. Läpäisevää pintaa voi vaikkapa  
parkkipaikoilla tehdä niin, että ajoväy-  
lä on asfaltoitu, mutta varsinaiset park-  
kiruudut on tehty nurmikivellä tai be-  
tonikiveyksellä. Toki parkkipaikan pin-  
ta voi olla kokonaisuudessaan kivetty.

Jalankulku- ja pyöräväylille puoles-  
taan sopii hyvin esimerkiksi sora, kivi-  
tuhka ja betonikiveys.

– Jalankulkuväylillä pitää ehdotto-  
masti huomioida esteettömyys. Siksi  
esimerkiksi nurmikivi ei ole ihanteelli-  
nen ratkaisu, sillä se on pyörätuolilla  
liikkuvalle tosi hankala alusta. Jos käy-  
tetään soraa tai kivituhkaa, se pitää tii-  
vistää tärpättimellä hyvin tiiviiksi, jotta  
pinta pysyy kovana, sanoo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet  
nurmialueet ja remontin alta poistettu-  
jen kasvien ja pensaiden korvaaminen  
uusilla. Samassa yhteydessä on hyvä  
myös pyytää ammattilaista huoltamaan  
vanhat, remontissa säilyneet kasvit, jot-  
ta piha on kokonaisuutena kaunis ja  
siisti. ●

**PIHA- JA  
TONTTIPUIDEN KAADOT**  
(KIIVETEN / NOSTURITYÖT)

- Pihapuiden jrsintä alkaen 30€/kanto
- Pilkkeiden teko paikan päällä
- Pensas- ja kuusaidan leikkaukset ja siivoukset

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

**KOTITALOUSVÄHENNYS 35% • EI KILOMETRIMAKSUA • VAKUUTUKSET ON**

**HANNUN PUUKANTO OY**  
www.puunkaataja.net

**HANNU KOVALAINEN**  
Ammattimetsuri, 040 737 7186

**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA  
OSOITTEESSA:**  
**www.digiomakiinteisto.com**

**Laptuote - säätiön puuosasto**





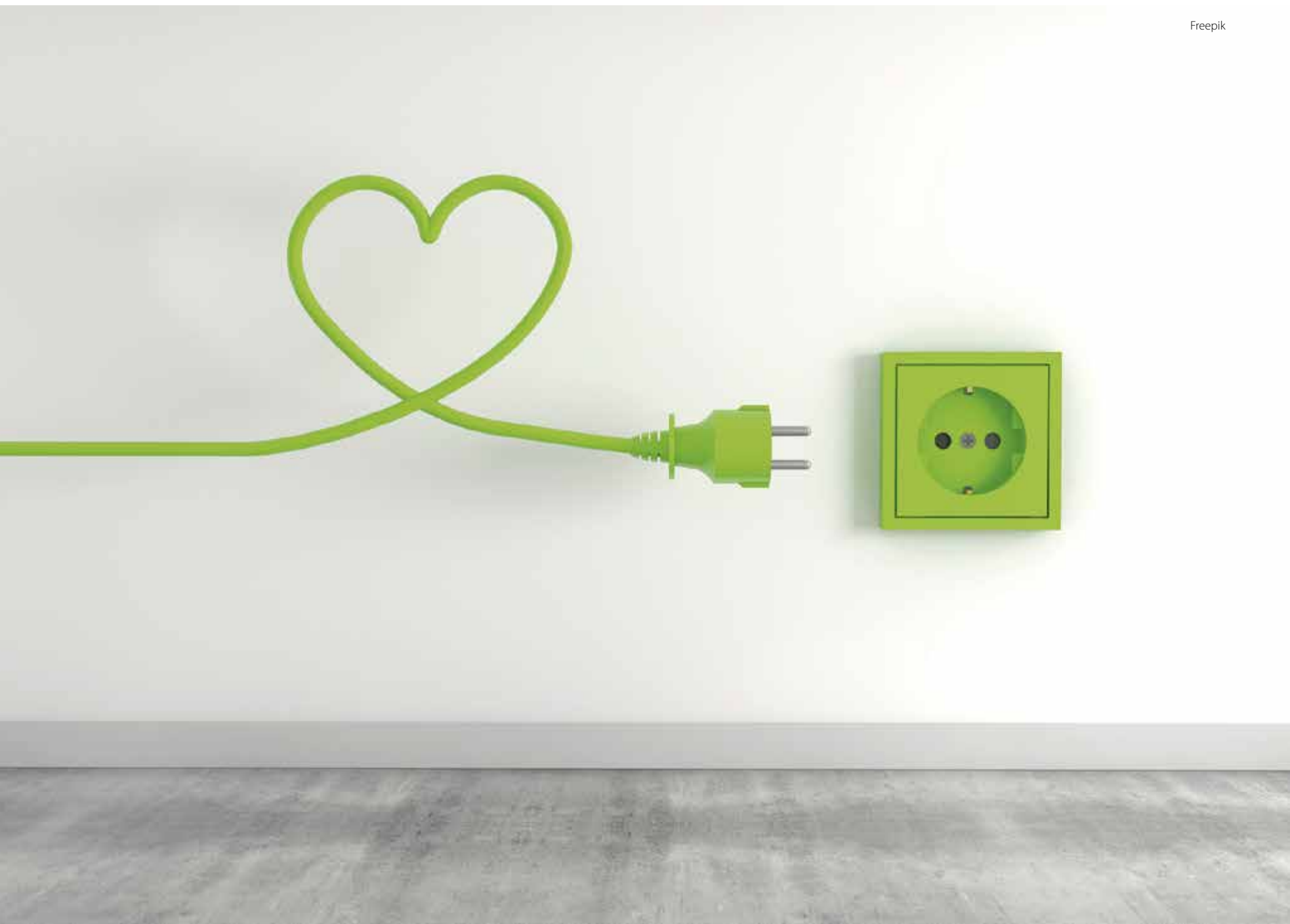
**Tuotevalikoimaamme kuuluvat mm.**  
  
Taloyhtiöiden  
aidat asennuksineen,  
keittiökaappien  
ovien maalaukset ym.  
  
**Ota yhteyttä ja kysy lisää :**  
Laptuote,puuosasto / 040 759 3955  
Kivenkatu 2 - 4, 53600 Lappeenranta  
[www.laptuote.fi](http://www.laptuote.fi)

**OMAKIINTEISTÖ**

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







... 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.





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

– 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 energianeuvonasta.

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 pinkan päällimmäiseksi. Aurinkosähkön mahdollisuudet kannattaa selvittää, sillä markkinatilanne on nyt suopea, paneelien hinnat ovat laskeneet ja aurinkosähköä voi nykyisin hyödyntää kiinteistösähkön 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 kannattavaksi hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu haukkaa merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tästä osa voidaan

etenkin alkukeväästä 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 mitoitetaan 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 kestävästä asumisesta.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoitukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähköhankinnan hintalappu

lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista, Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuisa 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. •





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Kevään kiinteistöhuoltoa – järjestelmät ja säädöt kevätkuntoon

**Talven väistyminen ja lämmityskauden päättymisen 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 vä-

liajoin. 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 tie-

toinen voidakseen varmistaa niiden toteutuminen sovitun 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 tarkas-

tukset tai laitteiston uusimiset.

Säännöllisesti tehty 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 kestä-





vän 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 paukku-pakkasilla jäätymään.

Talon automaatiolaitteiden valvontalakeskusten, eli esimerkiksi lämmön-säätimen 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 palovaroittimien kunto, poistumistiet ja merkinnät sekä väestönsuojelutilat. Samoin taloyhtiön yleisten kosteiden tilojen, kuten saunojen, pintojen kunnan 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 laittees- >>

## MIELENRAUHAA TALOYHTIÖILLE

KIINTEISTÖHUOLTO

# REIJUS

KIINTEISTÖSI ARVON  
YLLÄPITÄJÄ

SKANNAA QR-KOODI  
JA KYSY TARJOUS



REIJUS.FI



## RAKENNUSTEN ENERGIAEHOVUUDEN ASiantuntija LAPPEENRANNASTA

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

## JANI LAINE MITTAUS OY

050 534 0972 • [posti@janilaine.fi](mailto:posti@janilaine.fi)  
Haimlinnunlenkki 11, Lappeenranta  
[www.janilaine.fi](http://www.janilaine.fi)

Pyydä  
edullinen  
tarjous!



# LVI-TOIVANEN OY

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

050 300 2922

www.lvi-toivanen.fi

LUOTETTAVA KUMPPANI

AAA<sup>®</sup>  
Korkein luottoluokitus

**MAALAAMME**  
keittiön kaapinovat,  
väliovet ja kalusteet

**MEILTÄ MYÖS**  
ulkovuorilaudat,  
panelit ja listat  
maalattuna

**HÖYLÄYSPALVELU**  
listoista työtasoihin



**Sahamesta Oy**  
044 946 1035  
Joutsenrannantie 2, Rauha  
[www.sahamesta.fi](http://www.sahamesta.fi)

# NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA OSOITTEESSA:

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



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

sa. Järjestelmien vaivihkainen heikkeneminen puolestaan  
havaitaan yleensä vain kulutustietoja seuraamalla.

**Huhtikuu:  
ilmanvaihto kesäksi  
kuntoon**

Huhtikuussa lämmityskauden päätteeksi on aika tarkistaa  
taloyhtiön lämmitysjärjestelmien 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. Läm-  
mityslaitteiden ohella myös kiinteistön ilmanvaihtolaittei-  
den, poisto- ja tuloilmakoneiden, lämmöntalteenottolaittei-  
den ja jäähdytyksen toiminnasta on hyvä varmistua.

Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkastus ja koneen puh-  
distaminen auttaa varmistamaan, että taloyhtiön ilmanvaihto  
on riittävällä tasolla ja huoneistojen sisäilma puhdasta.  
Ylimoitettu ilmanvaihto syö energiaa, mutta riittämättö-  
mänä 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. Samaan  
syssyyn on hyvä muistaa myös asuntojen ikkunoiden ul-  
koilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien  
vaihto.

*Lähteet: Kiinteistöliitto,  
Talotekniikan viestintäfoorumi*





## 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, hyvinkin katto voi päätyä remonttikuntoon ennen aikojaan. Myös katon asennustakuu voi edellyttää tarkistusta säännöllisin väliajoin.

### Kattohuollon toimenpiteitä

Olennainen osa katon keväthuoltoa on katon puhdistaminen irtorostista 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 löystyä talven aikana, mikä voi aiheuttaa vaaratilanteita katolla työskenteleville. •

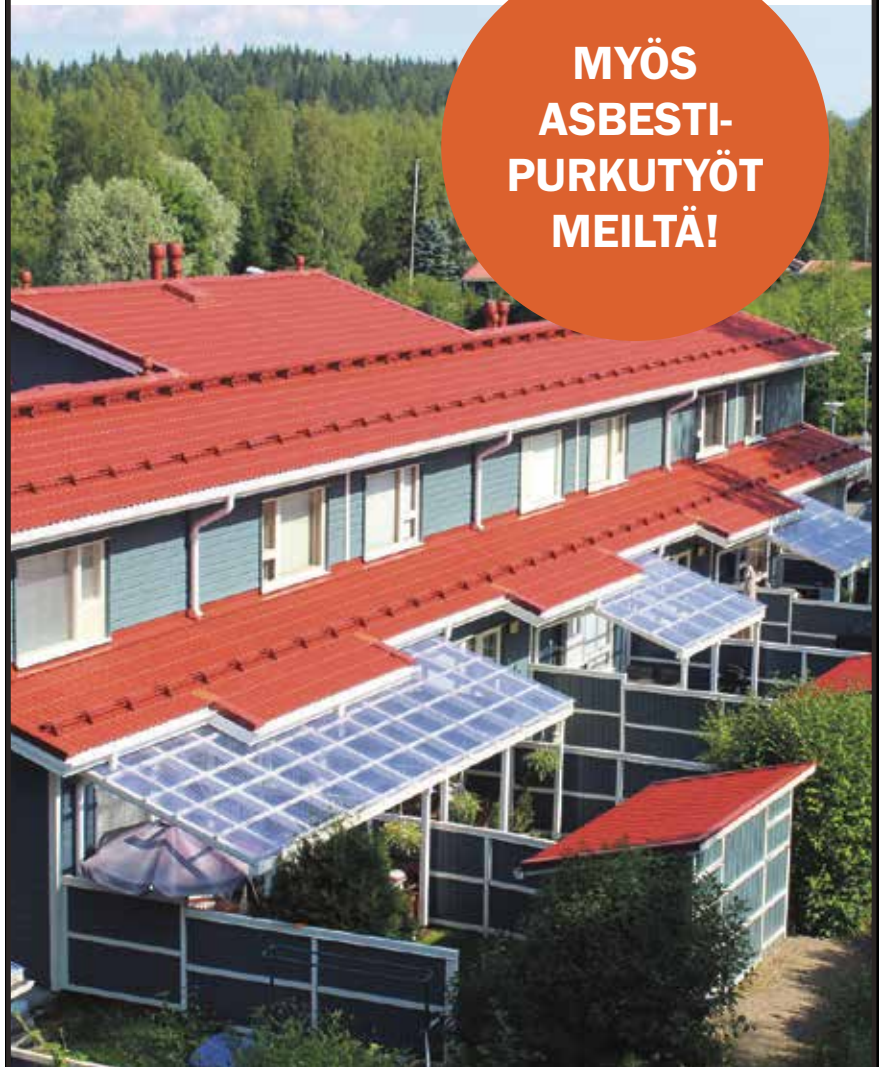
PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT  
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta  
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

# ONKO

## KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS  
ASBESTI-  
PURKUTYÖT  
MEILTÄ!



### OTA YHTEYTTÄ:

Petteri Hartikainen, 0400 395 381  
petteri.hartikainen@eliittikatot.fi

**eliittikatot.fi**

**ELIITTIKATOT**  
Kotisi ylin ystävä



**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 yritys-jäsen 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 jäsenyri-tyksestä, Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n auktorisoimasta toimi-jasta tai muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eetti-siä ohjeita.

Lausuntopyyntömaksu vuonna 2024 on 375 euroa. Isännöin-tialan ammattimainen toimija voi lisäksi pyytää neuvostolta luotta-muksellista ennakkolausuntoa suunnitellun menettelyn isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisuudesta. Ennakkolausuntopyyntömaksu on 1350 euroa.

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

nöintisopimuksen päättymisen jälkeen, 12 kuukauden kuluessa isännöintisopimuksen päättymisestä. Erityisen painavasta syystä lausuntoa voi pyytää näitä määräaikoja vanhemmista tapauksista. Kaikissa tilanteissa lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava neu-vostolle viimeistään 24 kuukauden kuluessa lausuntopyynnön pe-rustana olevasta tapahtumasta tai tapahtuman päättymisestä.

Lausuntopyynnössä on yksilöitävä, ketä isännöintialan ammatti-maista 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 suosittaa lievissä tapauksissa huomautuksen antamista tai lievää vakavammissa tapauksissa va-roituksen antamista isännöintialan toimijalle. Suositus osoitetaan käytännössä Suomen Isännöintiliitto ry:lle tai Isännöinnin auktori-sointi ISA ry:lle, jotka voivat tämän jälkeen ryhtyä toimenpiteisiin jä-seniään kohtaan. Erittäin vakavassa tapauksessa suosituksena voi olla toimijan erottaminen Isännöintiliiton jäsenyydestä tai ISA-aukto-risoinnin peruuttaminen.

Lausunto on vapauttava, mikäli isännöintiyrityksen toiminta kat-sotaan esitetyn selvityksen perusteella eettisten ohjeiden mukai-seksi.

Neuvostokäsittely ei ole tuomioistuinkäsittely, eikä siellä esimer-kiksi ratkaista vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä tai ylipää-tään muita kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä asioita.

Allekirjoittanut on toiminut neuvoston perustamisesta saakka sen asianajajajäsenenä.







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 roskakasa.

... Teksti: Ulla Sirén

# Taloyhtiö voi säästää roskissakin

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

Taloyhtiöiden, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, tulee lain mukaan järjestää kierrätysastiat sekajätteelle, biojätteelle ja paperille. Lisäksi talon jätepis- teessä pitää olla kartonki-, muovi- ja lasi- pakkausten 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 pienemmissä- kin kuin viiden huoneiston taloyhtiöissä. Paikkakuntakohtaiset määräykset voi tar- kistaa kunnalliselta jäteyhtiöltä.

– Esimerkiksi paritaloyhtiössä biojät- teet voi myös kompostoida, kunhan kompostoinnista tehdään ilmoitus koti- kunnan jätehuoltoviranomaisille, Korke- amäki muistuttaa.

Kotipihan puutarhajäte puolestaan ei kuulu mihinkään jätehuollon keräysasti- aan. Jos puutarhajätettä ei kompostoida

ja käytetä hyödyksi omassa pihassa, se pi- tää toimittaa itse kunnan järjestämään vastaanottoon.

**Avoin vai katettu jäteposte**

Taloyhtiön jätepiteen ei tarvitse olla ka- tettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskan- tisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin. Sen sijaan jätepiteelle on ehdot- toman tärkeää varata riittävän kokoinen paikka. Käyttäjien määrästä tietenkin riippuu, miten suuret jätteastiat tarvitaan, mutta olivatpa ne minkä kokoisia tahan- sa, niiden ympärillä on oltava tarpeeksi ti- laa liikkuu.

– Tärkeintä on, että jätepiteelle on es- teetön pääsy ja hyvä valaistus. Sen on ol- tava turvallinen ja helppokäyttöinen sekä taloyhtiön asukkaille että astioita tyhjen- tävälle jäteyhtiölle. Erityisesti pihalla lii- kuvien lasten ja vanhusten turvallisuuden takia jäteposte tulisi mieluiten sijoittaa sel-

laiseen paikkaan, että sinne kuljetaan eri reittiä kuin taloon, Janne Korkeamäki se- littää.

Katettu jätehuone voi olla kunnossapi- don kannalta taloyhtiölle helppo ratkaisu, koska siellä ei tarvitse huolehtia lumitöis- tä tai hiekoituksesta. Lukittuun tilaan ei- vät 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 jätehuol- lon työskentelyä. Lukon kanssa voi sääs- tää sarjoittamalla se jätehuoltoyhtiön sar- jaan. Jos käytössä on taloyhtiön oma luk- ko, siitä voidaan laskuttaa erillinen avaus- maksu, Korkeamäki muistuttaa.

## Riesa tai sitten ilo

Ison ja kaikki vaaditut ehdot täyttävän jä- tepiteen sijoittaminen ahtaalle piha-alu- eelle ei ole aina helppoa. Sujuvien kulku-

yhteyksien, hoidon, valaistuksen ja lii- kumisturvallisuuden lisäksi asiaa mutkis- tavat paloturvallisuusmääräykset, sillä jä- tepiste ei saa sijaita liian lähellä mitään ra- kennusta. Apua sijoittamisen ongelmiin voi pyytää kunnallisesta jäteyhtiöstä.

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

Janne Korkeamäki toteaa, että jätteen kierrätysvelvollisuus on otettu taloyhtiöis- sä vastaan enimmäkseen positiivisesti. Jät- teiden jälkikäsittelyn luonto- ja ympäris- tövaikutukset tiedetään hyvin; jätteiden lajittelua pidetään yleisesti arkipäivän ympäristötekona, johon jokainen voi osallistua.

– Kierrätys mielletään nykyään niin, että se on yksi toimivan yhteiskun- >>



# Jätteenlajittelun säästötoimet taloyhtiössä

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

Asiantuntija:  
Yhteyspäälikkö Janne Korkeamäki,  
Pirkanmaan Jätehuolto Oy



Freepik

” Taloyhtiön jätepisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin.

nan perusjuttu. Ihmiset haluavat sitä ja ovat kiinnostuneita kehittämään keinoja edistää kierrätystä, Korkeamäki pohtii.

Kustannuksiin voi todellakin vaikuttaa taloyhtiössä. Aluksi kalliilta tuntuva jätepisteen rakentaminen voi myöhemmin osoittautua säästökäsi, 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 jäteastian luo 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 jätepiste vähentää välillisesti myös kaikenlaista hallinnollista tekemistä ja sitä kautta kuluja, Korkeamäki muistuttaa.

## Jokainen on syntypaikkalajittelija

Jätteiden lajittelun perusta luodaan jätteen syntypaikassa 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 jäteastiaan.

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 kaikkien korkeimmat, koska sen käsittely on kalleinta. Toisin sanoen, mitä paremmin jätteet erotellaan, sitä harvemmin sekajäteastiaa 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. Pahvilaatikot, kartonkitölkit ja muut pakkaukset vievät sellaisinaan paljon tilaa kierrätysastias-  
assa, 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 si-  
kin sokin heiteltäviä laatikoita.

## Miten teen kaiken oikein?

Kun kaikki kierrätysohjeet on käyty läpi, herää monia lisäkysymyksiä. 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 jäteastioiden sisältöä. Joskus esimerkiksi yksi väärään astiaan heitetty öljy- tai maaliastia on saattanut pilata koko kuormallisen muuten kierrätyskel-  
poista jätettä.

Jos on epävarma siitä, minne jokin jäte kuuluu, kannattaa arvailun sijasta etsiä tietoa ensisijaisesti jätehuoltoyhtiöiden 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 tiskaamisesta – 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 kulu-  
tuksen lisääntymisestä.

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



# Elämä muuttuu. Palvelu pysyy.

Meillä henkilökohtainen palvelu kuuluu kaikille,  
digikanavissa ja konttorissa paikan päällä.  
Tervetuloa tyytyväisten asiakkaiden pankkiin.

omasp



# NYT ON AIKA PÄIVITTÄÄ ISÄNNÖINTI- SOPIMUS

**Paikallinen Taloasema  
tarjoaa nykyaikaiset  
isännöintipalvelut.**



**Pyydä tarjous -**

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



Voit myös jättää  
soittopyynnön  
tekstiviestillä

op-koti.fi



LAPPEENRANTA

Hanna Duba  
Kiinteistönvälittäjä, LKV



LAPPEENRANTA

Helena Lantta  
Kiinteistönvälittäjä, LKV



LAPPEENRANTA

Antti Pyykönen  
Kiinteistönvälittäjä, LKV



LAPPEENRANTA

Satu Touru  
Myyntineuvottelija



IMATRA

Anne Ahlqvist  
Kiinteistönvälittäjä, LKV



IMATRA - PARIKKALA

Kirsi Huikuri  
Kiinteistönvälittäjä, LKV



Jessica Pesu  
Myyntijohtaja, LKV

**Harkitsetko  
asunnon myyntiä?**

Tee onnistuneet asuntokaupat OP Kodin avulla.  
Kun haluat myydä kotisi,  
kutsu meidät ilmaiselle arviokäynnille.

**OP Koti Kaakkois-Suomi OY LKV**

Imatra, Parikkala: 010 258 5161

Lappeenranta: 010 258 5160

opkoti.kaakkois-suomi@op.fi

OP Koti

## Hei lukija

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

» EHDOTA JUTTUA.

» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:  
toimitus@mediapotential.fi



**OMAKIINTEISTÖ**



Näköislehti osoitteessa  
**digiomakiinteisto.com**