

Mistä säästöä taloyhtiön
lämmityskustannuksiin? 10

Taloyhtiön turvallisuus
on monen tekijän summa 18

Kunnon seuranta
auttaa ennakoimaan
korjaustarpeet 21



Kanta-Hämeen Kiinteistöala

**Kaikki kiinteistöhuollon palvelut
saman katon alta jo 40 vuotta!
Meiltä myös kattavat LVIS-palvelut.**

www.khkiinteistoala.fi



VALITSE HÄMEEN ASUNTOKAUPAN ASIAANTUNTIJA

Asunnon myynti tai osto suunnitteilla?
Kutsu meidät maksuttomalle arviokäynnille,
niin jutellaan lisää.



Nina Aitola
Yrittäjä, LKV
050 369 1010
nina.aitola@remax.fi



Arja Weeraratne
Myyntijohtaja, LKV
050 548 9049
arja.weeraratne@remax.fi



Julius Uotila
Kiinteistönvälittäjä, LKV
044 360 3488
julius.uotila@remax.fi



Vilma Willström
Kiinteistösihteeri, LKV
040 501 9131
vilma.willstrom@remax.fi



Sanna Hyttinen
Myyntineuvottelija
044 982 2338
sanna.hyttinen@remax.fi



Jesse Kakkola
Sisustussuunnittelija
040 084 1690
jesse.kakkola@remax.fi

Varaa maksuton arviokäynti
remax.fi/helmi

**RE/MAX
HELMİ**

RE/MAX Helmi

Hämeenlinnan Asuntovälitys Oy LKV
Palokunnankatu 24
13100 Hämeenlinna

0400 167 192
remax.helmi@remax.fi
remax.fi/helmi



**Aika toimia - Kesän
jäähdytys alkaa!**

AAA
KORKEIN LUOTTOLUOKITUS
© Uusi & Seudun 2014

ajalastiolo
SUOMEN VÄRVENNET
PLATINA
TÄYDENTÄMÄTÄ
PÄÄKÄÄTÄ
PÄÄKÄÄTÄ

**Kaikkien merkkien
asennus ja huolto
saman katon alta.**

Testivoittajat
jäähdytykseen kuin
myös **lämmitykseen.**
Kartoituskäyntimme
on aina **ilmainen.**

HILE
TALOTEKNIikka

Puh: 050 370 0570 | tt-hile.fi
Talotekniikka Hile Oy | Kanakouluntie 15, 13100 HML

**REMONTTIRATKAISUT
AMMATTITAIIDOLLA**

MAALUSLIKE REMULA OY

Varaa maksuton arviointikäynti!

Miksi Remulat

- yli 60 vuoden kokemus
- teemme mitä
lupaamme
- ammattitaitoinen
henkilökunta

Tilaa meidät kun tarvitset

- rakennusmaalausta
sisällä tai ulkona
- korjausrakentamiseen
erikoistuneen tekijän
- kokonaisvaltaisen
remontin
- pientä tai isompaa
pintaremonttia

Ota yhteyttä

040 901 2051
Patteritie 6, 14200 TURENKI
www.remula.fi

Katsastuskuvio

**KATSASTUKSET JA
REKISTERÖINNIT ILMAN
AJANVARAUSTA.**

**ma-pe 8-17
la 9-14**

Tiiriö, Takumäentie 5, Hml

Tervetuloa palveltavaksi!

Katsastuskuvio Oy p. 03 68 78 111
www.katsastuskuvio.fi

OMAKIINTEISTÖ

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com

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
Hämeenlinna, Hattula ja Janakkala
Painosmäärä: 10 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

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

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Media Potentia Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Dreamstime

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

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.



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

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Kohtuulliset asumiskustannukset – mutta miten?

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

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

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

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

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

Linjasaneerauksen ammattilainen

Palvelut

- » Linjasaneeraukset
- » Rakennussaneeraukset
- » Kylpyhuoneremontit
- » Huoneistoremontit
- » Uudisrakennukset
- » VTT märkätila-asentaja

Yhteystiedot

Hannu Kauppinen
rakennusmestari
puh. 0400 534 041
hannu@rakennuskauppinen.fi
Juuso Kauppinen
rakennusinsinööri
puh. 040 838 9636
juuso@rakennuskauppinen.fi



Rakennus Kauppinen Oy

Kalevankuja 5, 30100 FORSSA
www.rakennuskauppinen.fi



Neuvonta • Myynti • Asennus • Pinta- ja öljykäsittelyt

Luonnollisesti kaunis!
**SÄVYTÄ LATTIASI
ÖLJYVAHALLA.**

* Pölytön hionta



**PARKETTI
SUVALA OY**

TANELI SUVALA
050 404 8050, taneli@parkettisuvala.fi

www.parkettisuvala.fi



AJANKOHTAISTA



Myrskyistä ja tulvista maksetut korvaukset tuplaantuivat viidessä vuodessa

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

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

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

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

Hulevesijärjestelmän ylikuormittuminen tulee kalliiksi

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

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

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

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

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

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

Suomalaisilla on vielä paljon varaa parantaa varautumista

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

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



Dreamstime

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

LähiTapiolan Arjen katsaus -kyselyn mukaan vain

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

– Varautumisessa meillä suomalaisilla on vielä paljon töitä tehtävänä.

Seitsemän vinkkiä omatoimiseen varautumiseen myrskyiltä, rankkasateilta ja tulvilta:

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

Asukkaalla saa olla omia palovaroittimia eikä niitä saa poistaa luvatta

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

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

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

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

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

Asukkaan tarvitsemista lisälaitteista ja niiden kustannuksista tulee sopia

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

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

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

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



Dreamstime

asukkaan pitää sopia asiasta yhdessä, Leino sanoo.

Myös vartiointiliikkeen varoittimia voi käyttää

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kannabista ei rinnasteta tupakointiin

Kannabiksen polttamista ei tupakkalaissa eikä asuinhuo-
nevuokralaissa rinnasteta tupakointiin.

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

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

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

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

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

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



Dreamstime



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kestäviä energiaratkaisuja taloyhtiöön

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

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

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

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

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

kaampiin vaihtoehtoihin kuten lämpöpumppuihin.

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

Lainsäädäntö kannustaa energiatekoihin

Rakennusten energiatehokkuutta ja sen

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

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

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

la sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

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

– Kustannusnäkökulmasta arviointi tulee kuitenkin aina tehdä tarkastele-malla kiinteistön elinkaaren aikaisia menoja, eli investointeja sekä käyttö- ja ylläpitokuluja.

Kiinteistön nykytilan kartoitus paras ensiaskel

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

Myös aurinkosähköjärjestelmän asennuksella voidaan vähentää kiinteistön ostoenergian tarvetta ja pienentää energiakustannuksia pitkällä aikavälillä. Tämä on luontevaa tehdä remontin yhteydessä, mutta myös omana hankkeenaan. Julkisivun ja ulkovaipan korjausten yhteydessä voidaan puolestaan parantaa rakennuksen eristystä (u-arvoa), mikä myös vähentää lämmönhukkaa ja parantaa energiatehokkuutta.

Uusiutuvien energialähteiden käyttöönotto edellyttää taloyhtiöltä kuitenkin asiantuntijan tekemää kartoitusta kiinteistön nykytilasta ja potentiaalisista energiatehokkuustoimenpiteistä. Kartoituksen pohjalta taloyhtiön hallituksen tulee tehdä päätös, mitkä toimenpiteet ovat järkeviä ja kustannustehokkaita toteuttaa.

TAMK:in asiantuntijat avaavat prosessia vielä pidemmälle: Päätöksen jälkeen tehdään tarkempi suunnittelu, joka kattaa tekniset ratkaisut ja taloudelliset laskelmat. Lopuksi tehdään hankintapäätös ja siirrytään toteutusvaiheeseen.

– Toteutuksen valmistuttua tarvitaan vielä perehdytys järjestelmän toimintaan ja mahdollisesti ylläpitosopimuksen tekeminen huoltoyhtiön kanssa.

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

Esteenä tekniset rajoitukset, tiedon puute ja asenteet

Uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotolle taloyhtiöissä voi olla kuitenkin vielä esteitä – joko todellisia tai siten koettuja. Teknisiä rajoituksia voivat Huhtalan ja tämän kollegoiden mukaan olla esimerkiksi rakennusta varjostavat puut tai toiset rakennukset, jotka heikentävät aurinkosähköjärjestelmän kannattavuutta. Vastaavasti myös lämpöpumpun asentamiselle voi olla teknisiä rajoituksia.

– Kustannukset ja kannattavuus voivat muodostua haasteeksi, sillä investoinnit energiaratkaisuihin voivat olla kalliita ja takaisinmaksuaika pitkä. Rahoitusmahdollisuuksien puute voi vaikeuttaa hankkeiden toteuttamista.

Toisinaan uusien energiaratkaisujen käyttöönoton tiellä ovat yksinkertaisesti tiedon ja osaamisen puute. Esimerkiksi väärät käsitykset ratkaisujen kannattavuudesta voivat johtaa siihen, että uusia ratkaisuja ei ryhdytä edes selvittämään. Lisäksi tavoitteiden asettamiseen ja toteutuksen läpivientiin tarvitaan osaamista ja tietoa aihepiiristä.

Uusi teknologia helpottaa energiankäytön optimointia

Viime vuosina on tullut saataville runsaasti uusia tekniikoita ja ratkaisuja, joilla taloyhtiöt voivat parantaa energiatehokkuuttaan ja saavuttaa kestäviä hyötyjä. Näistä esimerkkinä Huhtala ja muut Turku AMK:in asiantuntijat mainitsevat älykkäät automaatiojärjestelmät, jotka mahdollistavat kiinteistön energianhallinnan optimoinnin reaaliaikaisesti.

– Ne voivat säätää valaistusta, lämmitystä ja jäähdytystä automaattisesti, mikä parantaa energiatehokkuutta ja vähentää kustannuksia. Myös kulutusjous-to voi olla osa älykästä järjestelmää, jolloin se huomioi myös sähkön hinnan ja mahdollistaa toimimisen reservimarkkinoilla.

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

– Ja sähköautojen latausjärjestelmät ovat kehittyneet entistä monipuolisemmiksi ja niiden avulla voidaan ohjata latausta älykkäästi. Ne voivat toimia omana järjestelmänään tai osana taloauto-maatiota.

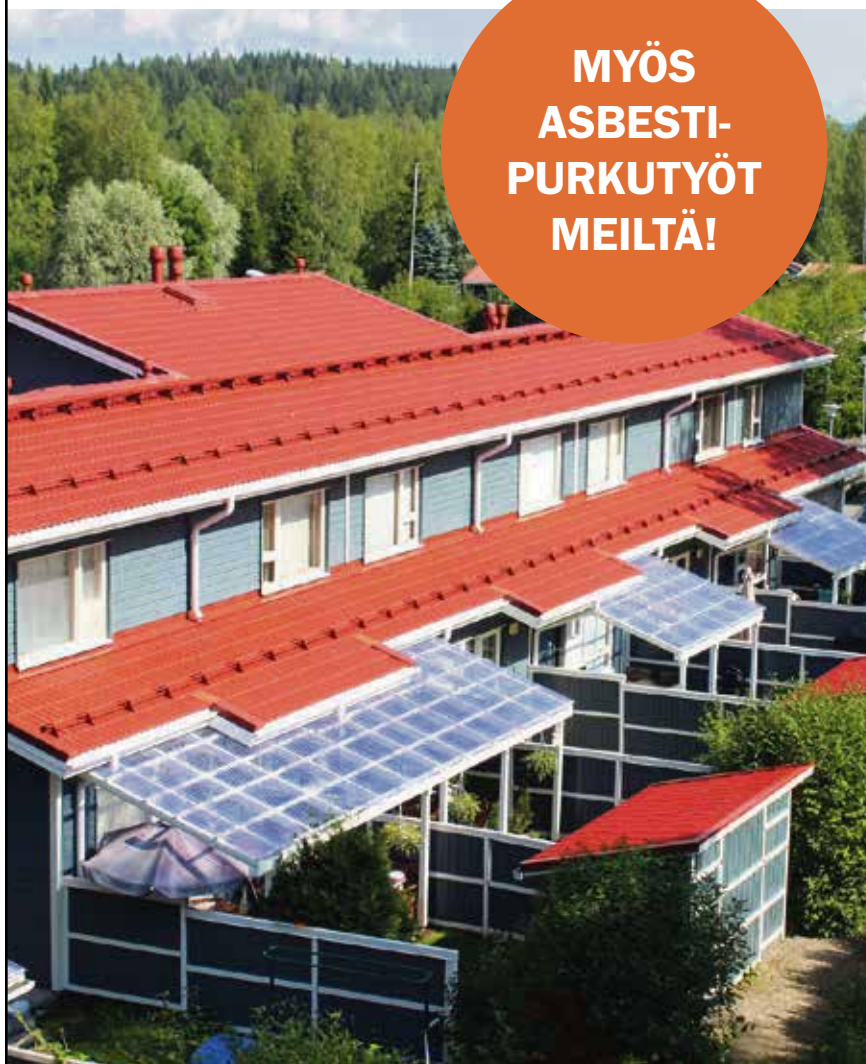
Erilaiset tekoälyä hyödyntävät seuranta-järjestelmät voivat puolestaan havaita poikkeamia energiankäytössä sekä ennustaa tulevia olosuhteita. Tätä tietoa voidaan edelleen hyödyntää taloyhtiö- >>

PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskela, 0400 395 370
veikko.koskela@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi



ELIITTIKATOT

Kotisi ylin ystävä

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi



tion energiankäytön optimoinnissa.

EU vaatii rakennusten päästöjen pienentämistä

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

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

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

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

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



Koulutus kestävästä energiaratkaisuista on herättänyt kiinnostusta

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

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

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

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

LAKIPALSTA



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

Häiritsevä elämä hallintaanottoperusteena

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

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

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

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

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

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

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

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

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



... Teksti: Elina Salmi

Miten taloyhtiö voi säästää lämmityskustannuksissa?

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

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

– Kun lämmönkulutus ja sen tarve pie-

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

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

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

Lisäeristys kannattaa tehdä julkisivuremontin yhteydessä

Alkajaisiksi siis tutkitaan talon olemassa

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

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



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Pihan leikkipaikan turvallisuus tarkempaan syyniin

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

Keväällä voimaan tullut kulutuspalvelujen turvallisuutta koskeva laki on yleisluonteinen ja koskee kaikkien kulutuspalvelujen turvallisuutta. Sitä ei ole siis säädetty erityisesti taloyhtiöitä silmällä pitäen, korostaa johtava asiantuntija **Jaakko Laitinen** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes).
– Tukesin tietoon tulee välillä ilmoituksia asunto-osakeyhtiöiden leikkialueilta, mutta tarkempaa tilastotietoa taloyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuuspuutteis-

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

yhteisiä leikkipaikkoja, jotka tulkitaan lain tarkoittamiksi vapaa-ajan palveluiksi, ja niissä leikkijät puolestaan vapaa-ajan palveluiden käyttäjiksi.
Dokumentaatio leikkipaikan turvallisuudesta kuntoon
Käytännössä kulutuspalvelulaki velvoittaa taloyhtiöt dokumentoimaan esimerkiksi vaarojen tunnistamiseen ja riskien arvioi-

miseen liittyviä seikkoja sekä havaittuja turvallisuuspuutteita ja tapahtuneita onnettomuuksia. Dokumentaation muoto on muuten vapaa, mutta sen on oltava kirjallisessa muodossa.
Laitinen kehottaa taloyhtiöitä painottamaan leikkipaikan turvallisuutta koskevassa dokumentaatiossa erityisesti vaarojen tunnistamista ja sen perusteella johdettavia turvallisuustoimenpiteitä, kuten miten leikkipaikan kunnon tarkastaminen ja ylläpidon suunnittelu ja toteutus

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

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

Julkisille leikkipaikoille on omat standardinsa

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

Tarvittaessa asiantuntija avuksi arviointiin

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

Kevät on hyvää aikaa leikkipaikan tarkastukselle

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

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

Ylläpidon laiminlyönti aiheuttaa turvallisuuspuutteita

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

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



Dreamstime

Leikkipaikan turvallisuus talviaikaan

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

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

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

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



... Teksti: Ulla Sirén

Syyshuolto taloyhtiössä on talvihuolien torjuntaa

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

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

se yllättämään kesken talven pakkasten ja tuiskujen.

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

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

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

Lämpöhuoltoa ja pihatöitä

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

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



Dreamstime

kalle, sillä talven edellä vastaavia korjauksia teetetään paljon.

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

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

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

Varaudu, lumi yllättää

Vaikka kaikki tietävät, että Suomessa

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

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

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

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

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

>>

JMKPALVELU.com

KIINTEISTÖHUOLTOPALVELUT
taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille

Janakkalan Mökki- ja Kiinteistöpalvelu
Päivystys 24/7 • 041 5474 733
Janakkala - Hämeenlinna

Annia
ASIANAJOTOIMISTO

Vuosien laaja-alainen kokemus yksityisten ja yritysten oikeudellisten asioiden hoidosta mm.

- Yrityksen asiat
- Perheoikeus
- Asunto- ja kiinteistöasiat
- Perintöoikeus

Hämeenlinna, Kaivokatu 1
avoinna ma-pe 9-16
Forssa, Kartanonkatu 4
avoinna ma 9-16 ja sopimuksen mukaan
Riihimäki Hämeenaukio 1
avoinna ke 9-16 ja sopimuksen mukaan

toimisto@annia.fi
040 672 2255
www.annia.fi

Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

1949-2024

VIIALAN VESI JA LÄMPÖ OY
TARKASTUS-EXPERTIT

OTA YHTEYTTÄ JA PYYDÄ TARJOUS!
045 840 8436 / Jani Saren
044 567 9219 / Veli Niemi

Päivystämme 24/h
vuoden jokaisena päivänä!

Toteutamme vuosikymmenten kokemuksella ja ammattitaidolla
ÖLJYSÄILIÖN TARKASTUS-, HUOLTO- JA ASENNUSTYÖT

- öljysäiliöiden asennustyöt
- öljypoltintyöt • öljysäiliön huollon
- öljysäiliön tarkastus ja puhdistus
- vanhojen säiliöiden käytöstä poistot ja purkutyöt
- raskasöljysäiliötyöt
- myös öljyn hätätoimitus

Taloyhtiön syysmuistilista

1. Räystäskourujen puhdistus

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

2. Rännikaivojen puhdistus

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

3. Sadevesikaivojen ja niiden sakkapesien tyhjentäminen

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

4. Pintavesien kulkusuunnan tarkistus

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

5. Salaojien tarkastus

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

6. Vesikaton tarkastus

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

Silmämääräinen itse tehty tarkastus

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

7. Ikkunapellitysten tarkastus

Syksyllä suositellaan katsomaan, että ikkunapellitykset ovat riittävän tiiviit ja kunnossa ja tarvittaessa korjaaman tiiveyttä. Tätäkään ei tarvitse tehdä joka vuosi, ellei pellityksessä ole havaittu selviä puutteita tai ongelmia.

8. Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkistaminen

Katsotaan, että ilmanvaihto on kunnossa ja vaihdetaan suodatin. Lämpöntalteenoton ohituspelti pitää muistaa kääntää talviasentoon.

9. Lämmitysjärjestelmän toiminnan tarkistaminen

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

MUISTA MYÖS:

10. Ulkovaistuksen sekä autopaikkojen lämmitystolppien toiminnan tarkistaminen.

11. Lumenkaatopaikkojen merkitseminen ja auraukskeppien asettaminen.

12. Hiekoitushiekkan varaus ajoissa säiliöön.

13. Lehtien siivous viheralueilta ja kulkuteiltä, istutusten ja pensaiden tai pensasaitojen syyskunnostus, leikkipaikkojen siivous ja tarvittaessa leikkivälineiden huolto. Ellei näitä ole ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön kannattaa ajoissa päättää, kuka ja milloin ne hoitaa.

14. Kiinteistöhuoltosopimuksen tarkistaminen: onko se voimassa ja ajantasainen. Onko taloyhtiö esimerkiksi ollut tyytyväinen lumen auraamiseen ja hiekoitukseen edellisenä talvena, vai pitäisikö sopimusta tarkistaa. ●

Asiantuntija: Huoltopäällikkö Markku Karjanmaa, Kangasalan Kiinteistöpalvelu

LUOTETTAVAA KIINTEISTÖNHUOLTOA!



Kiinteistöhuolto, siivous ja kunnossapito – kaikki yhdeltä luotettavalta kumppanilta!

Me tarjoamme kattavat palvelut, jotka pitävät kiinteistöenne aina siisteinä, turvallisina ja toimivina ympäri vuoden.

Olipa kyseessä huolto, siivous tai kunnossapito, me hoidamme sen nopeasti ja ammattitaitoisesti.

Ota meihin yhteyttä ja kysy lisää palveluistamme!

Me räätälöimme ratkaisut juuri teidän kiinteistönnetarpeisiin.



KIINTEISTÖNHUOLTO



SIIVOUS & YLLÄPITO



KUNNOSSAPITO

OTA YHTEYTTÄ!



040 615 3202



www.jsmkiinteistohuolto.fi



Eino Leinon katu 21
13130 Hämeenlinna

KOLUMNI



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

Viherympäristöratkaisut osana kaupunkia

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

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

Viheralueiden ja lähimetsien tärkeys on valjennut monelle eurooppalaiselle viimeistään koronaviruspandemian aikana. Monelle luonnossa liikkuminen on ollut yksi ainoista tavoista liikkua kodin ulkopuolella, pitää huolta terveydestään ja ylläpitää sosiaalisia suhteita. Silloin myös omien tai taloyhtiöiden piha-alueiden merkitys korostui mielenterveyden ylläpitämisessä.

Viheralueet voivat olla elämänlaatua ylläpitäviä paikkoja myös pandemian jälkeen. Viherympäristö, pihat ja taloyhtiöiden viherratkaisut auttavat myös pitämään ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten ihmisten mielenterveyttä virkeänä, kun lähimetsään kulkeminen ei luonnistu yhtä helposti. Näin ollen pihapiirit tai taloyhtiöiden katoilta löytyvät terassit voivat olla monille erittäin rakkaita - etenkin jos yhteistiloihin on sovitettu viherratkaisuja, kuten kasvilli-

suutta. Vihreät pihat ja istutukset lisäävät asuinmukavuutta, tuovat pihapiireihin väriä ja eloa sekä tarjoavat varjoa kesän helteillä.

Paluu puutarhakaupunkien juurille sopisi siis täydellisesti tukemaan myös ihmisten terveyttä. Vihreämmän kaupunkiympäristön rakentaminen lisää yhteisöllisyyttä, vahvistaa terveitä elämäntapoja, puhdistaa ilmaa, vähentää äänisaasteita, sitoo hiilidioksidia ilmasta, lieventää äärimmäisten sääilmiöiden vaikutuksia ja hyvin suunniteltuna suojelee luonnon monimuotoisuutta ja kaiken tämän kautta auttaa palautumaan ja hoitamaan myös ihmisten mielenterveyttä aiempaa paremmin. Ilmastonmuutoksen edetessä viherratkaisut auttavat ylläpitämään asuntojen suotuisaa lämpötilaa, sillä viherrakenteilla pystytään vähentämään rakenteisiin varastoituvaa lämpötilaa. Tulvia lisäävien asfalttipehkojen sijaan, nurmikko auttaa sade- ja valumavesien hallinnassa, jolloin vesivahinkojenkin riski pienenee.

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

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



... Teksti: Elina Salmi

Taloyhtiön turvallisuus koostuu monista pienistä asioista

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

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

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

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

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

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

Alkusammutuskalusto omassa asunnossa

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

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

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

Aiemmin käsisammuttimen piti määräysten mukaan olla väriltään punainen ja

Dreamstime



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

Pelastussuunnitelma asukkaidenkin tietoon

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

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

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

– Taloyhtiöllä pitää säädösten mu-

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

Akkuja on hyvä ladata vain paikalla ollessa

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

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

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

Isompia akkulaitteita ladattaessa >>

Ammattilaiselta ratkaisu sähköautojen lataamiseen taloyhtiöille!

- » KARTOITUS
- » SUUNNITTELU
- » ASENNUS
- » KÄYTTÖÖNOTTO



Sähköpalvelu P. HINTSANEN

www.spph.fi | 041 432 3716



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

luotettava kumppani

KOSKELA SAFETY OY

Pelastusalan ammattilainen palveluksessasi

Toimimme taloyhtiöiden ja yritysten luotettavana turvallisuuskumppanina koko Etelä-Suomen alueella – nopeasti, joustavasti ja kustannustehokkaasti.

PALOVAROITINASENNUKSET

Luotettavat ja määräysten mukaiset ratkaisut taloyhtiöille.

PELASTUSSUUNNITELMAT

Selkeät ja viranomaisvaatimukset täyttävät suunnitelmat taloyhtiöille ja yrityksille.

VÄESTÖNSUOJIENT TARKASTUKSET JA HUOLLOT

Ammattitaidolla tehdyt tarkastukset, huollot ja kattava varustemyynti.

Miksi valita meidät?

- Vahva pelastusalan asiantuntemus
- Erinomainen asiakaspalvelu
- Kilpailukykyiset hinnat
- Luotettava ja asiantunteva kumppani

Ota yhteyttä – katsotaan miten voimme olla avuksi juuri teille!



Koskela Safety

puh 050 5561 785
markus@koskelasafety.fi
www.koskelasafety.fi



Dreamstime

Turvallisuuskävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

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

Olisi hyvä, että porukassa on mukana henkilö kiinteistöhuollosta ja joku sellainen, joka tuntee rakennukset hyvin. Kun mukaan saadaan vielä talon senioriasukas ja äiti tai isä vilkkaan taaperonsa kanssa, niin heidänkin tarpeensa tulevat ilmi kuin huomaamatta.

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

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

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

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

Perussääntö onkin, että akkulaitteita pitäisi kohdella kuten pikkulapsia – niitä ei voi jättää kotiin yksin ja valvomatta. Kun kaikkia laitteita ladataan vain silloin, kun ollaan itse hereillä ja paikalla, niin mahdollinen palo havaitaan nopeasti ja ehditään toimia. Kun yöllä herää kesken unien palovaroittimen ääneen, kestää hetken ymmärtää, mitä on menossa ja palo ehtii pidemmälle.

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

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

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

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

Jos kiinteistössä on esimerkiksi sokkeloisia kellarikäytäviä, on hallituksen hyvä pohtia, tarvitaanko sinne jälkivalaisevia opasteita tai niin sanottuja turvamerkki-

valoja, joissa on oma, sisäänrakennettu akku ja jotka jäävät palamaan myös sähkökatkon aikana. Jos on talon pimeimmässä kolkassa sähkökatkon iskiessä, on enemmän kuin kiitollinen opasteista, joiden avulla pääsee turvallisesti pois.

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

Lukot kunnossa, avaimet tallessa

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

Myös huoltoyhtiön valintaan pitää kiinnittää huomiota, sillä heillä on oleellinen osa talon ylläpidossa. Yleensä luotetaan siihen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökohtaisesti laadukasta. On kuitenkin hyvä miettiä, miten valvotaan tilatun palvelun toteutumista eikä vain makseta laskuja.

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

Dreamstime



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

... Teksti: Ulla Sirén

Terveystarkastus kiinteistölle

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

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

akkaan täytettäisiin lomakkeisiin. Kuntotutkimus taas on perusteellinen terveystarkastus, joka edellyttää lääkärin tutkimuksia ja laboratoriokokeissa käyntiä. Kuntotarkastus tehdään, kun vaiva edellyttää erikoissairaanhoidtoa.

Arvio peruskunnon vuoksi

Pääasiassa aistinvaraisin menetelmin toteutettava kuntoarvio tulisi tehdä taloyhtiössä silloin tällöin, koska siinä kartoite-

taan yleisesti korjaustarpeita. Ympäristöministeriön oppaassa se suositellaan tehtäväksi viiden vuoden välein. Siten osakkaat pystyvät varautumaan ja perehtymään ennalta tulevaisuudessa odottaviin remontteihin ja niiden kustannusarvioihin. Säännöllisesti tehty kuntoarvio pitää yllä rakennuksen peruskuntoa, koska se auttaa havaitsemaan puutteet ajoissa ja varautumaan niiden korjaamiseen taloudellisesti. Siitä saatavan tiedon avulla erilaisia korjaus- ja uudistustarpeita voi jak-

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

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

Granlund Häme

Monipuolinen
talotekniikan
asiantuntija



Hämeenlinna
Riihimäki
Forssa



» Granlund.fi

NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA OSOITTEESSA:

www.digiomakiinteisto.com



Vesi- ja viemäriputkistot ovat yksi tavallisimmista kuntotutkimuksen kohteista taloyhtiössä.

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

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

Kuntotutkimus käy syvällä

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

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

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

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

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

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

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

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

Kuka tilaa ja tekee mitäkin

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

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

Dreamstime



Tutkimusten terminologiaa

- Kuntoarvio tehdään, kun halutaan selvittää kokonaisvaltaisesti kiinteistön kunto. Kuntoarvion tilaa pääsääntöisesti taloyhtiön hallitus.
- Kuntotutkimus tehdään, kun jonkin kiinteistön yksityiskohdan, esimerkiksi lämpöerityksen tai ilmanvaihtojärjestelmän tilasta halutaan yksityiskohtaista tietoa. Kuntotutkimuksen tilaa taloyhtiö yhtiökokouksen päätöksellä.
- Kuntokartoitus tehdään, kun kiinteistössä on havaittu ongelma, esimerkiksi kosteusvaurio, ja sen laajuutta ja vaikutuksia pitää selvittää. Kuntokartoituksen tekee aina aiheeseen erikoistunut asiantuntija. Tilaa voi olla taloyhtiö tai yksittäinen osakas.

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

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

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

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

Kuntotutkimuksen ja kuntokartoituksen voi tehdä vain tutkittavan kohteen asiantuntija.

Tiedonkulun vastuut

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

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

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

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

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

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

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

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

*Lähteet:
Asiantuntija: Vanhempi lakimies
Pauliina Haapsaari, Kiinteistöliitto*

*YMPÄRISTÖOPAS 2016
Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen
kuntotutkimus. Toim. Miia Pitkäranta,
julkaisija: Ympäristöministeriö*



KORJAUSKONSULTOINTIA AMMATTITAITIDOLLA TUTKIMUKSISTA TAKUUTARKASTUKSIIN

- Kuntotutkimukset
- Korjaussuunnittelu
- Rakennuttaminen ja valvonta



www.esrk.fi



Kosteutta rakenteissa?

Tarjoamme kokonaisvaltaista palvelua, tarvisitpa sitten rakenteellisten kosteusvaurioiden selvittelyä tai erilaisten vahinkojen korjaamista alkukartoituksesta kuivaukseen ja jälleenrakennukseen. Olemme auktorisoitu urakoitsija (AVU).

- Kosteuskartoitus • Homesaneeraus
- Kuivaus • Lämpökuvaus • Desinfiointi
- Purku- ja rakennustyöt

Päivystys 24h

Helsinki: 0400 585 066 posti@lpvahinkosaneeraus.fi
Hämeenlinna: 0500 759 460 hameenlinna@lpvahinkosaneeraus.fi
Lohja: 050 340 9662 lohja@lpvahinkosaneeraus.fi

LP-VAHINKOSANEERAUS

www.lpvahinkosaneeraus.fi

ONGELMA- JA PIHAPUIDEN KAATOA

TURVALLISESTI, TEHOKKAASTI JA LUJALLA
AMMATTITÄIDOLLÄ HÄMEENLINNAN SEUDULLA

Vaikeiden pihapuiden
kaataminen ✓

Tonttihakkuut ✓

Harvennushakkuut ✓

Klapikone urakointi
Vuokraus ✓

Polttopuun myynti ✓

MONEN VUODEN
KOKEMUKSELLA



OTA YHTEYTTÄ
Juho Salonen
puh. 040 760 2423

www.erikoismetsuri.fi



Raksakulma Oy

TALOTEKNIKKASANEERAUSTEN
JA MUIDEN TALOYHTIÖREMONTTIENTEN

- RAKENNUTTAMINEN • VALVONTA
- PROJEKTIJOHTAMINEN
- VASTAAVAN JA, KVV-TYÖNJOHTAJAN PALVELUT
- KUNTOTUTKIMUKSET
- KUNTOARVIOT
- HANKESUUNNITELMAT



SUOMEN VAHVIMMAT
KULTA
Raksakulma Oy
FI09851282 | 2025

Luotettava
Kumppani ✓

Mattilantie 7 B,
13100 Hämeenlinna

www.raksakulma.fi

SOITA JA KYSY LISÄÄ!

Timo Tuominen, RKM
LVI-asiantuntija
0400 474 266
timo.tuominen@raksakulma.fi

LUOTETTAVAA JA MONIPUOLISTA MUUTTOPALVELUA

– laadukkaasti tarpeidenne mukaan tehtynä!

- ✦ kotimuutot
- ✦ yritysmuutot
- ✦ varastointipalvelut
- ✦ muuttosivoukset
- ✦ muuttotarvikkeet

Ota yhteyttä –
annamme mielellämme
tarjouksemme!



HÄMEEN
LAATUMUUTOT



luotettava
kumppani

050 361 2558 | myynti@laatumuutot.fi | www.laatumuutot.fi

Facebook@/Hämeen Laatumuutot Oy