



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

25. vuosikerta
OULU 3 • 2025

**Mistä säästöä
taloyhtiön lämmitys-
kustannuksiin 10**

**Kunnon seuranta
auttaa ennakoimaan
korjaustarpeet 14**

**Taloyhtiön
turvallisuus on
monen tekijän
summa 22**



Toimisto
Kiinteistö- ja
koneurakointipalvelut
045 113 7929

Remonttipalvelut
0400 685 302

Siivous- ja kotipalvelut
040 588 7850

PÄIVYSTYS 24H/VRK ☎ 0400 685 302

www.kukkohovipalvelut.fi
email: info@kukkohovipalvelut.fi



Putkistojen kuntotutkimukset ja sukitukset ammattitaidolla

www.kilpimaa.com



KILPIMAA

ROVANIEMI • KEMINMAA • OULU



Paikallinen hissialan ammattilainen Hissien huollot ja korjaukset

- ▶ Hissien, liukuportaiden ja nosto-ovien huolto ja korjaukset
- ▶ Hissien modernisointi ja peruskorjaus
- ▶ Hissien kuntokartoitukset
- ▶ Varaosat nopealla toimituksella Oulun paikallisvarastolta

Vikapäivystys 24h - 010 200 1600 tai 050 371 2938



HISSI SERVICE

www.hissiservice.fi

Marko Lausmaa • 044 077 9168
marko.lausmaa@hissiservice.fi

Rami Sippala • 045 110 4700
rami.sippala@hissiservice.fi



- ✓ KATTOREMONTIT
- ✓ SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- ✓ KATTOTURVATUOTTEET



LAADUKKAAT KATTOREMONTIT TALOYHTIÖIHIN

☎ 010 371 9230

@ info@lumorakennus.fi

www.lumorakennus.fi

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. Kiinteistöve-
ro oli siten eniten kasvanut kuluerä kerrostalokannassa.

Viimeisten kymmenen vuoden aikana kerrostalojen kiinteistövero-
kulut ovat Tilastokeskuksen aineistojen mukaan kasvaneet kaikkiaan
noin 44 prosenttia. Varsinkin vuonna 2024 kiinteistöverokuluja kas-
vatti nykyisen hallituksen hallitusohjelmakirjaus, jossa maapohjan
kiinteistöveroprosenttien alarajaa korotettiin 0,93:sta 1,30 prosent-
tiin. Lisäksi näköpiirissä hämmöttää pitkään valmisteltu kiinteistöjen
arvostusperiaatteiden uudistus. Toteutuessaan se vaikuttaa kiinteis-
töveroon myös tuntuvasti.

Nykyisen hallituksen toinen kiinteistöveroa koskeva hallitusohjel-
makirjaus on kiinteistöjen arvostusperiaatteiden uudistus. Uudistusta
on valmisteltu jo vuosia, mutta sen vaikutuksia kiinteistönomistajille
on yhä vaikeaa arvioida.

Kiinteistöverossa tapahtunut nousu on kuitenkin ollut jo nyt taloyh-
tiöille ja kotitalouksille merkittävä. Asumismenojen kasvua onkin en-
nen pitkää pystyttävä hillitsemään. Vähintäänkin taloyhtiöiden on
seurattava aktiivisesti yleistä kehitystä – vain siten voidaan tulevia
kuluja ainakin ennakoita.

18



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön kestävät energiaratkaisut
- 10 Lämmityskustannukset ja lämmityksen huolto
- 14 Kuntotutkimus taloyhtiössä
- 18 Kiinteistön syyshuolto
- 22 Taloyhtiön turvallisuus kuntoon
- 26 Pihan leikkipaikan ylläpito
- 29 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 30 Lakipalsta



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

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

OULU 3 | 2025

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

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

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

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuva Free pik

Osoitteenmuutokset
Nexus Media Oy
puh: 0400 772 229
toimisto@nexme.fi

Osoitelähde
Nexus Media Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Myrskyistä ja tulvista maksetut korvaukset tuplaantuivat viidessä vuodessa

Ilmastonmuutos rikkoi kesällä tiuhaan lämpöennätyksiä, myös Suomessa. Eritoten ilmastonmuutos lisää ja voimistaa sään ääri-ilmiöitä, toteaa vakuutusyhtiö LähiTapiola kesäkuuisessa 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 loppukeuhään. 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 riittäväällä 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, kivetyksellä tai muulla vettä läpäisemättömällä pinnalla. Sadevesi ei pääse imeytymään maahan vaan alkaa virrata kaduille 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.



Seitsemän vinkkiä omatoimiseen varautumiseen myrskyiltä, rankkasateilta ja tulvilta:

1. Tarkasta pihapuiden ja katon kunto hyvän sään aikaan. Hyödynnä ammattilaisen näkemystä huonokuntoisten puiden kaatamisesta ja katon kunnostamisesta.
2. Tarkasta säännöllisesti räystäiden kunto ja huolehdi pihakaivojen, sadevesijärjestelmien ja lähellä olevien kunnan hulevesikaivojen puhdistuksesta. Varmista, että vesi pääsee virtaamaan.
3. Laita pihairtaimisto suojaan myrskyltä ja kiinnitä trampoliini asianmukaisesti.
4. Selvitä, sijaitseeko asuntosi tulvariski-alueella.
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.

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.

– 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.

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, vammankätkä tai vartiointiliikkeen palveluun yhdistettynä.

Monet taloyhtiöt asentavat palovaroittimia asuntoihin ennen vuodenvaihdetta, jolloin vastuu niistä siirtyy taloyhtiölle. 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 roskiin 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 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 hoitaa oman talonsa. Jos erillistaloissa halutaan jatkaa näin palovaroittimien osalta jatkossa, se on mahdollista, Leino kertoo.

Jos asukas huolehtii erillistalossa itse palovaroittimistaan tai käytössä on vartiointiliikkeen palovaroittimet, tulee 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 asuntoihin 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 esillä, on tupakointikiellon kirjaaminen lakiin. Laista tuleva kielto tarkoittaisi sitä, että tupakointi on kielletty kaikissa asuinkäyttöön vuokratuissa huoneistoissa eikä kieltäminen enää jatkossa edellytä kiellon kirjaamista vuokrasopimukseen.

– Tämä on tarpeellinen ja toivottu lakimuutos, mutta ei aivan ongelmaton, sanoo Isännöintiliiton vanhempi lakiasiantuntija **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 vuokralainen, sanoo Pynnönen Andersson.

Kannabista ei rinnasteta tupakointiin

Kannabiksen polttamista ei tupakkalaissa eikä asuinhuoneenvuokralaissa rinnasteta tupakointiin.

– Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli vuokralainen polttaa kannabista ja tähän halutaan puuttua, ei voida pelkästään vedota asuinhuoneenvuokralaissa olevaan tupakkakieltoon, avaa asiaa Pynnönen Andersson.

– Vedota voidaan toki sen käytöstä aiheutuvaan savuun tai hajuun, mikäli se häiritsee asuinviihtyvyyttä tai aiheuttaa terveyshaittoja, korostaa Pynnönen Andersson.

Epäselvyyttä ja ihmettelyä tulee kuitenkin suurella todennäköisyydellä aiheutumaan siitä, että kannabiksen polttamiseen on haasteellisempaa puuttua, koska haitat pitää pystyä osoittamaan, kun taas tupakan osalta voidaan yksinkertaisesti todeta, että se on kiellettyä. Tähän epäkohtaan on alalla jo tartuttu, ja on vuokranantajia, jotka ovat vuokrasopimuksessa kieltäneet tupakoinnin lisäksi myös kannabiksen polttamisen.

– Pidän erittäin harmillisena, että nyt kun tupakointikielto ollaan vihdoinkin saamassa asuinhuoneenvuokralakiin, ei samalla todeta selkeästi, että myös kannabiksen polttaminen olisi kielletty samalla tavalla kuin tupakointi, harmittelee Pynnönen Andersson.

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



... Teksti: Elina Salmi

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 Tu-

run ammattikorkeakoulun energiatekniikan lehtori ja koulutusvastaava **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 vähentämäl-

lä lämpövuotoja eristystä parantamalla ja lisäämällä lämmöntalteenottoa. Myös rakennusten vanhat lämmitysjärjestelmät voidaan vaihtaa energiatehokkaampiin 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 latauspistevalmiuksilla 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 ylläpitokustannuksiin, joten taloyhtiöille on aina kannattavaa edistää niitä.

– Kustannusnäkökulmasta arviointi tulee kuitenkin aina tehdä tarkastelemalla 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. Lämpöpumppuihin siirtyminen on tuolloin usein tehokas tapa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, kuten myös lämmöntalteenoton 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. >>



Lasipalvelua

Ikkunakorjauksia kaikkina vuorokauden aikoina

- Lasiseinät
- Välitilanasit
- Pöydänlasit
- Ikkuna- ja ovilasit
- Liukuovet
- Eristyslasivalmistus, kiireelliset lyhyellä toimitusajalla
- Peilit

08 333 335
PÄIVYSTYS
24h

OULUN LASIPALVELU Katso lisää lasipalvelu.fi

Sienikuja 5, 90650 Oulu | Puh. 08 333 335 | myynti@lasipalvelu.fi
Myyntiä avoimena: ma-pe 8.00–16.30



www.prosaumaus.fi



luotettava kumppani

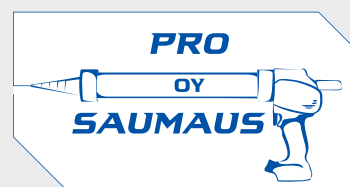
» Taloyhtiöt

Teemme uusintasaumauksia taloyhtiöille EDULLISESTI, markkinoiden parhailla materiaaleilla, ammattitaidolla ja 5 vuoden takuulla. Luotettavasti, aina aikataulussa.

» Rakennuttajat

- Elementtisaumaus
- Palosaumaus
- Pöly / äänisaumaus
- Viimeistelysaumaus (akryyli / silikonisaumat)

Teemme myös yksityisille henkilöille silikonisaumojen uusintaa sekä elementtisaumojen uusintaa.



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
045 7833 3386
joni.puumalainen@prosaumaus.fi
Facebook.com
OulunProsaumausOy

Koulutus kestävistä energiaratkaisuihin 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 erillisyyksikkö.

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 vahvuksiamme 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.



Esteenä tekniset rajoitukset, tiedon puute ja asenteet

Uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotolle taloyhtiöissä voi olla kuitenkin vielä esteitä – joko todellisia tai sitten 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 toteutuk-

sen 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 kulutusjousto 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 latausjärjes-



Dreamstime

telmät ovat kehittyneet entistä monipuolisemmiksi ja niiden avulla voidaan ohjata latausta älykkäästi. Ne voivat toimia omana järjestelmänään tai osana taloautomaatiota.

Erilaiset tekoälyä hyödyntävät seurantajärjestelmät voivat puolestaan havaita poikkeamia energiankäytössä sekä ennustaa tulevia olosuhteita. Tätä tietoa voidaan edelleen hyödyntää taloyhtiön 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. Rakennusalaan pakettia 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. Kehittämistarvetta 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 tulisikin heidän mukaansa olla yksinkertaisempia ja helpommin saavutettavissa, jotta niiden vaikutavuus 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. ●

mi
Veikkola

air-in®

Lämpeneminen tuloilmalle
20 astetta talvella.

HAF (High Air Flow) -
kennoallergiasuodattimet

Tuotteet kotimaisia, asennus oululainen.
Takuu.



045 321 5212 • mjveikkola.fi



**Mikään muu kuin
perusteellisesti suunniteltu ja
erinomaisesti viimeistelty ei riitä.**

Olemme sitoutuneet toimittamaan
**korkealaatuisia vesikatto-
urakoinnin palveluja**
niin julkisille tahoille kuin yrityksillekin.

Huopakattourakoinnin ohella palveluvalikoimaamme
sisältyy koko yläpohjan toteutus alkaen kantavista
rakenteista sekä monipuoliset kattohuoltopalvelut.

PRO RAKENNE OY

**Katso lisää:
prorakenne.fi
040 746 6231**



... 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 pienenee, niin samalla lämmitystavan muuttamisen taloudellinen kannattavuus heikkenee. 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 olevala 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 pa-

rantavat toimenpiteet ja tehdä ne.

– Jos esimerkiksi ikkunat on käyttökänsä päässä ja lähivuosina on tulossa ikkunaremonttia, niin kannattaa huomioida se, että kun ikkunat uusitaan, niin lämmitystarve pienenee. Osa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä on sellaisia, että ainut kustannustehokas vaihtoehto on tehdä ne toisen remontin yhteydessä. Sellainen on esimerkiksi lämmöneristyksen lisääminen talon ulkoseiniin julkisivuremontin yhteydessä. Seuraava järjevä mahdollisuus voi tulla vaikka vasta 50 vuoden päästä.

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

Kunnollinen hanke-suunnitelma on tarpeen

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

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

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

– Vuosihyötysuhteet olivat kuitenkin kaikissa hyviä eli >>

TALOTEKNIIKAN ASiantuntija -SUUNNITTELUSTA VIIMEISTELYYN

- » Linjasaneeraukset
- » Kuntotutkimukset
- » Lämmitysjärjestelmien tasapainoitukset ja huolto
- » Sähköautojen latauspisteet

TECNOM
TALOTEKNIikka

0400 225 110 • www.tecnom.fi
asiakaspalvelu@tecnom.fi

TaLep
Palvelut

ISÄNNÖINTI- JA TILITOIMISTOPALVELUT

Yli-li os. Kirkkokuja 3 L 4
Haukipudas os. Revontie 15
Katso lisää www.talep.fi



Parhaat tekniset ratkaisut korjaushankkeisiin



Kannattavimmat keinot energiatehokkuuteen

Granlund Oulu on talotekniikkaan erikoistunut, kokonaan työntekijöidensä omistama kotimainen asiantuntijatalo. Tarjoamme luotettavaa yhteistyötä vuosikymmenten kokemuksella.

>> granlund.fi





Takuutiivis

OVATKO TALOSI ELEMENTTI- JA IKKUNASAUMAUKSET KUNNOSSA?

Ammattitaidolla uusitut ja käsityönä viimeistellyt saumat pidentävät rakennuksen elinkaarta, parantavat energiataloutta ja nostavat rakennuksen arvoa.

Saumaset toteuttaa elementtien uusintasaumauksia kaikkiin rakennuskohteisiin. Korjausprosessin aikana tarkistamme elementtien kunnon, niiden väliset villoitukset ja teemme tarvittaessa lisävilloituksen.

Oikeaoppinen betonirakenteiden korjaaminen on oleellinen osa saumaustyötä.

**Pyydä tarjous elementtisau-
mojen kuntokartoituksesta /
korjaustoimenpiteestä:**

0400 683 003
saumaset@saumaset.fi

SAUMASET
high quality service



” Hyvä vaihtoehto ja ratkaisu voi olla myös yhdistää kaukolämpö ja maalämpö.

vähintään kolme. Se tarkoittaa sitä, että yhdellä yksiköllä sähköä saatiin vähintään kolme yksikköä lämpöä, toteaa Ketunen.

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

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

Vain puolet vastanneista taloyhtiöistä kertoo, että järjestelmän toimintaa seurataan ja

arvioidaan säännöllisesti.

Energiatehokkuuden parantaminen kannattaa aina

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

Jos taas yhtiöllä on melko uusi ja hyväkuntoinen öljylämmitysjärjestelmä, niin voi harkita, jättääkö sen uuden lämpöpumppujärjestelmän rinnalle toimimaan kovimmilla pakkasilla ikään kuin varajärjestelmänä silloin, kun sähkön hinta on korkealla.

Ei voi sanoa yksiselitteisesti, että yksi konsti on halvempi kuin toinen, koska ratkaisut ja niiden kannattavuus ovat hyvin tapauskohtaisia. Joka tapa-



säästöjä jo hankintavaiheessa, kun ei ylimitoiteta uutta järjestelmää, sanoo Kettunen.

Maalämmönkin voi ostaa palveluna

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

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

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

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

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

uksessa energiatehokkuuden parantaminen kannattaa lähes aina. Taloyhtiöstä löytyy Kettusen mukaan lähes aina kannattavia energiatehokkuustoimia, jotka voivat samalla parantaa asumisen laatua.

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

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

KIINTEISTÖLÄMPÖPUMPUT

VALTUUTETTU MYYNTI- JA HUOLTOLIIKE



NIBE

Muhoksen LVI

P.010 3227070

Kellotie 1 91500 MUHOS
www.muhoksenlvi.fi

LUOSIIVOUS
PUHDAS VALINTA

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMIEN
PUHDISTUKSET • MITTAUKSET • SÄÄDÖT



Olemme Oulun talousalueella huoltaneet yli 771 Asunto Oy kohdetta!

KYSY TARJOUS!
P.045 201 3010
MARKUS KOKKO
www.luosiivous.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com



SÄHKÖ-VAITTINEN OY
Hakatie 14 90440 KEMPELE

- Sähköasennukset ja -suunnittelu
- Antenni- ja teleasennukset
- Lämpökuvaukset ja kaapeli näytöt
- Ilmalämpöpumput



010 292 1730 | 050 320 0899
www.sahkovaittinen.fi



... 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.

” Säännöllisesti tehty kuntoarvio pitää yllä rakennuksen peruskuntoa, koska se auttaa havaitsemaan puutteet ajoissa ja varautumaan niiden korjaamiseen taloudellisesti.

Kuntoarvio, kuntotutkimus, kuntokartoitus – kaikilla on tärkeä tehtävä, mutta milloin ja missä järjestyksessä ne piti-
kään 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 asiakkaan täyttämiin lomakeisiin. Kuntotutkimus taas on perusteellinen terveystarkastus, joka edellyttää lääkärin tutkimuksia ja laboratoriokokeissa käyntiä. Kuntotarkastus tehdään, kun vaiva edellyttää erikoissairaanhoidon.

Arvio peruskunnon vuoksi

Pääasiassa aistinvaraisin menetelmin toteutettava kuntoarvio tulisi tehdä taloyhtiössä silloin tällöin, koska siinä kartoitetaan 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 jaksottaa kiireellisyysjärjestyksessä. Sil-

loin 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 selvittävät asioita ostajaehdokkaille ja takaavat osaltaan 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 lisääisivät kustannuksia ja remonttiin kuluva 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 >>

Entavision.fi
KORJAUSRAKENTAMISEN ASiantuntija

Meiltä kunto- tutkimukset

044 744 8040 | OULU | toimisto@entavision.fi



KAIKKI KIINTEISTÖJEN ASiantuntijapalvelut



WWW.RAKTAR.FI

- KUNTOTUTKIMUKSET
- PTS
- KOSTEUSMITTAUKSET
- RAKENNUSTÖIDEN VALVONTA
- RAKENNUSTÖIDEN KILPAILUTUKSET

TOIMIMME OULUN JA POHJOIS-
POHJANMAAN ALUEELLA

Silikoni- saumojen uusiminen

Kylpyhuoneen silikonisaumojen vaihtokä on noin 5 vuotta. Ovatko sinun saumasi kunnossa?

Tutustu lisää osoitteessa:
www.uspsauma.fi

fb.com/USPsaumaa
 instagram.com/USPsaumaa

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 kuntokartoitukset ja peruskorjaukset ovat jääneet pitkäksi aikaa tekemättä. Kuntotutkimus auttaa selvittämään, missä elinkaarensa vaiheessa kiinteistö on.

– Jos on paljon korjausvelkaa, sitä on todennäköisesti kertynyt moneen eri kohtaan. Silloin korjaussuunnittelun avuksi voidaan tarvita tällainen laaja ja perusteellisen tutkimus, vaikka se saattaa maksaa paljon. Mutta jos ongelmakohtia on paljon, on sitä parempi, mitä tarkemmin tiedetään, mitä niille voi tehdä, Haapsaari selittää.

Kuntotutkimuksessa avataan

tavallisesti rakenteita ja otetaan myös tarvittaessa näytteitä tutkittavista kohdista. Esimerkiksi mikrobikasvusto on mahdollisesti todettu aistinvaraisesti kuntoarviota tehdessä, tai siitä on herännyt epäily sisäilman heikentyneen laadun takia. Kuntotutkimuksessa asia voidaan varmistaa materiaalinäytteiden laboratorioanalyysin avulla.

Jos taas vaikkapa kiinteistön sähköjärjestelmässä on havaittu toimintahäiriöitä, voidaan tehdä ensin lämpökuvaus, jonka avulla vialliset kohdat talon rakenteiden sisällä paikannetaan. Sen jälkeen ne tutkitaan tarkemmin avaamalla kyseiset kohdat.

Saatujen tietojen avulla laaditaan yhden osa-alueen tarkka korjaussuunnitelma ja remontin kustannusarvio tai, mikäli on tarpeellista, suunnitellaan kiinteistön laaja peruskorjaus.

Kuka tilaa ja tekee mitäkin

Kiinteistön omistaja on vastuus-

sa rakennuksen käyttökunnossa pysymisestä ja turvallisuudesta, joten erilaisten tutkimusten ja arvioiden tilaaminen on omistajan tehtävä. Asunto-osakeyhtiöissä kuntoarvion tilaamisen hoitaa tavallisesti yhtiön hallitus suoraan tai isännöitsijä, jonka hallitus on valtuuttanut tehtävään.

Pauliina Haapsaari korostaa, että viime kädessä riippuu tilattavan tutkimuksen hinnasta, mikä elin päätöksen tekee.

– 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 yhdentekevää, 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 menet-

RAKENNUSTERVEYDEN ERIKOISJOUKKO

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

OULU
TAMPERE
JOENSUU
KUOPIO

RTA
SUOMI

SOITA:
0201 55 66 10
WWW.RTA.FI



tellyllä todennetut pätevyudet, kokemus ja referenssit, malliraportit, käytettävissä oleva tutkimuskalusto ja toimituskyky. Kuntotutkimuksen lähtötehtäviksi tarvitaan aina kohteen asiakirjat, joihin kuuluvat alkuperäiset suunnitelmat, kuten erilaiset piirustukset, sekä aiemmat tutkimukset ja selvitykset. Lisäksi tarvittavia asiakirjoja ovat esimerkiksi rakentamisen aikaiset ja myöhempiin korjauksiin liittyvät työmaa-asiakirjat ja muut dokumentit.

Pauliina Haapsaari toteaa, että taloyhtiön hallituksella ei ole erillistä lakiin perustuvaa tiedotusvastausta 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 osakkeille ja asukkailla. Äkillisen korjaustarpeen sattuessa pitää

kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous, hän muistuttaa.

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

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

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

Lähteet: Asiantuntija: Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari, Kiinteistöliitto

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



Dreamstime



RAKENNUSTERVEYDEN PUOLESTA

-  Kosteusmittaukset
-  Kuntotutkimukset
-  Korjaussuunnittelu
-  Valvonta

 **TALOTUKI**

Energia-
todistukset taloyhtiöille
alkaen 270 €.
Kysy Kiinteistöliiton
jäsenalennusta!

OTA YHTEYTTÄ! www.talotuki.fi
oulu@talotuki.fi | p. 08 4154 3300



... Teksti: Ulla Sirén

Syyshuolto taloyhtiössä on talvihuolien torjuntaa

Syksyn huoltotyölista on taloyhtiössä yhtä pitkä kuin omakotitalossa. Taloyhtiö on vastuussa kiinteistön huollosta ja korjaustöistä, 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.



Kuvat: Dreamstime

Taloyhtiön syksyiset huoltotyöt ovat jokavuotista puurtamista ja puhdistamista, vuoto-kohtien 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 pääse 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 paikalle, sillä talven edellä vastaavia korjauksia teetetään paljon.

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



Meranti Siivouspalvelut – Puhtaus on taitolaji

Meranti on oululainen, siivousalan tunnettu ammattilainen. Palveluihimme kuuluvat kattavat siivouspalvelut yrityksille, kotitalouksille ja taloyhtiöille. Meranti tekee myös rakennussiivousta, erilaisia puhtaanapidon erikoispalveluita sekä tarjoaa asiantuntija-apua puhtausalan haasteisiin.



meranti



phm partner

**Insta
800**

Haaransuonkuja 10, 90240 Oulu,
p. 020 833 3150, www.meranti.fi



**HOITAA KAIKKI KIINTEISTÖISSÄ
JA HUONEISTOISSA TARVITTAVAT
HUOLTO- JA KUNNOSSA-
PITOTYÖT!**

**044 554 7785 • info@ouluntahtihuolto.fi
www.ouluntahtihuolto.fi**

**Pohjois-Suomen suurin
peltikattotehdas**

Katto- ja seinäpellit
Itsekantavat profilit
Sadevesijärjestelmät
Tikkaat ja lumiesteet

PROFIILIKESKUS
**KAIKKI MITÄ
KATTOSI
TARVITSEE**

profilikeskus.fi
Teppolantie 4, Kempele, p. (08) 5634 700

**OULULAINEN PERHEYRITYS
VUODESTA 1985**

**ISÄNNÖINTI
H·LAHTI**

ISA ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys

www.hlahti.fi
tomi@hlahti.fi
Torikatu 22 A, Oulu

KOTIKATU

KIINTEISTÖPALVELUT

oulu@kotikatu.fi • 010 420 000 • kotikatu.fi

REMONTTIMYLLY

www.remonttimylly.fi

**99 Välttämätön jokasyksyinen
tehtävä on rännien
puhdistaminen pudonneista
lehdistä, samaten
rännikaivojen, mikäli sellaiset
on olemassa.**

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 lumenkaatopaikat merkitään ja tarvittaessa laitetaan 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 hämäräkytkimet toimivat. Valoisana kesänä kaikenlaista on voinut jäädä huomaamatta, Karjanmaa muistuttaa.

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 tarkistaa tai tarkastuttaa syksyllä, jos se on ollut huonokuntoinen tai jos esimerkiksi joissakin läpivienneissä on ollut ongelmia. Samalla voidaan tarkistaa kattoturva- tuotteiden 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 korjaamaan 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. Läm-

möntalteenoton ohituspeltili 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 aurauskeppien asettaminen.

12. Hiekoitushiekan varaaminen ajoissa säiliöön.

13. Lehtien siivous viheralueilta ja kulkuteiltä, istutusten ja pensaiden tai pensasaitojen syyskunnostus, leikkipaikkojen siivous ja tarvittaessa leikkivälineiden huolto. Ellei näitä ole ulkoistettu huoltoyhtiölle, 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





... 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.

” Kun asioita otetaan tarkasteluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua monia uhkia.

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

– Toimintakunnon varmistaminen tarkoittaa käytännössä palovaroittimen vaihtamisesta, huollosta ja vaikkapa paristonvaihdesta huolehtimista. Jos siis yhtiössä on päädytty aikaisemmin hyvinkin yleiseen, yhdeksän voltin paristoa käyttävään malliin, kuuluu yhtiön hoitaa paristonvaihto. Asukkaallaan 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 uusita. 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 mietittynä ja asukkailla viestittynä ajoissa, listaa rakennetun ympäristön vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** SPEK ry:stä.

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

Aiemmin käsiammuttimen piti määräysten mukaan olla väriltään punainen ja 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 >>



info@vppurku.fi
0400 821 072

- Purkutyöt • Timanttisahaus ja -poraus • Asbestipurku
- Haitta-ainekartoitukset • Salaojitukset

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

Lukitus-, hälytin-, kameravalvonta- sekä muut turvallisuusratkaisut!



**Meri-Lapin
Lukituspalvelu Oy**
PART OF PROSERO

Meiltä saatavilla

- *Oviautomatiikka ja esteetön kulku
- *Lukitus- ja turvajärjestelmät
- *Avain- ja lukostonhallintapalvelut
- *Sähköiset kulunvalvontajärjestelmät
- *Kunnossapito- ja huoltopalvelut

Oulun Lukituspalvelu

050 380 4565, oulu@lukituspalvelu.fi

Kemin Lukkopalvelu

0100 86630 / 24h, info@lukituspalvelu.fi

Tornion Lukituspalvelu

050 462 2335, tornio@lukituspalvelu.fi

Rovaniemen Lukkopalvelu

043 211 1553 / 24h, rovaniemi@lukituspalvelu.fi



WWW.LUKITUSPALVELU.FI

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

Akkuja on hyvä ladata vain paikalla ollessa

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

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

– Kodissa mahdollisia akkupalon aiheuttajia ovat esimerkiksi puhelimet ja muut pienet akkulaitteet sekä nuo edellä mainitut sähköpolkupyörien ja -skuuttien akut. Ne ovat muutenkin riskialttiimpia syttymään, koska ovat vaihtelevamassa ja kovemmassa käytössä



Dreamstime



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 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 kokoisessa laitteessa – syntyy paljon myrkyllisiä kaasuja ja siksi sammuttajalla pitää olla ammattimaiset suojavarusteet.

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

Asumisen turvallisuuteen liittyy toki paljon muitakin kuin palo-

turvallisuus. Esimerkiksi oikein suunniteltu ja toimiva valaistus on paitsi turvallisuustekijä, myös osa viihtyisyyttä.

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

Jos kiinteistössä on esimerkiksi sokkeloisia kellarikäytäviä, on hallituksen hyvä pohtia, tarvitaanko sinne jälkivalaisivia opasteita tai niin sanottuja turvamerkkivaloja, 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 hän luotetaan siihen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökohdaisesti 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.



Turvallisuus- kävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

Vuosittainen turvallisuuskävely auttaa pitämään paikat kunnossa niin sisällä kuin ulkona. 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 huomaimatta.

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

Säädösten mukaan taloyhtiöllä pitää olla pelastussuunnitelma. Rakennuksen huoltokirja voisi linkittyä pelastussuunnitelmaan, sillä esimerkiksi vesivahinko voi aiheuttaa sähkölaitteissa ongelmia ja mahdollisen turvallisuusuhan. Kun asioita otetaan 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. ●

OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Nexus Media Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakeinteistö Oulu.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi
sähköpostiin toimisto@nexme.fi
Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakeinteistö Oulu."



... 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 turvallisuuspuutteista ei ole.

Sinänsä kyse ei ole mistään uudesta asiasta, vaan kulutuspalvelulaki korvasi vanhan vapaa-ajan palveluiden asiakas-turvallisuutta koskevan lain. Lain tarkoitus ja päävelvoite on-

kin 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 tarkoitukseksi 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 taloyhtiötä painottamaan leikkipaikan turvallisuutta koskevassa dokumentaatioissa erityisesti vaarojen tunnistamista ja sen perusteella johdettavia turvallisuustoimenpiteitä, kuten miten leikkipaikan kunnan tarkastaminen ja ylläpidon suunnittelu ja toteutus 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 pihoihin ja kuntien leikkikentille.

Taloyhtiön yhteisille pihalueille tulisikin hänen mukaansa hankkia ainoastaan leikkikenttävälinestandardin SFS- EN 1176 mukaisia, julkiseen käyttöön soveltuvia välineitä. Iskua vaimentavien putoamisalustojen osalta huomioidavaksi tulee lisäksi SFS- EN 1177 -standardin vaatimukset.

Tarvittaessa asiantuntija avuksi arviointiin

Taloyhtiöt pystyvät Laitisen mukaan arvioimaan leikkipaikansa 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 verkosivujen Leikkikenttä- ja Taloyhtiö-osioista sekä Tukesin julkaisemasta Hyvä käytäntö -uutisesta löytyvän 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 ajan.

– 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 kuluvien osien kuntoon, kuten keinujen saranoihin ja ketjuihin, mahdollisiin puurakenteiden lahovaurioihin sekä putoamisalustojen kuntoon.

Esimerkiksi turvahiekkaa tarvitsee yleensä vähintään pöyhiä kuohkeammaksi. Tarpeen mukaan sitä pitää myös lisätä ja huolehtia lisäksi, että putoamisalueella olevat välineiden perustukset on suojattu iskuvaimentavalla hiekalla tai synteettisellä materiaalilla. Rikokoutuneet 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 >>



OULUN AUTOKULJETUS

Maa- ja pohjarakennustyöt
Purkutyöt
Kiviainestoitukset
Nosturi- ja vaihtolavapalvelut

Merilinja 2, 90400 OULU
Puh. 044 712 5005, www.oak.fi

Rakennamme uutta, korjaamme vanhaa ja pidämme tekemästämme huolen!

- ◆ LEIKKIVÄLINEIDEN TURVATARKASTUKSET
- ◆ LEIKKIVÄLINEET JA TURVA-ALUSTAT
- ◆ VIHERSUUNNITTELU
- ◆ VIHHERHOITOTYÖT
- ◆ KIVI- JA VIHERRAKENNUSTYÖT
- ◆ MAANRAKENNUSTYÖT

Jarkimo

044 0344 882 | Tervaniementie 9, Jääli

www.jarkimo.fi



Haetko tekijää pihasaneeraukselle?

Me Inveralla olemme toteuttaneet satoja pihoihin liittyvää hanketta turvallisesti, tehokkaasti ja laadukkaasti. Toteutamme urakat aina asukkaita varten niin, että taloyhtiön käyttöviihtyvyys paranee ja kiinteistön arvo nousee.

Tehtävämme on luoda ja kehittää elämää kestävä, viihtyisää ja turvallista asuinympäristöä.

Pyydä tarjous

Mikael Vääräniemi
Invera Oy
mikael.vaaraniemi@invera.fi
050 413 8519

INVERA

Tutustu lisää osoitteessa invera.fi/pihasaneeraukset/

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi



ja siivouksia on syytä tehdä tarpeen mukaan pitkin vuotta riippuen esimerkiksi paikan käyttöasteesta ja ilkivalta- 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 lahovauriota. Myös perustusten on oltava tukevasti paikoillaan.

Leikkikenttien yleisimmät turvallisuuspuutteet aiheutuvat hänen mukaansa usein ylläpitotoiminnan laiminlyönnistä.

– Tämä näkyy muun muassa turva-alustojen huonossa kun-

nossa 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 asukaina lapsiperheitä, muistuttaa Laitinen.

– Jos leikkialueesta halutaan luopua kokonaan ja leikki-paikka on merkitty kaavaan, asiasta kannattaa keskustella kunnan kaavoituksesta vastaavan tahon kanssa.

Lisätietoja:

<https://tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/vapaa-ajan-palveluiden-turvallisuus/ohjeita-palvelujen-turvallisuudesta>

<https://tukes.fi/-/taloyhtion-pitaa-varmistua-leikkipaikan-turvallisuudesta>

<https://tukes.fi/taloyhtiaille>
<https://tukes.fi/-/hyva-kaytanta-taloyhtion-leikkipaikan-turvallisuustarkastus>

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 keinoolosuhteissa.

– 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. ●



Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja on ollut Euroopan parlamentin jäsen vuodesta 2008 lähtien.

Viherympäristöratkaisut osana kaupunkia

Luonto ja ihmisen terveys ovat erottomasti linkittyneitä toisiinsa. Planeettamme kokonaisvaltainen hyvinvointi vaikuttaa suoraan myös meidän ihmisten terveyteen - niin fyysiseen kuin henkiseen. Ilmastomuutos, 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 viherympäristöratkaisuissa. Viherkatot ja -seinät, puistot ja puistikot, istutukset taikka siirtolapuutarhat lisäävät kaupunkien biodiversiteettia, ylläpitävät pölyttäjäpopulaatioita, parantavat ilmanlaatua ja vaikuttavat positiivisesti mielenterveyteemme. Vihreät kaupunkiympäristöt ovatkin monille huomattavasti miellyttävämpiä elinympäristöjä kuin ilmansaasteiden peittämät harmaat betoniividakot.

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 pihajalusteiden merkitys korostui mielenterveyden ylläpitämisessä.

Viheralueet voivat olla elämänlaatua ylläpitäviä paikkoja myös pandemian jälkeen. Viherympäristö, pihat ja taloyhtiöiden viher- ratkaisut auttavat myös pitämään ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten ihmisten mielenterveyttä virkeänä, kun lähimetsään kul- keminen ei luonnistu yhtä helposti. Näin ollen pihapiirit tai taloyhtiöiden katoilta löytyvät terassit voivat olla monille erittäin rak- kaita - etenkin jos yhteistiloihin on sovitettu viherratkaisuja, kuten kasvillisuutta. Vihreät pihat ja istutukset lisäävät asuinmu-

vuutta, tuovat pihapiireihin väriä ja eloa sekä tarjoavat varjoa kesän helteillä.

Paluu puutarhakaupunkien juurille sopisi siis täydellisesti tu- kemaan myös ihmisten terveyttä. Vihreämmän kaupunkiympä- ristön rakentaminen lisää yhteisöllisyyttä, vahvistaa terveitä elä- määntapoja, puhdistaa ilmaa, vähentää äänisaasteita, sitoo hiili- dioksidia ilmasta, lieventää äärimmäisten sääilmiöiden vaiku- tuksia ja hyvin suunniteltuna suojelee luonnon monimuotoisuut- ta ja kaiken tämän kautta auttaa palautumaan ja hoitamaan myös ihmisten mielenterveyttä aiempaa paremmin. Ilmaston- muutoksen edetessä viherratkaisut auttavat ylläpitämään asun- tojen suotuisaa lämpötilaa, sillä viherrakenteilla pystytään vä- hentämään rakenteisiin varastoituvaa lämpötilaa. Tulvia lisäävi- en asfalttipihojen sijaan, nurmikko auttaa sade- ja valumavesi- en hallinnassa, jolloin vesivahinkojenkin riski pienenee.

Modernissa puutarhakaupungissa ja monikäyttöisissä veh- reissä pihapiireissä voisi olla myös sisällä tai ulkona yhteistilo- ja, joissa voi harrastaa nikkarointia, vaihtaa tavaroita tai palve- luita, järjestää katujuhlia tai kohdata naapureita. Monikäyttöi- set, viihtyisät ja vehreät pihapiirit lisäävät siis osaltaan taloyh- tiöiden yhteisöllisyyttä. Vihertyöt tuovat työpaikkoja ja auttavat niin myös taloutta. Hyvin hoidetut pihat lisäävät myös kiinteis- töjen arvoa.

Vihreät kaupungit eivät ole siis vain vähähiilisiä ja ilmaston- muutokseen sopeutuvia elinympäristöjä vaan kaupunkien tulisi olla myös vehreitä, kauniita, viihtyisiä ja monimuotoisia elinalu- eita, joissa kaikkien ihmisten on helppo ja hyvä olla - yhdessä ja yksin osana kaupunkiympäristöä. Taloyhtiöillä, kiinteistönomis- tajilla ja pihapiireillä onkin suuri merkitys viherympäristöratkai- sujen toimeenpanijoina.

Minna Ravi

asianajaja

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 hallintaanotto peruste 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. Hallintaanotto perusteena 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 häiritsevänä. 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 hallintaanottopäätöstä 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. Hallintaanotto perusteeksi riittävä, häiritseväksi katsottu elämä on usein yöpainotteista metelöintiä, johon liittyy yleensä alkoholin käyttöä. Häiritsevän elämän viettämiseen voivat syllistyä 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 häättöoikeudenkäynnistä. Kun osakkeenomistajalla on tieto asukkaan tekemisistä, hän voi vuokranantajana antaa varoituksen ja muutenkin edetä huoneenvuokralaisa säädetyin tavoin tilanteen kanssa tarvittaessa häättöön saakka.



VEDENERISTYSTYÖT SEKÄ KATTO- JA SILTAERISTYKSET JO VUODESTA 1971

Posanlenkki 12, 90620 Oulu | puh. 0207 291 400 | www.katterla.fi

RALA

PÄTEVYYS

RALA

SERTIFIKAATTI

**KATEPAL
KATTAJA**



Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



ekovirtaus

Katse ekologisempaan huomiseen

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

Ekovirtaus.fi

Puhdasta säästöä

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

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



RAIKAS RATKAISU Siivouspalvelut kiinteistöille

Tupla-Luuta Oy

Gneissitie 22, 90620 Oulu
050 518 2408
info@tuplaluuta.fi
www.tuplaluuta.fi



Karelia Ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

Puu-alumiini Ikkunat | Ulko-ovet, parvekeovet
Kerrostaso-ovet | Asennettuna



TEEMME KAUPPAA MONELLA TAVALLA

asiakaskäynneillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



Luotettava
Kumppani

Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781
peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

Luotettavaa ja mutkatonta isännöintiä!

Asiantuntevat isännöinnin ammattilaiset
palveluksessasi Oulun Retta Isännöinnissä.

RETTO plus -palvelut

Retta Plus -palvelut helpottavat kiinteistösi
hallintaa ja parantavat turvallisuutta sekä
tuottavat taloyhtiöllesi säästöjä.

oma RETTO -verkkopalvelu

Digitaalinen OmaRetta tuo läpinäkyvyyttä taloyhtiön
talouteen sekä tapahtumiin ajasta ja paikasta riippumatta.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Antti Makkonen, yksiköpäällikkö
antti.makkonen@retta.fi, 010 228 8417
www.retta.fi/isannointi

