

**Optimoitu  
talotekniikka  
näky  
taloyhtiöiden  
energialaskussa .... 14**

**Putkiremonttien  
rahoittamisessa  
esiintyy  
alueellisia  
haasteita ..... 32**





Valmistamme ja asennamme  
taloyhtiöille kerrostalojen  
ulko-ovet ja savunpoistoikkunat.



ALUGAN OY | Rataskatu 5, 15700 Lahti  
Vesa Koskela | 0400 996 820 | vesa.koskela@alugan.fi  
www.alugan.fi

# ARBORISTIN PALVELUT

Koulutetut ammattilaiset tarjoavat  
laadukkaita vihertöitä luotettavasti  
ja ammattitaidolla!

## PALVELUIHIMME KUULUVAT:

- Puunkaato kaikin tekniikoin
- Puiden leikkaukset
- Puuston kuntokartoitukset ja tutkimukset
- Puiden istutus ja kastelu
- Pensas ja kuusiatatyöt
- Pihasuunnitelmat
- kaikki alan palvelut

LAADUSTA  
TINKIMÄTTÄ  
ISOT JA  
PIENET  
PIHAT

YHTEISTYÖSSÄ  
KOKENEET  
ARBORISTIT

Viherisännöinti Oy



PIHAN JA  
PUIDENHOITO  
PARANTAA  
VIIHTYISYYTTÄ  
JA NOSTAA  
KIINTEISTÖN  
ARVOA

JUHA: 050-4771641  
JUHA@ARBCLIMB.FI

IDA: 044-7203226  
IDA@VIHERISANNOINTI.FI

WWW.ARBCLIMB.FI

Aika uusia **elementtisaumat**?  
Saumapartio hoitaa.



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

Julkisivusaumojen uusiminen on tärkeä osa hyvää kiinteistöhoitoa. Saumapartio Oy toteuttaa laadukkaat elementti- ja uusintasaumaukset kustannustehokkaasti, kokemuksella ja ammattitaidolla.

**Pyydä tarjous!**

**www.saumapartio.fi**

juha.moilanen@saumapartio.fi  
Juha Moilanen / 040 528 7937



**- Reskellä kaupunkia,  
lähellä luontoa -**

- Puunkaadot
- Puunhoitotyöt
- Puiden kuntoarviot
- Kantojyrsinnät
- Pensasaitojen leikkaukset
- sekä muut arboristipalvelut

**p. 045 145 2622**



**www.uudenmaanpihapuu.fi**



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön sähköt ja valaistus
- 13 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 14 Järkeä talotekniikkaan
- 20 Ikkunaremontilla energiansäästöä
- 24 Kiinteistöhuolto kuntoon
- 28 Porraskäytävän remonti
- 31 Lakipalsta
- 32 Linjasaneerauksen rahoitushaasteet

# PÄÄKIRJOITUS



*päätoimittaja*

*Petri Kaukonen*

## Digitalisaatio taloyhtiön tukena

Digitalisaatio tekee tulojaan taloyhtiömaailmaan väistämättä, osin sujuvasti, osin hieman kompastellen.

Valtaosa taloyhtiöistä ilmoittautui Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 lopun mennessä kuten pitikin. Osakkailla osakehuoneistojen omistusten rekisteröinti kuitenkin ruuhkautui niin pahoin, että vielä tämän vuoden maaliskuussa Maanmittauslaitos arvioi käsitteilyajaksi useita kuukausia. Heräsi huoli siitä, pystyisivätkö uudet osakkaat osallistumaan edes yhtiökokouksiin, mikäli heidän omistuksensa rekisteröinti oli yhä kesken.

Nyt siirtymä on etenemässä toiseen vaiheeseensa. Vuoden 2025 aikana huoneistotietojärjestelmään viedään taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot, sekä taloyhtiölainojen tiedot. Tämä edellyttää jatkossa lisätyötä etenkin isännöitsijöiltä.

Vaikka muutos takkuilaisikin, sen tarkoitus on perusteltu ja hyödyttää kaikkia: Jatkossa taloyhtiöiden tiedot ovat yhdenmukaisempia ja helposti siirrettävissä eri järjestelmien välillä. Myös osakkeenomistajat saavat ajantasaista tietoa taloyhtiön kunnosta ja tehdyistä remonteista. Tiedoista on taloyhtiölle todennäköisesti aikaan hyötyä myös remonttien tai yhtiölainojen kilpailutuksessa.



VANTAA 4 | 2024

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

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

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

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

Ilmoitusmyynti  
Heikki Tuomela  
puh: 040 190 2811  
heikki@mediapotentia.fi

Painopaikka  
Printall AS

Kannen kuvat Freepik

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

Osoitelähde  
Media Potentia Oy:n  
asiakasrekisteri



## ● ● ● Ilmastoriskeistä kallis hintalappu kiinteistöille – asuinkerrostaloihin investoitava jopa satoja tuhansia

Mennyt heinäkuu oli maailmanlaajuisesti mittaushistorian toiseksi kuumin kuukausi, ja ilmasto lämpenee vauhdilla myös Suomessa. Samalla merenpinnan kohoaminen lisää rannikkoalueiden tulvariskiä ja rankkasateet lisäävät tulvimista muualla maassa.

Muuttuva ilmasto vaikuttaa perustavanlaatuisesti siihen, mihin ja miten uusia kiinteistöjä rakennetaan, mutta olemassa oleva rakennuskanta ei sekään vältty muutoksilta.

– Yleensä kun puhutaan ilmastomuutoksesta ja kiinteistöistä, keskustelu jää päästöjen hilitään. On tärkeää puhua myös sopeutumisesista: ilmasto on jo lämmennyt ja se aiheuttaa kiinteistöille riskejä, joihin on pakko sopeutua. Investointitarve kasvaa, mutta sopeutumatta jättäminen se vasta kalliiksi tulisikin. Ison vesivahingon, esimerkiksi kellaritulvan, korjaaminen voi maksaa jopa kymmeniä tuhansia, sanoo vastuullisuuspäällikkö **Annina Peltonen** LähiTapiola Kiinteistövarainhoidosta.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta hallinnoi noin miljoonan neliömetrin kiinteistökantaa Suomessa. Kiinteistöjä on yhteensä 150, ja niiden arvo on noin kolme miljardia euroa. Kiinteistöistä 80 on kokonaisia taloyhtiöitä ja loput toimitilakiinteistöjä, lähinnä kasvukeskuksissa.

Kiinteistö- ja asiantuntijakonserni Granlund perkasi yhtiön kiinteistökannan kohde kohteelta ja selvitti, millaisia toimenpiteitä ilmastomuutokseen sopeutuminen vaatii kiinteistöissä. Selvityksen mukaan kiinteistökantaan on investoitava 10 miljoonaa euroa, jotta vältetään merkittävimmät ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit.

Investoinnit tulisi tehdä pääosin vuoteen 2030 mennessä. Osa investoinneista on uusia ja osa sisältyy kiinteistöistä aiemmin laadittuihin pitkän tähtäimen suunnitelmiin, joihin on listattu kiinteistöjen tulevat ylläpito- ja remonttitarpeet.

– Ilmastoriskiselvityksen perusteella kohteissa todettiin pääasiassa vähäisiä tai kohtalaisia ilmastoriskejä, mutta myös merkittäviä sellaisia. Kymmenen miljoonan euron investointitarve huomioi ainoastaan merkittävät riskit, eli vähäpätöisempiä riskejä on selvästi enemmän, sanoo asiantuntija **Hanna Launonen** Granlundista.

### Hintalappu vaihtelee muutaman tuhannen selvityksestä puolen miljoonan remonttiin

Selvitys paljastaa, että merkittäviin lämpöriskeihin varautuminen vaatii LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnalta noin 7,4 miljoonan euron investoinnit. Merkittävät lämpöriskit liittyvät etenkin sisälämpötilojen hallintaan asuinkiinteistöissä.

– On riski, että pitkien hellejaksojen aikana sisälämpötilat nousevat liikaa, jolloin jäähdytysjärjestelmän asentaminen tulee tarpeeseen. Aktiivisen lämmönhallinnan ohella voidaan käyttää passiivisia keinoja, esimerkiksi asentaa aurinkosuojakalvoja ikkunoihin, vastuullisuuspäällikkö Peltonen sanoo.

Sateisiin ja tulvavesiin liittyvissä riskeissä investointitarve on noin 2,6 miljoonaa euroa. Esimerkiksi viistosateet tuovat kosteusrasitusta rakenteille ja puutteellinen hulevesien hallinta voi



tietää kellaritulvia.

– Olennaista olisi sadevesijärjestelmien huolto, riittävä kapasiteetti ja veden kulkeutumisen viivyttäminen. Esimerkiksi kun rankkasateet yleistyvät, vanhoille sademäärille mitoitettut rännit eivät enää vedä tarpeeksi vettä. Tällöin on liisättävä kattokaivojen määrää tai vedettävä lisää rännejä, etteivät vedet valu räystäiden yli rakennusten runkoon. Toinen huoli liittyy julkisivujen tiiveyteen: kun kovat tuulet ja rankat viistosateet yleistyvät, on riski, että vesi puskee saumoista rakenteisiin ja aiheuttaa kosteusongelmia, Peltonen sanoo.

Investointitarpeet vaihtelevat kohteittain: muutaman tuhannen euron tulvariskiselvityksestä puolen miljoonan remonttiin.

– Osa toimenpiteistä oli meillä jo ennestään tiedossa, mutta selvää on, että ilmastomuutos tietää myös lisäkustannuksia. Varautumalla voimme kuitenkin vaikuttaa hintalappuun, muuten se tulee yllätyksenä, Peltonen toteaa.

## ● ● ● Taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään alkaa kesällä 2025

Huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee merkittävästi vuonna 2025, kun isännöitsijät ja pankit alkavat tuottaa huoneistotietojärjestelmään uutta tietoa taloyhtiöistä. Näitä tietoja ovat taloyhtiöiden ja osakkaiden remontit, yhtiölainat ja -vastikkeet. Tietojen ilmoittaminen käynnistyy vaiheittain. Kesäkuusta 2025 alkaen isännöitsijät alkavat ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja ja joulukuusta alkaen osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Pohjatiedot pitää toimittaa huoneistotietojärjestelmään 30.6.2026 mennessä. Tämän jälkeen tiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään.

Maanmittauslaitos ei peri maksua taloyhtiöiltä eikä isännöintijärjestelmätoimittajilta tietojen ilmoittamisesta eikä tietojen hakemisesta. Talo-

yhtiöt ja isännöinti voivat hyödyntää tietojen ilmoittamisessa myös Maanmittauslaitoksen toteuttamaa käyttöliittymää, jonka käyttö on maksutonta.

### Huoneistotietojärjestelmä tarjoaa laadukasta tietoa eri toimijoiden käyttöön

Maanmittauslaitos tekee tiivistä yhteistyötä isännöintialan toimijoiden ja ohjelmistotoimittajien kanssa. Alan digitalisaation kehittäminen on ollut isännöintialan oma toive.

– Isännöintiala kehittyy nyt harppauksia eteenpäin. Digitalisaation vaatimukset tuovat toimijoiden erilaisuutta esiin, kertoo huoneistojen omistuksen palveluista vastaava johtaja **Janne Murtoniemi** Maanmittauslaitoksesta.

Viiveetön asuntokauppa on tulevaisuuden ta-

voite. Huoneistotietojärjestelmän myötä pankit hyötyvät nopeammasta tiedonsaannista, kun ne tekevät luottopäätöksiä asuntokauppatilanteissa tai arvioivat huoneistojen käyttöä luoton vakuutena. Kiinteistönvälittäjä saa kaupantekoprosessin eri vaiheissa tarvittavan ajantasaisen ja luotettavan tiedon omistajista ja panttauksista, jolloin kaupankäynti on mahdollisimman sujuvaa ja viiveetöntä.

Digitalisaation myötä eri toimijoiden käyttöön saadaan taloyhtiöistä vertailukelpoista, ajantasaista ja laadukasta tietoa. Suurimmat hyödyt tietojen käytöstä realisoituvat sekä isännöintialalle että yhteiskunnalle tulevina vuosina.

– Maanmittauslaitos luo huoneistotietojärjestelmän puitteet ja rakentaa siihen yhteydet rajapintapalveluina. Muut palvelut isännöintialalle jäävät markkinoiden ratkaistavaksi, Murtoniemi sanoo.

## ●●● Kehittyvät taloyhtiöt hyödyntävät energiamarkkinoiden ratkaisuja monipuolisesti

– Taloyhtiöissä kannattaa nyt ottaa selvää energiankäyttöön liittyvistä uusista ratkaisuista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Syksyllä päivitetään kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutuksia talousarvioon. Tässä yhteydessä on hyvä asettaa askelmerkkejä uudistuksille, asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energianeuvonnasta kannustaa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta. Kulutusta lisäävät muun muassa maalämpö, koneellinen ilmanvaihto ja jäähdytys sekä sähköautojen lataus. Älykkäällä ohjauksella järjestelmät reagoivat sähkön tuotannon ja hinnan vaihteluihin.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet

osallistua energiamarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihteluita, Kettunen sanoo.

### **Virtuaalivoimat ja akustot tasaamaan hintaheilahtelujen vaikutuksia**

Aurinkosähkön kannattavuus taloyhtiöissä on parantunut energiayhteisöjen myötä. Järjestelmän voi mitoittaa suuremmaksi, mikä parantaa kustannustehokkuutta, ja kiinteistöltä ylijäävää omaa tuotantoa voi ohjata asukkaiden käyttöön.

Aurinkovoimalaan liitettävät akustot tulevat varmasti yleistymään hintojen laskiessa. Omalla katolla tuotetun sähkön lisäksi niihin voi myöhempää käyttöä varten varastoida ostosähköä silloin, kun sitä on edullisesti saatavilla. Tämä auttaa hallitsemaan sähkön hinnan muutosten vaikutuksia taloyhtiön energiakustannuksiin.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston tai kiinteistön maalämpöpumpun osaksi ul-

kopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen. Älykkäällä ohjauksella voidaan myös leikata taloyhtiön sähkön kulutushuippuja, millä voidaan saada säästöjä tehomaksujen pienemisen kautta, Kettunen kertoo.

Freepik



## ●●● Isännöintialalla tehdään yrityskauppoja kiihtyvällä tahdilla

Isännöintialalla on tehty 2020-luvulla jo yli 100 yrityskauppaa, huomautti Isännöintiliitto syyskuussa tiedotteessaan. Luku on suuri siihen nähden, että alan kokonaiskoko on hieman alle 900 yritystä.

Kyse ei ole ainoastaan siitä, että suuremmat yritykset ostavat markkinoilta pois pian eläkkeelle jäävien yrittäjäomistajien pieniä yrityksiä. Viime aikoina monissa alan yrityskaupoissa suuret ja keski-suuret yritykset ovat fuusioituneet keskenään. Usein alan suuret yritykset ovat myös ainakin osittain pääomasijoittajien omistuksessa.

### **Murrosvaiheessa väistämättä kasvukipuja**

Vuosikymmenien ajan isännöintialan yritykset ovat kasvaneet lähinnä orgaanisesti eli uusia taloyhtiöitä asiakkaaksi hankkien. Aiemminkin on tehty yritysostoja, mutta niiden määrässä ja rakenteessa on 2020-luvulla tapahtunut suuri muutos.

– Yrityskauppoja tehdään nyt kiihtyvään tahtiin ja tämä jatkunee lähivuosina. Pääomasijoittajien omistamilla yrityksillä on tyypillisesti kovat kasvutavoitteet. Niihin voi isännöintialalla olla vaikea yltää pelkällä orgaanisella kasvulla, arvioi Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Erityisesti keskisuuria yrityksiä ostetaan, koska niiden hankkiminen on tehokkaampaa kuin yksittäisten pienten yritysten ostaminen, Koro-Kanerva jatkaa.

Koko isännöintiala elää monessa mielessä murrosvaihetta. Osaamista vaaditaan entistä monipuolisemmin, järjestelmiä pitää kehittää ja monissa yrityksissä henkilösidonaisuus alkaa muuttua pikkuhiljaa tiimityöksi. Yrityskaupat tuovat murrokseen oman lisänsä. Isännöintiyrityksen kannalta fuusiossa keskeistä on se, kuinka hyvin se saa pidettyä muutosvaiheessa asiakkaistaan ja työntekijöistään kiinni.

– Monella yrityksellä on tällä hetkellä varmasti kasvukipuja. Niin asiakkaat kuin oma henkilöstökin saattavat olla kriittisiä, kun yrityskaupan myötä tapahtuvia muutoksia esimerkiksi tietojärjestelmissä ja toimintatavoissa jalkautetaan käytäntöön. Emme kuitenkaan ole nähneet vielä tämän kehityksen loppupäättä ja sitä, millaiseen asentoon toiminta asettuu, sanoo Koro-Kanerva.

### **Suurempi yrityskoko avaa uusia ovia**

Fuusiot avaavat isännöintiyrityksille monia uusia mahdollisuuksia pitämällä aikaväliä. Suuremmaksi kasvaneissa yrityksissä on aiempaa paremmat mahdollisuudet rekrytoida asiantuntijoita esimerkiksi puhtaasti sisäisen kehittämisen rooleihin. Monissa alan suurissa yrityksissä tehdään myös omaa digikehitystä ja omia tietojärjestelmiä. Isännöintiliiton tuore järjestelmäselvitys osoittaa, että alan suurimmissa yrityksissä ollaankin kaikista tyytyväisimpiä käytössä oleviin järjestelmiin.

Suurempi yrityskoko mahdollistaa laajemmin-

kin erikoistumisen yrityksen sisällä. Tätä tarvitaan jatkossa isännöintialalla entistä enemmän. Kasvava sääntely ja yhteiskunnalliset muutokset lisäävät isännöinnin osaamisvaatimuksia.

– Taloyhtiön taloudellisten riskien ja suunnitelmallisuuden merkitys, ilmastonmuutoksen ehkäiseminen, energiatehokkuus, kasvava korjausrakentaminen ja väestön ikääntyminen ovat vain muutama esimerkki erikoistumisen mahdollisuuksista. Yhden ihmisen on hankala olla ekspertti kaikissa asioissa, toteaa Koro-Kanerva.

### **Isännöinti on kuitenkin edelleen pienten yritysten toimiala**

Fuusioista huolimatta isännöintiala on edelleen pienten yritysten ala. Isännöintiyrityksissä on keskimäärin neljä työntekijää. Isännöintiliiketoiminnan liikevaihdon mediaani vuonna 2023 oli alan yrityksissä 238.000 €. Fuusioitumiskehityksen rinnalla alalle syntyy jatkuvasti uusia pieniä yrityksiä, kun palkkatöistä siirtyy osaajia alan yrittäjiksi.

– Jatkossakin on taloyhtiöitä, jotka haluavat ostaa isännöintiä pieneltä yritykseltä. Yrityksen pieni koko yhdistyy joidenkin asiakkaiden mielessä parempaan laatuun ja henkilökohtaisempaan palveluun. Monet alan pienistä yrityksistä ovat myös erikoistuneita esimerkiksi tietyn kaupunginosan taloyhtiöihin ja tuntevat niiden ominaispiirteet ja tarpeet erittäin syvällisesti, Koro-Kanerva kertoo.



... Teksti: Elina Salmi

# Milloin taloyhtiön sähköt on uusittava?

Aniharva taloyhtiö tekee erikseen sähköremonttia, vaan se on yleensä yhdistetty linjasaneeraukseen. Siinä yhteydessä vähintään märkätilojen ja keittiön sähköt on uusittava nykymääräysten mukaisiksi.





– Hyvin harvoin taloyhtiön sähköjä joudutaan uusimaan sen takia, että ne olisivat käyttökänsä päässä tai loppuun kuluneet. Siksi sähköremonttiakaan ei pääsääntöisesti tehdä erillisenä, vaan useimmiten linjasaneerauksen yhteydessä, kun kaikki nousulinjat on joka tapauksessa avattu, toteaa rakennustekninen asiantuntija **Anssi Väättäinen** Suomen Kiinteistöliitosta.

– Kun märkätilat ja keittiö joka tapauksessa linjasaneerauksen yhteydessä uusitaan, on sähkötkin uusittava nykymääräyksiä vastaaviksi. On myös teknisesti ja taloudellisesti järkevää uusia sähköjä siinä yhteydessä.

#### **Saneerauksen yhteydessä talo kannattaa tuoda nykyaikaan**

Tällä hetkellä valtaosa saneerauskohteista on 1960- ja 70-luvuilla rakennettuja taloja. Suurimmassa osassa niistä huoneistoissa on yksivaihe-ryhmäkeskukset eli tuttavallisemmin sanottuna sulaketaulut. Remontin yhteydessä sähköverkkoja vahvistetaan ja ryhmäkeskukset huoneistoissa vaihdetaan automaattisulakkeilla toimiviin.

– Usein sähköremontti linjasaneerauksen yhteydessä rajoittuu siihen, että huoneistoon vaihdetaan uusi ryh- >>



ASIANAJOTOIMISTO  
**LINNINEN**

Asianajotoimisto  
Vantaalla ja Nurmijärvellä

Kokenut, ammattitaitoinen lakimies ja varatuomari oikeudelliseen avustukseen ja neuvontaan.

0500 735 261 | juha.linninen@linninen.fi

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

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



#### **Sähkötyöt laadukkaasti ja ammattitaidolla**

- Sähköautojen latausasemat ja latausasemakartoitukset taloyhtiöille
- Sähkösuunnittelu • Sähköasennus
- Energiaremontit • Aurinkosähkö
- Ilmalämpöpumput asennettuina

**Kysy lisää palveluistamme ja pyydä tarjous!**



**ENERGIZET.fi**

**Sähköliike Energizet Oy**

Puh. 010 212 9900

[info@energizet.fi](mailto:info@energizet.fi)

Kivipyykintie 6, Helsinki

» [www.energizet.fi](http://www.energizet.fi)



Freepik

mäkeskus eli se sulaketaulu ja siitä sitten tehdään uudet sähkövedot märkätiloihin ja keittiöön. Kaikki muut sähkövedot jätetään ennalleen, koska eihän niille ole siellä seinän sisällä tapahtunut mitään, toteaa Väättäinen.

– Sähköjen uusiminen on kuitenkin edullisin osuus linjasaneerauksen kustannuksista, joten niitä ei kannattaisi kategorisesti jättää niille sille minimitalosolle, vaan kannattaa miettiä, mitkä ovat tarpeet 2020-luvulla.

Vaikka seinän sisällä olevat sähköjohdot kestävätkin aikaa hyvin, eivät 1960-luvulla asennetut katkaisijat ja pistorasiat ole tätä päivää. Niitä on monesti liian vähän tai ne ovat vähintäänkin väärissä paikoissa. Lisäksi pistorasiat ovat vielä tuon aikakauden taloissa maadoittamattomia, joten ne kaikki kannattaisi vaihtaa remontin yhteydessä kattavasti maadoitetuiksi.

### Sähköjohdot ja -kojeet ovat yhtiön omaisuutta

Huoneiston sähköjohdot ja kojeet ovat taloyhtiön omaisuutta

eikä niihin saa tehdä muutoksia ilman yhtiön lupaa. Muutenkin kaikkiin huoneiston sähkötöihin tarvitaan yhtiön lupa.

Linjasaneerauksen yhteydessä tehtävä sähköremontti on usein sellainen, että taloyhtiö kustantaa tietyn perussisällön ja laatii suunnitelman huoneiston sähkökalusteiden ja -vetojen uusimisesta. Jos osakas haluaa sen lisäksi vaikkapa enemmän pistorasioita tai uusia katkaisijoita, hän joutuu ne itse kustantamaan. Monesti kuitenkin sähköjen nykyaikaistamisesta saadaan päätös syntymään hyvässä yhteisymmärryksessä ja koko talo siirtyy niiden osalta nykyi-

### Sähköremontin yhteydessä myös tietoliikenne ajan tasalle

Sähköremontin yhteydessä tehdään lisäksi useimmiten nykypäivän vaatimuksia vastaavat tietoliikennekaapeloinnit ja nykyaikaistetaan keskusantennijärjestelmä. Myös ovipuhelinjärjestelmä saatetaan uusia tai jos sel-

laista ei ole aiemmin ollut, rakentaa se remontin yhteydessä.

Remontin yhteydessä on luontevaa rakentaa vähintään valmius sähköautojen latauspisteille. Autoilu herättää usein suomalaisissa suuria tunteita, mutta vaikkei olisikaan itse sähköauton omistaja tai ei aio sellaista ikinä hankkia, niin kannattaa muistaa, että latauspisteet ovat joka tapauksessa nykyaikaa ja saattavat vaikuttaa positiivisesti sekä asunnon myyntihintaan että myytävyyteen.

– Sähköautojen latauspisteiden rakentaminen saattaa edellyttää taloyhtiön liittymäkoon kasvattamista, sillä vanha liittymä ei välttämättä mahdollista niiden rakentamista. Joillakin paikkakunnilla on mahdollista hankkia toinen liittymä aikaisemman rinnalle.

### Suunnitteluvaiheen pohjana aiemmat remontit

Sähköremontin valmisteluvaiheessa pitää aluksi selvittää, mitä talossa on aiemmin tehty. Siinä saattaa ilmetä yllättäviä

haasteita. Kaikesta muusta talossa tehdystä on pitänyt toimittaa suunnitelmat viranomaiselle, joka on ne arkistoinut, mutta sähköistä niitä ei ole tarvinnut toimittaa eikä niitä siis löydy viranomaisen arkistoista.

Jos taloyhtiön oma arkistointi on vähän hajan hajan tai vaikkapa tuhoutunut vesivahingon tai pienen tulipalon takia, suunnitteluun tulee ylimääräinen vaihe, kun pitää ensin selvittää, miten sähköt on kiinteistössä toteutettu.

– Lähtötilanteen selvittäminen on normaalissa asuinallossa melko simppele tehtävä, koska kaikki huoneistot on tehty aika lailla samalla tavalla. Haasteita tulee sitten siitä, jos talossa on vaikkapa liiketiloja, ravintola, päiväkotit, joiden vuoksi on lisätty kojeita ja laitteita, niin selvittävää on tietysti enemmän, kertoo Väättäinen.

– Oman haasteensa tuovat pihat alueet. Jos niillä on paljon valaistusta, lämmityspaikkoja tai menee syöttölinjoja talosta toiseen, niin selvittävää riittää, ettei remontin yhteydessä vahingossa kaiveta kaapeleita poikki. >>





luotettava  
kumppani

S Ä H K Ö

# Luotettavaa sähkökonsultaatiota taloyhtiöille

www.jtk-sahko.fi



**SÄHKÖLAITTEISTON  
PALOTURVALLISUUSTARKASTUS  
JA HUOLTO + RAPORTTI alk. 760 €**

## TALON OMA SÄHKÖMIES

TOS-sopimus sisältää mm.

- Taloyhtiöllä oma tuttu sähköasentaja
  - Edullisemmat tuntiveloitushinnat
  - Sähkölaite- ja hankintojen konsultointi
  - Energiatohokkuus konsultointi
  - Autolatausvalmius konsultointi
  - Aurinkosähköjärjestelmä konsultointi
  - Tarvittaessa sähköasiantuntija kokouksiin
  - Alennusta normaalihinnoista, ei piilokuluja
- Yhteistyö alkaa taloyhtiön sähkötarkastuksella.

**Ota yhteyttä** Samuli 044 739 4014 | myynti@jtk-sahko.fi  
Jani 0500 511 533 | jani@jtk-sahko.fi

## Tarvitseeko julkisivusi kunnostusta tai huoltoa?

### ELEMENTIT HYVÄÄN SAUMAAN

Elementtisaumaukset ja julkisivutyöt  
35 vuoden kokemuksella.

- Saumaus • Elementtisaumaus
- Uusintasaumaus • Julkisivusaumaus
- Julkisivutyöt • Julkisivumaalaus



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

Timo Romppanen  
0400 840 931  
timo.jankhasaumaus@gmail.com  
Tilakatu 4, 15810 Lahti



UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA | ETELÄ-SUOMI | KESKI-SUOMI | LAPIN LÄÄNI



Freepik

## Valaistus kuntoon

Kun asukkaat alkavat valittaa siitä, ettei pihalla näe liikkuu, valot vilkkuvat tai porrashuoneessa lamput palavat minuutitikaupalla niiden sytyttämisen jälkeen, on korkea aika miettiä valaistuksen parantamista. Usein valaistus nousee puheeksi joko käyttöiän tullessa tiensä päähän tai kun kiinteistössä tai piha-alueella tehdään jotain muuta remonttia.

Vanhojen lamppujen vaihtaminen led-lamppuihin ei vielä ole valaistuksen uudistamista, vaikka silläkin jo saadaan säästöjä aikaiseksi. Lisää säästöjä voi saada aikaan ohjaamalla valaistusta ja suunnitella se sinne, missä valoa todella tarvitaan.

Paras lopputulos syntyy, kun taloyhtiö palkkaa avuksi osaavan valaistussuunnittelijan. Hän käy läpi piha-alueet, porraskäytävät ja muut tilat, ratkaisee katvealueiden, etsii sopivat valaisintyypit ja miettii tehokkaimman ohjauksen. Hän osaa myös kertoa, miten valon väri vaikuttaa viihtyvyyteen. Suunnittelu on melko pieni kustannus ja siihen käytetty raha voi tuoda säästöjä käyttökustannuksiin.

– Säästöä syntyy pienin kustannuksin tietysti jo pelkästään sillä, että valonlähteet eli lamput on vaihdettu energiate-

hokkaisiin. Valaisimien uusiminen maksaa vähän enemmän, mutta tuo paljon muita hyötyjä, kun valaistus saadaan vastaamaan taloyhtiön tarpeita ja sitä pystytään ohjaamaan aiempaa tehokkaammin, muistuttaa johtava asiantuntija **Päivi Suur-Uski** Motiva Oy:stä.

### **Ulkovalaisimissa voi olla vielä vanhoja, energiasyöppöjä lamppeja**

Lamppujen vaihdon lisäksi säästöjä syntyy valaistuksen ohjauksella. Sen avulla energiaa säästyy tyypillisesti ainakin puolet verrattuna ohjaamattomaan valaistukseen. Valaistuksen ohjaus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että ulkovalaisimia ohjataan hämäräkytkimellä ja sisällä yleisten tilojen valaisimet on varustettu liiketunnistimilla ja valojen palo aika on säädetty riittävän lyhyeksi. Valot eivät silloin pala turhaan ja energiaa säästyy.

– Useimmissa taloyhtiöissä ainakin sisävalojen lamput on jo vaihdettu, mutta ulkona saattaa hyvinkin olla käytössä vanhoja, energiasyöppöjä lamppeja. Vanhoissa ulkovalaisimissa saattavat myös suojakuvut ja heijastimet olla jo hyvinkin kuluneita ja siten tehottomia. Niiden

suuntauksessakin saattaa olla toivomisen varaa, jolloin joku asukas saattaa joutua kärsimään vaikkapa häikäisystä, toteaa Suur-Uski.

Taloyhtiön kannattaa luonnollisesti hankkia laadukkaita lamppeja ja valaisimia, jotka kestävät käyttöä pitkään. Esimerkiksi kalliimmissa led-lampuissa on usein takuu, joka antaa lisäturvaa ja takaa lampun kestävän luvutun ajan.

Kunnollinen ulkovalaistus on myös turvallisuuskysymys. Pihassa ei saisi olla katvealueita tai pimeitä nurkkia. Valaistuksen pitäisi olla vähintäänkin sellainen, että ulkona näkee iltasella ja pimeimpään vuodenaikaan kunnolla liikkuu.

Ohjauksen avulla energiaa säästyy tyypillisesti ainakin puolet verrattuna ohjaamattomaan valaistukseen. Säästöt kasvavat sitä enemmän, mitä tarkemmin valaistuksessa hyödynnetään liiketunnistusta ja aikaohjausta. Porraskäytävien ja varastotilojen valaistusta uusittaessa kannattaa siis valita liiketunnistimella varustettuja valaisimia. ●

*Motiva Oy on julkaissut taloyhtiöille lyhyen valaistusoppaan, joka löytyy osoitteesta: [https://www.motiva.fi/files/2019/Valaistusopas\\_taloyhtiöille.pdf](https://www.motiva.fi/files/2019/Valaistusopas_taloyhtiöille.pdf)*



# SYLVANIA

## Aika vaihtaa valaistus?

Ota avuksi Sylvania ratkaisut.


LED-lampuilla ja -valaisimilla sekä älykkäillä valonohjausjärjestelmillä voidaan tehostaa koko kiinteistön energiankäyttöä.

**Kysy tarjous!**

[tarjoukset.fi@sylvania-lighting.com](mailto:tarjoukset.fi@sylvania-lighting.com)

09 5421 2100 • [sylvania.fi](http://sylvania.fi)

**SCANOFFICE  
LATAUSPARTNERI**

 Zaptec



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



# Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä

Asunto Maisteri Oy on erikoistunut asunto-osakeyhtiöiden ja liikehuoneistojen isännöintiin, hallinnointiin ja elinkaarijohtamiseen. Yrityksen toimintatapa perustuu kiinteistöjen arvon säilyttämiseen, ammattitaitoiseen taloudenhallintaan ja suunnitteluun sekä taloyhtiön elinkaaren hallintaan.

## Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

Asunto Maisteri Oy:n kaikkien asiakkaiden käytössä on omat asiakasivustot eri käyttäjänäkymän (hallitus, asukkaat, osakkaat, tilintarkastaja), sekä matkapuhelimeen ladattava mobiiliapplikaatio.

– Asiakkaamme voivat asioida isännöinnin verkkopalveluissa mihin vuorokauden aikaan tahansa, silloin kun se kenellekin sopii. Olemme kehittäneet palveluitamme asiakkaitamme kuunnellen. Taloyhtiön hallituksen jäsenet näkevät muun muassa reaaliaikaisen kirjanpidon aina tositteisiin saakka mihin aikaan tahansa, kertoo Asunto Maisteri Oy:n toimitusjohtaja ja isännöitsijä **Katja Pesonen**.

Asunto Maisterin isännöintikohteiden taloushallinto on 100-prosenttisesti digitaalinen. Tämän ansiosta kaikki sopimukset ja asiakirjat ovat aina helposti taloyhtiön hallituksen saatavilla.

– Viestinnän sujuminen on meille aivan keskeinen asia, ja se on luonteva tapamme toimia. Haluamme huomioida osakkaat ja osoittaa toiminnan läpinäkyvyyden todella tapahtuvan, Pesonen toteaa.

## Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

Korkeasti koulutettujen vastuuisännöitsijöiden kanssa työskentelevät myös tekniset isännöitsijät, jotka ovat alan kokeneita konkareita. Suurissa hankkeissa hallituksen tukena on aina projektijohto-organisaationa oma isännöitsijä sekä tekninen isännöitsijä.

– On tärkeää, että taloyhtiöllä on osaava projektijoukkue isoissa ja pienissäkin urakkahankkeissa. Meillä on projektijohtamisen osaamista toteuttaa vaativiakin hankkeita alusta loppuun saakka, yhdessä vastuullisten urakoitsijoiden kanssa, Katja Pesonen kertoo.

## Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

Asunto Maisteri Oy haluaa lähteä asiakkaidensa kanssa pitkään, yhteiseen suhteeseen, kehittämään yhtiön toimivan johdon kanssa taloyhtiön tulevaisuutta. Yritys takaa kaikessa toiminnassaan taloyhtiölle sen roolin, joka sille kuuluukin, eli päätöksenteon. Korkeasti koulutettu henkilökunta huolehtii asiakkaiden omaisuuden arvon säilymisestä parhaalla mahdollisella tavalla.

– Tarjoamme luotettavaa huolenpitoa kiinteistöalan asiakkaille yli 30 vuoden laajalla osaamisella. Isännöitsijämme myös sitoutuvat asiakkaidemme pitkäkestoiseen asiakkuuden hoitamiseen.

## Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

Asunto Maisterin palvelu on henkilökohtaista, ammattitaitoista ja paikallista, koska yrityksessä tiedetään, että sillä on merkitystä asiakkaille. Asiakkaan puhelu ei mene puhelinvaihteeseen, eikä korvaan soiteta jonotusmusiikkia: Asunto Maisterin puhelimeen vastaa aina henkilö, joka ottaa asiakkaan asian hoitaakseen.

– Asiakkaanamme teillä on aina tarpeen tullen käytettävissä oikeat talouden, tekniikan ja juridiikan asiantuntijat InHouse-palveluna. Isoja hankkeita varten meillä on laajat ammatilliset verkostot, jotka turvaavat palvelut yhtiölle aina oikea-aikaisesti.

Asunto Maisteri Oy toimii laajasti pääkaupunkiseudulla ja Uudenmaan alueella.



Katja Pesonen  
toimitusjohtaja, isännöitsijä  
ekonomi KTM, EMBA, RAPS, BBA,  
JET, IEAT, IAT, HHJ PJ, HHJ, HTHJ  
040 722 0580  
katja.pesonen@asuntomaisteri.fi  
www.asuntomaisteri.fi





**Sirpa Pietikäinen**

Kirjoittaja oli Euroopan parlamentin jäsen vuosina 2008–2024 ja nousee mahdollisesti varasijalta parlamenttiin 10. vaalikaudelle.

## Kestävillä rakennusmateriaaleilla järkevämpää rakentamista

Rakennusalan kestävyysmurros on pääsemässä vihdoin käyntiin. Murros on välttämätön, sillä rakentaminen ja rakennukset kuluttavat noin puolet EU:n materiaalikulutuksesta sekä vastaavat noin 40 prosenttia EU:n energiakulutuksesta. Sen lisäksi ala tuottaa valtavasti jätettä, josta suuri osa olisi helposti uudelleenkäytettävää ja kierrätettävää. Ilman rakennusalan kestävyysmurrosta voimme sanoa hyvästit EU:n ympäristö- ja ilmastotavoitteille.

Julkisessa keskustelussa on puhuttu paljon rakennusten energia- ja tehokkuusdirektiivistä, mutta myös toinen rakennuksia koskeva asetetus on tulossa seuraavan muutaman vuoden aikana voimaan. Uusi rakennustuoteasetus harmonisoi ja vahvistaa rakennusalan sisämarkkinoita. Asetuksen tarkoituksena on edistää alan digitalisaatiota, rakennustuotteiden kestävyttä, uudelleenkäytettävien rakennusmateriaalien laajempaa käyttöönottoa ja yhdenmukaistaa tuotteita koskevia sääntöjä julkisissa hankinnoissa.

Jopa 80 prosenttia tuotteiden ympäristövaikutuksista määritellään jo suunnitteluvaiheessa, minkä vuoksi tuotesuunnittelun alkuvaiheilla on ratkaiseva rooli tuotteiden koko elinkaaren ympäristövaikutusten torjunnassa. Tämän vuoksi asetuksella asetetaan yhdenmukaistetut ennalta määritetyt ympäristöä koskevat perusominaisuudet, kuten vaikutukset ilmastomuutokseen, vesistöihin ja luonnonvarojen käyttöön. Rakennuskohteet on myös suunniteltava, rakennettava ja purettava niin että vaikutukset ihmisten terveyteen, hygieniaan ja turvallisuuteen on minimoitu. Esimerkiksi vaarallisten aineiden, orgaanisten yhdisteiden tai mikromuovien päästöt sisäilmaan eivät saisi vaikuttaa negatiivisesti rakennusta käyttävien turvallisuuteen tai terveyteen.

Asetuksen parhaita puolia on se, että se velvoittaa digitaalisen tuotepassin käyttöönoton rakennustuotteissa. Näin ollen jälleenmyyjät ja kuluttajat, kuten rakennusyritykset, korjaajat tai vaikkapa omakotitaloasujat, saavat helposti selville tuotteiden alkuperän, käyttöoh-

jeet, turvallisuustiedot, suoritustason ja muut tekniset ominaisuudet. Tämä helpottaa huomattavasti tee-se-itse omakotitaloasujien elämää, kun esimerkiksi korjattavien tai korvattavien tuotteiden tiedot ovat helposti saatavilla, mikä sujuvoittaa tuotteiden kierrättämistä, päivittämistä, uusiokäyttöä ja korjaamista.

Asetuksen myötä ympäristöä koskevat perusominaisuudet on lueteltava digitaalisessa tuotepassissa osana tuotteen suoritustasoa. Näin rakennustuotteita vertaillessa on helpompi erottaa vastuullisemmat ja ympäristöystävällisemmät materiaalit ja tuotteet vähemmän ekologisista vaihtoehdoista. Jatkossa olisi tärkeää varmistaa, että suosimme rakentamisessa ympäristöystävällisempiä vaihtoehtoja, kuten vähähiilisiä tai kierrätettyjä materiaaleja. Tuotteet olisi suunniteltava siten, että niiden elinkaari on mahdollisimman pitkä ja että ne ovat lopulta uudelleenkäytettäviä ja kierrätettäviä. Meidän on suunniteltava jätteensynty pois ja varmistettava, että rakennuskantamme suunnitellaan kestäväksi myös ilmastomuutoksen myötä muuttuvia olosuhteita.

20 vuotta vanhan rakennuksen purkaminen ei ole kestävää saatikka järkevää. Kun rakennus kuitenkin puretaan elinkaarensa lopussa, on tärkeää, että hyödynnämme rakennuksen purkamisesta syntyvän aineksen uusissa rakennuksissa mahdollisimman tehokkaasti. Myös modulaarisuudella on iso rooli tulevaisuuden rakentamisessa, kun rakennuspalikoiden uudelleenhyödyntäminen uusissa käyttötarkoituksissa vähentää tarvetta alusta loppuun rakentamiselle.

Uudella rakennustuoteasetuksella ja rakennusten energiatehokkuusdirektiivillä varmistamme, että rakennuskantamme ja rakentaminen ovat linjassa EU:n ympäristötavoitteiden kanssa. Ympäristöystävälliset vaihtoehdot ovat myös usein ihmisen terveydelle suotuisampia, kun esimerkiksi rakennustuotteiden kemikaalikuorma vähennee. Näin ollen kestävämpi asuminen on myös asujan mukavuudelle mieluisampaa.



... Teksti: Elina Salmi

# Tarkka talonpito näkyy energialaskussa

Säännöllinen seuranta auttaa taloyhtiötä pitämään energiakulut aisoissa. Se auttaa myös havaitsemaan järjestelmien ja rakenteiden rapistumisen, mitä ei välttämättä edes huomattaisi ilman seurantaa.





Freepik

Tarkka taloyhtiö seuraa säännöllisesti kiinteistön lämmön, sähkön ja veden kulutusta. Eri sääolosuhteissa tehty kulutustiedon seuranta ja vertailu aiempiin lukuihin on tehokas keino pysyä kärryllä talon energian ja vedenkulutuksesta.

Jos lukemat pompsahtavat yhtäkkiä ylöspäin, voi se olla merkki siitä, että jokin taloteknisistä laitteista ei toimi halutulla tavalla ja on huollon tai uusimisen tarpeessa. Koska kaikki laitteet ja rakenteet kuluvat iän myötä, niiden toiminta samalla heikentyy eikä sitä välttämättä huomata ilman jatkuvaa seurantaa.

Kasvanutta kulutusta voi selvittää kiinteistöautomaation asetuksen muutos, kuten vaikkapa lämmityskäyrän nosto. Usein siihen johtaa asuntojen olosuh-

teiden heikentyminen yhtäkkiä tai vaivihkaa. Silloin kannattaa yrittää paikantaa ongelman aiheuttaja ja korjata se energiankulutuksen sijaan.

Kun talon lämmitysjärjestelmän ja lämmön luovutuslaitteiden toimintaa seurataan säännöllisesti, voidaan varmistaa se, että laitteet toimivat halutulla ja energiatehokkaalla tavalla. Myös tarvittavat huoltotoimenpiteet saadaan tehtyä ajoissa.

Ilmanvaihto on oleellinen osa energiankulutusta ja viihtyvyyttä. Riittämätön ilmanvaihto heikentää sisäilman laatua ja aiheuttaa pahimmillaan rakenteellisia vaurioita. Liiallinen ilmanvaihto taas hukkaa energiaa suotta. Siksi ilmanvaihtokoneen toimintaa on seurattava ja huolehdittava puhdistuksesta säännöllisesti.

## Raikasta ilmaa sisätiloihin

- » Ilmanvaihtotyöt
- » Ilmastointityöt
- » Kiinteistötökniiikan automatisoinnit
- » Putkityöt ja asennukset
- » Rakennus- ja saneeraustyöt

ILMAPAJA Oy | 050 5211 325 | [www.ilmapaja.fi](http://www.ilmapaja.fi)

” Kaikki tarkastukset, niissä tehdyt havainnot ja mahdolliset korjaukset on hyvä kirjata talon huoltokirjaan. Se on hyvä työkalu, kun tehdään vuosittain pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa.

### Syksy otollista aikaa tarkistaa laitteiden toiminta

Paras aika lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden toiminnan tarkastamiselle ovat kevät ja syksy, kun laitteille muutenkin suoritetaan säätöjä. Etenkin syystarkistus on tärkeä, sillä laitteisto saattaa jumiutua kesän aikaisen käyttötaun aikana.

Keväisen ja syksyisen tarkistuksen lisäksi talon automaatiolaitteiden valvonta-alakeskusten (VAK), eli esimerkiksi lämmön-säätimen tai ilmanvaihdon säätimien ja säädinlaitteiden toiminta sekä ohjausasetukset kannattaa tarkistaa säännöllisesti muuttaman kerran lämmityskauden aikana erilaisten ulkolämpötilojen aikaan. Säännöllisellä tarkastelulla laitteiden viallinen toi-

minta voidaan havaita aikaisessa vaiheessa, ja laitteet voidaan huoltaa tai vaihtaa uusiin hallitusti ennen kuin ne menevät rikki käytön aikana.

Asukkaat ovat oleellinen osatekijä talon energiatehokkuuden kannalta. Siksi on tärkeää informoida heitä säännöllisesti siitä, miten toimia energiatehokkaasti. Moni ei tule ajatelleeksi, että omia tottumuksiaan muuttamalla voi vaikuttaa energian käyttöön ja sitä kautta ehkä jopa vastikemaksuun.

### Huoltokirja säännöllisen kiinteistönpidon tukena

Hyvään talonpitoon kuuluu tarkastaa ja tarvittaessa huoltaa säännöllisesti yleiset tilat ja tietyt rakenteet, kuten katon ja sen läpivientien kunto sekä >>

tontin tekniset järjestelmät, esimerkiksi salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuus.

Huolto- ja tarkastustoimenpiteet kuuluvat yleensä kiinteistönhoidolle tai tekniselle isännöitsijälle. Taloyhtiö huolehtii siitä, että eri toimenpiteet toteutuvat ajallaan. Yhtiön kannattaakin ylläpitää huoltokirjaa, johon kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset. Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS) on myös tärkeä osa kiinteistön suunnitelmallista ylläpitoa.

Taloyhtiön velvollisuuksiin kuuluvat useat määräaikaistarkastukset. Esimerkiksi tulisi- ja savuhormit on nuohottava määrävälein. Öljypoltin on huollettava kahden vuoden tai 5 000 litran välein, öljysäiliö tarkastettava ja suoritettava sille painekoe. Automaattinen sammutusjärjestelmä kuuluu myös määräajoin tarkastettaviin asioihin.



Freepik



# KAISAI

## ILMALÄMPÖPUMPUT ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Jäähdytys
- Siirrettävät jäähdytyslaitteet
- Maalämpöpumput
- Poistoilmalämpöpumput
- VRF järjestelmät
- Monoblock R290



Seinämallit, Kattomallit, Kanavamallit, Lattiamallit

MAAHANTUOJA:

**FUJITSU**  
**KAISAI**

**KlimaTherm**

Klima-Therm Oy Huurrekuja 1 04360 TUUSULA  
Klima-Therm Oy Piilipuunkatu 11 21200 RAISIO  
Klima-Therm Oy Autokeskuksentie 8 33960 PIRKKALA

**QVANTUM**

Puh: 020 741 2222

myynti@klima-therm.com www.klima-therm.com/fi

## Määräaikaistarkastuksilla välttää ikävät yllätykset

Myös painelaitteille, hissille ja väestönsuojalle on olemassa omat määräaikaistarkastuksensa. Jäähdytyslaitteille on tehtävä vuototarkastuksia. Lämmityskattiloiden savukaasumittaukset ja energiatehokkuusmittaus eivät ole pakollisia, mutta suositeltavia.

Kiinteistöstään hyvin huolehtiva taloyhtiö tekee lisäksi tarkastuksia oma-aloitteisesti. Sellaisia ovat muun muassa patteriverkon perussäätöjen ja toiminnan tarkastus, ilmanvaihtokanavien nuohous, järjestelmän tarkastus ja ilmamäärien säätö sekä ilmanvaihdon tasapainotus.

Lämpöpumput kannattaa tarkastaa määräajoin, samoin käytövesiverkoston kunto ja painetarkastus. Ikkunoiden ja ovien tiiveys, julkisivun kunto ja salaojajärjestelmä vaativat myös huomiota aika ajoin. Talon laaja kuntotarkastus kannattaa teet-

tää 5–7 vuoden välein.

Kaikki tarkastukset, niissä tehdyt havainnot ja mahdolliset korjaukset on hyvä kirjata talon huoltokirjaan. Se on hyvä työkalu, kun tehdään vuosittain pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa.

## Järjestelmät paremmiksi, energialasku pienemmäksi

Kun lämmitys- tai ilmanvaihtoratkaisut ovat teknisen käyttöikänsä loppupuolella, kannattaa pohtia huolella, millainen laitteisto hankitaan niiden tilalle, sillä oikeanlaisten laitteiden valinnalla voi kiinteistön energiatehokkuutta parantaa huomattavasti aikaisempaan verrattuna. Perusparannuksen tai suuremman saneerauksen, kuten julkisivuparannuksen yhteydessä on hyvä tehdä isojaikin muutoksia lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihtoon tai lämpöeristykseen.

Vanhon ikkunoiden uusimi-

” Kasvanutta kulutusta voi selittää kiinteistöautomaation asetusten muutos, kuten vaikkapa lämmityskäyrän nosto. Usein siihen johtaa asuntojen olosuhteiden heikentyminen yhtäkkiä tai vaivihkaa.

nen parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, patteriverkoston termostaattien ja venttiilien uusinnalla huoneistoihin saadaan tasaisemmat lämpötilat. Toimenpiteet pienentävät rakennuksen energiankulutusta. Ihanteellisen lämmönjaon ja energiansäästön saavuttamiseksi lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa töiden yhteydessä. Vakiopaineventtiilin hankinta ja vesikalusteiden uusiminen pienentää käyttöveden kulutusta, ja nämä tyypillisesti maksavat itsensä takaisin nopeassa ajassa.

Automaation lisääminen lämmityksen ja ilmanvaihdon ohjaamiseen antaa kiinteistönomistajalle arvokasta tietoa järjestelmien toiminnasta, ja mahdollistaa laitteiden tarkastelun ja ohjauksen etänä. Mikäli kiinteistöön lisätään huoneistokohdaiset lämpötila- ja kosteusanturit, voidaan huoneistojen olosuhteita tarkastella ja optimoida kiinteistöautomaation toimintaa tietoja hyväksi käyttäen.

Lähde: Motiva.fi

>>

# LÄMMÖN TALTEENOTTO MAALÄMPÖ KOKONAISTOIMITUS TUOTTOTAKUU JA 5 VUODEN TÄYSTAKUU

PYYDÄ TALOYHTIÖLLENNE  
MAKSUTON ENERGIAKARTOITUS  
JA INVESTOINTILASKELMAT

**SMART**  **HEATING**

myynti@smartheating.fi | 010 7399 120 | smartheating.fi



# Talonpidon vuosikello – kiinteistön huoltotoimenpiteet eri vuodenaikoina

Tässä listaa siitä, mihin asioihin eri vuodenaikoina on syytä kiinnittää huomiota, jotta energiankulutus pysyy aisoissa ja talo hyvässä kunnossa.

## YMPÄRI VUODEN

- Lämmön, sähkön ja veden kulutusta tarkkaillaan ympäri vuoden. Havainnot ja vallitseva säätila kirjataan ylös, jolloin saadaan vertailuaineisto tuleville vuosille.
- Osa huoltotoimenpiteistä on sellaisia, että asukkaat voivat hoitaa ne itse. Niistä tiedotetaan aina tarpeen mukaan.

## KEVÄT

- Lämmitys suljetaan kesäksi
- Ilmanvaihdolle/ ilmanvaihtokoneelle kesäasetukset ja asetusarvot
- Ilmanvaihdon/ilmastointikoneen suodattimet vaihdetaan ja venttiilit puhdistetaan
- Tarkastetaan jäähdytyksen toiminta
- Lämpöpumput: ilmalämpöpumpun puhdistus, lämmitys- ja maapiirin sihdin puhdistus
- Sulanapito otetaan pois päältä
- Salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuus tarkastetaan ja tarvittaessa huuhdellaan
- Katto ja sen läpiviennit tarkastetaan
- Asukas/käyttäjäninfo/ kevät (viilennys, jäähdytys, huoltotoimet)

## KESÄ

- Lämmitysjärjestelmän huolto on hyvä tehdä kesällä.
- Kylmäaineita käyttäville laitteille (esim. lämpöpumpu) tehdään vuototarkastukset
- Lämpökattilat ja tulisijat: puhdistus ja säätö, polttimen vaihto, nuohous, energiatehokkuustarkastus

- Vikavirtasuojien testaus
- Asukastiedote liesituulettimen suodattimen puhdistuksesta sekä kylmälaitteiden ja lieden taustojen puhdistamisesta
- Viilennysratkaisut ja ohjeet asukkaille

## SYKSY

- Lämmityksen kesäsulun avaus ja järjestelmän toiminnan tarkastus
- Patterien ja termostaattien toimivuuden tarkastus
- Ilmanvaihdon/-koneen talviasetukset ja suodattimien vaihto
- Lämmitysjärjestelmän paisunta-astian esipaineen tarkastus
- Lämpöpumppujen huolto/tarkastus
- Sulanapitojärjestelmä päälle
- Rännien ja rännikaivojen puhdistus
- Automaation toiminnan tarkastus (ei ristiriitoja, kortti ST 98.61)
- Teletilojen lukitus, siisteys ja kunto (ST 42.01)
- Tilalukitusten tarkastus ja huolto
- Ulkovalaistuksen kunnan tarkastus
- Asukas/käyttäjäninfo syksy (lämmitys, lämpötilat, ilmanvaihto, tuuletus, jne.)

## TALVI

- LTO-järjestelmän ja ilmanvaihdon tuloilman lämpötilan tarkastus
- Palovaroittimien tarkastus kerran kuukaudessa
- Palohälyttimen vuositestausta
- Vesihanojen ja WC-istuinten tarkastus
- Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus
- Pesukoneiden letkujen tarkastus/vaihto
- Katon lumikuorman ja jääpuikkojen tarkkailu

Lähde: motiva.fi



Freepik

# Lämmitysverkoston perussäädöllä asumismukavuutta ja energiansäästöä



Useimmissa kerrostaloissa on asuinhuoneita, joiden lämpötilat poikkeavat liiankin paljon tavoitelämpötiloista. Menovesikäyrä tarvitsee pitää korkealla kylmien asuntojen takia, eikä sekään usein auta. Energian säästäminen on tällöin vaikeaa.

**Tarkasti tehty lämmitysverkoston perussäätö** on asumismukavuuden kannalta välttämätön ja kannattava toimenpide, joka pysyvästi tasoittaa asuinhuoneiden lämpötilat. Niin uusissa kuin vanhoissakin kerrostaloissa ja rivitaloissakin lämmitysverkoston perussäätö on usein tehty hyvin puutteellisesti. Myös esimerkiksi ikkunoitten uusiminen tarvitsee ottaa huomioon perussäädön laskennassa ja säädössä.

Perussäätölaskennan teemme Jaconi-ohjelmallamme, joka perustuu lämmitysverkoston ja koko talon tarkkaan matemaattiseen mallinnukseen. Näin voimme taata  $\pm 1^{\circ}\text{C}$  tarkkuuden.

## Airsepex<sup>®</sup>

### Hapeton vesi verkostoihin

Huuhtelemme ja täytämme kiinteistöjen nestekiertoverkostot (lämmitys ja jäähdytys) Airsepex<sup>®</sup>-laitteillamme siten, että muuta ilmaamista ei lainkaan tarvita. Käsittely puhdistaa verkostoa ja poistaa ilmat. Samalla vältetään korroosiota. Erillisiä ilmanpoistolaitteita ei tarvita. Vesianalyysi sisältyy palveluun.

Airsepex<sup>®</sup>-palvelu on ollut käytössä jo vuodesta 2003 lähtien laajasti eri puolilla Suomea.

 **Termotohtori.fi**

Ota yhteyttä:  
asiakaspalvelu@termotohtori.fi  
044 237 2979 / 0400 292945  
Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO  
[www.termotohtori.fi](http://www.termotohtori.fi)





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Ikkunaremontti palkitsee parantuneena energiatehokkuutena

Oikein suunniteltu, ajoitettu ja toteutettu ikkunaremontti voi parantaa vanhemmankin taloyhtiön energiatehokkuutta tuntuvasti. Paras lopputulos saadaan, kun se tehdään pätevän kuntokartoituksen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun pohjalta.



Ikkunat ovat yleensä rakennuksen lämmöneristyksen heikoin lenkki: niiden kautta pääsee niin sanotusti harakoille jopa 15–20 prosenttia lämmitysenergiasta.

Metropolia Ammattikorkeakoulun kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntija, lehtori **Sergio Rossi** toteaa ikkunoiden olevan keskeinen osa rakennuksen energiatehokasta suunnittelua. Koska ikkunat ovat rakennuksen vaipan heikoimmin eristetty osa, ne aiheuttavat enemmän lämpöhäviötä pinta-alayksikköä kohti.

– Vanhat ikkunat eivät useinkaan ole ilmatiiviitä, mikä aiheuttaa lisälämpöhäviöitä. Ikkunat antavat myös päivänvaloa, joka vaikuttaa sisäilman lämpötilaan – talvella positiivisesti, kesällä usein negatiivisesti – ja sisäympäristön laatuun, hän lisää.

Kyseessä onkin kiistatta yksi tärkeimmistä rakennusosista, jolla on energiatehokkuuden lisäksi oma roolinsa myös asumisviihtyvyydessä. Rossi muistuttaa, että ikkunoita voidaan käyttää tuulettamiseen, mikä on tehokas tapa poistaa ylimääräinen lämpö kesällä. Lisäksi ne ovat ratkaisevan tärkeitä kiinteistön äänieristyksen kannalta.

### Uudet ikkunat merkittävästi energiatehokkaampia

Nykyaikaiset ikkunat on usein suunniteltu energiatehokkuusmielessä. Valtion kestävän kehityksen yhtiö Motiva toteaa parhaimpien A++ -energialuokan ikkunoiden olevan nykyisin energiatehokkaampia kuin 1960-luvun talon alkuperäinen seinärakenne.

Parhaimmillaan uusi ikkuna voi olla jopa 10 kertaa energiatehokkaampi kuin vanhat: niiden U-arvo on alhaisempi, eli niiden lämpöeristys on parempi, ne ovat ilmatiiviimpiä ja niissä on parempi äänieristys. Lisäksi nykyisin markkinoilla on ikkunaratkaisuja, joilla esimerkiksi korvausilman saantia sekä lämmön talteenottoa voidaan tehostaa.

Se, miten tuntuu parannusta ikkunaremontilla saadaan kiinteistön energiatehokkuuteen, riippuu Rossin mukaan kuitenkin lähtötilanteesta. Hän nostaa esimerkiksi 1970-luvun alkupuolelta peräisin olevan kerrostalon, jollaisia Suomessa on paljon. Usein niissä on edelleen alkuperäiset, 2-lasiset ikkunat.

Jos vanhat ikkunat ja vanhat ovet korvataan ”normaaleilla” uusilla ikkunoilla ja ovilla, joiden U-arvo on 1,0 W/(m<sup>2</sup>.K) ja jotka ovat myös ilmatiiviimpiä, ne vähentäisivät Rossin mukaan rakennuksen energiankulutusta noin 30 prosenttia. Tämä puolestaan pienentäisi tilojen lämmitykseen tarvittavan ostoenergian määrää noin 15 prosenttia.

Rossi huomauttaa kuitenkin suhtautuvansa varautuneesti avattaviin matalaenergia-ikkunamalleihin, joissa on 2+2 lasia. Kiinteät matalaenergiaikkunat, joissa on kolme lasia, puolestaan toimivat hänen mielestään hyvin ja ovat kustannustehokkaita. Koska ne on puhdistettava ulkopuolelta, niitä voidaan käyttää korvaamaan esimerkiksi olohuoneen suuret ikkunat, jos toisella puolella on parveke.

### Tiivistäminen on kustannustehokas ratkaisu

Jos ikkunat ovat ehjät, eikä niissä ole muuta suurempaa korjaustarvetta, ikkunoiden tiivistäminen on usein kustannustehokkain energiansäästötoimi. Jo tiivistämällä ikkunan vetoisuus vähenee ja lämmönpitävyys paranee.

Mikäli taloyhtiö ei ole siis halukas ryhtymään vanhojen ikkunoiden vaihtamiseen, jo ikkunoiden tiivistäminen on kustannustehokas ratkaisu energiatehokkuuden parantamiseen. Rossi huomauttaa sen kuuluvan myös rakennuksen kunnossapitoon.

– Itse asiassa on luultavasti ekologisempaa yrittää pidentää vanhojen ikkunoiden käyttöikää hyvällä hoidolla ja kunnossapidolla kuin vaihtaa >>

## KOTIMAISET JA KESTÄVÄT IKKUNAT JA OVET TALOSI TÄRKEIMMÄT NELIÖT

Paranna kotisi energiatehokkuutta ja viihtyvyyttä. Ikkuna- ja oviremontissasi mukana **valtakunnallisesti palkittu** Karelia-Ikkuna.

**KARELIA**  
IKKUNA  
[www.kareliaikkuna.fi](http://www.kareliaikkuna.fi)



## OMAKIINTEISTÖ

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



ikkunat ennen aikojaan. Vaikka kulutamme enemmän energiaa muutaman vuoden ajan, säästymme kuitenkin uusien materiaalien ja rakennustöiden aiheuttamilta vaikutuksilta.

Hän muistuttaa huollon ja ilmatiiviyden pidentävän ikkunoiden käyttöikää ja vähentävän ilmavuotojen aiheuttamia lämpöhäviöitä, ja voivan myös parantaa sisäympäristön laatua.

### Ikkunaremontti osana muuta kunnostusta

Ikkunoiden uusimisen aikaansaamaa lämmitysenergiesäästöä voi arvioida suuntaa-antavasti esimerkiksi Motivan sivuilta löytyvän ikkunoiden energialaskurin avulla. Lopullinen toteutuva energiasäästö vaihtelee kuitenkin merkittävästi rakennuskohtaisesti.

– On aina suositeltavaa tarkistaa, millaisia hyötyjä on saavutettu vastaavissa rakennuksissa, joissa on jo tehty samanlaisia korjauksia. Jos tämä vain on

## ” Ikkunoiden kunnostus pitäisi suunnitella ja toteuttaa yhdessä rakennuksen muun kunnostuksen kanssa, erityisesti seinien lisälämmöneristysten kanssa.

mahdollista, Rossi huomauttaa.

Kustannustehokkuuden ja hiilijalanjalan kannalta ikkunoiden kunnostusta pitäisi hänen mukaansa lykätä niin kauan kuin se on järkevää.

– Ikkunoiden kunnostus pitäisi suunnitella ja toteuttaa yhdessä rakennuksen muun kunnostuksen kanssa, erityisesti seinien lisälämmöneristysten kanssa.

Hän toteaa, että kun kaikki rakennuksen osat kunnostetaan yhdessä kokonaisvaltaisessa hankkeessa, saavutetaan parempi tulos niin energiatehokkuuden parantamisen, esteettisten

ja toiminnallisten tulosten, kokonaiskustannusten että asukkaiden elämään kohdistuvien häiriöiden osalta.

– Tämä suunnittelun näkökohta on mielestäni itse asiassa melko tärkeä.

### Huomiota myös auringon säteilyn hallintaan

Jotta ikkunaremontti lopulta todella parantaisi sisäilmaa ja energiatehokkuutta, täytyy korjaustöiden valmistuttua varmistaa taloteknisten järjestelmien optimaalinen toiminta. Tarvit-

taessa tehdään myös järjestelmien tasapainotus ja säätö.

– Toinen huomioon otettava asia on se, miten ilmanvaihto tulee toimimaan ikkunaremontin jälkeen, Rossi kertoo.

Jos rakennuksessa on painovoimainen tai koneellinen poistoilmanvaihto ilman lämmöntalteenottoa, hän kehottaa varmistamaan, että korvausilman venttiilejä on riittävästi.

Asumismukavuuden kannalta tärkeä näkökohta on myös auringon säteilyn hallinta:

– Valikoivat tai "aurinkosuoja"lasit ovat vaihtoehto. Ne vähentävät valonläpäisystä erityisesti infrapuna-alueella.

Rossi ei kuitenkaan kuulu itse ratkaisun kannattajiin, eikä pidä niitä yleisesti ottaen hyvänä ratkaisuna asuinrakennuksiin.

– Mielestäni siirrettävät varjostimet, vaikka salakaihtimet, ovat parempi ratkaisu, koska niitä voidaan käyttää tarpeen mukaan. Ulkoiset varjostimet ovat tehokkaampia kuin salakaihtimet.

## Ikkunaremontti kannattaa tehdä kuntotutkimuksen pohjalta

Ikkunanvaihtohanketta ei kannata suunnitella ja toteuttaa vain asukkaiden käyttömukavuusarvioiden pohjalta, eikä myöskään silkan energiansäästön vuoksi. Se ei ole taloudellisesti järkevää, jos vanhojen ikkunoiden ominaisuuksia saadaan parannettua ja käyttöikää jatkettua jo korjauksillakin.

Taloyhtiön ikkunoiden korjaaminen tai uusiminen liittyy yleensä julkisivun muihin suunnitelmallisen kiinteistönpidon mukaisiin korjauksiin. Vielä ennen remonttipäätöksen tekemistä on tärkeää tutkia ikkunoiden kunto kuntokartoituksella, -selvityksellä tai muulla tutkimuksella, jotta saadaan selvyys, missä kunnossa ikkunat todella ovat.

Ikkunoiden kuntoarviossa tarkastellaan rakennusosia ja taloteknisiä järjestelmiä sekä lisäksi sisäilmaolosuhteita ja rakennuksen energiataloutta. Huomioon otetaan myös asumismukavuus, jota esimerkiksi huonosti tiivistetyt ikkunat ja vetoisuus heikentävät. Kuntoarvioinnin perusteella tehdään tarvittaessa vielä tarkempi kuntotutkimus.





Freepik

## Ikkunan energiatehokkuuteen vaikuttavat tekijät

- **Lasiosan U-arvo:** Mitä pienempi U-arvo on, sitä paremmin ikkuna eristää lämpöä.

- **Ilmanpitävyys:** Ikkunan ilmavuodot lisäävät vuotoilmanvaihtoa ja siten myös lämpöhäviöitä. Ilmanpitävyyteen vaikuttavat muun muassa ikkunan eri osien väliset liitokset, ja avattavien ikkunoiden tiivisteet, erityisesti sisäpuitteen ja karmin välinen tiiviste.

- **Auringonsäteilyn kokonaisläpäisy-**

**kerroin (g-arvo):** g-arvo on suhdeluku, joka kertoo kuinka suuri osa ikkunan ulkopintaan tulleesta auringonsäteilystä tulee ikkunan läpi huonetilaa lämmittämään.

- **Lasien selektiivipinnoitteet:** Selektiivipinnoite on läpinäkyvä metalli- tai metallioksidipinnoite, joka läpäisee ja heijastaa säteilyn eri taajuuksia eri tavalla. Selektiivipinnoite vähentää ikkunan lasien välistä lämpösäteilyä ja parantaa siten ikkunan lämmöneristävyyttä.

- **Eristyslasien täytekaasut:** Lämmöneristävyys paranee, kun eristyslasien välitilä täytetään ilmaa hidastavalla kaasulla. Täytekaasuina käytetään jalokaasuja, joita ovat esimerkiksi argon, krypton ja ksenon.

- **Välilistan materiaali:** Ruostumaton teräs, TPS-massa ja muovi eristävät paremmin kuin alumiini. ●

Lähde: [www.motiva.fi](http://www.motiva.fi)

## Laadukasta LVIS-palvelua pääkaupunkiseudulla

**Palvelumme kattavat kaikki talotekniikan tarpeet**

Palvelujamme mm: Linjasaneeraukset, LVI-huoltopalvelut 24h, viemäreiden kuvaukset, salaojien kuvaukset, kylpyhuone- ja saunaremontit.



SUOMEN

**V&S TEKNIikka OY**

LÄMPÖ • VESI • ILMA • JÄÄHDYTYS • SÄHKÖ • RAKENNUS

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

050 308 7782 • [info@vstekniikka.fi](mailto:info@vstekniikka.fi)







... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Toimiva kiinteistöhuolto on tiimipeliä

Parempi ymmärrys taloyhtiön kiinteistöhuollon tehtävistä ja käytännöistä auttaa helpottamaan niistä sopimista – ja voi myös parantaa asukkaiden tyytyväisyyttä huoltoyhtiönsä toimintaan.

Kiinteistöpalvelualan kouluttaja **Juri Mynttinen** on toiminut alalla noin 30 vuotta, joista yli puolet niin sanotusti kentällä kiinteistöhuoltoyritysten palveluksessa. Hänellä on siis hyvä ymmärrys siitä, mitä taloyhtiöt arvostavat kiinteistöhuollossa – ja mistä asioista voi syntyä herkästi närää.

Taloyhtiön tyytyväisyys huoltoyrityksen toimintaan pohjustetaan jo sopimisvaiheessa. Mynttinen toteaa, että palveluista olisikin siksi hyvä olla sopimassa joku, joka on perehtynyt alaan. Ei riitä, että vain isännöitsijä on perillä asioista.

– Myös taloyhtiön puolelta päätöksissä voisi olla mukana joku, joka on kiinnostunut tai tietää alasta jonkin verran.

Suuri ongelma hänen mukaansa on se, etteivät taloyhtiöt välttämättä tiedä, mitä kiinteistöhuollopoltta haluavat, tai mistä kaikkea se ylipäättään pitää sisällään. Suotavaa olisi, että taloyhtiön päättäjät ja asukkaat olisivatkin jossain määrin tietoisia edes siitä, mitkä työt taloyhtiössä kuuluvat huoltoyrityksen vastuulle.

#### **Vastuunjakotaulukko selkeyttää työnjakoa**

Jotta taloyhtiön kiinteistöhuolto hoituisi mahdollisimman sujuvasti, asukkaiden olisi hyvä olla tietoisia niin huoltoyrityksen toiminnasta kuin asumisen käytännöistäkin.

Mynttinen muistuttaa esimerkiksi siitä, että kiinteistöhuolto ei kierrä taloyhtiössä jatkuvasti syynäten jokaista nurkkausta, vaan käy läpi tietyt päivittäiset, viikoittaiset ja kuukausittaiset rutiinit. Siksi myös asukkaiden aktiivisuus havaituista epäkohdista ilmoittamisessa on tärkeää.

– Saattaa olla paikkoja, että asukas on huomannut, että jotain on ollut rikki tai maali hilseilee, mutta ei tee sille mitään.

Asiaa selkeyttää vastuunjakotaulukko, joka on käytössä kaikissa taloyhtiöissä ainakin jossain muodossa.

– Siinä selvitetään, mitkä asiat ovat taloyhtiölle kuuluvia ja mitkä asukkaalle. Jos mieti-

tään huoneistoa tai asuntoa, esimerkiksi lattiakaivon puhdistus kylpyhuoneessa kuuluu asukkaalle. Sitä ei asukas voi tilata kiinteistöhoitajaa tekemään, mainitsee Mynttinen.

#### **Myös asukkaat ovat vastuussa kiinteistöstä**

Mynttinen huomauttaa myös asukkaiden olevan omalla tavallaan vastuussa kiinteistöstä. Tätä varten taloyhtiö voisi jakaa asukkailleen vastuunjakotaulukon aika ajoin.

– Ihmiset tietäisivät, mitä heidänkin kuuluu tehdä kiinteistöllä ja osaisivat informoida kiinteistöhuoltoa vaikka vesivuodosta.

Vastuunjakotaulukko auttaa myös kiinteistön kunnon ylläpidossa. Jos taloyhtiössä ei huomioida, että taulukon mukaan asukkaan pitää puhdistaa lattiakaivo, pian käsillä saattaa olla tukkeutunut viemäri.

On toki kohteita, joissa esimerkiksi asuu paljon ikäihmisiä, jotka eivät pysty kaikkiin asukkaan vastuulla oleviin huoltotoimenpiteisiin omin päin. Jotkin huoltoyritykset saatavatkin Mynttisen mukaan ottaa tapauskohtaisesti hoidettavakseen myös asukkaalle kuuluvia tehtäviä.

Jos taloyhtiöllä on tiedossa, että asukkaalle kuuluvat ylläpitotoimenpiteet eivät luonnistu suurelta osalta sen asukkaista, niistäkin pystytään toki tarvittaessa sopimaan erikseen.

– Se näkyy pikkuisen hinnassa, mutta tyytyväisyys kasvaisi taloyhtiössä, Mynttinen arvioi.

#### **Huoltoyrityksen työnjako voi aiheuttaa kummastusta**

Mynttinen kehottaa taloyhtiöitä käymään läpi kiinteistöhuollon perusasioita asukkaidensa kanssa.

– Vähän pitäisi valistaa taloyhtiön vuosikokouksessa niitä asukkaita, että mitä sille kiinteistöhuollolle kuuluu.

Hän huomauttaa, että huoltomiehet joutuvat usein >>

PELTIKATOT | TIILIKATOT | 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](mailto:veikko.koskela@eliittikatot.fi)

**eliittikatot.fi**

 **ELIITTIKATOT**  
Kotisi ylin ystävä



vastaamaan asukkaan huoltopyyntöön, ettei kyseinen asia kuulu heidän tehtäviinsä, mutta tulevat silti paikalle. Silloin, kun työnjako on asukkailla selkeä, ongelmatilanteissa asianmukaiset tekijätkin saataisiin tilattua paikalle nopeammin.

Toisinaan jo kiinteistöhuoltoyhtiön sisäinen työnjako voi aiheuttaa ihmetystä ja närää taloyhtiön asukkaissa. Osa huoltoyhtiön työntekijöistä kun saat-  
taa tehdä osaamisensa perusteella kiinteistössä vain sisätoita, kun taas osa on erikoistunut ulkotöihin.

– Siinä tulee välillä sellainen tilanne, että sisämies tulee sinne eikä nosta pihalta jotain roskaa roskikseen, vaan kävelee vain ohitse lämmönjakoon. Taloyhtiön asukkaat katsovat, ettei tuo teekään mitään, mutta hän oli-  
kin menossa korjaamaan vaikka ilmanvaihtoa, selventää Mynttinen.

Jos huoltoyhtiöllä on erikseen työntekijät rakennuksen sisä- ja ulkopuolisiin töihin, siitäkin olisi siis hänen mukaansa hyvä



Freepik

” Taloyhtiön ja kiinteistöhuollon välisellä viestinnällä voi olla suuri vaikutus siihen, miten tyytyväisiä taloyhtiön asukkaat ovat huoltoyhtiönsä toimintaan.

informoida asukkaita taloyhtiön sisäisesti.

– Sillä vältetään skismaa taloyhtiön ja huollon välillä.

### Nurmikon leikkuu ja lumityöt yleisiä huolenaiheita

Tulevia kiinteistöalan ammattilaisia kouluttaessaan Mynttinen nostaa esille etenkin lämpöön, veteen ja ilmaan liittyviä asioita – ovathan ne tavallisesti taloyhtiöiden suurimpia kulueriä.

– Ne ovat sellaisia, mitä ei saa koskaan unohtaa ja aliarvioida, hän painottaa.

Silti eniten palautetta annetaan tyypillisesti esimerkiksi lumitöistä ja nurmikonleikkuusta, vaikka niistä koituu taloyhtiölle vain vähän kriittisiä kustannuksia.

Nurmikon leikkuu ja niin sanottut roskakierrokset ovat Mynttisen mukaan kesällä yleisimpiä valituksen aiheita, kun taas talvella nurinaa aiheuttavat lumityöt ja hiekoitus. Toisinaan tyytymättömyys johtuu kuitenkin



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

## Vantaan Kiinteistöpalvelu Oy

laadukkaita kiinteistönhuoltopalveluita asuin- ja liikekiinteistöille

- Käytössämme on nykyaikainen kalusto sekä ystävällinen ja osaava henkilökunta
- Tavoitteenamme on molempia osapuolia tyydyttävä pitkäaikainen yhteistyö
- Pyrimme selkeään laskutukseen. Huoltosopimukseen kuulumattomista töistä lähetetään erillinen lasku, josta selviää mitä on tehty ja miksi
- Annamme asiallisen tarjouksen kiinteistönne huollosta. Pyrimme mitoittamaan kohdemäärämme ja resurssimme niin, että kohteen työt tulevat hyvin hoidetuksi ja maineemme säilyy. Tarjoushinta ei tällöin ole aina halvin
- Jos havaitsemme kiinteistöhoitoon liittyviä puutteita tai vikoja ilmoitamme niistä aina isännöitsijälle tai muulle kohteen vastuuhenkilölle
- Käytössämme on Avux kiinteistötietojärjestelmä, jonka avulla kohteen vikahistoriasta saadaan raportteja ja tieto tehdyistä huoltotoimista säilyy

020 7969 310 | Virpikuja 5, 01360 Vantaa | [info@vantaankiinteistopalvelu.com](mailto:info@vantaankiinteistopalvelu.com)





Freepik

kin vain virheellisistä odotuksista ja käsityksistä.

– Taloyhtiössä pitäisi olla jonkinlainen tieto siitä, että aurat eivät tule ensimmäisenä sinne, hän huomauttaa.

Auruskoneita ei suinkaan riitä samalla kertaa joka pihaan, vaan niillä on hoidettavanaan tietty alue, jota ne myös auravat tietyssä järjestyksessä. Mynttinen kertoo kulkuväylien olevan aurauksessa aina ykkösprioriteetti, ja myös niin sanotuilla käsämiehillä on omat työnsä ja työjärjestyksensä.

Jos taloyhtiössä oletetaan, että piha on oitis aurattu, olipa lunta pyryttänyt sitten yöllä tai päivällä, mutta samalla aurauksesta ei saisi koitua asukkaille minkäänlaista vaivaa, pettymyksen todennäköisyys onkin suuri.

### Säännöllinen yhteydenpito edistää tyytyväisyyttä

Taloyhtiön ja kiinteistöhuollon välisellä viestinnällä voi olla suuri vaikutus siihen, miten tyytyväisiä taloyhtiön asukkaat ovat huoltoyhtiönsä toimintaan.

Toimiessaan alalla esimiesasemassa Mynttisellä oli tapana

pitää neljä kertaa vuodessa eräänlainen kehityskokous, johon osallistui myös isännöitsijä ja taloyhtiön edustajia. Pelkästään vuosittaista läsnäoloa yhtiökokouksessa hän ei pidä riittävänä, vaan kiinteistöhuollon tulisi käydä toimintaansa läpi taloyhtiön kanssa tasaisin väliajoin.

– Se auttaisi varmasti siinä kiinteistöhuollossa, eikä tulisi tarvetta kilpailuttaa sitä uusiksi.

Mynttinen huomauttaa, että usein kilpailuttamisen taustalla on halu puristaa kiinteistönhoidon hintaa alemmaksi, vaikka taloyhtiö olisikin ollut huoltoyhtiönsä tyytyväinen. Kiinteistöhuollon kilpailuttaminen pelkän kilpailuttamisen vuoksi ei hänen mielestään kuitenkaan edesauta kiinteistöä.

Huoltoyhtiö, joka tuntee kohteensa jo pidemmältä ajalta ja tietää kiinteistön heikot kohdat, pystyy Mynttisen arvion mukaan saamaan taloyhtiölle myös euromääräisesti enemmän hyötyä – ja parantaa yleistä tyytyväisyyttä kiinteistöhuoltoon kohtaan. Tähän yhteydenpidon tulisikin tähdätä.

– Juuri se on niiden kehityskeskustelujen aihetta; asiakas-tyytyväisyys ja uudet ideat, millä voitaisiin saada vaikka pieniä säästöjä.



## Kehittyvä talotekniikka edellyttää osaamisen päivitystä

Kiinteistöhuollon tehtävät ovat jossain määrin muuttuneet viime vuosien aikana. Mynttinen toteaa alalle tulevan jatkuvasti uutta tekniikkaa, josta kokeneenkin kiinteistönhoitajan olisi hyvä pysyä ajan tasalla.

– Taloautomaatiota tulee ja sitä myös uusia koko ajan, vanhoja järjestelmiä pois ja uusia tilalle.

Hän muistuttaa lämmityksen ja ilmanvaihdon olevan niistä taloyhtiön kannalta kaikkein kalleimmat osiot.

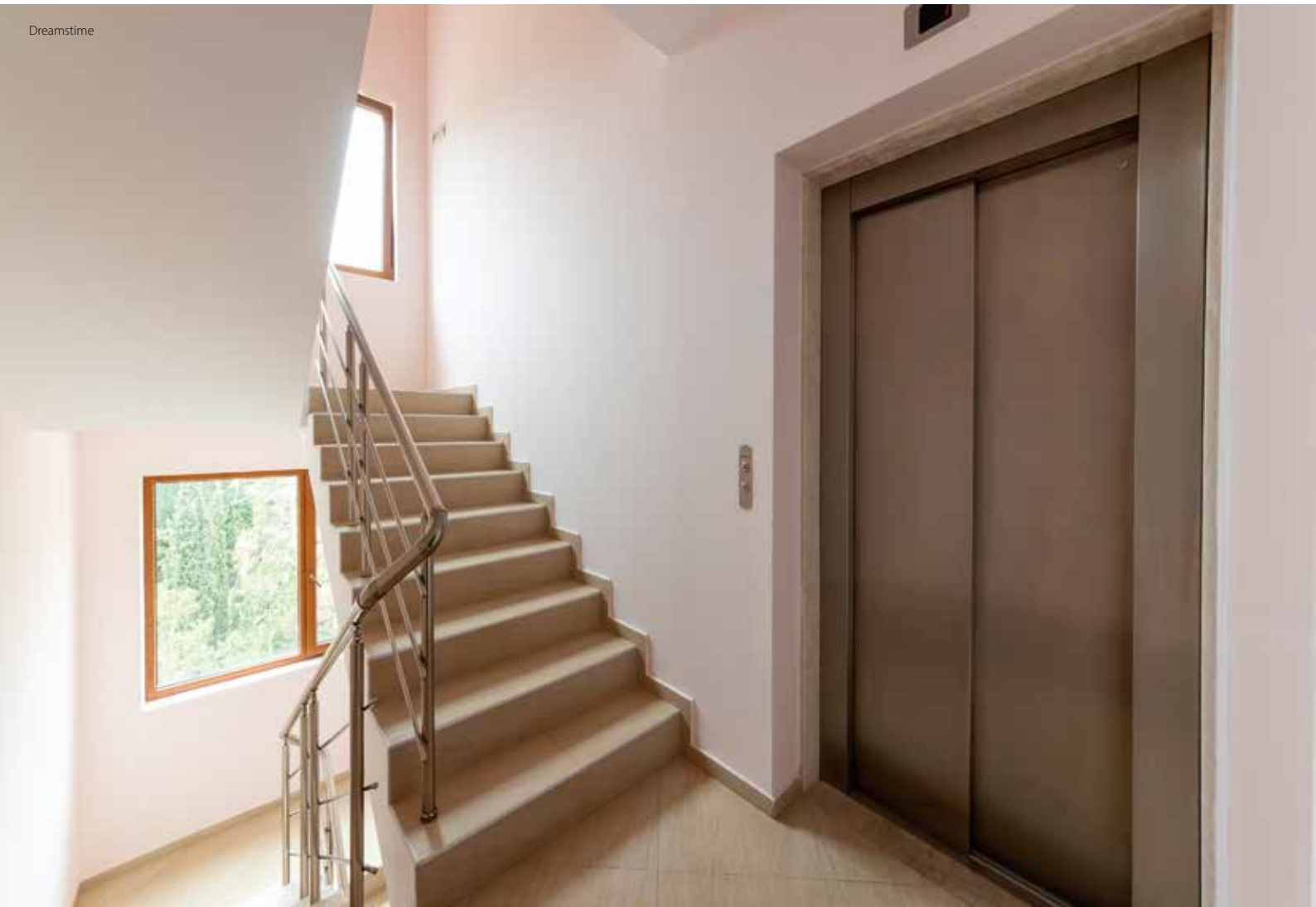
– Ne on ne isoimmat kuluerät. Ei se nurmikonleikkaus ja auraus ole iso kulu, vaan lämmitys ja ilmastointi.

Jos kiinteistönhoitaja ei ole kehittyvän talotekniikan osalta ajan hermolla, taloyhtiö ei kuitenkaan saa järjestelmistään välttämättä täyttä hyötyä irti. Niiden käytön ja hyödyntämisen opettelu kuuluu siis olennaisesti kiinteistönhoidon tehtäviin.

Talotekniikan optimointi ei ole kuitenkaan mitään avaruustekniikkaa, Mynttinen muistuttaa. Alan yrityksille on nykyisin tarjolla räätälöityjä täsmäkoulutuksia talotekniikan osalta. Hän kehottaa vanhojakin kiinteistönhoitajia kouluttautumaan tarpeen mukaan lisää. ●



Freepik



... Teksti: Elina Salmi

# Mielikuva taloyhtiöstä syntyy jo porraskäytävässä

Ensivaikutelma kiinteistöstä syntyy silloin, kun henkilö astuu ulko-ovesta porrashuoneeseen. Siksi sen kunnosta kannattaa pitää erityisen hyvää huolta.

## 99 Porrashuoneella – kuten koko talollakin – on valmistumisaikakaudelle tyypilliset piirteet, jotka on hyvä ottaa huomioon maalausremontissa.

Siisti ja väreiltään harkittu porrashuone antaa taloyhtiöstä hyvän kuvan ja parantaa asukasviihtyvyyttä. Lisäksi se heijastuu niin myytävän asunnon arvoon kuin myytävyyteenkin.

Porrashuoneen ilme koheenee useimmiten maalaamalla. Jos seinäpinnat ovat pääsääntöisesti ehjät, mutta yleisilme on nuhjuinen, riittää normaalisti huoltomaalaus. Jos taas edellisestä maalauskerrasta on jo aikaa ja seiniin on ilmestynyt enemmän tai vähemmän kolhuja kovan kulutuksen ja vaikkapa muuttojen jäljiltä, voi olla tarpeen teettää perusteellisempi korjausmaalaus. Se sopii myös sellaisiin kohteisiin, joissa halutaan voimakkaasti muuttaa porraskäytävän ilmettä ja pohjat on uusittava uuden maalauksen alustaksi.

### Aikakauden mukaista ilmettä

Koska porrashuone luo ensivaikutelman taloyhtiöstä, kannattaa sen ilmeen suunnittelu antaa ehdottomasti ammattilaisten tehtäväksi. Suunnittelijoiden valinta onkin yksi tärkeimmistä projektin vaiheista. Visuaalisen suunnittelijan ja rakennesuunnittelijan saumatomalla yhteistyöllä saa toteuttamiskelpoiset, esteettiset ja kokonaistaloudelliset suunnitelmat.

Osaavan suunnittelijan apu on erityisen isossa osassa silloin, kun remontoidaan vanhan arvokiinteistön porraskäytäviä. Niissä saattaa olla aika-

kauden mukaisia, taiteilijoiden tai käsityömiestareiden toteuttamia monimutkaisia koristemaalauksia, joiden kohen-tamiseen tarvitaan hyvän suunnittelijan lisäksi ammattitaitoiset toteuttajat.

### Värit, pinnat ja valaistus

Porrashuoneremontilla voi tuoda uutta piristystä porrashuoneeseen. On kuitenkin selvää, että porrashuoneen alkuperäisten koristemaalauksen entisöinti on eri kustannusluokkaa kuin uudemman talon yhdellä tai kahdella värillä toteutettu ylimaalaus.

On kiinteistö sitten 1920-luvulla rakennettu tai modernimpaa mallia, pitää alkajaisiksi pohtia, millaiselta tilan halutaan näyttävän valmiina. Porrashuoneella – kuten koko talollakin – on valmistumisaikakaudelle tyypilliset piirteet, jotka on hyvä ottaa huomioon maalausremontissa.

Värien lisäksi porrashuoneen tunnelmaan voi vaikuttaa erilaisten pintojen ja valaistuksen avulla. Näyttävillä valaisimilla saa tuotua tilaan aivan uutta ilmettä. Tärkeää on myös huolehtia siitä, porrashuoneessa on valoa riittävästi, jotta kulkeminen on turvallista.

### Huoltomaalaus vai korjausmaalaus?

Porrashuoneen huoltomaalaus on yleensä melko nopea toteuttaa ja kustannuksiltaan maltillinen. Maalaus al- >>



## Huoneisto-remontit

- Sisä- ja ulkomaalaukset
- Laattatyöt



**JAV** ☎ **0400 704 929**  
jukka.valimaa@hotmail.com  
www.javmaalaujasaneeraus.fi



## Hei lukija

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

» EHDOTA JUTTUA.  
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:  
**toimitus@mediapotentia.fi**



**OMAKIINTEISTÖ**



# Muista nämä asiat oman asunnon remontissa



Asunto-osakeyhtiölaki sanoo yksittäisen huoneiston remontista seuraavaa: ”Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, mikäli muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.”

Yksinkertaistettuna virke tarkoittaa sitä, että katon tai seinät voi maalata tai tapetoida ilman eri lupaa, mutta liki kaikista muista asunnossa tehtävistä muutoksista pitää ilmoittaa. Määräys turvaa niin remontintekijän kuin taloyhtiön ja muiden osakkaiden oikeudet.

Muutostyöilmoitus on tehtävä ennen töiden aloitusta kirjallisena joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoituksesta pitää selvittää osakkaan tarkat yhteystiedot ja työkohteen osoite, milloin remontti on tarkoitus aloittaa ja kauanko se kestää. Osakkaan pitää myös ilmoittaa kuka työn tekee eli suunnittelijan, urakoitsijan ja työnvalvojan nimet ja yhteystiedot.

Remontti-ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti, jotta tiedot voidaan säilyttää ja tallentaa. Kun osakas ilmoittaa remontista oikein, tulee asianmukainen merkintä isännöitsijäntodistukseen ja seuraava omistaja saa asuntokaupan yhteydessä tiedon tehdyistä remonteista.

Remontista on hyvä ilmoittaa hyvissä ajoin, sillä töitä ei saa aloittaa ennen luvan saamista. Taloyhtiön pitää käsitellä remontti-ilmoitus kohtuullisessa ajassa. Kohtuullisena aikana voi pi-

tää noin kuukautta, loma-aikaan kahta kuukautta.

## Remontti on valvottava asianmukaisesti

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen työlle mahdollisesti asetettuja ehtoja.

Onnistunut valvonta voi vaikuttaa osakkaan kunnossapitovastuuseen myös jatkossa: Jos remontti vaikuttaa taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin, osakkaan tekemä työ rinnastuu yhtiön perustasoon ja yhtiö on voinut valvoa remontin toteuttamista, säilyy kyseisen rakennuksen osan kunnossapito edelleen yhtiön vastuulla. Jos taas valvontaa ei ole päästy tekemään, vastuu siirtyy lähtökohtaisesti osakkaalle.

Ilmoitusvelvollisuuttakin tärkeämpää on, että remontit tehdään oikein ja niitä valvotaan asianmukaisesti. Taloyhtiö valvoo osakkaiden remonteja, jos ne voivat aiheuttaa haittaa tai vahinkoa taloyhtiölle, sen omaisuuksille tai naapureille. Ellei osakas itse valitse työnvalvojaa, voi taloyhtiö valita sellaisen. Kustannukset maksaa joka tapauksessa osakas.

Jos muutostyö vaikuttaa naapureihin, hallituksen tai isännöinnin tehtävänä on ilmoittaa muutoksesta heille. Tämän jälkeen naapurit voivat harkita, onko heillä mahdollisuus puuttua remonttiin. Remontintekijän kannattaa itsekin ilmoittaa naapureille suunnittelemaan remontista ja työn aiheuttamasta haitasta.



Freepik

kaa sillä, että seinäpinnat puhdistetaan liasta huolellisesti ja perusteellisesti. Sen jälkeen urakoitsija tasoittaa seinän epätasaisuudet ja korjaa pikku kolhut sekä maalaa seinät. Maalin valintaan vaikuttavat aiemmin kohteessa käytetyt maalityypit ja alustan kunto. Vesiohenteisilla maaleilla saadaan kestävä pintaa, mutta tietyillä alustoilla ja aikakauden kohteissa on perusteltua käyttää liuoteohenteisia tuotteita.

Perusteellisempi korjausmaalauksen alkaa sillä, että porrashuoneen seinien tasoite ja rappaus poistetaan niiltä osin kuin on tarpeen ja tasoitetaan uudelleen. Sen jälkeen on helppo toteuttaa suuriakin muutoksia vaativia ideoita. Uusi pohjakäsittely helpottaa myös tulevia huoltomaalauksia.

## Portaat voi hioa ja pinnoittaa

Tärkeä osa porrashuonetta ovat portaat, kaiteet ja käsi-johteet. Ne on tietysti huollettava samassa yhteydessä, kun

seiniä kohennetaan.

Portaiden kunnostus riippuu pitkälti materiaalista. Melko yleiset mosaiikki- ja pesubetoniporaat voidaan kunnostaa hiomalla ja tarvittaessa paikkaamalla. Myös linoleumilattia on hiottavissa, samoin puulattia, vaikka sitä onkin käytetty porrashuoneissa vähemmän. Linoleumi-, muovi- ja kumilattiat on mahdollista suojata pinnoitteella, jolloin sitä ei enää jatkossa tarvitse vahata.

Kaiteet ja käsi-johteet kunnostetaan materiaalin edellyttämällä tavalla. Repsottavat listat korjataan tai vaihdetaan kokonaan remontin yhteydessä.

Porrashuoneen remontin yhteydessä kannattaa myös tarkastella kiinteistön esteettömyysasioita. Pystyykö tiloissa liikkumaan henkilö, jolla on merkittäviä haasteita liikkumisen suhteen vai pitäisikö mahdollisesti rakentaa luiskia tai vastaavia liikkumista helpottavia rakenteita. ●

Lähde: [tikkurila.fi](http://tikkurila.fi), [tehopro.fi](http://tehopro.fi)

**Minna Ravi**

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

## Piha-alueiden hallinta asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat osakkeenomistajaa hallitsemaan tiettyä aluetta. Tärkeintä on tietysti huoneisto, mutta huoneiston seinien ulkopuolellakin on usein alueita, jotka ovat osakashallinnassa. Tällaisia voivat olla esim. auto-paikat, kellarikomerot ja piha-alueet.

Hallintaoikeuden rajat on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestys ja sen mahdollinen karttaliite määrittävät, missä kulkevat osakashallinnan rajat. Usein epäselvyyttä aiheuttaa piha-alueista.

Piha-alueen rajojen sijainti voi olla epäselvä, mikäli niitä ei ole yhtiöjärjestyksessä selkeästi määritelty. Toisaalta voi olla, että vuosien ja vuosikymmenten aikana asukkaat ovat omavaltaisesti laajentaneet ”reviiriään” yhtiön puolelle.

Täytyy muistaa, että pitkään hallinta ei oikeuta osakasta pitämään hallinnassaan yhtiön tai toisen osakkaan aluetta. Hallintaoikeus perustuu yhtiöjärjestykseen, joskin on mahdollista, että myös muu yhtiökokouksen päätös oikeuttaa hallitsemaan tiettyä aluetta. Käytännössä tilanne voi olla ikävä yllätys uudelle osakkaalle, joka ei ole lukenut yhtiöjärjestyksestä kunnolla, vaan luottanut siihen, että esimerkiksi pihan aita on oikeassa kohdassa. Voi olla, että todellinen osakas-

hallinnassa oleva piha on paljon pienempi.

Käytännössä, mikäli havaitaan, että osakas on ylittänyt hallinta-alueen rajat, hänet voi pitkänkin ajan kuluttua velvoittaa palauttamaan alue sille, jonka hallintaan alue tosiasias-  
assa kuuluu. Yleensä puhutaan siitä, että osakas on tehnyt esimerkiksi aidan tai terassin yhtiön pihan puolelle. Osakasta voi vaatia purkamaan tekemänsä rakennelmat.

Yhtiö ei voi vapaasti jakaa omaa aluettaan osakkaille. Mikäli pihoja halutaan suurentaa, tämä täytyy tehdä yhdenvertaisesti siten, että kaikkien alueita lisätään yhtä paljon. Muutos tulisi viedä yhtiöjärjestykseen ja siihen tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus.

Usein tilanne on se, että kaikkien pihoja ei voi suurentaa yhtä paljon. Voi olla, että kyseessä on esim. kerrostalo, joissa piha on vain osalla osakkaista. Mikäli osakkaiden alueita suurennetaan yhtiön kustannuksella, tähän tarvitaan kaikkien suostumus. Todennäköisesti yläkerran osakkailla ei ole intressiä suostua yhtiöjärjestyksimuutokseen, koska he eivät hyödy tästä lainkaan, vaan päinvastoin menettävät yhteistä piha-aluetta. Päätöstä ei voi viedä läpi ilman kaikkien suostumusta.

## HISSIASIANNE KUNTOON

- Hissien uusimisen tai peruskorjauksien suunnittelu, kilpailutus ja valvonta
- Hissittömien hissihankkeiden suunnittelu, kilpailutus ja valvonta
- Hissien kuntotutkimukset, PTS-suunnitelmat
- Hissinhuoltosopimusten optimointi ja kilpailutus
- Hissihuoltojen elinkaaripalvelut (valvonta)

### HN Hissikonsultointi Oy – HELSINKI toimipiste

Harri Nieminen  
Hissikonsultti  
p. 040 153 1171  
harri.nieminen@hnhissikonsultointi.fi

Tomi Toikka  
Hissikonsultti  
p. 040 581 6794  
tomi.toikka@hnhissikonsultointi.fi

**HN HISSI OY**  
KONSULTOINTI

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





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Jääkö putkiremontti vain haaveeksi?

**Alueellisen väestönkehityksen vaikutus heijastelee myös taloyhtiöiden linjasaneerauksiin. Etenkin muuttotappioalueilla rahoitusvaikeudet vaikuttavat siihen, milloin ja missä laajuudessa taloyhtiöt voivat remonttinsa toteuttaa.**

Isännöintiliiton vuosittain toteuttama Putkiremonttibarometri tarjoili viime keväänä karuja näkymiä. Barometrin tuloksista ilmenivät selkeästi muuttotappioalueilla sijaitsevi-

en taloyhtiöiden talous- ja rahoitusvaikeudet. Alueellinen väestönkehitys vaikuttaa siis myös taloyhtiöiden mahdollisuuksiin toteuttaa ja rahoittaa putkiremonttejaan.

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen** toteaa rahoitusongelmien ja -haasteiden pitävän paikkansa. Tilanne on havaittu myös alan toimijoiden

keskuudessa.

– Siinä puhutaan useimmiten siitä, että sen kiinteistön rakennuksen vakuusarvo ei ole enää niin iso, että se riittäisi lainan vakuudeksi.



99 Putkiston ikääntyessä korroosiota ja vuotoja tulee koko ajan enemmän. Kun putkiremontti viivästyy hamaan tulevaisuuteen, korjausten yhteenlaskettu hintalappukin tuppaa kasvamaan.

Mäkinen kertoo kehityksen näkyvän etenkin syrjäisemmillä seuduilla, joissa asuntokauppa ei käy ja kiinteistöjen arvot ovat kaiken kaikkiaan matalampia.

– Siellä on selkeästi tullut tällaisia tilanteita, missä on oikeasti ihan ongelma. Pankit eivät myönnä lainaa ja kiinteistössä pitäisi tehdä isoa remonttia. Kysymys on, että mitä sitten?

#### Viivästyneestä putkiremontista koituu lisäkuluja

Putkiremonttibarometristä ilmeni, että nykyisin putkia remontoidaan etenkin 1970-luvulla rakennetuissa taloissa. Peräti 43 prosenttia putkiremonteista tehtiin kiinteistössä, jonka alkuperäinen rakennusvuosi asettui vuosiin 1970–79, mutta myös 1980-luvun rakennukset olivat jo tilastoissa edustettuina.

Asia koskettaa lähivuosina siis runsasta määrää taloyhtiöitä eri puolilla Suomea. Jos putkiremontille ei kuitenkaan heru rahoitusta, vaihtoehtoja on Mäkinen mukaan rajatusti.

– Kyllä se yleensä tuppaa olemaan niin, että sitä sitten lykätään eteenpäin.

Hän muistuttaa, että putkiston ikääntyessä korroosiota ja vuotoja tulee koko ajan enemmän. Kun putkiremontti viivästyy hamaan tulevaisuuteen, korjausten yhteenlaskettu hintalappukin tuppaa kasvamaan.

– Ongelma ei poistu vain niin, että pannaan pää pensaaseen. Jos ne isot remontit jäte-

tään tekemättä, ei se kiinteistö itsestään parempaan kuntoon muutu. Alkaa tulla enemmän tällaisia vuotohäiriötilanteita, jotka näkyy pikaisina huolto-toimenpiteinä.

Vaikka järjestelmät saattavat kestää yllättävänkin pitkään, tavallisesti niiden tultua elinkaarensa päähän ongelmia on odotettavissa. Pitkällä tähtäimellä tarkasteltuna, jos kiinteistö pidetään hyvässä kunnossa ja sen ylläpitoon panostetaan, putkiremontti onkin Mäkinen mukaansa useimmiten kannattava investointi.

#### Putkiremontissa on vain niukasti säästökohteita tarjolla

Kun putkiremonttia ryhdytään tekemään, parhaassa tapauksessa taloyhtiössä pitäisi olla koko joukko selvityksiä ja kartoituksia tehtynä jo ennen remonttipäätöstä, huomauttaa Mäkinen.

– Kun on tietoa kohteen olosuhteista ja kunnosta ja siitä, kuinka kauan halutaan elinkaarta jatkaa, mikä sen käyttötarkoitus on, tiedetään myös rahoituksen määrä.

Hän toteaa suunnitteluvaiheen ratkaisevan tulevan järjestelmän tekniset ominaisuudet: esimerkiksi mitä materiaaleja käytetään, pinnoitetaanko putkia, tehdäänkö laajemmin kylpyhuoneremontteja, uusitaan-ko pinnat tai suoritetaanko samalla kenties energiaremontti.

– Kaikki nämä ratkaisevat, mikä siellä tulee järkevimmäksi putkiremontin toteutustavaksi. Rahoituksen osuus on >>

## Putkistokuvauksen edelläkävijä



**Putkistokuvaus antaa asiakkaille arvokasta tietoa verkoston rakenteellisesta ja toiminnallisesta kunnosta. Raportit räätälöidään aina asiakkaiden tarpeiden mukaan.**

# VIEMÄRISANKARI

Ota yhteyttä: 040 675 0433  
info@viemarisankari.fi

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



## LINJASANEERAUKSEN KOKENUT AMMATTILAINEN

*Vaativa hankkeen osaavissa käsissä*

 **PEETA**  
KORJAUSRAKENTAMINEN

[www.peetacr.fi](http://www.peetacr.fi) | 044 2701 565  
hannu.andersson@peeta.fi



yksi tällainen lähtötieto. Se lähtökohtaisesti vaikuttaa kokonaisuuteen.

Mikäli rahoitusta on nihkeästi saatavilla, liikkumavaraa ei juurikaan ole. Mitään säästökohteita linjasaneerauksesta voi olla Mäkinen mukaan vaikeampi löytää. Esimerkiksi viemärin osalta kustannuksiin vaikuttaa kuitenkin se, pinnoitetaanko vai uusitaanko putki.

– Siinäkin olisi tietysti parempi, että tekninen vaatimus olisi edellä. Jos tehdään väärä valinta, se maksaa sitten myöhemmin tietysti lisää, hän kertoo.

– Tietysti huoneistoissa putkien kulkureiteillä on jonkin verran vaikutusta työkuuluihin, mutta myös kylpyhuoneen sisällä jos uusitaan pintoja, niillä materiaaleilla on selkeä vaikutus hintaan, samaten kalusteilla ja muilla vastaavilla. Ne on se, mistä helposti joudutaan tinkimään.

### Hyvin varautunut taloyhtiö saa rahoitusta helpommin

Juha-Ville Mäkinen on istunut vuosittain järjestettävän Vuoden putkiremontti -kilpailun tuomaristossa jo vuosia. Kilpailussa palkitaan erityisen onnistuneita putkiremontteja tai linjasaneerauksia. Menestyneissä remonteissa on hänen mukaansa nähtävissä etenkin yksi yhdistävä tekijä:

– Ilman muuta se, että on va-



Freepik

## ”Kun suunnitelmat ja kilpailutukset ovat kunnossa, taloyhtiö saa siitä ihan tuntuvaan rahallista etua.

listuneita ihmisiä vastuutehtävissä, isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Lisäksi taloyhtiöissä on käyty runsaasti keskustelua näistä asioista, niin ei tule yllätyksiä.

Noissa taloyhtiöissä on Mäkinen mukaan pyritty pitämään huolta siitä, että osakkaatkin ovat oikeassa tilannekuvassa remontin osalta. Keskustelun ja tiedottamisen lisäksi kiitettävästi menneissä putkiremonteissa

korostuvat suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys.

Mäkinen toteaa suunnitelmallisuuden helpottavan usein myös remonttirahoituksen saamista. Hän rinnastaa taloyhtiön siltä osin mihin tahansa osakeyhtiöön, jonka arvoa määrittelee se, miten hyvin yhtiötä hoidetaan ja hallitaan ja millainen sen ennuste on.

– Kun suunnitelmat ja kilpailutukset ovat kunnossa, taloyhtiö saa siitä ihan tuntuvaan rahallista etua.

muuttotappioalueita:

– Ihan viime vuosina on käynyt ilmi, että ilmiö ei ole enää pelkästään syrjäseutujen ongelma. Vaikka pääkaupunkiseudullakin tuntuu, että eri alueiden välillä on alkanut tällaista eriytymistä näkymään, hän arvioi.

– On tiettyjä alueita, joissa luottolaitos katsoo, että kiinteistön vakuusarvo ei ole myöskään kovin korkea.

Mäkinen kertoo havainneensa tilanteen pohjalta paikka paikoin hieman synkeitäkin mielialoja. Hän pohtii sen olevan ymmärrettävää ihmisten kokiessa, ettei oma kiinteistö olekaan tarpeeksi arvokas vakuudeksi. Kodin tunnearvoa ei pidä hänen mukaansa väheksyä.

– Jos samassa asunnossa on asunut 30 vuotta, ei se ole pelkästään seinät. Siinä on pitkä historia, muistot ja valtava määrä tunnetta. Vaikka järkevästi ajateltuna kannattaisi muuttaa uuteen kiinteistöön ja pistää vanha maan tasalle, ei se helppoa ole. ●

### Kiinteistön heikko vakuusarvo karvas pala nieltäväksi

Kun taloyhtiön vakuus ei riitä, sitä on vaikea saada sen paremmaksi. Mäkinen toteaa sen olevan enemmän luottolaitosten heiniä. Jos taloyhtiössä ei olla valmiita rahoittamaan remonttia esimerkiksi osakkaiden ottamalla henkilölainoilla, hän huomauttaa käsillä olevan mahdollisesti iso ongelma.

Toisin kuin voisi kuvitella, tilanne ei koske pelkästään

**SPS GROUP OY**  
**PURKAMISEN AMMATTILAISET**  
• Purkutyöt • Timanttityöt  
• Asbestityöt

**Pyydä rohkeasti  
tarjous!**

puh. 044 235 5221  
myynti@spsgroup.fi  
www.spsgroup.fi





# Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella  
Yli 15 vuoden kokemuksella.

- **Elementtisaumaukset uudis- ja saneerauspuolella**
  - **Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt**
  - **Betoni/muuraustyöt**

Laadukasta jälkeä  
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



**Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!**

**040 744 2420**

**joonas@esasauma.fi**

**www.esasauma.fi**



**luotettava  
kumppani**



# Vantaan Energian älykäs kauko- lämpö on rahaa säästävä lämmitys- ratkaisu asunto-osakeyhtiöille

Vantaan Energian älykäs kaukolämpö optimoi lämmönkulutusta tekoälyä käyttäen. Älykkääseen kaukolämpöön siirtymisen myötä kiinteistön lämmönkulutus laskee keskimäärin 5 % ja asumismukavuus paranee, kun ali- tai yllilämmitys vähenee.

Kerromme mielellämme lisää Vantaan Energian älykkäästä kaukolämmöstä ja asunto-osakeyhtiöille tarjoamistamme ratkaisuista.



**Aksel Danielson**

Myyntipäällikkö, taloyhtiöt ja isännöitsijät  
aksel.danielson@vantaanenergia.fi  
+358 44 729 6954



**Lassi Syvertsen**

Myynti- ja asiakkuuspäällikkö, taloyhtiöt ja isännöitsijät  
lassi.syvertsen@vantaanenergia.fi  
+358 50 593 8857

---

Olemme yksi Suomen suurimmista kaupunkienergiayhtiöistä ja ratkaisemme aikamme suurimpia haasteita varmistamalla, että energia ja rajalliset resurssit kiertävät mahdollisimman fiksusti. Tarjoamme taloyhtiön tarpeisiin räätälöityjä, edullisia ja hintavakaita energiaratkaisuja, jotka auttavat pitämään laskut ja päästöt kurissa. Se on taitoa tehdä vähemmästä enemmän.

---