

Huoneistojen sisälämpötilan
hallinta kaikkina
vuodenaikoina 6

Yksi häiriköi, kaikki kärsivät
– taloyhtiön keinot puuttua
häiriökäyttäytymiseen? 10

Putkiremontin suunnittelu
kannattaa aloittaa jo
vuosia etukäteen 14





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



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
kestävää, viihtyisää ja turvallista asuinympäristöä.**

Pyydä tarjous

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

INVERA

Tutustu lisää osoitteessa invera.fi/pihasaneeraukset/



- ✓ KATTOREMONTIT
- ✓ SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- ✓ KATTOTURVATUOTTEET



**LAADUKKAAT KATTOREMONTIT
TALOYHTIÖIHIN**

☎ 010 371 9230
@ info@lumorakennus.fi

www.lumorakennus.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
asiakaskäynnillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää

**PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:**



Peitsa Juujärvi

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

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen

Kylmä vuodenaika tuo monenlaisia haasteita

Mennyt kesä lämmittää enää muistona - olemme taas siirtyneet kylmään vuodenaikaan. Se tarkoittaa samalla lämmityskauden alkua ja sen myötä monissa yhtiöissä aletaan keskustella huoneistojen sisälämpötiloista.

Se on ikuisuusaihe, sillä se, mikä on yhdelle juuri sopivan lämmin, on toiselle kylmä. Siksi mekin päätimme tehdä jutun taloyhtiön ilmanvaihdoista ja energiatehokkuudesta sekä sisälämpötilan hallinnasta niin kesä- kuin talviaikaankin.

Isot remontit kiinnostavat aina ja näinä epävakaina aikoina ne on syytä ennakoida hyvissä ajoin. Niinpä otimme selvää, millaiset ovat putkiremontin ensiaskeleet ja miten siihen voi varautua jo useita vuosia etukäteen. Kyselimme myös, hyötyykö taloyhtiö siitä, että se ottaa hallitusammattilainen avuksi päätöksentekoon, millaisia vastuukysymyksiä siihen liittyy ja miten tieto saadaan kulkemaan sujuvasti.

Häiriökäyttäytymisestä ja turvallisuudesta on viime aikoina keskusteltu tavallista enemmän. Luonnollisesti aihe koskettaa myös taloyhtiöitä, joten teimme jutun siitä, miten häiriökäyttäytymiseen voi puuttua ja onko mahdollista parantaa turvallisuutta esimerkiksi älylukituksen avulla.

Syksy ja talvi on monin paikoin kuraista aikaa ja porraskäytävä liikaantuu tavallista nopeammin. Kysimme ammattilaiselta, millä keinoin se pysyy toimivana ja viihtyisänä haasteellisten kielten aikaan.

Väestön ikääntyminen näkyy tietysti myös asumisessa ja tavallisessa arjessa. Ikäihmiset ovat aikaisempia polvia hyväkuntoisempia ja asuvat omissa kodeissaan pidempään. Kannamme kortemme kekoon ja annamme vinkkejä siihen, miten taloyhtiö voi ottaa huomioon seniori-ikäiset asukkaansa, ovatko vaikkapa esteettömyysasiat omassa yhtiössä kunnossa ja voisiko kaikkien asukkaiden hyvinvointia lisätä yhteisöllisyyttä kohentamalla.

Mukavaa loppuvuotta lukijoillemme!

18



26

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Huoneistojen sisälämpötilan hallinta vuoden ympäri
- 10 Miten puuttua häiriökäyttäytymiseen?
- 14 Putkiremontin ensiaskeleet
- 17 Lakipalsta
- 18 Siisti ja edustava porraskäytävä
- 22 Hallitusammattilainen avuksi päätöksentekoon
- 26 Ikääntyvät asukkaat taloyhtiössä
- 30 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta

OMAKIINTEISTÖ

OULU 4 | 2025

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

ISSN 2343-4406 (painettu)
ISSN 3087-6389 (verkkojulkaisu)

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 Freepik

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

Osoitelähde
Nexus Media Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Kaupungit ja Rakennusteollisuus RT linjasivat yhteiset toimet luontokadon pysäyttämiseksi

Luontokadon pysäyttäminen ja luonnon monimuotoisuuden palauttaminen edellyttävät kiireellisiä toimia myös rakennetuissa ympäristöissä. Kymmenen suurinta kaupunkia ja Rakennusteollisuus RT sopivat kaupunkien luontofoorumissa Espoossa yhteisistä keinoista luontotavoitteisiin pääsemiseksi.

Suomen suurimmilla kaupungeilla ja Rakennusteollisuus RT:llä on sama tavoite: luontokato on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuus saatava elpymisuralle vuoteen 2030 mennessä.

Kaupunkien luontofoorumissa Espoossa kymmenen suurinta kaupunkia ja RT linjasivat keinot tavoitteeseen pääsemiseksi. Yhteistyötä aiotaan tiivistää etenkin luontotiedon ja hyvien käytäntöjen jakamisessa, maankäytön suunnittelussa ja luonnonarvomarkkinoiden vauhdittamisessa.

- Luontofoorumissa allekirjoitettu suurten kaupunkien ja RT:n yhteistyöasiakirja kirvoitti viikkaan vuoropuhelun. Se ja foorumin pitchien, rastien ja rinnakkaisessioiden väenpaljous kertoo osaltaan nykytilanteesta: kaupungeilla on kova tarve löytää luontoratkaisuja yhdessä yritysten, järjestöjen ja tutkimuslaitosten kanssa, Espoon kaupunginjohtaja **Kai Mykkänen** sanoo.

Rakennusteollisuus RT on ottanut edelläkävijän roolia rakennussektorin luontokeskustelussa. Kaksi vuotta sitten se julkisti koko rakennusalaan



Freepik

haastavan ja kirittävän biodiversiteettietikartan.

- Olemme tunnistanee, että alan on vähennettävä luonnonvarojen käyttöä, edistettävä kiertotaloutta ja noudatettava lieventämishierarkiaa, ja näissä tavoitteissa onnistuminen edellyttää yhteistyötä rakentamisen koko arvoketjulla. Tiekarttatyössä kaupungit tunnistettiin yhdeksi kaikkein keskeisimmistä sidosryhmistä, RT:n toimitusjohtaja **Aleksi Randell** kertoo.

Luonnon monimuotoisuutta on mahdollista edistää rakennetuissa ympäristöissä monin tavoin.

- Rakennustyömaalla jokainen yritys voi tehdä jotain, ja pienilläkin toimilla voi olla iso merkitys. Luonnon huomioiminen rakennetuissa ympäristöissä voi tapahtua esimerkiksi hankintojen kautta, säilyttämällä olemassa olevaa luontoa, hallitsemalla fiksumasti hulevesiä ja parantamalla maaperän laatua. Selkeät ohjeet luontoa kunnioittavista työmaakäytännöistä tukevat paikallisluntoa työmaa-alueiden ulkopuolellakin" RT:n luontoasioista vastaava johtaja **Juha Laurila** mainitsee.

Lähde: Rakennusteollisuus RT

●●● Suomalainen Smart Heating Oy voitti palkinnon Euroopan innovatiivisimmasta lämpöpumppuratkaisusta

Smart Heating Oy voitti syyskuun lopulla arvostetun DecarBuilding –palkinnon, joka myönnetään vuosittain Euroopan innovatiivisimmalle lämpöpumppuratkaisulle, joka leikkaa merkittävästi hiilijalanjälkeä. Kilpailun voitto tuli As. Oy Helsingin Veijarivuorenpuiston hybridilämmitysjärjestelmällä. Euroopan lämpöpumppuyhdistys The European Heat Pump Association (EHPA) järjestää kilpailun vuosittain viidessä eri kategoriassa.

Lauttasaaren kärjessä sijaitseva 51 huoneiston kerrostalo Helsingin Veijarivuorenpuisto päätti 2024 lopettaa ilmanvaihdon hukkalämmön puhaltamisen poistoilmahuuhtimista tai vaalle ja ottaa poistoilman lämpö talteen. Sillä olisi päästy n. 40% lämmityskulusäästöihin. Taloyhtiön hallitus päätti toteuttaa lämmön talteenoton ja ottaa käyttöön myös maalämmön. Kaukolämpö jätettiin pienellä osuudella rinnalle, koska tontille mahtui vain 6 maalämpökaivoa.

Hankkeeseen valittiin kumppaniksi Smart Heating Oy, joka on erikoistunut älykkäisiin hybridilämmitysjärjestelmiin. Kilpailuun valittiin täl-



Smart Heating

lainen lämmitysjärjestelmä, sillä se on toteutettavissa myös ahtaille kantakaupungin tonteille.

- Kun järjestelmässä on lämpöpumppuja ja kaukolämpö, lämmitysaumatio osaa käyttää aina edullisinta lämmönlähdettä myös pörssi-sähkön spot-hinta huomioiden", toteaa Smart Heating Oy:n toimitusjohtaja **Pertti Nissilä**.

Kilpailussa arvostettiin Smart Heatingin järjes-

telmää, jossa yhdistyy digitalisaatio ja puhdas energia. Smart Heating haluaa edistää energiaomavaraisuutta ja toimia suomalaisen teknologiaosaamisen ja järjestelmäkehityksen kärjessä. Jo pelkästään Veijarivuorenpuiston lämmitysjärjestelmä leikkaa sekä hiilijalanjäljestä että lämmityskulusta n. 60%.

Lähde: Smart Heating Oy

●●● Hinnankorotusesitykset käsiteltävä hallituksessa

Taloyhtiöt saavat syksyisin isännöintiyrityksiltä, kiinteistönhuoltoyrityiltä ja muilta palveluntarjoajilta esityksiä sopimuksiin tehtävistä hinnankorotuksista. Isännöinti- ja huoltoyrityiden on tarpeen tiedostaa, että hinnanmuutos ei ole yksipuolinen ilmoitusasia, vaan sopimusasia ja toimia sen mukaisesti. Taloyhtiön hallituksen tulee puolestaan ottaa kantaa ehdotettuun hinnanmuutokseen ja käsitellä asia. Käytännössä tämä tarkoittaa taloyhtiön hallituksen päätöstä joko hinnanmuutoksen hyväksymisestä tai siitä, että taloyhtiö ei esitettyä korotusta hyväksy. Tällöin joko jatketaan aiemmalla hinnalla tai aloitetaan neuvottelut mahdollisesti hyväksyttävästä korotustasosta.

Palkkiot ovat osa sopimusta

Sopimuksessa sovitaan, mitä palveluja taloyhtiölle tuotetaan ja mitä taloyhtiö niistä maksaa. Isännöintipalkkiot on sovittu taloyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken isännöintisopimuksessa. Kiinteän kuukausipalkkion lisäksi tämä koskee myös isännöinnin erilliselveloituksia.

Maksettavan palkkion suuruus on sopimusasia, joten sen muutos vaatii molempien osapuolten hyväksynnän. Korotuksen suuruutta ja perusteiden uskottavuutta arvioitaessa kannattaa taloyhtiön hallituksen miettiä, ollaanko tyytyväisiä saatuaan palveluun ja sen laatuun.

Jo 2,5 vuotta voimassa olleiden nykyisten Isännöinnin eettisten ohjeiden mukaan sopimusmuutokset (ml. hinnantarkistukset) hyväksytään kirjallisesti tai käsitellään taloyhtiön hallituksessa

ja kirjataan pöytäkirjaan. Tämän menettelyn tulee olla normaalikäytäntö myös muiden palvelusopimusten osalta, jotta hallituksissa tiedetään mitä mistäkin palvelusta maksetaan.

Isännöinnin tulee avata palkkiot vuosittain siten, että selkeästi käy ilmi paljonko isännöinti laskutti taloyhtiöltä edelliseltä tilikaudelta erillisveloitettavia palkkioita ja paljonko kiinteitä kuukausipalkkioita. Tämä eettisten ohjeiden toimitatapa tulee viedä käytäntöön, jotta kokonaiskustannukset ovat avoimesti taloyhtiön tiedossa.

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on tarpeen tutustua tarkemmin eettisiin ohjeisiin sekä käydä ne ja niiden mukaiset menettelyt yhdessä läpi esimerkiksi hallituksen kokouksen yhteydessä. Isännöintiliiton jäsenet sekä ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät ovat sitoutuneet noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Sopimusehdot tunnettava taloyhtiössä

Taloyhtiöiden puheenjohtajista neljännes kertoo tuntevansa isännöintisopimuksen kohtuullisesti ja muistavansa sisällön pääpiirteittäin, mutta joka kymmenes ei ole tutustunut sopimukseen tai tuntee sen heikosti Isännöinnin laatu 2025 -tutkimuksen tulosten mukaan. Hallituksen tulee tietää mitä isännöinnistä on sovittu, mitä siitä maksetaan ja onko sovittu noudatettavaksi Isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja (ISE 2007).

ISE 2007 -ehtoja noudatettaessa isännöin-



tiyrityksen on annettava sopimushinnan tarkistusehdotus kirjallisesti taloyhtiölle riittävän ajoissa ennen esitettyä hinnantarkistusajankohtaa. Ellei taloyhtiö hyväksy hinnantarkistusta, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti isännöintiyritykselle kuukauden kuluessa tarkistusehdotuksen saapumisesta. Sen jälkeen käynnistyvät mahdolliset hinnantarkistusneuvottelut.

Yleisten sopimusehtojen uudistustyö on käynnissä ja mahdollisista muutoksista neuvotellaan parhaillaan. Isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja noudatetaan vain, jos taloyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken siitä on sovittu.

Lähde: Kiinteistöliitto

●●● Suurimmat tulipaloriskit ovat kavalan arkisia

Pimeään vuodenaikaan kasvaa halu sytyttää kynttilöitä luomaan tunnelmaa tai lämmittää takkaa, jos sellainen on. Tunnelmallinen hetki voi kuitenkin muuttua hetkessä vaaralliseksi, jos paloturvallisuudesta ei huolehdita. Lukuisat tulipalot syttyvät arjen askareiden äärellä – yleisimmin keittiössä, mutta yhä useammin myös sähkölaitteista, kuten vioittuneesta latausjohdosta.

- Moni tulipalo syttyy huomaamatta aivan tavallisista asioista: liedelle unohtuneesta ruoasta, latauksessa olevasta puhelimesta, valvomatta jätetystä kynttilästä tai väärin säilytetystä tuhka-astia. Pienillä varotoimilla voi kuitenkin välttää suuria vahinkoja, muistuttaa Keskinäisen Vakuutusyhtiön Turvan palvelupäällikkö **Matti Hämäläinen**.

Kodin turvallisuus arjen askareissa

Keittiö on yleinen kodin tulipalon syttymispaikka. Usein kyse on huolimattomuudesta: liedelle jää palavia esineitä, muoviasiotoita tai pyyhkeitä, tai ruoanlaittaja poistuu hetkeksi paikalta. Liesi ei sovi säilytyspaikaksi, sillä lapsi tai lemmikki voi

vahingossa kytkeä sen päälle tai kiireessä tulee itse valinneeksi väärän levyn.

Myös kodinkoneiden huolto on tärkeää. Pyykinpesukoneen, kuivausrummun ja astianpesukoneen käyttö kannattaa rajata aikaan, jolloin on kotona ja hereillä. Laitteet tulee myös puhdistaa säännöllisesti pölystä ja nukasta, sillä kuumentuessaan ne lisäävät paloriskiä. Myös kylmälaitteiden puhdistaminen ylä- ja alapuolelta sekä laitteen takaa on tärkeää.

Elävä tuli vaatii valvontaa

Kynttilät tuovat tunnelmaa vain valvottuina. Ne on syytä sijoittaa tukeville, palamattomille alustoille ja sammuttaa aina, kun huoneesta poistutaan. Tulitikut ja sytyttimet tulee pitää lasten ulottumattomissa.

Ulkotulet on tarkoitettu vain ulkokäyttöön. Ulkotulien tulee sijaita palamattomalla alustalla, suojassa tuulelta ja etäällä rakennuksista. Niitä ei saa polttaa parvekkeella, kuistilla tai katon alla, sillä tuuli, eläin tai lapsi voi kaataa ne helposti. Kuistien ja terassien alla on usein rutikui-

vaa palokuormaa, kuten lehtiä, jotka syttyvät silmänräpäyksessä.

Takkaa poltettaessa kipinäsuojasta on hyötyä, ja tuhkat on aina kerättävä kannelliseen metalliastiaan, joka viedään ulos palamattomalle alustalle.

Sähkölaitteet ja turvallinen lataaminen

Puhelimien ja muiden laitteiden lataamiseen liittyy riskejä, joita on hyvä ennakoita arjessa. Laitteiden lataaminen sängyllä tai sohvalla voi aiheuttaa ylikuumenemista, ja siksi lataus tulisi tehdä vain valvotusti ja alkuperäisillä, laadukkailla latausreilla.

Tee se itse -korjaukset, kuten johtojen teippaus tai omatekoiset jatkolitokset, eivät ole turvallisia.

- Jos laite, muuntaja tai johto on vioittunut, se tulee hävittää tai korjauttaa ammattilaisella. Epävarmat viritykset voivat johtaa tulipaloon, Hämäläinen painottaa.

Lähde: Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turva

••• Teksti: Ulla Sirén

Säädä sisälämpötilaa, ettei se säätele elämää

Liian lämmin, liian viileä vai sopiva – huoneistojen sisälämpötila on aihe, josta taloyhtiöissä keskustellaan vuodesta toiseen varsinkin kovimpien pakkasten ja helteiden aikaan. Syynä tyytymättömyyteen eivät aina ole tekniset tai rakenteelliset ongelmat, vaan se, että eri ihmiset kokevat saman määrän celsiusasteita erilaisena lämpönä. Siksi kaikille yhteistä optimilämpötilaa on mahdoton löytää, mutta parasta mahdollista voi aina tavoitella.

Omakotitalojen ja kesämökki- en sisälämpötilaa säädellään nykyisin usein ilmalämpöpumppujen avulla. Rivi- ja erillistalomuotoisissa taloyhtiöissä, joissa asuntojen lämmityssähkö maksetaan asuntokohtaisesti, se on samoin toimiva ja suositaan kasvattava ratkaisu. Kerrostalossa ilmalämpöpumppua voidaan käyttää viilentämiseen, mutta koska niissä lämmitys sisältyy yhtiövastikkeeseen, ilmalämpöpumppu ei tuo osakkaalle säästöä.

Johtava asiantuntija, DI **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta suosittelee vahvasti, että jos taloyhtiössä ei ennestään ole huoneistokohtaisia ilmalämpöpumppuja, ennen ensimmäisen asentamista yhtiökokouksessa käytäisiin periaatekeskustelu, jonka perusteella yhtiöjärjestykseen kirjattaisiin vaatimukset asialle. Silloin tilanne on kaikkien kannalta selkeä, ja pumppujen asentamiseen ja ylläpitoon liittyvät velvoitteet sitovat myös uutta omistajaa, kun asunto myydään.

Ilmalämpöpumppu kerrostalossa

– Lähtökohtaisesti ilmalämpöpumpun sijoittaminen kerrostaloon vaatii käytännössä aina parvekkeen, Petri Pylsy muistuttaa.

Keski- ja Etelä-Euroopassa yleinen tapa kiinnittää eri asuntojen lämpöpumppujen ulkoyksiköt allekkain kerrostalon ulkoseinään ei toimi Suomen olosuhteissa, eikä moinen näky julkisivussa olisi muutenkaan hyväksyttävä. Suomessa ulkoyksikkö kiinnitetään parvekkeen etuseinään siten, että se ei näy ulospäin.

– Tyypillisesti esteitä ilmalämpöpumpun käytölle kerrostalossa ei ole, mutta sen asentaminen vaatii aina vähintään muutostyöilmoituksen taloyhtiölle, joka voi asettaa ehtoja käytännön toteutukselle, Pylsy muistuttaa.

Ilmoitus on käsiteltävä hallituksessa ennen työn aloittamista. Siitä pitää ilmetä, miten

läpivienti tehdään, miten tiivistäminen, kondenssiveden johtaminen pois ja sähköistys on tarkoitus hoitaa, ja miten ehkäistään meluhaitta naapurille.

– Vastuu oman ilmalämpöpumpun kunnossapidosta ja huollosta kuuluu aina omistajalle, samoin tietysti korvausvelvollisuus, jos laitteesta aiheutuu vaurioita rakennukselle. Sellainen on kuitenkin harvinaista, joten niitä voi kyllä asennuttaa turvallisesti mielin, kunhan työn tekee luotettava ammattilainen, ja kaikkia määräyksiä noudatetaan huolellisesti, Pylsy sanoo.

Lämmön tuntu on tärkein

Talvikauden lähestyessä taloyhtiöissä koittaa lämmitysjärjestelmän tarkistamisen aika. Osakkaiden on hyvä huolehtia, että heidän omien asuntojensa patterien termostaatit toimivat ja että ikkunoiden tiivisteet ovat kunnossa. Pääsääntöisesti kerrostaloissa on vesikiertoinen järjestelmä, jonka lämmönsäätelyyn asukkaat eivät voi vaikuttaa kovin paljon. Putkistossa kiertää tietty määrä tietyn lämpöistä vettä, ja asuinhuoneiden lämpötila perustuu siihen. Lämpötilan kuuluu olla kaikkialla suurin piirtein sama; jos ei ole, se tarkoittaa, että jossakin on vikaa.

Kodin lämpötilaa voi säätää jonkin verran termostaatilla, joka kontrolloi sitä, miten vesi kiertää patterissa. Kun lämpöä tulee riittävästi muualta, esimerkiksi auringosta, termostaatti sulkee virtauksen automaattisesti. Jos vesi ei kierrä täysillä, patteri ei luovuta lämpöä, vaikka termostaatti olisi täysillä.

– Mahdollisuus vaikuttaa yksittäisen huoneiston lämpötilaan rajoittuu kuitenkin muutamaan asteeseen, Petri Pylsy muistuttaa.

Siksi taloyhtiössä pitäisi keskustella tavoitelämpötilasta, joka suurin piirtein tyydyttää kaikkia. Petri Pylsyn mukaan 21–22 astetta on suositeltava asuinhuoneen lämpötila. >>

Täyden palvelun talotekniikkaa

- Sähkötyöt • LVI-työt
- Sähkö & LVI-kokonaisratkaisut
- Sähköauton latausasemat • Kiinteistöakat
- Ilmalämpöpumput • Aurinkopaneelit

Pyydä tarjous!



POLAREL

044 246 0691 | www.polarel.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



**Parhaat tekniset ratkaisut
korjaushankkeisiin**



**Kannattavimmat keinot
energiätehokkuuteen**

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

>> granlund.fi



Granlund



Freepik

Joidenkin mielestä se on liikaa ja joidenkin mielestä liian vähän, mutta enemmistölle se lie-
nee suurin piirtein sopiva.

– Ensimmäiseksi täytyy hyväksyä se tosiasia, että optimilämpöä, joka on kaikille asuk-
kaille täydellinen, ei löydy. Se
johtuu siitä, että eri ihmiset ais-
tivat samat celsiusasteet eri ta-
valla, Pylsy sanoo.

Lämmön kokemukseen vai-
kuttaa moni seikka: ihmisen yk-
silöllinen lämmönsäätely, ikä,
ääreisverenkierron toiminta,
mahdolliset sairaudet, se, mihin
kukin on ennestään tottunut.
Eri asuntojen lämpötila voi kyl-
mänä aikana vaihdella pelkäs-
tään sen mukaan, minkä kun-
toiset ikkunoiden tiivisteet ovat.

– Tärkeintä ei aina ole tarkka
astemäärä, vaan se, että lämpö
tuntuu riittävältä. Vedottomassa
huoneessa tuntuu lämpöisem-
mältä kuin vetoisessa, vaikka
mittarilla mitattu lämpötila olisi
sama molemmissa, Pylsy muis-
tuttaa.

Miksi koti kuumenee kesällä?

Asuntojen liika kuumuus ei ole

pohjoisilla leveysasteilla ympäri-
vuotinen ongelma, mutta kuu-
kausi tai pari helteistä kesää riit-
tää tekemään asumisesta sietä-
mätöntä, jos sisäilman viilentä-
miseen ei ole tarpeeksi keinoja.

On hämmentävää, että suo-
malaisissa kodeissa kärsitään
kuumuudesta niin paljon kuin
kärsitään, kun pitkän ja kylmän
talven maassa osataan kuitenkin
pitää huolta lämmityksestä. Siis:
miksi ei voida huolehtia myös
viilennyksestä? Missä on tehty
virheitä?

Petri Pylsy selittää, että kysy-
mys ei varsinaisesti ole huoli-
mattomuudesta tai rakennus-
teknisistä virheistä. Vanhojen
kerrostalojen rakentamisaikaan
ei yksinkertaisesti ole kiinnitetty
huomiota viilentämiseen; se ei
ole ollut relevanttia siihen ai-
kaan, eikä se ole ohjannut ra-
kennuksen suunnittelua.

– Uudisrakennuksissakin voi-
daan kärsiä kuumuudesta pitki-
nä hellejaksoina, mutta nykyään
asia huomioidaan talojen suun-
nittelussa paremmin kuin en-
nen, Pylsy kertoo.

Koneellinen ilmanvaihto ei
paljonkaan auta, koska se ei vii-
lennä sisäilmaa, vaan ainoastaan

vaihtaa sitä. Se voi päin vastoin
vetää kuumaa ilmaa ulkoa sisälle
asuntoon.

Viilennystä omin konstein

Jos ilmalämpöpumppu ei ole
vaihtoehto, kuumimpaan ai-
kaan voi käyttää erilaisia tuulet-
timia ja viilentimiä, joita on tar-
jolla suuri valikoima. Monilla
on käytössä viilennin, jonka
poistoilmaputki johtaa lämpöä
ulos, mikä edellyttää, että ikku-
na tai parvekkeen ovi on jatku-
vasti auki. Petri Pylsy sanoo,
että laitteen käyttö ei sotke ta-
lon koneellista ilmanvaihtoa,
vaikka ikkunoiden auki pitämis-
tä käskettäisiin välttää sen olles-
sa päällä.

Suurempi ongelma viilentimi-
en kanssa on hänen mukaansa
se, että avoin ikkuna tai ovi
päästää sisään lisää lämmintä il-
maa samalla, kun laite puhalttaa
sitä ulos. Jotkut viilentimet ovat
myös melko äänekkäitä, joten
sellaisen jatkuva käyttäminen
voi rasittaa asukkaita.

– Suurin syy asuntojen kuu-
menemiseen on auringon sätei-
ly, joten kannattaa miettiä, mi-

ten jokainen asukas voi omilla
toimillaan vähentää sitä, Pylsy
neuvoo.

Ikkunat, joihin aurinko pais-
taa suoraan, kannattaa pitää
kiinni ja käyttää esimerkiksi
kaihtimia. Sen sijaan yötuuletus
ulkoilman lämpötilan ollessa si-
säilman lämpötilaa alempi aut-
taa jäähdyttämään asuntoa.
Kuumina päivinä voi välttää
sähkölaitteiden pitkäaikaista
käyttöä, kuten sähköuunilla
paistamista, ja säättää kosteiden
tilojen lattialämmitykset pienel-
le. Lattialämmitystä ei kuiten-
kaan pidä sulkea pitkäksi aikaa
kokonaan, koska sillä on tehtä-
vänsä myös kosteuden torjumi-
sessa.

Jos ollaan rakentamassa uutta
tai tekemässä ikkunaremonttia,
uusiin ikkunoihin on mahdol-
lista valita lasitus, joka itsessään
estää säteilyä.

Energiatehokkuus ohjenuorana

Energiatehokkuuden vaatimus
kuuluu nykyään kaikkialla. Petri
Pylsy kertoo, että nykyään on
mahdollista rakentaa myös van-
haan taloyhtiöön tehokas >>



” Talvikauden lähestyessä taloyhtiöissä koittaa lämmitysjärjestelmän tarkistamisen aika.

koneellinen lämmön talteenotolla varustettu tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmä. Sellainen on ilmestynyt rakennusmääräyksiin vasta 2000-luvulla, samalla kun niitä on kirstetty monen muunkin asian suhteen.

Aikanaan kerros- ja rivitaloihin rakennettiin ainoana vaihtoehtona painovoimainen ilmanvaihto, kunnes 1960-luvun lopulla siirryttiin käyttämään koneellista poistoilmanvaihtojärjestelmää. Sellaisen modernisoiminen on kallis investointi, vaikka lämmön talteenotto lisää huomattavasti järjestelmän energiatehokkuutta.

– Kestää pitkään, ennen kuin koko investointi on katettu säästöillä, jos kaikkea saatua hyötyä arvioidaan vain

raa'an euromäärän mukaan, Pylsy toteaa.

Uudistettu ilmanvaihtojärjestelmä tuo kuitenkin paljon muita etuja kuin suoraan rahassa laskettavat. Sisäilman laatu paranee, ja sitä kautta kodissa on miellyttävämpää ja terveellisempää hengittää kuin vanhan järjestelmän aikana. Lämpöasteita voi vähentää, kun sisäilma tuntuu muuten miellyttävältä, mikä taas tuo suoraan rahassa laskettavaa säästöä.

– Kaikki riippuu siitä, miten asioita arvotetaan taloyhtiössä. Hyvälaatuinen sisäilma vaikuttaa asumismukavuuteen ja asumisterveyteen. Energiatehokkuus on panos-tuotos -ajattelua: käytetyllä energialla pitää saada aikaan viihtyisää asumista, Pylsy muistuttaa. •



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:**

**040 188 2925
saumaset@saumaset.fi**

SAUMASET
high quality service



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Asumishäiriöiden taklaaminen edellyttää avointa tiedonkulkua

Erilaisten häiriötapausten määrä taloyhtiöissä on kasvanut, ja turhautuneista asukkaista saattaa tuntua, ettei niihin pystytä puuttumaan. Usein paras keino käsitellä tilanne on nopea ja suora viestiminen taloyhtiön ja asukkaiden kesken: joskus jo epävirallinen huomautus voi oikaista asian.

Koti on turvasatama, mutta mitä tehdä, kun sen rauha järkkyy?

Asumishäiriöiden määrä on ollut viime vuosina kasvussa. Esimerkiksi Kiinteistöliitto toteaa syyskuuisessa tiedotteessaan kehityksen huolestuttavaksi ja vaatii sen korjaamiseksi välittömiä lainsäädäntötoimia. Myös Yle uutisoi elokuun lopulla häiriöilmoitusten määrän kasvaneen ainakin Helsingin alueella.

Harmillinen kehityskulku onkin vienyt entistä useamman taloyhtiön uudenlaisen tilanteen eteen: pohtimaan, miten suitsia häiriökäytöstä tiloissaan ja tehdä yhtiöstä taas rauhallinen ja turvallinen asuinpaikka kaikille asukkaalleen.

Asumishäiriöt vakavoituneet viime vuosina

Asia on havaittu myös Suomen Vuokranantajat ry:ssä, joka tarjoaa lakineuvontaa yksityisille vuokranantajille. Vaikka asumishäiriöistä ei ole kattavaa tilastoa, yhdistyksen juristi **Saara Penttilä** arvioi erilaisten häiriötilanteiden määrän kasvaneen viime vuosina – ainakin mitä voi päätellä heidän saamistaan yhteydenotoista.

– Kyllä meillä näkyy, että yhteydenottoja on tullut enemmän. Sen lisäksi häiriöiden laatu on ehkä vakavoitunut siitä, mitä se on muutama vuosi sitten ollut.

Hän toteaa häiriötilanteiden olleen aiemmin pääosin turhan kovaäänistä viikonloppujuhlinta. Nykyisin tapaukset ovat vakavampia, ja niihin liittyy metelöinnin lisäksi tyypillisesti vahvempia päihteitä, irtaimiston tai huoneiston rikkomista ja pahimmillaan jopa väkivallan uhkaa.

Yksittäisen asukkaan aiheuttama häiriö voi aiheuttaa taloyhtiössä laajastikin harmia, jolta muut asukkaat eivät voi välttyä. Suomen Vuokranantajien saamat yhteydenotot koskevat Penttilän mukaan yhtä lailla tilanteita, joissa soittavan vuokranantajan oma vuokralainen aiheuttaa taloyhtiössä

häiriötä, tai joissa vuokralainen asuu häirikön naapurissa.

– Pahimmillaan on käynyt niin, että naapurissa asuva on joutunut irtisanomaan oman vuokrasopimuksensa, jos häiriöihin ei ole kyetty puuttumaan nopeasti.

Häiriön pitkittyessä dokumentointi kannattaa

Jos häiriötilanne on luonteeltaan yksittäinen ja siitä aiheutunut meteli vielä vähäistä, Penttilä rohkaisee asukkaita kommunikoida asiasta ensin keskenään.

– Joskus lievemmissä tilanteissa ei ehkä ymmärretä, että ääni kuuluu niin kovaa.

Vakavammassa tilanteessa, ja mikäli muita vaihtoehtoja ei enää ole, hän kehottaa kuitenkin tekemään ilmoituksen häiriöstä isännöitsijälle. Jos tilanne on uhkaava, siitä kannattaa soittaa oitis hätänumeroon. Toistuvista häiriöistä olisi puolestaan hyvä pitää myös jonkinlaista päiväkirjaa.

– Kirjata ylös päivämääriä, aikoja ja minkä tyyppistä häiriötä on ollut. Onko ollut huutamista, metelöintiä tai paiskottua ovia, Penttilä mainitsee esimerkkinä.

Kootut tiedot auttavat taloyhtiötä ja mahdollista vuokranantajaa puuttumaan asiaan. Penttilä korostaa, että vähäinkin vakavammassa tapauksissa häiriöstä olisi aiheellista välittää tieto myös mahdolliselle vuokranantajalle. Jos asunto on vuokrattu, vuokranantajalla on mahdollisuus irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus. Mikäli tilanne kärjistyy vuokralaisen häätöön asti, häiriöistä olisi kuitenkin hyvä olla saatavilla jonkinlaista näyttöä tai todisteita.

Vapaamuotoiset huomautukset voivat korjata tilanteen

Taloyhtiön ainoa laissa säädetty keino tarttua häiriötilanteisiin on sitäkin järeämpi, eli hallintaanottomenettely.

– Viime kädessä yhtiökokouksessa tehdään se päätös, >>

OULULAISTA PERHEYRITTÄMISTÄ VUODESTA 1985

Isännöinti • Tekninen isännöinti • Lakipalvelut

ISÄNNÖINTI
H•LAHTI

ISA ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys

www.hlahti.fi

TaLep
Palvelut

ISÄNNÖINTI- JA TILITOIMISTOPALVELUT

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

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



Meri-Lapin
Lukituspalvelu Oy
PART OF PROSERO

Meiltä saatavilla

- *Oviautomaatiikka 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



Älylukitus tullut osaksi taloyhtiöiden arkea

Kun älylukitukset alkoivat aikoinaan yleistyä asuinrakennuksissa, ensimmäisen sukupolven ratkaisusta kuultiin myös nurinaa. Avain oli työnnettävä lukkopesään tietyllä tavalla, jotta ovi olisi auennut, joten avaaminen saattoi vaatia useammankin yrityksen. Uudemmissa järjestelmissä kyseiset ongelmat vaikuttavat jääneen menneisyyteen – tai käyttäjät ovat vain oppineet oikean tekniikan oven avaamiseen.

Moni taloyhtiö valitsee silti edelleen vanhan tutun mekaanisen lukituksen joko säästösyistä tai koska kokee, että sen ominaisuudet ovat jo sellaisenaan riittävät. Elektronisen lukitusjärjestelmän hankintakustannus onkin suurempi kuin perinteisen, mekaanisen ratkaisun. Sillä voidaan saavuttaa kuitenkin ominaisuuksia, jotka eivät mekaanisella järjestelmällä ole mahdollisia, näistä olennaisimpana parantunut lukitusturvallisuus. Lisäksi mekaanisen ja esimerkiksi älypuhelimella ohjattavan, täysin digitaalisen lukitusjärjestelmän väliin mahtuu myös mekaniikkaa ja sähköisiä toimintoja yhdistäviä elektromekaanisia järjestelmiä.

Helpotusta avainhallintaan

Taloyhtiöissä on tavallista, että vara-avaimia ajautuu teille tietämättömille. Älylukkoihin siirtymistä perustellaankin usein ennen kaikkea turvallisuudella. Kun avaintenhallinta hoituu digitaalisesti, avaimia voidaan helposti ohjelmoida käyttöön ja räätälöidä niille tarvittavia pääsyoikeuksia. Kadonneet avaimet voidaan poistaa käytöstä, jolloin ei ole riskiä siitä, että niitä päätyisi väärin käsiin. Lisäksi elektronisessa lukitusjärjestelmässä on mahdollisuus tallentaa kulkutietoja siitä, millä avaimella taloyhtiön tiloissa on mihinkin aikaan liikuttu. Tämä voi yhtä lailla ennaltaehkäistä väärinkäytöksiä kuin auttaa selvittämään niitä jälkikäteen.

Sähköinen lukitus parantaa myös taloyhtiön esteettömyyttä, sillä se mahdollistaa muun muassa oviautomaatiikan käytön ulko-ovilla. Lisäksi sähköinen lukitusjärjestelmä mahdollistaa vain tietynä aikana tai tietyissä tiloissa toimivien avainten lisäksi myös muunlaiset kulkutavat, kuten yksilölliset ovikoodit, joilla esimerkiksi sauna- tai kerhotilan ovi aukeaa vain oman vuoron aikana.



että asunto otetaan asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi, kertoo Penttilä.

– Tämän ulkopuolella pehmeämpiä keinoja ovat vapaa-muotoiset huomaautukset ja pelisääntökeskustelut, eli ollaan yhteydessä asukkaaseen tai vuokranantajaan mahdollisimman alhaisella kynnyksellä, puututaan nopeasti.

Myös noilla pehmeämmillä keinoilla voi olla tilanteeseen toivottu vaikutus, ennen kuin häiriötä aiheuttaneelle asukkaalle päädytään antamaan laissa säädetty varoitus. Häiriötilanteissa olisikin Penttilän mukaan ylipäätään tärkeää, että tieto asiasta siirtyisi mahdollisimman nopeasti asukkaita ja naapureilta taloyhtiölle ja sieltä eteenpäin.

Taloyhtiön muut asukkaat voivat kuitenkin turhautua, mikäli toistuviin häiriöihin ei tunnuta saavan ratkaisua aikaseksi ja ne vain jatkuvat jatkumistaan. Penttilä toteaa taloyhtiöiden odottavan häiriöltä

usein tietyn tyyppistä vakaavuutta, ennen kuin siihen tartutaan järeämmin keinoin. Varsinkin jos häiriöilmoituksia on tullut vain yhdeltä asukkaalta, joissain tapauksissa taloyhtiö saattaa haluta odottaa, reagoivatko muutkin asukkaat asiaan.

– Näin halutaan karsia tilanteita, joissa kyse on enemmän naapurikemioista, hän selvittää.

Tuossa tilanteessa Penttilä kehottaa häiriöstä kärsivää asukasta keskustelemaan asiasta myös taloyhtiön muiden asukkaiden kanssa. Mikäli riittävän moni on asiasta yhteydessä isännöitsijään, tilanteen koko laajuus on paremmin tiedossa toimenpiteitä varten.

Avointa tiedonkulkua ja käytännön keinoja

Penttilä korostaa avoimen tiedonkulun merkitystä taloyhtiön häiriötilanteisiin puuttumisessa. Häiriöistä olisi siksi

” Taloyhtiöissä on tavallista, että vara-avaimia ajautuu teille tietämättömille. Älylukkoihin siirtymistä perustellaankin usein ennen kaikkea turvallisuudella.

tärkeä ilmoittaa jo varhaisessa vaiheessa. Taloyhtiö voi myös ohjeistaa esimerkiksi taloyhtiön ilmoitustaululla osakkaita ja asukkaita ilmoittamaan havainnoistaan.

Penttilä muistuttaa, ettei taloyhtiöillä ole oikeutta saada poliisin käyntiraportteja, vaikka poliisi olisi käynyt jossain sen huoneistossa häiriötilanteen vuoksi. Näinpä myöskään asukkaiden yhteydenotot poliisille eivät siis kulkeudu itsensä taloyhtiön tietoon.

– Voi hyvin käydä niin, että tieto ei kulje.

Penttilä huomauttaa mediaan asti kantautuneen tietoa taloyhtiöistä, jotka ovat palkanneet tiloihinsa vartiointia ja saaneet sillä jossain määrin rauhoitettua häiriönsä. Muitakin käytännön keinoja on kuitenkin saatavilla; esimerkiksi jo valvontakameroiden asentamisella voi olla hänen mukaansa asiaan toivottu vaikutus. Lisäksi älylukitus ja ovikoodit auttavat rajoittamaan asiattomien kulkua taloyhtiön yleisissä tiloissa ja näin vähentävät mahdollisia häiriötilanteita.

– On aika pieni kustannus vaihtaa ovikoodia vaikka pienen väliajoin, jos tuntuu siltä, että se on lipsahtanut väärin käsiin.

**Lakiuudistus
helpottaa häiriöihin
puuttumista**

Jos häiriöt koskevat vuokra-

asuntoa, ne olisi hyvä tuoda mahdollisimman nopeasti myös vuokranantajan tietoon, Penttilä painottaa. Hänen kokemuksensa mukaan valitettavan usein ensimmäinen tieto, jonka vuokranantaja saa häiriötilanteesta, on taloyhtiöltä tullut varoitus asunnon hallintaanotosta. Puuttumiskeinoja olisi kuitenkin ollut aikaisemminkin.

– Vuokranantajan menettely vuokrasopimuksen purkamiseksi olisi nopeampi ja kevyempi kuin se hallintaanotto.

Toisinaan häiriötilanteet kuitenkin ilmenevät yksittäisten huoneistojen ulkopuolella, taloyhtiön yleisissä tiloissa. Taloyhtiössä saattaa hyvä aavistus siitä, mihin huoneistoon ongelmat liittyvät, mutta jos asiasta ei ole varmuutta, niihin puuttuminen on vaikeaa.

– Nykyinen laki takaa hyvin asunnon sisällä tapahtuneet häiriötilanteet, mutta lievemmin esimerkiksi rappukäytävissä tai varastotiloissa tapahtuneita häiriöitä. Tähän on onneksi tartuttu huoneenvuokralain ja asunto-osakeyhtiölain päivitystyössä, Penttilä toteaa.

Päivitetyt lait tulevat voimaan todennäköisesti vuonna 2026. Täydennykset, joita niihin on kaavailtu vuokrasopimuksen purkamis- ja asunnon hallintaanottooperusteiden osalta, helpottanevat sen myötä vuokranantajan ja taloyhtiön puuttumista myös asuntojen lähiympäristössä tapahtuviin häiriöihin. ●

LAADUKKAAT JA TURVALLISET

VÄESTÖNSUOJAT

KOKONAISPALVELUNA

• Asennukset • Huollot • Tarkastukset



INSINÖÖRITOIMISTO

YRTTIAHO

Jari Yrttiaho 040 129 9883

jari.yrttiaho@insyrttiaho.com

www.insyrttiaho.com

luotettava
kumppani

MEILTÄ LAATUA
YRITYKSIIN, KOTEIHIN,
TALOYHTIÖILLE JA MÖKEILLE.

VARTIOINTIPALVELUT
KAMERAT
HÄLYTYSJÄRJESTELMÄT



POKO

WWW.POKOOFI

KOTIKATU

KIINTEISTÖPALVELUT

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

REMONTIT
Oulun seudulla

25 vuoden kokemuksella

• Kokonaisvaltaiset remontit
• Huolelliset ja kestävät saneeraustyöt

seppala-mustonen.fi

saneerauspalvelu@seppala-mustonen.fi

Soita 040 737 8580 tai 040 527 1257



... Teksti: Elina Salmi

Putkiremontin suunnittelu pitää aloittaa hyvissä ajoin

Jokaisessa taloyhtiössä putkiremontti tulee vastaan määrävälein. Siihen voi ja pitää varautua hyvissä ajoin, jotta hanke saadaan vietyä maaliin hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Koska putkiremontti on yksi kalleimmista saneerauksista, joita taloyhtiön elinkaaren aikana tulee vastaan, on yhtiöillä usein kiusaus lykätä sitä mahdollisimman pitkään. Se ei kuitenkaan kannata, vaan tilanne on helposti vähän sama kuin hammaslääkärin kanssa: mitä pidempään tarkastusta lykkää, sen suurempaa remonttia pukaa.

Kaikkiin taloteknisiin laitteisiin ja rakennuksen osiin – myös käyttövesi-, viemäri- ja vaikkapa lämmitysverkostoon – pätee sama luonnonlaki. Materiaali kuluu ikääntymisen ja käytön vuoksi. Se miten nopeasti kulumista tapahtuu, riippuu monesta tekijästä. On olemassa kokemusperäistä tietoa siitä, kuinka kauan jokin osa yleensä kestää, mutta koskaan ei voi päivántarkasti sanoa, milloin on ryhdyttävä remontiin.

– Esimerkiksi uusien muovija komposiittiputkien käyttöiästä ei vielä ole kokemusperäistä tietoa. Siksi mielestäni kannattaisi olla kiinnostunut niiden kunnosta viimeistään 30–40 vuoden käytön jälkeen. Jos taas puhutaan vanhemmasta kiinteistöstä, jossa tiedetään olevan alkuperäisiä putki-osuuksia, niin kannattaa hetimiten tarkastaa niiden kunto, muistuttaa erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen**, LVI Tekniset Urakoitsijat ry:stä

– Olisi hyvä, jos taloyhtiöllä olisi hyvissä ajoin ennalta laadittuna omaan kiinteistöön ja omille rakennuksille selkeä suunnitelma siitä, milloin kulumista arvioidaan ja miten se tehdään. Kun päätökset, aikataulu ja hankkeen ohjaus on omissa käsissä, saadaan homma vietyä maaliin hallitummin ja kustannustehokkaammin.

Rahoitusta kannattaa kerätä ennalta

Yhtiökokoukselle esiteltävässä kunnossapitotarvesuunnitelmassa putkiremonttiin on hyvä varautua ajoissa. Se kannattaa myös siksi, että pankkien vakuusvaatimukset ovat viime vuosina nousseet ja kun ollaan

ajoissa liikkeellä, voidaan kartuttaa kassaa jo ennalta ja siten pienentää lainatarvetta.

– Ellei yhtään varauduta, saattaa lainatarve kasvaa niin suureksi, että laina jää kokonaan saamatta, koska pankki katsoo, ettei kiinteistön arvo riitä vakuudeksi, toteaa Mäkinen.

Isännöintiliiton putkiremonttibarometri vuodelta 2025 kertoo samaa kieltä. Barometrin mukaan 19 %:lla isännöitsijöistä on hallinnoinnissaan kohteita, joissa putkiremontteja on jäänyt toteuttamatta rahoitusvaikeuksien takia. Osuus on mittaushistorian suurin. Taantuvilla ja väestöään menettävillä alueilla toimivien isännöitsijöiden keskuudessa osuus on peräti 36 %.

Samainen barometri kertoo myös, että kun putkiremonttia varten on pakko ottaa suuri laina, joudutaan sen vuoksi muihin, varmasti yhtä tarpeellisiin peruskorjaushankkeisiin lykkäämään. Barometri osoittaa, että näin on käynyt 13 %:ssa tänä vuonna raportoituja putkiremontteja.

Remontteja yhdistelemällä syntyy säästöä

Putkiremonttiin varautumisen voi aloittaa yhtiössä neljä-viisi vuotta etukäteen. Aluksi voidaan keskustella aikataulusta ja päättää rahoituksen keräämisestä tavalla tai toisella ennakkoon. Kun asiaa aletaan valmistella ajoissa, on samassa yhteydessä helppo myös sopia vastuista alustavasti. Esimerkiksi kuntokartoituksen tilaamista voi pitää operatiivisena toimintana, jonka isännöitsijä voi normaalisti hoitaa ilman eri päätöstä, mutta käytännöt yhtiöissä vaihtelevat.

Samassa yhteydessä on hyvä miettiä, pystytäänkö putkiremonttiin yhdistämään muita hankkeita – esimerkiksi sähkösaneerausta, ilmanvaihdon perusparannusta tai piharemonttia. Remontteja yhdistelemällä syntyy jonkin verran säästöä, kun työmaa on joka tapauksessa putkiremonttia varten >>

TAITOPLAN

Linjasaneeraus suunnitteilla?

Taitoplan auttaa onnistumaan.

Aloita onnistunut remontti laadukkaalla suunnittelulla. Ammattitaidolla hoidettu suunnittelu ja valvonta säästävät kustannuksia ja hermoja. Olemme kokenut kumppani taloyhtiönne vaativiin korjaushankkeisiin.

Asiantuntijapalvelumme kattavat mm:

- LVI-suunnittelu ja -asiantuntijatehtävät
- Hankkeen LVI-valvonta
- Pääsuunnittelijan tehtävät ja lupa-asiointi
- Energialaskenta ja -konsultointi



Ota yhteyttä ja kysy lisää!

Lauri Taipale p. 010 319 7667

lauri.taipale@taitoplan.fi

TAITOPLAN.FI



Putkistojen kuntotutkimukset ja sukitukset ammattitaidolla

www.kilpimaa.com



KILPIMAA

ROVANIEMI • KEMINMAA • OULU

perustettu.

Monet meistä manaavat usein kaupungilla katutöitä katsellessaan, että miksei niitä kaapeleita ja putkia voi laittaa sinne kadun alle kerralla eikä niin, että samaa pätkää revitään auki tämän tästä. Remontteja yhdistelemällä samaa tilannetta ei synny omassa kotipihassa.

Aluksi pitää selvittää putkiston kunto

Ensiaskeleita putkiremontin toteuttamisessa on kartoitusvaihe. Kuntokartoituksen tai -tutkimuksen avulla selvitetään putkien tekninen kunto: mitä materiaalia viemärit ja käyttövesiputket ovat ja onko havaittavissa syöpmistä liitosten kohdalla. Märkätilojen kunto tarkastetaan samalla.

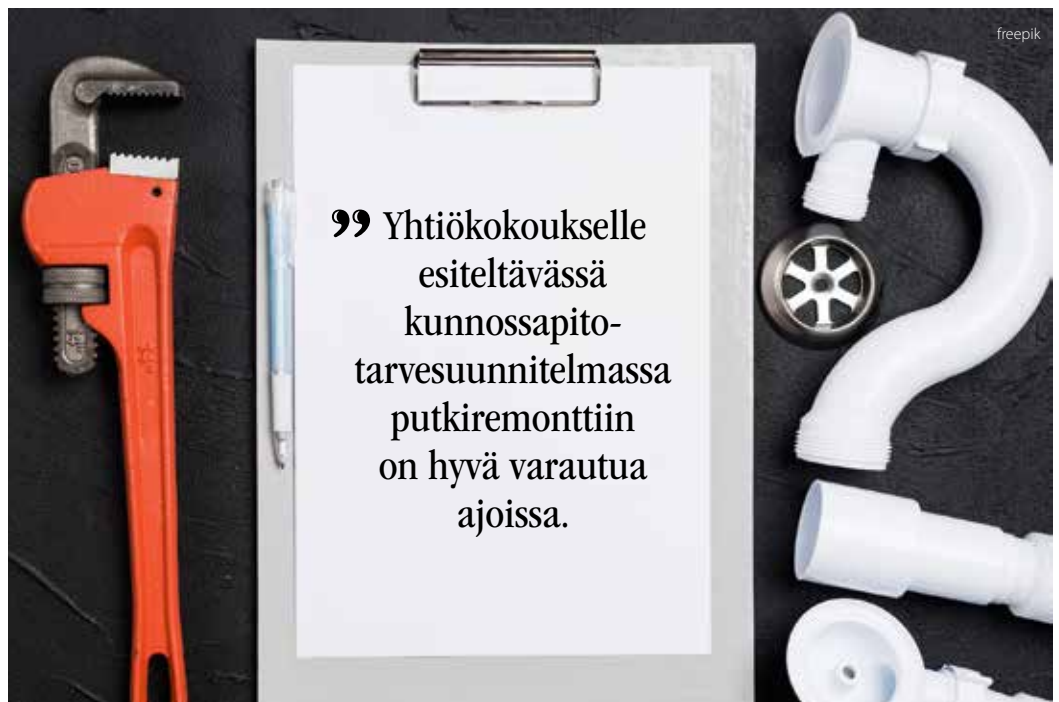
Yleisesti tiedossa olevat tekniset käyttöiät ovat hyvä pohja tutkimisen aloittamiselle. Myös mahdolliset ongelmat toiminnassa, kuten vesivuotojen lisääntyminen tai viemärien tukkeutuminen vauhdittavat kartoitukseen ryhtymistä.

Menetelmiä on monia. Esimerkiksi videokuvaukset on paljon käytetty metodi viemärien tarkastuksissa. On olemassa myös erilaisia mittamenetelmiä, joilla selvittää putken seinämävahvuuksia, kuten röntgenkuvaus tai kaikuluotaus. Niiden avulla tosin saadaan tulos vain siitä kohdasta, josta sitä mitataan – ei siis koko putkistosta.

Äärimmäinen - jos kohta myös luotettavin tapa - on koepalan ottaminen putkesta. Se on kuitenkin melko kallis ja siksi harvoin käytetty konsti, koska koepalat pitää korvata eli paikata putki.

Kumppaneiden valinta on tarkkaa hommaa

Putkiston ja laitteiston kunnan arviointi on parasta jättää ammattilaiselle. Kuntotutkimuksen perusteella riskien määrä tarkentuu ja voidaan tehdä paremmin päätöksiä siitä, milloin remonttiin on ryhdyttävä. Samassa yhteydessä on fiksua tehdä suunnitelma rahoituksen va-



ralle.

– Vahva suositukseni on se, että kuntotutkimuksen tekijää valittaessa kiinnitetään huomiota tekijän osaamiseen ja tosiasialliseen ammattitaitoon. Kuntotutkimusten tekijöiltä ei vaadita erityistä koulutusta tai taustaa. Sama koskee myös esimerkiksi viemärikuvauksia tekeviä tahojia, painottaa Mäkinen.

Osaavaa palveluntuottajaa etsittäessä kannattaa kiinnittää huomiota kartoitusta tekevän koulutukseen, kokemukseen ja arvioijan sekä yrityksen referensseihin. Kannattaa myös kiinnittää huomiota siihen, kauanko yritys on toiminut, ovatko luottotiedot kunnossa ja esimerkiksi millaisia palautteita se on netissä aiemmista töistään saanut. Jos lähialueella on tehty hiljattain putkiremontteja, kannattaa kysellä heidän kokemuksestaan toimijoista.

Samat kriteerit – luotettavuus, asiat kunnossa, hyvät referenssit - pätevät myöhemmin myös vaikkapa urakoitsijaa valittaessa.

Askeleen lähempänä toteutusta

Kuntotutkimuksen jälkeen taloyhtiön on helpompi tehdä tarvittavat päätökset. Jos putkisto on siinä kunnossa, että se todennäköisesti kestää ongelmitta ole-

tettua pidempään, voi putkiremonttia siirtää vähän eteenpäin ja jää enemmän aikaa kerätä rahoitusta ennalta.

Kovin kevein perustein ei remonttia kuitenkaan kannata lykätä. Fiksussa taloyhtiössä työ aloitetaan hyvissä ajoin eikä vasta sitten, kun putket paukkuvat ja hätää on vaikka myydä. Kun hanke käynnistetään ajoissa, jää taloyhtiölle, isännöitsijälle ja asukkaille riittävästi aikaa määritellä valintakriteerit, kartoittaa remonttivaihtoehtot ja urakoitsijat sekä tietysti tehdä tarvittavat päätökset hankkeen aloittamisesta.

Seuraava askel kohti entistä ehompaa taloyhtiötä on hankesuunnitelma. Se kannattaa tilata hankesuunnittelijalta, joka on LVI-alan ammattilainen. Jotta putkiremontti sujuu suunnitellusti, se edellyttää asiantuntevan projektipäällikön palkkaamista. Hankesuunnitelman perusteella yhtiökokous tekee lopullisen päätöksen remontista, aikataulusta ja alustavasta budjetista.

Varsinainen suunnittelu alkaa hankesuunnitelman perusteella. Tässä vaiheessa laaditaan tekniset ja huonetilojen suunnitelmat. Tämä on tärkeä vaihe, joten siihen kannattaa varata vähintään puoli vuotta aikaa.

Urakoitsijan valintaankin on varattava aikaa. Kun suunnitelmat ovat valmiina, pyydetään

tarjoukset 3–7 luotettavalta asennusliikkeeltä. Toteuttajaksi kannattaa valita luotettava ja osaava yritys, jolla on kokemusta ja referenssejä vastaavista hankkeista.

– Putkiremontin yhteyteen pitää myös suunnitella kaikki muu aiheeseen liittyvä. Se ei ole pelkästään tekninen operaatio, vaan lisäksi pitää hoitaa sijaisjärjestelyt, toivottu aikataulu ja viestintäjärjestelyt. Haittojen minimointia suunniteltaessa on hyvä ottaa asukkaat mukaan suunnitteluun, sanoo Mäkinen.

Aikataulutukseen ja työjärjestykseen liittyy joukko valintoja. Halutaanko ottaa isompi asumishaitta kertarysäyksenä vai pyritäänkö tekemään pienemmissä paloissa, jolloin haitta-ajat ovat lyhyempiä, mutta haittaa on useammin?

Putkiremonttia kauhistellaan usein suotta – siitä selvittää lopujen lopuksi melko helposti ja kohtuullisessa ajassa. Automaattisesti ei myöskään tarvitse muuttaa muualle.

– Asumisen haittoja voidaan pienentää monin tavoin ja talossa pystyy kyllä useimmiten asumaan remontin ajan. On esimerkiksi vuokrattavia, pihalle sijoitettavia vessa- ja suihkukontteja, ja jos yhtiössä on useampia saunoja, voivat niiden pesutilat olla yleisessä käytössä vuorotellen. ●

**Minna Ravi**

asianajaja

Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy

minna.ravi@lindblad.fi

Puh. 020 749 8193

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö huoneiston hallintaanottamisen osalta

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölakityöryhmä on tuoreessa mietinnössään (OM 2025:40) ehdottanut useita erilaisia lisäyksiä nykyiseen lakiin. Ehdotukset koskevat mm. vastikeperusteen muuttamista nykyistä helpommin, asunto-osakeyhtiöiden konkurssitilanteita sekä lunastuslausekkeita. Tässä kolumnissa käsitelen asunnon hallintaanottoperusteita ja -prosessia koskevia ehdotuksia.

Osakehuoneiston hallintaan ottamisella asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin tai toimintaan.

Hallintaan ottamisen perusteista säädetään AsOYL 8 luvun 2 §:ssä. Hallintaanottoperusteita ovat mm. vastikkeen maksamatta jättäminen, häiritsevä elämä ja huoneiston huono hoito. Hallintaanottoperusteella tulee olla aina vähäistä suurempi merkitys, joka arvioidaan tapauskohtaisesti. Hallintaanottoprosessi on tarkasti säännelty.

Mietinnössä on ensinnäkin ehdotettu muutosta, jonka perusteella olisi mahdollista puuttua sellaiseen häiriöön tai haittaan, joka on vähäistä suurempaa ja jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottoperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Lakiin lisättäisiin ehdotuksen mukaan ”muu erittäin painava syy” hallintaanoton perusteeksi. Se, mikä muu painava syy todellisuudessa olisi, jäisi tapauskohtaisesti arvioitavaksi.

Lisäksi ehdotuksessa on puututtu huoneistojen lyhytvuokraukseen. Ehdotuksen mukaan asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haittan perusteella.

Mietinnössä on ehdotettu myös, että osakehuoneisto voitai-

siin ottaa yhtiön hallintaan silloin, kun osakkeenomistaja tai asukas ei noudata, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Tällä säännöksellä on tarkoitus mahdollistaa asunnon hallintaanotto tupakkalakiin perustuvan tupakointikiellon rikkomisen johdosta. Rikkomus ei voisi kuitenkaan olla vähäinen, vaan hallintaanoton perusteissa on edelleen huomioitava vähäistä suurempi häiriö tai haitta.

Varsinaisen hallintaanottoprosessin osalta mietinnössä on ehdotettu sitä, että varoituksesta ja hallintaanottapäätöksestä voisi tiedottaa sähköisesti. Nyt käytössä olevien todisteellisten tiedoksiantotapojen käyttöä ei haluta rajoittaa, vaan käyttöön ehdotetaan lisäksi uutta sähköistä tiedoksiantotapaa. Sähköinen tiedoksianto voitaisiin toteuttaa osakkeenomistajan kokouksuja varten ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai esimerkiksi vuokralaisen vuokrasuhteesta saatavien tiedoksiantojen vastaanottamista varten ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen. Sähköinen tiedottaminen ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton, vaikka sillä voisikin saada tiedon annetuksi nopeasti, on myös olemassa riski siitä, että tiedoksianto ei mene perille tai että vastaanottajalta puuttuu kyvyt sähköisen tiedoksiannon käsittelyyn. Tämän johdosta mietinnössä onkin ehdotettu, että sähköisen tiedoksiannon yhteydessä olisi annettava jonkinlainen erityinen heräte tiedoksiannosta, kuten ilmoitus asuntoon tai tekstiviesti asianosaisen puhelimeen, josta tämä voi heti saada tiedon siitä, että hänelle on toimitettu sähköinen tiedoksianto.

Lisäksi on ehdotettu tiedoksiantamisen määräajan poistamista. Määräajan poistamisella ei tavoitella tiedoksiannon ajan lyhentämistä vaan sitä, että tiedoksianto tehtäisiin viipymättä.

Jäämme mielenkiinnolla odottamaan, miten lakimuutokset lopulta toteutetaan!



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Porraskäytävän viihtyisyys paranee hyvällä suunnittelulla

Taloyhtiössä kukin asuu omassa kodissaan tavallaan, mutta yleisten tilojen kuten porraskäytävän toimivuus ja edustavuus on kaikkien yhteinen asia. Asianmukaisesti tehdyllä kunnossapidolla on suuri rooli sekä rakennuksen arvon ja kunnan säilymiselle että sen viihtyisyydelle.

– Kaikki sanovat arvostavansa puhtautta, mutta usein päättöksenteon tasolla ryhdytäänkin puhumaan siivouksen hinnasta ja siitä, että kaikkihan sitä osaavat tehdä. Sitten se arvostus rapisee ja murtuu, toteaa Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**. Hän huomauttaa puhtauden olevan huoltovarmuuden kautta kuitenkin myös tärkeä osa turvallisuutta – kärjistetyksi sanottuna jopa elinehto.

Usein ostajat vaikuttavat sitä vastoin kilpailevan sillä, kuka saa palvelunsa vain halvimmalla. Mattila peräänkuuluttaakin ostamisen osaamista puhtauspalveluiden osalta. Esimerkiksi vuodenaikojen vaihtelu olisi hyvä huomioida, kun taloyhtiö sopii huoltoyhtiönsä kanssa tilojensa puhtaanapidosta.

– Fakta on se, että likaa on eri vuodenaikoina eri määrä. Näin ollen se jatkuva vuoropuhelu palveluntuottajan kanssa olisi hyvä saada aikaiseksi. Tänä päivänä on hyviä esimerkkejä keskustelevalta asiakkuudesta, että tarpeen mukaan lisätään siivoukset ja sitten taas harvennetaan, kun on sen aika.

Siivousmenetelmät ja pintamateriaalit kehittyneet

Mattila muistuttaa taloyhtiön siivouksen olevan hyvin pitkälle imagollinen kustannuskysymys. Siivousvälien tiheyteen ja laajuuteen vaikuttaa tuolloin se, kuinka paljon taloyhtiö ylipäätään haluaa satsata viihtyisyyteensä ja herättämäänsä mielikuvaan. Jos ne koetaan tärkeinä, siivouksen voi teettää vaikka päivittäin.

– Jos halutaan, että tilat ovat siedettävässä kunnossa, sitten riittää varmasti harvemmin.

Ylläpitosiivouksen lisäksi hän kehottaa käymään läpi ainakin pari kertaa vuodessa porraskäytävien pinnat seinä ja kattoja myöten sekä esimerkiksi ilmanvaihtokanavat, jotta lika ei pääsisi pinttymään niihin.

Niin siivoustekniikka kuin siihen käytettävät aineet – ja

itse siivottavat pinnat – ovat lisäksi kehittyneet ajan saatossa, mikä vaikuttaa siivoustarpeisiin. Mattila soisikin, että esimerkiksi tehokkaita koneellisia menetelmiä otettaisiin enemmän käyttöön myös porrassiivouksessa. Hän huomauttaa nykyään olevan lisäksi paljon pintamateriaaleja, joita ei tarvitse vahata, jolloin tilan kunnonapito helpottuu.

– Vahausta toki tehdään ja itsekin suosittelen sitä tehtäväksi monille pinnoille, mutta nykypäivänä pintamateriaalit on suunniteltu hyvin helppohoitoisiksi, niin että ylläpitosiivouksella pystytään pitämään laatuaso yllä.

Siivouspalvelujen mitoitukseen vaikuttaa moni tekijä

Tyypillisesti taloyhtiöt ovat Mattilan mukaan hankkineet julkisiin tiloihinsa siivouksen 1–3 kertaa viikossa, erät jopa viisi kertaa viikossa. Viikonloppusiivousta hankkii vain harva. Taloyhtiösaunojenkin, joiden käyttö painottuu viikonloppuun, siivous teetetään yleensä alkuviikosta.

– Tarpeenmukainen siivous tulee olemaan enemmän päivän sana, kuin se että ostetaan [siivous]kertoja tai ostetaan aikaa, Mattila toteaa.

Varsinkin kesäisin kiinteästi mitoitettut siivoukset voivat olla hänen mukaansa palveluntuottajalle hyvin katteellista toimintaa, koska likaa kuluu tiloihin tuolloin vähemmän. Loskakauden alkaessa tilanne on puolestaan aivan toinen.

Esimerkiksi asuinkerrostalojen ylläpitosiivoukseen ei ole siis mitään tiukkaa yleissääntöä, joka sanelisi siivousväliä. Asiaan kun vaikuttavat vuodenaajan lisäksi niin rakennuksen sijainti, pihasuunnittelu kuin muun muassa kerrosten määrä.

– Riippuu siitä, paljonko taloyhtiössä on asuntoja ja asukkaita, ja millainen on likakuorma, joka kuluu asukkaiden ja muiden kiinteistöissä kulkevien jaloissa. >>



Puhdasta osaamista.

SIIVOUSPALVELUJA OULUN ALUEELLA.

- Taloyhtiösiivoukset
- Toimisto- ja kotisiivoukset
- Lattiapesut • Suursiivoukset
- Loppusiivoukset

Jumisko koti- ja siivouspalvelu

0400 683 693 | Pirkko Jumisko
siivousliike@jumisko.fi

www.jumisko.fi



Maalaus- ja tasoitetyö M. Suojanen Oy



- Uudis- ja korjausmaalaus
- Tasoitetyöt
- Rappaukset
- Parvekesaneeraukset
- Julkisivutyöt

Pyydä
tarjousta!

☎ 0400 682 581

www.maalausjatasoitetyo.fi



RAIKAS RATKAISU Siivouspalvelut kiinteistöille

Tupla-Luuta Oy

Gneissitie 22, 90620 Oulu

050 518 2408

info@tuplaluuta.fi

www.tuplaluuta.fi



Jos pihaympäristö on hiekkainen, voi olla varma, että hiekkaa kantautuu myös sisätiloihin enemmän kuin asfalttipihalta. Taloyhtiön puhtaanapito aloitetaan Mattilan mukaan jo pihasuunnittelusta ja rakennuksen sisääntulosta.

– Jos on hyvä matotus ja kurastopparit, sisätilat säästyvät suuremmalta siivousajalta ja siivousmenetelmiltä.

Siivoustarpeet huomioon rakennuksen suunnittelussa

Mattila huomauttaa kiinteistön huollon, eli rakennuksen kunnossapidon ja siivouksen, muodostavan ison osan kiinteistön koko elinkaaren aikaisista kustannuksista. Hän soisikin, että puhtaanapito otettaisiin paremmin huomioon jo tilojen suunnittelussa, olipa kyseessä sitten olemassa oleva kiinteistö tai uudiskohde.

Valtaosa kiinteistön sisätiloihin tulevasta liasta kantautuu luonnollisesti ulkoa. Hyvällä suunnittelulla 80 % tuosta liasta pystyttäisiin Mattilan mukaan kuitenkin sitomaan jo tuulikaappiin.

Kun taloyhtiön porraskäytävää remontoidaan, sen puhtaanapitoa voidaan edistää jo valitsemalla oikeat pintamateriaalit ja esimerkiksi toteuttamalla tilaan riittävä valaistus.

– Sileät, kovemmat pinnat on helpompi pitää puhtana kuin joku karhea pinta.

Myös valittu värimaailma vaikuttaa tilan viihtyisyyteen, mutta myös siihen, miten lika näkyy miltäkin pinnalta. Jos taloyhtiössä halutaan harventaa siivous-

napitoa voidaan edistää jo valitsemalla oikeat pintamateriaalit ja esimerkiksi toteuttamalla tilaan riittävä valaistus.

Myös valittu värimaailma vaikuttaa tilan viihtyisyyteen, mutta myös siihen, miten lika näkyy miltäkin pinnalta. Jos taloyhtiössä halutaan harventaa siivous-

Uskomme, että arki on kirkkaasti siistimpää, kun se sujuu.



WASH
PALVELUT

- Ylläpitosiivoukset
- Tilaustyöpalvelut
- Siivoojan lomitukset
- Toimitilapalvelut
- Erikoissiivoukset

Kiinteistöt puhtaaksi ammattitaidolla

Gneissitie 21, 90620 Oulu
Kartanotie 3, 84100 Ylivieska
044 767 1850 • siivouspalvelu@wash.fi • www.wash.fi



99 Säännöllisellä, oikeilla aineilla ja oikeilla menetelmillä tehdyllä porrassiivouksella on tuntuva vaikutus taloyhtiön viihtyisyyteen, kuntoon ja arvon säilymiseen, mutta myös asukkaiden asumisterveyteen.

kertoja, hän kehottaakin välttämään porraskäytävässä tasaisia väripintoja ja suosimaan sitä vastoin harmaita värejä.

– Silmä ei erota niiltä kivenmuruja niin kuin yksiväriseltä, kiiltävältä pinnalta.

Kuramatot ja riittävä valaistus tehostavat puhtaanapitoa

Esimerkiksi kuramattojen vaihtovälillä tai tilan valaistuksella on Mattilan mukaan myös suuri merkitys porraskäytävän viihtyisyyteen ja toimivuuteen. Hyvä valaistus parantaa toki yhtä lailla siivoajan työturvallisuuttakin sekä porraskäytävän käyttöturvallisuutta taloyhtiön asukkailla.

– Kuramattojen vaihtoväli vaihtelee vuodenajoittain aika suurestikin. Syksyssä, kevässä ja talvessa on taas oleellinen ero kesäaikaan verrattuna.

Mattila kannustaakin taloyhtiöitä käyttämään vuokramattoja. Näin kuramatton vaihtoväliä voidaan muuttaa helposti vuodenaikojen mukaisesti.

Väri- ja materiaalivalintojen, matotuksen ja valaistuksen ohella peruskorjauksessa sekä uudisrakentamisessa olisi Mattilan mukaan kuitenkin oleellista varmistaa myös rakennuksen siivouskeskuksen sisältö ja sen toiminnallisuus.

– Ei riitä, että siellä on vain vesipiste ja viemäri lattiassa, se ei ole tätä päivää. Tarvitaan kunnon ilmanvaihto ja latauspisteet akuille, hän mainitsee esimerkiksi. Lisäksi tilassa tulisi olla varastotilaa puhtaanapidon tarvik-

keiden lisäksi myös esimerkiksi papereille.

Viihtyisyys on myös asukkaiden varassa

Säännöllisellä, oikeilla aineilla ja oikeilla menetelmillä tehdyllä porrassiivouksella on tuntuva vaikutus taloyhtiön viihtyisyyteen, kuntoon ja arvon säilymiseen, mutta myös asukkaiden asumisterveyteen. Tämä havaittiin jo koronapandemian aikana.

– Yhtenä kriittisenä ajanjaksona näen seuraavan pandemian, ja miten kosketuspinnat tuolloin hallitaan, etteivät tauteja aiheuttavat mikrobit pääse leviämään, Mattila huomauttaa.

Siivouksessa tarvittaisiinkin siis ammattimaisuutta. Hän ei kuitenkaan näe tyystin huonona sitäkään, että asukkaat ryhtyisivät itse siivoamaan taloyhtiönsä tiloja, jos tilanne niin vaatii.

– Vastuutetaan asukkaita vaikka pitämään se oma porrastasanne siistinä. Se on osa oman asunnon siivousta, mutta miten sitten ne muut julkiset tilat?

Taloyhtiön julkisten tilojen viihtyisyyttä rakennetaan paljon jo asukkaiden omalla käytöksellä, Mattila muistuttaa. Kun asukas astuu porraskäytävään, on tärkeää, mieltääkö hän sen olevan osa omaa kotiaan ja haluaako hän sen olevan viihtyisä. Paras keino, jolla asukkaat voivatkin omalta osaltaan huolehtia taloyhtiönsä porraskäytävästä, onkin yksinkertainen:

– Pyyhitään jalat aina kun tullaan sisälle!



Puhtaanapitoalan toimijamäärä on harvenemassa

Puhtaanapitoalalla hämmöttää muutoksia, jotka taloyhtiöidenkin olisi hyvä sisäistää. Esimerkiksi siivouspalvelujen hintataso ei tule Mattilan arvion mukaan laskemaan, koska toiminnan kustannusrakenne kehittyy jatkuvasti. Samalla suuret ikäluokat ovat jäämässä pois työelämästä, mikä näkyy myös puhtaanapitoalalla.

Mattila huomauttaa alalta eläköityvän lähivuosina 30 000–40 000 henkilöä, eikä korvaavaa työvoimaa ole tällä hetkellä näkyvissä. Puhtauspalvelualan työvoimatilanne on hänen mukaansa myös suhdan-neherkkä.

– Tässä on myöskin se, että tätä vauhtia kun meidän kansakunta eläköityy, voi olla että asunto-osakeyhtiöt eivät pysty enää kilpailuttamaan siivouspalveluita niin kuin on tähän asti totuttu. Niitä palveluntarjoajia ei välttämättä enää ole, hän toteaa muutoksen seurauksista.

Yhtenä mahdollisena tulevaisuuden skenaariona Mattila näkee, että osa taloyhtiöistä siivotaan asukasvoimin. Siivouspalveluja vaivaavan hintapoljennan hän toteaa kuitenkin tulevan jossain kohtaa tiensä päähän.

– Tiedän tässäkin hetkessä, että haja-asutusalueilla on alueita, joissa kukaan palveluntarjoaja ei lähde enää tarjoamaan.

Taloyhtiön olisikin hänen mukaansa syytä varautua tuollaiseen tilanteeseen ja huolehtia siitä, että taloyhtiö on riittävän houkutteleva, jotta sitä olisi ylipäätään kannattavaa tulla siivoamaan myös tulevaisuudessa. ●



Freeepik



Ammattimaisen puheenjohtajan kuuluu toimia sovinnollisesti ja tasapuolisesti jokaisen osakkaan etua ajatellen. Kaikilla osakkailla on mahdollisuus kuulla häntä ja tulla kuulluksi.

freepik

... Teksti: Ulla Sirén

Taloyhtiö ongelmissa – palkattaisiinko johtoon ammattilainen?

Taloyhtiön hallinto ei ole helppo paikka tehdä päätöksiä ja ratkaista ongelmia. Kun pitäisi hoitaa asioita suurta ihmisjoukkoa tyydyttävällä tavalla, syntyy joskus epäluottamusta, joka voi äityä pahaksikin. Mutta myös sopuisassa ja hyvin hoidetussa yhtiössä saattaa tulla eteen niin hankala paikka, että osakkeenomistajien omat voimat ja taidot eivät riitä. Silloin ammattiapu voi olla paras ratkaisu.

Hallitusammattilaisten ammattikunta kasvaa kaiken aikaa. Siihen on syynä kysynnän kasvu, jonka taustalla lieene yhä monimutkaisemmaksi ja vaativammaksi muuttuva ympäristö.

– Se on aivan kuin auton renkaiden vaihdattaminen huoltamossa, vertaa Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n puheenjohtaja, varatuomari **Atik Ali**.

– Vielä parikymmentä vuotta sitten ihmiset pääsääntöisesti vaihtoivat kesä- ja talvirenkaat itse, mutta nykyään se teetetään yhä useammin huoltoliikkeessä, hän toteaa.

Samoin kuin autoissa käytetty teknologia monimutkaistuu, taloyhtiön hallinnossa vaaditaan yhä enemmän jurista, teknistä ja taloudellista osaamista, jollaista ei voi löytää jokaisen yhtiön sisästä.

Hallitusammattilainen toimii työkseen taloyhtiöiden puheenjohtajana. Hän on palkattu ammattilainen, jonka tehtävä on auttaa yhtiötä selviytymään jostakin vaikeasta tilanteesta.

Hän auttaa myös saamaan taloyhtiön hoidon niin hyvälle tasolle, että se vaikuttaa sekä asuntojen hintaan että yleiseen viihtyvyyteen. Ammattilaisen mukana seuraa usein entistä parempi hallintotapa, joka puolestaan helpottaa yhtiön asioiden hoitamista myöhemmin omin voimin.

Hallitusammattilainen ei ole taloyhtiön arjessa ulkopuolinen, vaan hänellä on isännöitsijän tapaan velvollisuus osallistua yhtiökokouksiin. Siellä jokainen osakas voi kuulla häntä ja saada tietoa yhtiön hoitoa koskevista asioista.

Yhdistyksestä apua

AKHA ry on valtakunnallinen yhdistys. Tänä vuonna kaksikymmentävuotisjuhlaansa viettävään yhdistykseen kuuluu 175 jäsentä, joilla kaikilla on pätevyys toimia hallitusammattilaisina. Se tarkoittaa, että he ovat suorittaneet Suomen Kiinteistöliiton HTHJ-tutkinnon (Hyväksytty taloyhtiön

hallituksen jäsen), ja heillä on vankka kokemus taloyhtiön hallituksessa työskentelystä. He ovat pääsääntöisesti juridisen, kaupallisen tai teknisen alan ammattilaisia.

– Omiin tarpeisiin sopivaa hallitusammattilaista voi etsiä AKHAN kautta. Jättämällä yleisen tarjouspyynnön saa vastaukseksi nipun kiinnostuneiden ehdokkaiden vastauksia, keskimäärin 5–10. Vaihtoehtoisesti tarjouspyynnön voi lähettää suoraan jollekin asiantuntijalle, kertoo Atik Ali.

– Raha vaikuttaa tietenkin päätökseen hallitusammattilaisen käyttämisestä. Taloyhtiössä täytyy ratkaista, halutaanko ja voidaanko yhtiövästikkeissa maksaa asiantuntemuksesta. Valtavan suurista summista ei puhuta, vakuuttaa Ali.

– Palkkion vaikutus yhtiövästikkeeseen on kuukaudessa 10 sentistä yhteen euroon neliötä kohti. Se tarkoittaa siis, että 36 kuukauden kaudella hinnaksi tulee 3,6–36 euroa neliöltä. Ja itse ainakin takaan, että yhtiön arvo nousee sinä aikana vähintään saman verran tai mieluummin enemmän, hän kertoo.

AKHA ry:llä on omat eettiset ohjeet, joissa painotetaan muun muassa lojaliteettia ja osakkeenomistajien yhdenvertaista kohtelua. Hallitusammattilainen sitoutuu siis toimimaan niin, että kukaan osakas ei hyödy muita enemmän, vaan hän pyrkii ajamaan kaikkien yhteistä etua. Hänen tulee myös olemaan esteetön käsittelemään taloyhtiön asioita; hänellä ei saa olla mitään omia sitoumuksia yhtiön eikä sen yksittäisten osakkaiden kanssa.

– Yksi keskeisimmistä arvoistamme on se, että toimimme sovinnollisesti. Emme ole kiistatilanteissa tuomareita, vaan yritämme löytää tasapuolisia sopuratkaisuja, Ali selittää.

Hallituksen puheenjohtajana ammattilaisella on samat vastuut kuin osakaspuheenjohtajalla. Hän joutuu siis osaltaan vahingonkorvausvastuuseen, jos jossakin on tehty virheitä. Jos ammattilai- >>



info@vppurku.fi
0400 821 072

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



OULUN AUTOKULJETUS

Maa- ja pohjarakennustyöt
Purkutyöt
Kiviainestoitukset
Nosturi- ja vaihtolavapalvelut

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



Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com



REMONTTIMYLLY

• Ulkoremontit • Huoneistokorjaukset
• Sisäremontit • Peruskorjaukset

www.remonttimyilly.fi



seen ollaan tyytymättömiä, yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä erottaa hänet.

– Lojaliteettivelvollisuuden mukaisesti lähdetään, jos käsketään, Ali tiivistää.

Kolme päätehtävää

Atik Ali selittää, että hallitusammattilaisen käyttöön on yleensä kolme toisistaan eroavaa syytä. Ensimmäinen on se, että taloyhtiöstä ei yksinkertaisesti löydy yhtään halukasta ottamaan puheenjohtajan tehtävät hoitaakseen. Silloin voidaan palkata ammattilainen siksi aikaa, että puheenjohtaja saadaan valittua omasta joukosta. Mikään ei toki estä palkkaamista hallitusammattilaista tehtävään vaikka pysyvästi.

Toinen syy turvautua ammattilaiseen on käsissä oleva, liian vaativa projekti. Esimerkiksi iso muutostyö taloyhtiössä, kuten linjasaneeraus tai sähköautojen latauspisteiden rakentaminen vaatii paljon sekä juridista että teknistä ymmärrystä. Jos pykälien noudattamisessa oietaan tai

tehdään muuten virheitä, taloyhtiö voi joutua myöhemmin uuvuttavaan valitusten ja oikaisuvaatimusten viidakkoon. Siksi ammattilaispuheenjohtaja, joka syvenyy kokonaisvaltaisesti projektin hoitoon ja aikataulutamiseen, on turvallinen vaihtoehto.

Kolmas yleinen tarve ammattilaisen palkkaamiseen on taloyhtiön sisältä katsottuna kaikin repivin: se on tilanne, jossa joudutaan ratkomaan riitoja joko yhtiön sisällä tai ulkopuolisen tahon kanssa, esimerkiksi selvittämään urakoitsijan kanssa jonkin hankkeen yhteydessä syntyneitä ongelmia.

– Joskus taloyhtiön sisälle syntyy ikään kuin kaksi leiriä, jotka eivät pysty muodostamaan yhteistä näkemystä, Atik Ali kertoo.

Riidan aiheena voi olla yksi hiertävä ongelma, tai sitten osakkeenomistajien joukkoon on muodostunut oppositio, joka vastustaa yhtiökokouksen enemmistön ja hallituksen toimintaa yleisimmin. Riippumaton, kaikkien osakkaiden yhteistä etua ajava puheenjohtaja voi rauhoittaa

tulehtunutta tilannetta ja auttaa etsimään sopua riitojen kärjistämisen sijasta.

Alin mukaan keskimääräinen hallitusammattilaisen työkausi yhdessä taloyhtiössä kestää kolme vuotta.

– Pysin hoitamaan homman niin, että siinä ajassa ongelmat on ratkaistu tai työn jatkaja löytynyt, sanoo Ali, joka itse toimii parhaillaan puheenjohtajana 12 taloyhtiössä.

– Toisaalta jotkut näkevät niin, että on parasta pitää yhtiö pysyvästi ammattilaisen johtamana. Se on toki mahdollista, jos maksuhalukkuutta riittää, hän lisää.

Kansallisvarallisuuden hoitoa

Atik Alin mukaan taloyhtiön hyvästä hoidosta kannattaa maksaa myös hallituksen omistajajäsenille. Hän muistuttaa, että palkkio sitouttaa ja kannustaa kantamaan vastuuta. Vastuullinen ja asiantunteva hallitus taas on edellytys sille, että taloyhtiön arvo säilyy ja asukkaat voivat hyvin. Noin 200 euron kokous-

palkkio on Alin mukaan isossa yhtiössä kelvollinen kannustin.

– Esimerkiksi sadan neliön asunnon omistajalle se voisi tarkoittaa noin 3 euroa kuukaudesta. Jos asunnon arvo on 300 000 euroa, yhtiön asioiden kunnollisesta hoidosta kannattaa varmasti maksaa sen verran, hän sanoo.

Suomen 90 000 taloyhtiötä muodostavat melkoisen kimpaaleen kansallisvarallisuuttamme: niiden arvo on yhteensä satoja miljardeja euroja. Valtaosa kansalaisten omaisuudesta on kiinni juuri asunnoissa. Siksi ei ole samantekevää, miten taloyhtiöitä hoidetaan.

– Kannustan ehdottomasti kaikkia taloyhtiöitä huolehtimaan hyvästä hallinnosta joko ammattilaisen avulla tai ilman. Sillä on suora vaikutus asukasviihtyvyyteen, joka taas vaikuttaa huomattavan paljon koko yhtiön arvoon, Ali sanoo. Hän muistuttaa, että miellyttävänä ja hyvin asioista huolehtivana tunnetun yhtiön asunnot menevät parhaiten kaupaksi – ja jos isoja ongelmia ei päästetä syntymään, myös yhtiövastike pysyy asukkaiden kannalta hyvällä tasolla.

Hallitus- ammattilainen

- On palkattu ammattilainen, joka auttaa taloyhtiötä olematta itse niissä osakkeenomistajana.
- Toimii taloyhtiön puheenjohtajana joko sovitun jakson tai pysyvästi.
- On suorittanut Suomen Kiinteistöliiton HTHJ-tutkinnon.
- On useimmiten juridisen, kaupallisen tai teknisen alan ammattilainen.
- Pysyttelee puheenjohtajana riippumattomana taloyhtiöstä ja sen osakkeenomistajista.
- On velvollinen osallistumaan yhtiökokouksiin samaan tapaan kuin isännöitsijä.
- On sovinnollinen neuvottelija, joka sitoutuu edistämään taloyhtiön osakkeenomistajien yhteistä etua.
- Ei toimi ristiriitatilanteissa tuomarina, vaan auttaa osapuolia löytämään kaikkia tyydyttävän ratkaisun.



Asunto- ja kiinteistö-alan hallitusammatti- laiset AKHA ry

- Valtakunnallinen hallitusammattilaisten järjestö, joka toimii koko Suomessa 9 alueeksi jaettuna.
- Perustettu vuonna 2005.
- Tällä hetkellä 175 jäsentä.
- Tavoitteena edistää ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä.
- Tarjoaa asiantuntija-, neuvonta- ja konsultointipalveluita taloyhtiöille.
- AKHAN palvelun kautta voi etsiä oman taloyhtiön tarpeeseen sopivan hallitusammattilaisen. ●

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 Omakiinteistö Oulu.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

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



••• Teksti: Elina Salmi

Miten taloyhtiö voi huomioida ikäääntyvät asukkaat?

Ikäihmisten kasvavasta joukosta yhä useampi asuu omassa kodissaan pidempään kuin ennen. Joukossa on myös henkilöitä, joilla on mahdollisesti muistisairaus tai muita toiminnan rajoitteita. Ne on hyvä ottaa huomioon niin taloyhtiön esteettömyydessä, turvallisuudessa kuin yhteisöllisyydessäkin.



freepik

Väestö ikääntyy ja muistisairauksia sairastavien määrä kasvaa. Tutussa ympäristössä henkilö pärjää pidempään kotona, kun asumista tuetaan erilaisin keinoin. Taloyhtiöt voivat omilla toimillaan edistää ikääntyneiden hyvinvointia ja turvallista asumista ja kun muistiystävällisyyttä kehitetään suunnitelmallisesti vähitellen, pysyvät kustannuksetkin kurissa.

Aihe konkretisoituu Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa ”Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö” -hankkeessa (2024–2025), jossa jaetaan tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä kehitetään toimintamalleja, joiden avulla ikäihmisten asumista taloyhtiöissä voidaan helpottaa.

– Turvallisuus on varmaan-kin ykkösasia, kun puhutaan kaikkien ikäryhmien hyvästä asumisesta. Vaaran paikkojen etsimisessä auttaa turvallisuuskävely. Se tarkoittaa sitä, että hallitus yhdessä asukkaiden tai sopivan testiryhmän kanssa kiertää taloyhtiön yhteiset tilat ja piha-alueet ja havainnoi, mitä asioita pitää muuttaa turvallisuuden parantamiseksi. Hankkeen materiaalipankissa Kiinteistöliiton sivuilla on muistilista turvallisuuskävelyn toteutuksen avuksi, kertoo hanketyöntekijä **Maura Tiuraniemi** Kiinteistöliitosta.

– Hallituksen vastuulla on huolehtia, että taloyhtiössä on ajantasainen pelastussuunnitelma. Lisäksi hallituksen tulee varmistaa, että asukkailla jaetaan selkeät ja helposti >>



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

Tarvitsetko asiantuntija-apua HISSIEN HANKINTAAN, HUOLTOON JA YLLÄPITOON liittyvissä asioissa?



Ota yhteyttä

**POHJOIS-SUOMEN
HISSIKONSULTOINTI**

Hissikonsultti Pekka Ilo
Puh: 0400 470 846
pekka.ilo@pshissikonsultointi.fi
www.pshissikonsultointi.fi

ymmärrettävät ohjeet siitä, miten riskejä ehkäistään ja miten hätätilanteissa toimitaan.

Muistisairaana avuksi voi harkita asuntokohtaisia turvalaitteita, joista ehkä tärkeimpiä ovat liesiturvallisuuteen liittyvät ratkaisut. Palokuolemista yli puolet sattuu yli 65-vuotiaille ja yleisin syytymissyy on juuri liesipalo.

On hyvä varmistaa, ettei lieden lähellä säilytetä ylimääräistä tavaraa. Liesivahti tai -hälytin on oiva apu, sillä se hälyttää ja katkaisee liedestä virran, jos liesi kuumenee liikaa. Liesivahdin voi hankkia asukas itse tai se voidaan yhtiökokouksen päätöksellä hankkia kaikkiin asuntoihin. Joskushan voi lapsiperheessäkin käydä niin, että innokas kolmevuotias tutkimuskatukailija saa lieden päälle ilman, että aikuiset sen huomaavat.

Vesivuotojen varalta voi hankkia vuotovahdin. Joskus on nimittäin käynyt niin, ettei iäkäs asukas huomannut lainkaan, että lavuaarin putki vuotaa ja vuoto ehti aiheuttaa ison vahingon muillekin huoneistoille ennen kuin asia havaittiin.

Osakkaalla on oikeus tehdä yhteisiin tiloihin esteettömyysparannuksia

Hankkeen alussa tehdyssä kyselyssä etsittiin muun muassa yleisimpiä kohteita, joiden korjaaminen helpottaisi ikääntyneen asumista kotona. Yksi yleisimmistä korjauskohteista oli rasakat ulko-ovet. Niiden keventämiseen on olemassa melko helpoja teknisiä ratkaisuja, jotka eivät maksa maltaita.

– Toivottiin myös parempaa liukkauden torjuntaa. Koska nastakengät tai kenkien päälle kiinnitettävät liukuesteet voivat olla kivilattialla hyvinkin liukkaita, voisi oven lähellä olla vaikkapa taitettava, seinään kiinnitetty penkki, jossa asukas voi vaihtaa toisiin kenkiin tai laittaa paikalleen ja poistaa liukuesteet, ehdottaa Tiuraniemi.

Seinään kiinnitettävä penkki, ulko-oven sähköinen avausjärjestelmä tai yleisten tilojen valaistuksen parantaminen ovat esimerkkejä apuvälineistä, jotka



”Tärkeintä olisi, että yhtiöstä löytyisi aktiivinen asukas tai tiimi, joka haluaa järjestää toimintaa. Kun taloyhtiössä on löydetty yhteisöllisyys, niin ikääntyneen pysyvemmän avun tarvekin havaitaan aiemmin.

osakas voi halutessaan teettää itse. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen mukaan osakkaalla on oikeus tehdä yhteisiin tiloihin esteettömyysparannuksia. Välttämättömiin muutostöihin voi saada tukea hyvinvointialueelta vammaispalvelulain perusteella.

Muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Muiden asumiseen vaikuttavien muutostöiden luvat on suositeltavaa käsitellä yhtiökokouksessa. Muutoksesta ei saa tulla taloyhtiölle ylimääräisiä kustannuksia, vaan toteuttava osakas vastaa käyttökuluista, huollosta ja kunnossapidosta sekä tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta.

Muutostyön asentamisesta ja sen kunnossapitovastuusta kannattaa tehdä kirjallinen sopimus taloyhtiön ja osakkaan välillä.

Suosittelavaa kuitenkin olisi mahdollisuuksien mukaan tehdä yhteisten tilojen esteettömyysparannukset.

Esteettömyyskorjauksiin taloyhtiö voi saada avustusta 35 prosenttia kustannuksista. Ehkä tärkeimmän esteettömyyttä parantavan laitteen eli hissien asennuttamiseen saa myös samaiset 35 prosenttia avustusta ja lisäksi useat kaupungit myöntävät sen päälle omia avustuksiaan. Avustusta myönnetään tietysti vain kokonaan uudelle hissille, ei siis esimerkiksi vanhan kunnostustöihin.

Yhteisöllisyys on voimavara

Yksinäisyys on yhtä vaarallista henkilölle kuin tupakointi. Se laskee toimintakykyä ja muistisairaus voi edetä nopeammin.

Siksi ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö panostaa yhteisöllisyyteen. Siellä on yhteisiä tiloja ja mahdollisuus osallistua yhteiseen toimintaan. Jokainen voi tietysti voimavarojensa mukaan tarjota naapuriapua saman rapun seniorille.

– Yhteistä tekemistä voi olla vaikkapa muistelukerho, korttipelit, karaoke ja lukupiiri. Ohjattu liikunta ja kaikenlainen kädentaitojen edistäminen auttavat toimintakyvyn säilyttämisessä. Aktiviteetteja voi järjestää kesäaikaan pihalla. Joissakin asioissa voi yhdistää voimat naapuriyhtiön kanssa ja keksiä tekemistä yhdessä, listaa Tiuraniemi.

– Tärkeintä olisi, että yhtiöstä löytyisi aktiivinen asukas tai tiimi, joka haluaa järjestää toimintaa. Kun taloyhtiössä on löydetty yhteisöllisyys, niin ikääntyneen pysyvemmän avun tarve-

kin havaitaan aiemmin.

Taloyhtiön muistiystävällisyyttä lisää se, että taloyhtiössä on tietoa muistisairauksista, miten muistisairas kohdataan ja miten ympäristöä voidaan muokata vastaamaan paremmin muistisairaana tarpeita. Muistisairauksien tunnistamiseen ja sen myötä tuleviin haasteisiin voi hallitus pyytää neuvoja paikalliselta muistiyhdistykseltä.

Muistisairauteen voi liittyä vaikkapa hahmottamisen haasteita – siksi esteettömyys ja ympäristön selkeys on muistisairaalle tärkeää. Opasteiden on hyvä olla selkeitä ja valaistuksen kaikissa yhteisissä tiloissa riittävä. Hahmottamista auttaa myös se, että esimerkiksi portaissa on kontrastia eivätkä ne ole vain yhtä samenväristä pötköä. Taloyhtiön ulkonäköä piristävä ja kotiin löytämistä edesauttava yksityiskohta on vaikkapa rappujen ulko-ovien maalaaminen erivärisiksi.

Oman kotioven tunnistamiseksi oveen voi ripustaa koristeeseen jo ennen sairauden etenemistä. Myöhemmin ripustetusta ei välttämättä ole enää hyötyä.

Ketään ei saa jättää heitteille

– Taloyhtiön roolina muistisairaana asumisen helpottamisessa voisi olla tiedon hankkiminen ja välittäminen. Voidaan jakaa esitteitä, mistä saa apua tai vaikka pitää asukasilta, jossa jaetaan informaatiota muistisairauksista. Vaikka kaikki tiedotus on enenevässä määrin muuttumassa sähköiseksi, olisi toivottavaa, että tiedotteet jaettaisiin koteihin myös paperisina, koska osa asukkaista on kuitenkin sähköisen tiedotuksen ulottumattomissa syystä tai toisesta, toteaa Tiuraniemi.

Jossain vaiheessa ikääntyneen kotona asuminen saattaa kuitenkin vaarantua niin, että muutkin sen huomaavat. Vastikevelkaa alkaa kertyä, asunnon kunto on kyseenalainen, henkilön persoonallisuus

muuttuu tai esimerkiksi ihmisen vuorokausirytmie menee sekaisin, jolloin tulee herkästi yöllisiä häiriöitä.

Niihin pitäisi puuttua samoin kuin kenen tahansa muun asukkaan vastaaviin, sillä esimerkiksi asukkaalle annettut varoitukset ovat selvä merkki omaisille ja viranomaisillekin siitä, että henkilö ei välttämättä pärjää enää kotona eikä ainakaan ilman apua.

Ketään ei saa jättää heitteille, vaan on vähän jokaisen vastuulla huolehtia muista. Jos havaitsee ikääntyneen käytöksessä tai toimissa jotain huolestuttavaa, voi ensimmäisenä keinona keskustella henkilön kanssa ja kysyä, onko esimerkiksi joku, jolle voitaisiin soittaa tai voiko muuten auttaa.

Seuraava keino on huoli-ilmoitus, mutta se ei ole mikään pikaratkaisu. Saattaa viertähtää toinenkin tovi, ennen kuin henkilö saadaan avun piiriin. Kiireellisissä tilanteissa, jos asukkaalla ei esimerkiksi ole varaa ruokaan tai lääkkeisiin, tai asunto on asumiskelvoton, sosiaali- ja kriisipäivystyksestä saa apua nopeammin.

Sosiaalipuolella palvelut ovat vapaaehtoisia ja jos henkilö ei itse tunnista sairauttaan eikä halua apua, ei häntä voi väkisin auttaa. Tosin jos henkilö on selvästi vaaraksi itselleen tai muille, voi soittaa hätäkeskukseen. Sitä kautta asukas saadaan hoidontarpeen arvioon ja häntä voidaan pitää arvioitavana tarvittaessa tahdonvastaisestikin.

Asukkaan yksityisyyttä ja terveystietoja pitää kaikissa tilanteissa kunnioittaa eikä kenenkään terveydentilaan liittyviä viitteitä ei saa olla missään näkyvissä. Hallituksessa voi siis keskustella vain asuntoon liittyvistä seikoista, ei asukkaan kunnosta. •

Lisätietoja hankkeesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtiö/ajassa/ikajamuisti/materiaalipankki/>

Hei lukija

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

**» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.**

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


OMAKIINTEISTÖ



Sirpa Pietikäinen

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



Asuntopolitiikkaa EU:ssa

Asuntopolitiikka on yksi merkittävimmistä kansalaisiin vaikuttavista politiikan aloista. Asuntopolitiikka vaikuttaa suoraan ja epäsuoraan kansalaisten henkilökohtaiseen talouteen, terveyteen, hyvinvointiin, turvallisuuteen ja työllistymiseen. Vaikka kyseessä on merkittävä politiikan ala, EU:lla ei ole suoraa toimivaltaa asuntopolitiikkaan vaan asuntopolitiikasta vastaavat ensisijaisesti jäsenmaat itse. EU:lla on kuitenkin keinoja vaikuttaa jäsenmaiden asuntopolitiikkaan, sillä Euroopan unionin perusoikeuskirja määrää, että yhteiskunnallisen syrjäytymisen ja köyhyyden torjumiseksi EU tunnustaa oikeuden toimeentuloturvaan ja asumisen tukeen taroituksena turvata ihmisarvoinen elämä jokaiselle.

Euroopan sosiaalisten oikeuksien pilariin on kirjattu muun muassa kodittomien oikeus asumisapuun sekä riittävään suojaan ja palveluihin. Lisäksi periaatteessa vahvistetaan haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden oikeudet sosiaaliseen vuokra-asuntoon ja suojataan pakkohäätöjä vastaan.

Viime vuosina kasvaneet asumiskustannukset ovat kuitenkin herättäneet huolta monissa jäsenmaissa ja EU-kansalaisissa. Vuodesta 2015 vuoteen 2023 asuntojen hinnat ovat nousseet EU:ssa keskimäärin 48 prosenttia. Suomessa tilanne on kuitenkin Euroopan mittakaavalla huomattavasti parempi, sillä Suomessa asuntojen hinnat nousivat EU-maista vähiten – vain noin 5 prosenttia. Unkarissa sen sijaan asuntojen hinnat nousivat peräti 173 prosenttia. Myös vuokratilastukset nousivat EU:n alueella keskimäärin 18 prosenttia vuosien 2010 ja 2022 välillä.

Hintojen ja asumiskustannusten nousu olikin merkittävin äänestyskäyttäytymiseen vaikuttava tekijä viime EU-vaaleissa. Euroopan asuntokriisin vuoksi asuntopolitiikka onkin noussut EU-tasollakin merkittäväksi keskusteluaiheeksi. Kriisin ja vaalien takia Euroopan parlamentti äänesti uuden asuntokriisiä Euroopan unionissa käsittelevän erityisvaliokunnan asettamisesta 12 kuukauden ajaksi, minkä tavoitteena on etsiä ja ehdottaa ratkaisuja kestävään ja

kohtuuhintaiseen asumiseen Euroopassa.

Euroopan komission odotetaan esittävän kohtuuhintaista asumista koskevan aloitteen vuonna 2026 osana eurooppalaista Bauhausia. Aloitteen on tarkoitus varmistaa, että rakennusten perusparannusaloa koskeva strategia hyödyttää myös sosiaalista asumista ja kohtuuhintaisia asuntoja, jotta kohtuuhintaisen asumisen hankkeet saavat käyttöönsä tarvitsemansa välineet ja innovaatiot.

Osana vihreän kehityksen ohjelmaa, Euroopan komissio esitteli rakennusten perusparannusaloa koskevan strategian, jolla pyritään parantamaan energiatehokkuutta, kiihdyttämään talouskasvua ja nostamaan elintasoja. Osana strategiaa, komissio esitti myös ehdotuksensa rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin uudelleenavauksesta, jonka tavoitteena on mahdollistaa EU:n ilmastotavoitteiden saavuttaminen ja puuttua energiaköyhyyteen. Energiaköyhyyden torjumiseksi meidän tulisikin aloittaa energiaremontit haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten asunnoista, sillä energiaremonteilla voimme merkittävästi pienentää asumiskustannuksia energialaskujen pienentyessä.

Kansallisella tasolla yhteiskunnallista syrjäytymistä ja köyhyyttä voidaan torjua toimivalla ja ennakoivalla kaavoituspolitiikalla. Kaavoituksella vaikutetaan suoraan siihen, kuinka paljon ja minne asuntoja rakennetaan sekä millaisia asumisen muotoja alueelle tulee. On tärkeää, että asuinalueita kaavoittaessa varmistetaan, että alueella on riittävästi monipuolista asuntokantaa eli erikokoisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekaisin. Suomessa kaavoitus on toiminut muuhun Eurooppaan varsin hyvin ja esimerkiksi ennakoivalla kaavoituksella olemme pystyneet ratkaisemaan asunnottomuutta. Suomesta tulisikin asiassa ottaa mallia Euroopan laajuisesti ja asiasta olisikin tärkeä saada neuvoston päätelmä.

Asuntopolitiikka näyttääkin nyt tulleen EU-tasolle isosti - onhan kyseessä sentään kaikkia EU-kansalaisia koskeva politiikan alue.



**VEDENERISTYSTYÖT
SEKÄ KATTO- JA SILTAERISTYKSET
JO VUODESTA 1971**

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

RALA

PÄTEVYYS

RALA

SERTIFIKAATTI



Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



RAKENNUSTERVEYDEN PUOLESTA

-  Kosteusmittaukset
-  Kuntotutkimukset
-  Korjaussuunnittelu
-  Valvonta



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

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



Lasipalvelua

Ikkunakorjauksia kaikkina vuorokauden aikoina

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

08 333 335
PÄIVYSTYS
24h

OULUN Katso lisää lasipalvelu.fi
LASIPALVELU

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



Aukotonta kattoremontointia

**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.



Katso lisää:
prorakenne.fi
040 746 6231

 **PARMAIR**
WWW.PARMAIR.COM

*Helppo ja nopea vaihto
laitesovittimella*



*Kaikkien merkkien
tilalle!*

 **KIHO**
PALVELUT

 **KIHO**
PALVELUT



**Taloyhtiön
putkiremontti**

**uponor
kotiti**

Helppo, hallittu ja edullinen

Asiantuntevat ja dokumentoidut:

- LVI-palvelut
- Sähköpalvelut
- Remonttipalvelut
- Suunnittelupalvelut
- Asiantuntijapalvelut
- Sisäilmakorjauspalvelut

**Helppo kokonaispaketti
suunnittelusta toteutukseen!**



www.kihopalvelut.fi

*Ei ongelmaa liian suurta,
ei työtä liian pientä!*