

Huoneistojen  
sisälämpötilan hallinta  
kaikkina vuodenaikoina ..... 6

Putkiremontin suunnittelu  
kannattaa aloittaa jo  
vuosia etukäteen ..... 13

Ikä- ja muistiystävällinen  
taloyhtiö huomioi  
myös seniorit ..... 22



## Rakentavaa kunnossapitoa **helpinghands.fi**

- Toimitilamuutokset
- Liike- ja toimitilaremontit
- Talo- ja huoneistoremontit, avaimet käteen
- Vahinkosaneeraus
- Kattohuollot, -korjaukset ja -remontit, kattojen kuntoraportit
- Kattolumityöt ja kattohuoltosopimukset
- Keittiöremontit
- Terassit, piharakennukset, varastot, saunat jne.
- Asunto-osakeyhtiöiden palovaroittimien päivitykset lain vaatimalle tasolle



## GRANLUND TALOYHTIÖPALVELUT KORJAUSRAKENTAMISTA OSAKKAITA KUUNNELLEN

*Huolehdimme korjausrakentamisen palveluista aina kuntoselvityksistä peruskorjauksiin. Toimimme isännöitsijän ja taloyhtiön tukena kaikissa taloyhtiön korjaustarpeissa vuosikymmenten kokemuksella.*

Ota yhteyttä  
» **Granlund Oy**

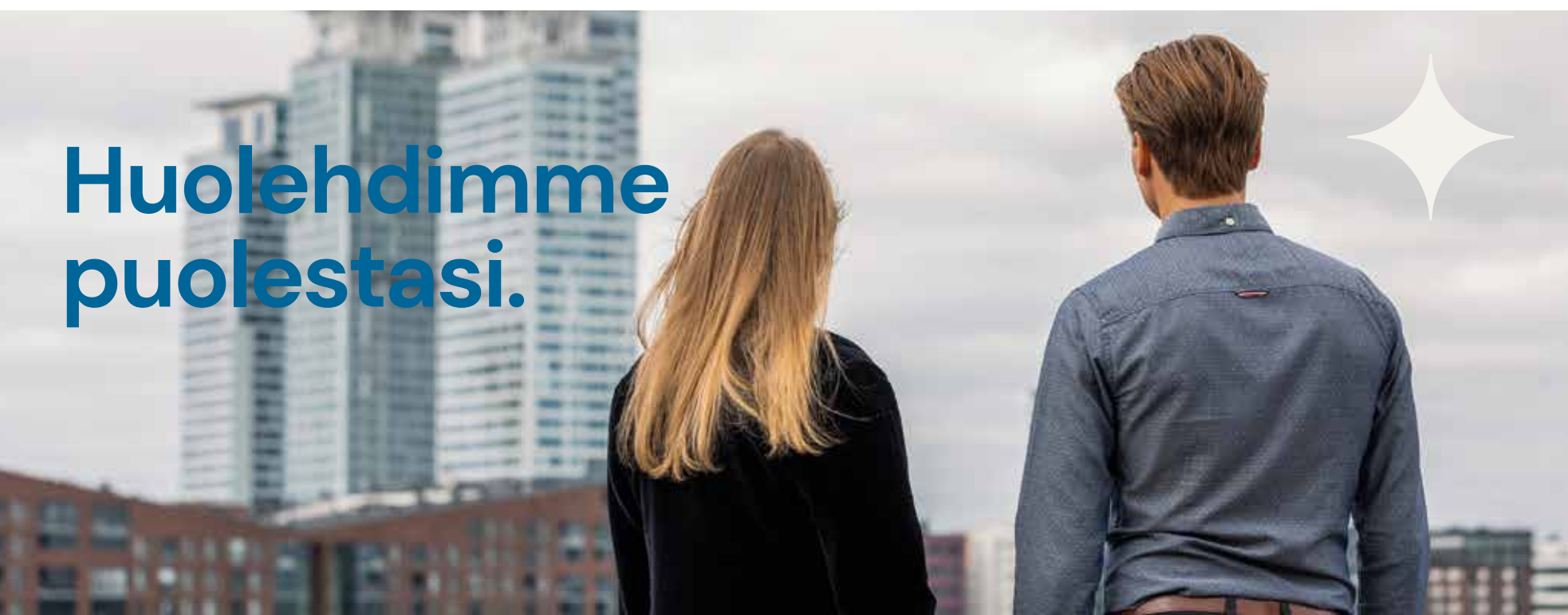


# URTTI

ASIANAJOTOIMISTO

- kiinteistöoikeus
- riitojen ratkaisu
- työoikeus
- perhe- ja perintöoikeus

**0400 565 361**  
**www.urtti.fi**



# Huolehdimme puolestasi.

 **Jyväskylässä, pyydä tarjous:**

**040 537 2730 / johanna.tulla@kiinteistotahkola.fi**  
**050 527 3938 / mikael.nummi@kiinteistotahkola.fi**

## Isännöinti

- ◆ Digipalvelut 24/7
- ◆ Talotili-palvelu pienille taloyhtiöille
- ◆ Manageeraus

## Välitys

- ◆ Vuokravälitys
- ◆ Asuntosijoittajien palvelut

**11:llä paikkakunnalla Suomessa, kiinteistotahkola.fi**





JYVÄSKYLÄ  
3/2025

#### Julkaisija / Kustantaja

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

#### Jakelulevikki

SUURJAKELU  
Jyväskylä  
Painosmäärä: 10 000 kpl  
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

#### Vastaava päätoimittaja

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

#### Toimitus

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

#### Ilmoitusmyynti

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

#### Taitto ja

ilmoitusvalmistus  
Nexus Media Oy

#### Painopaikka

Sanoma Manu Oy

#### Kannen kuva

Dreamstime

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

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.  
Reklamaatiot on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen  
julkaisemisesta Nexus Media Oy:lle.  
Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen  
julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä  
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.  
Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen  
Nexus Media Oy ei ole velvollinen korvaamaan  
painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos  
sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään  
aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen  
peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



18



22

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Huoneistojen sisälämpötilan hallinta vuoden ympäri
- 9 Lakipalsta
- 10 Miten puuttua häiriökäyttäytymiseen?
- 13 Putkiremontin ensiaskeleet
- 16 Hallitusammattilainen avuksi päätöksentekoon
- 18 Siisti ja edustava porraskäytävä
- 22 Ikääntyvät asukkaat taloyhtiössä

## 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 ilmanvaihdosta ja energiatehokkuudesta sekä sisälämpötilan hallinnasta niin kesä- kuin talviaikaankin.

Isot remontit kiinnostavat aina ja näinä epävakinä 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 hallitusammattilaisen 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 likaantuu tavallista nopeammin. Kysyimme ammattilaiselta, millä keinoin se pysyy toimivana ja viihtyisinä haasteellisten keliä aikana.

Väestön ikääntyminen näkyy tietysti myös asumisessa ja tavallisesa 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!



RAKENNUSLIIKE  
**P. HÄMÄLÄINEN**  
RAKENNUSPELTI  
**TURPEINEN**

**ASIAKASLÄHTÖISTÄ RAKENTAMISTA  
KESKI-SUOMESSA JO YLI 30 VUODEN AJAN**

Toteutamme ammattitaidolla niin vaativat  
korjaushankkeet kuin uudisrakennuksetkin.

*Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!*  
puh. 0400 294 975  
olli.matikainen@phamalainen.net  
[www.phamalainen.net](http://www.phamalainen.net)

**UUDET TOIMITILAT  
KELJONKANKAAN ETELÄPORTISSA**

**TERVETULOA EDULLISILLE  
VANNE- JA RENGASKAUPOILLE**



RESURS  
BANK RAHOITUS



**PÄIJÄT-KUMI**  
RENGASLIIKE

Härkökuja 7, 40530 Jyväskylä, p. 014 374 1435 • Ark. 8-17

[pajatkumi.fi](http://pajatkumi.fi)



**MICHELIN**

**GOOD YEAR**

**NOKIAN  
RENKAAT**

**Continental**





# AJANKOHTAISTA

## Kaupungit ja Rakennusteollisuus RT linjasivat yhteiset toimet luontokadon pysäyttämiseksi

Luontokadon pysäyttäminen ja luonnon monimuotoisuuden palauttaminen edellyttävät kiireellisiä toimia myös rakennetussa ympäristössä. 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 vilkkaan 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 haastavan ja kirittävän biodiversiteettitiekartan.

- Olemme tunnistaneeet, että alan on vähennettävä luonnonvarojen käyttöä, edistettävä kiertotaloutta ja noudatettava lieventämishierarkiaa, ja näissä tavoitteissa onnistuminen edellyttää yhteistyötä rakentamisen koko arvoketjulla. Tiekarttatyössä kaupungit tun-



Freepik

nistettiin yhdeksi kaikkein keskeisimmistä sidosryhmistä, RT:n toimitusjohtaja **Aleksi Randell** kertoo.

Luonnon monimuotoisuutta on mahdollista edistää rakennetussa ympäristössä monin tavoin.

- Rakennustyömaalla jokainen yritys voi tehdä jotain, ja pienilläkin toimilla voi olla iso merkitys. Luonnon huomioiminen rakennetussa ympäristössä voi tapahtua esimerkiksi hankintojen kautta, säilyttämällä olemassa ole-

vaa luontoa, hallitsemalla fiksusti hulevesiä ja parantamalla maaperän laatua. Selkeät ohjeet luontoa kunnioittavista työmaakäytännöistä tukevat paikallisluontoa 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 poistoilmapuhaltimista taivaalle 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 tällainen lämmitysjärjestelmä, sillä se on toteutettavissa myös ahtaille kanta-kaupungin tonteille.

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



Smart Heating

Kilpailussa arvostettiin Smart Heatingin järjestelmää, jossa yhdistyy digitalisaatio ja puhdas energia. Smart Heating haluaa edistää energiaomavaraisuutta ja toimia suomalaisen teknologiaosaamisen ja järjestelmäkehityksen kärjessä. Jo pelkästään Veijarivuorenpuiston läm-

mitysjärjestelmä leikkaa sekä hiilijalanjäljestä että lämmityskulusta n. 60%.

*Lähde: Smart Heating Oy*

## Hinnankorotusesitykset käsiteltävä hallituksessa

Taloyhtiöt saavat syksyisin isännöintiyrityksiltä, kiinteistönhuoltoyhtiöiltä ja muilta palveluntarjoajilta esityksiä sopimuksiin tehtävistä hinnankorotuksista. Isännöinti- ja huoltoyhtiöiden 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 erillisveloituksia.

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

Jo 2,5 vuotta voimassa olleiden nykyisten Isännöinnin eettisten ohjeiden mukaan sopimusmuutokset (ml. hinnan tarkistukset) hyväksytään kirjallisesti tai käsitellään taloyhtiön hallituksessa ja kirjataan pöytäkirjaan. Tämän menettelyn tulee olla normaalikäytäntö myös muiden palvelusopimusten osalta, jotta hallituksissa tiedetään



Freepik

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 toimintatapa 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 isännöintiyrityksen on annettava sopimushinnan tarkistusehdotus kirjallisesti taloyhtiölle riittävän ajoissa ennen esitettyä hinnan tarkistusta, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti isännöintiyritykselle kuukauden kuluessa tarkistusehdotuksen saapumisesta. Sen jälkeen käynnistyvät mahdolliset hinnan tarkistusneuvottelut.

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 huolehdi. 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-astiasta. 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, muoviastioita 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.



Freepik

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 rutikuivaa 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 riskiä, joita on hyvä ennakoida arjessa. Laitteiden lataaminen sängyllä tai sohvalla voi aiheuttaa ylikuumenemista, ja siksi lataus tulisi tehdä vain valvotusti ja alkuperäisillä, laadukkailla latauslaitteilla.

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



Vesikiertoisessa lämmitysjärjestelmässä kiertävän veden lämpötila ja kiertonopeus ratkaisevat sisälämpötilan. Asuntokohtaisesti lämpötilaa voi säätää termostaatin avulla muutaman asteen.

... 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 kesämökkien sisälämpötilaa säädellään nykyisin usein ilmalämpöpumppujen avulla. Rivi- ja erillistalomoitoisissa taloyhtiöissä, joissa asuntojen lämmityssähkö maksetaan asuntokohtaisesti, se on samoin toimiva ja suosioitaan 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 huoneis-

tokohtaisia 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 si-

joittaminen 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 naapureille.

– Vastuu oman ilmalämpöpumpun kunnossapidosta ja huollosta kuuluu aina omistajalle, samoin tietysti korvausvelvollisuus, jos laitteesta aiheutuu vaurioita rakennukselle. Sellainen on kuitenkin har-

” Talvikauden lähestyessä taloyhtiöissä koittaa lämmitysjärjestelmän tarkistamisen aika. Osakkaiden on hyvä huolehtia, että heidän omien asuntojensa patterien termostaatit toimivat ja että ikkunoiden tiivisteet ovat kunnossa.

vinaista, 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 tietyntä 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 muutama asteeseen, Petri Pylsy muistuttaa.

Siksi taloyhtiössä pitäisi keskustella tavoitelämpötilasta, joka suurin piirtein tyydyttää kaikkia. Petri Pylsyn mukaan 21–22 astetta on suositeltava asuinhuoneen lämpötila. Joidenkin mielestä se on liikaa ja joidenkin mielestä liian vähän, mutta enemmistölle se lienee suurin piirtein sopiva.

– Ensimmäiseksi täytyy hyväksyä se tosiasia, että optimilämpöä, joka on kaikille asukkaille täydellinen, ei löydy. Se johtuu siitä, että eri ihmiset aistivat samat celsiusasteet eri tavalla, Pylsy sanoo.

Lämmön kokemukseen vaikuttaa moni seikka: ihmisen yksilöllinen lämmönsäätely, ikä, ääreisverenkierron toiminta, mahdolliset sairaudet, se, mihin kukin on ennestään tottunut. Eri asuntojen lämpötila voi kylmänä aikana vaihdella pelkästään sen mukaan, minkä kuntoiset ikkunoiden tiivisteet ovat.

– Tärkeintä ei aina ole tarkka astemäärä, vaan se, että lämpö tuntuu riittävältä. Vedottomassa huoneessa tuntuu lämpöisemmältä kuin vetoisessa, vaikka mittarilla mitattu lämpötila olisi sama momentissa, Pylsy muistuttaa.

### Miksi koti kuumenee kesällä?

Asuntojen liika kuumuus ei ole pohjoisilla leveysasteilla ympärivuotinen ongelma, mutta kuukausi tai pari helteistä kesää riittää tekemään asumisesta sietämättömää, jos sisäilman viilentämiseen ei ole tarpeeksi keinoja.

On hämmäntävää, että suomalaisissa 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 kysymys ei varsinaisesti ole huolimattomuudesta tai rakennusteknisistä virheistä. Vanhojen kerrostalojen rakentamisaikaan ei yksinkertaisesti ole kiinnitetty huomiota viilentämiseen; se ei ole ollut relevanttia siihen aikaan, eikä se ole ohjannut rakennuksen suunnittelua.

– Uudisrakennuksissakin voidaan kärsiä kuumuudesta pitkänä hellejaksoina, mutta nykyään asia huomioidaan talojen suunnittelussa paremmin kuin ennen, Pylsy kertoo.

Koneellinen ilmanvaihto ei paljonkaan auta, koska se ei viilennä sisäilmaa, vaan ainoastaan vaihtaa sitä. Se voi päin vastoin vetää kuumaa ilmaa ulkoa sisälle asuntoon.

### Viilennystä omin konstein

Jos ilmalämpöpumppu ei ole vaihtoehto, kuumimpaan aikaan voi käyttää erilaisia tuulettimia ja viilentimiä, joita on tarjolla suuri valikoima. Monilla on käytössä viilennin, jonka poistoilmapiipputki johtaa lämpöä ulos, mikä edellyttää, että ikkuna tai parvekkeen ovi on jatkuvasti auki. Petri Pylsy sanoo, että laitteen käyttö ei sotke talon koneellista ilmanvaihtoa, vaikka ikkunoiden auki pitämistä käskettäisiin välttää sen ollessa päällä.

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

– Suurin syy asuntojen kuumenemiseen on auringon säteily, joten kannattaa miettiä, miten jokainen asukas voi omilla toimillaan vähentää sitä, Pylsy neuvoo.

PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT  
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Katto remontteja yli 20 vuotta  
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

# ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS  
ASBESTI-  
PURKUTYÖT  
MEILTÄ!



### OTA YHTEYTTÄ:

Mika Aho, 045 347 7868  
mika.aho@eliittikatot.fi

**eliittikatot.fi**



**ELIITTIKATOT**

Kotisi ylin ystävä



” Ensimmäiseksi täytyy hyväksyä se tosiasia, että optimilämpöä, joka on kaikille asukkaille täydellinen, ei löydy.

Ikkunat, joihin aurinko paistaa suoraan, kannattaa pitää kiinni ja käyttää esimerkiksi kaihtimia. Sen sijaan yötuuletus ulkoilman lämpötilan ollessa sisäilman lämpötilaa alempi auttaa jäähdyttämään asuntoa. Kuumina päivinä voi välttää sähkölaitteiden pitkäaikaista käyttöä, kuten sähköuunilla paistamista, ja säätelee kosteiden tilojen lattialämmitykset pienelle. Lattialämmitystä ei kuitenkaan pidä sulkea pitkäksi aikaa kokonaan, koska sillä on tehtävänsä myös kosteuden torjumisessa.

Jos ollaan rakentamassa uutta tai teke-

missä ikkunaremonttia, uusiin ikkunoi-

Energiatehokkuus ohjenuorana

Energiatehokkuuden vaatimus kuuluu nykyään kaikkialla. Petri Pylsy kertoo, että nykyään on mahdollista rakentaa myös vanhaan taloyhtiöön tehokas koneellinen lämmön talteenotto varustettu tulo-poisto -ilmanvaihtojärjestelmä. Sellainen on ilmestynyt rakennusmääräyksiin vasta 2000-luvulla, samalla kun niitä on kiristetty 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 raajan 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. ●

Sisäilmaston edelläkävijä

Ilmanvaihdon huollot ja korjaukset sekä asennukset ja urakointi yli 40 vuoden kokemuksella.

Myymälästämme löydät kattavan valikoiman ilmanvaihtolaitteita ja -tarvikkeita, mm. Keski-Suomen laajimman valikoiman suodattimia. Tule tutustumaan!





**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 käsittelen asunnon hallintaanottooperusteita 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. Hallintaanottooperusteita ovat mm. vastikkeen maksamatta jättäminen, häiritsevä elämä ja huoneiston huono hoito. Hallintaanottooperusteella 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 hallintaanottope-

rusteiden 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 haitan perusteella.

Mietinnössä on ehdotettu myös, että osakehuoneisto voitaisiin 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 hallintaanottopäätöksestä voisi tiedottaa sähköisesti. Nyt käytössä olevien todisteellisten tiedoksiantotapojen käyttöä

ei haluta rajoittaa, vaan käyttöön ehdotetaan lisäksi uutta sähköistä tiedoksiantotapaa. Sähköinen tiedoksianto voitaisiin toteuttaa osakkeenomistajan kokouskutsuja 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 tiedoksianosta, 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

# Asumishäiriöiden taklaaminen edellyttää avointa tiedonkulkua

**Erilaisten häiriötapauksen 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 totesi syyskuisessa tiedotteessaan kehityksen huolestuttavaksi ja vaati 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 asukkailleen.

## 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 eri-

laisten 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 viikonloppujuhlintaa. Nykyisin tapaukset ovat vakavampia, ja niihin liittyy metelöinnin lisäksi tyypillisesti vahvempia

päihkeitä, 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 irtisano-  
maan oman vuokrasopimuksensa, jos  
häiriöihin ei ole kyetty puuttumaan no-  
peasti.

### Häiriön pitkittyessä dokumentointi kannattaa

Jos häiriötilanne on luonteeltaan yksit-  
täinen ja siitä aiheutunut meteli vielä vä-  
häistä, Penttilä rohkaisee asukkaita kom-  
munikoimaan asiasta ensin keskenään.

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

Vakavammassa tilanteessa, ja mikäli  
muuta vaihtoehtoja ei enää ole, hän ke-  
hottaa kuitenkin tekemään ilmoituksen  
häiriöstä isännöitsijälle. Jos tilanne on  
uhkaava, siitä kannattaa soittaa oitis hä-  
tänumeroon. Toistuvista häiriöistä olisi  
puolestaan hyvä pitää myös jonkinlaista  
päiväkirjaa.

– Kirjata ylös päivämääriä, aikoja ja  
minkä tyyppistä häiriötä on ollut. Onko  
ollut huutamista, metelöintiä tai pais-  
kottu ovia, Penttilä mainitsee esimerkki-  
nä.

Kootut tiedot auttavat taloyhtiötä ja  
mahdollista vuokranantajaa puuttumaan  
asiaan. Penttilä korostaa, että vähääkin  
vakavammassa tapauksissa häiriöstä olisi  
aiheellista välittää tieto myös mahdolli-  
selle vuokranantajalle. Jos asunto on  
vuokrattu, vuokranantajalla on mahdol-  
lisuus irtisanoa tai purkaa vuokrasopi-  
mus. Mikäli tilanne kärjistyy vuokralai-  
sen häätöön asti, häiriöistä olisi kuiten-  
kin hyvä olla saatavilla jonkinlaista näyt-  
töä tai todisteita.

### Vapaamuotoiset huomautukset voivat korjata tilanteen

Taloyhtiön ainoa laissa säädetty keino  
tarttua häiriötilanteisiin on sitäkin jä-  
reämpi, eli hallintaanottomenettely.

– Viime kädessä yhtiökokouksessa  
tehdään se päätös, että asunto otetaan  
asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään  
kolmeksi vuodeksi, kertoo Penttilä.

– Tämän ulkopuolella pehmeämpiä  
keinoja ovat vapaamuotoiset huomau-  
tukset ja pelisääntökeskustelut, eli ollaan  
yhteydessä asukkaaseen tai vuokrananta-  
jaan mahdollisimman alhaisella kynnyk-  
sellä, puututaan nopeasti.

Myös noilla pehmeämmillä keinoilla  
voi olla tilanteeseen toivottu vaikutus,  
ennen kuin häiriötä aiheuttaneelle asuk-  
kaalle päädytään antamaan laissa säädet-  
ty varoitus. Häiriötilanteissa olisikin  
Penttilän mukaan ylipäättään tärkeää,  
että tieto asiasta siirtyisi mahdollisim-  
man nopeasti asukkailta ja naapureilta  
taloyhtiölle ja sieltä eteenpäin.

Taloyhtiön muut asukkaat voivat kui-  
tenkin turhautua, mikäli toistuviin häi-  
riöihin ei tunnuta saavan ratkaisua aikai-  
seksi ja ne vain jatkuvat jatkumistaan.  
Penttilä toteaa taloyhtiöiden odottavan  
häiriöltä usein tietyn tyyppistä vakavuut-  
ta, ennen kuin siihen tartutaan järeä-  
min keinoin. Varsinkin jos häiriöilmoi-  
tuksia on tullut vain yhdeltä asukkaalta,  
joissain tapauksissa taloyhtiö saattaa ha-  
luta odottaa, reagoivatko muutkin asuk-  
kaan asiaan.

– Näin halutaan karsia tilanteita, jois-  
sa kyse on enemmän naapurikemioista,  
hän selventää.

Tuossa tilanteessa Penttilä kehottaa  
häiriöstä kärsivää asukasta keskustele-  
maan asiasta myös taloyhtiön muiden  
asukkaiden kanssa. Mikäli riittävän  
moni on asiasta yhteydessä isännöitsi-  
jään, tilanteen koko laajuus on parem-  
min tiedossa toimenpiteitä varten.

### Avointa tiedonkulkua ja käytännön keinoja

Penttilä korostaa avoimen tiedonkulun  
merkitystä taloyhtiön häiriötilanteisiin  
puuttumisessa. Häiriöistä olisi siksi tär-  
keä ilmoittaa jo varhaisessa vaiheessa. Ta-  
loyhtiö voi myös ohjeistaa esimerkiksi  
taloyhtiön ilmoitustaululla osakkaita ja  
asukkaita ilmoittamaan havainnoistaan.

Penttilä muistuttaa, ettei taloyhtiöillä  
ole oikeutta saada poliisin käyntiraport-  
teja, vaikka poliisi olisi käynyt jossain  
sen huoneistossa häiriötilanteen vuoksi.  
Näinpä myöskään asukkaiden yhteyden-  
otot poliisille eivät siis kulkeudu itses-  
tään taloyhtiön tietoon.

– Voi hyvin käydä niin, että tieto ei  
kulje.

Penttilä huomauttaa mediaan asti kan-  
tautuneen tietoa taloyhtiöistä, jotka ovat  
palkanneet tiloihinsa vartiointia ja saa-  
neet sillä jossain määrin rauhoitettua  
häiriönsä. Muitakin käytännön keinoja  
on kuitenkin saatavilla; esimerkiksi jo  
valvontakameroiden asentamisella voi  
olla hänen mukaansa asiaan toivottu vai-  
kut. Lisäksi älylukitus ja ovikoodit  
auttavat rajoittamaan asiattomien kul-  
kua taloyhtiön yleisissä tiloissa ja näin  
vähentävät mahdollisia häiriötilanteita.

– On aika pieni kustannus vaihtaa ovi-  
koodia vaikka pienin väliajoin, jos tun-  
tuu siltä, että se on lipsahtanut väärin  
käsiin.

### Lakiuudistus helpottaa häiriöihin puuttumista

Jos häiriöt koskevat vuokra-asuntoa, ne  
olisi hyvä tuoda mahdollisimman nope-  
asti myös vuokranantajan tietoon, Pent-  
tilä painottaa. Hänen kokemuksensa  
mukaan valitettavan usein ensimmäinen  
tieto, jonka vuokranantaja saa häiriötil-  
lanteesta, on taloyhtiöltä tullut varoitus  
asunnon hallintaanotosta. Puuttumiskei-  
noja olisi kuitenkin ollut aikaisemmin-  
kin.

– Vuokranantajan menettely vuokra-  
sopimuksen purkamiseksi olisi nopeam-  
pi ja kevyempi kuin se hallintaanotto.

Toisinaan häiriötilanteet kuitenkin il-  
menevät yksittäisten huoneistojen ulko-  
puolella, taloyhtiön yleisissä tiloissa. Ta-  
loyhtiössä saattaa hyvä aavistus siitä, mi-  
hin 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 huoneen-  
vuokralain ja asunto-osakeyhtiölain päi-  
vitystyössä, Penttilä toteaa.

Päivitettyt lait tulevat voimaan toden-  
näköisesti vuonna 2026. Täydennykset,  
joita niihin on kaavailtu vuokrasopimuks-  
sen purkamis- ja asunnon hallintaanotto-  
perusteiden osalta, helpottanevat sen  
myötä vuokranantajan ja taloyhtiön  
puuttumista myös asuntojen lähiympä-  
ristössä tapahtuviin häiriöihin. >>

## KUN KATTOSI TUOTTAÄ PÄÄNVAIVAA, OLEMME APUNASI!

**Pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous taloyhtiösi kattotöistä.**

- Tiili- ja peltikattojen pesut ja maalaukset
- Kattojen tiivistykset
- Kattoturvaruusteet ja sadevesijärjestelmät
- Säännölliset katon kevät- ja syyshuollot



**» 050 919 5071**

info@kskiinteistopalvelu.fi  
www.kskiinteistopalvelu.fi



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

## KUNTO- KARTOITUKSET eri rakennusosiin aina vesikatoilta märkätiloihin.

Kuntokartoitus antaa rakennuksen omistajalle  
hyödyllistä tietoa rakennuksen kunnosta ja  
sen korjaustarpeista. Kuntokartoituksesta  
laaditaan aina kattava raportti, josta tulee  
ilmi havainnot ja toimenpide-ehdotukset.  
Voit tilata kuntokartoituksen yksittäiseen  
rakennusosaan, jonka kunto huoletta tai  
kokonaisvaltaisen Talotarkastuksen, joka  
kattaa rakennuksen tärkeimmät rakenteet.

Täyden palvelun talosta ulkoremontit  
sokkelista vesikattoon, ulkomaalaukset  
ja sisäremontit.

**Lue lisää Taloympyrä®  
-palvelusivulta  
[www.muurake.fi/taloympyra](http://www.muurake.fi/taloympyra)**

**luotettava  
kumppani**



**Muurake**

044 285 7948 | [juho.nissinen@muurake.fi](mailto:juho.nissinen@muurake.fi)



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



Freepik

## Älylukitus tullut osaksi taloyhtiöiden arkea

Kun älylukitukset alkoivat aikoinaan yleistyä asuinrakennuksissa, ensimmäisen sukupolven ratkaisuista 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 olennaimpana 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 mihin 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. ●



... 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 elinkaar-  
aren 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 pukkaa.

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 kokemus-  
peräistä tietoa siitä, kuinka kauan jokin osa yleensä kestää, mutta koskaan ei voi päivántarkasti sanoa, milloin on ryhdyt-  
tävä remonttiin.  
– Esimerkiksi uusien muovi- ja kompo-  
siittiputkien käyttöiästä ei vielä ole koke-  
musperäistä tietoa. Siksi mielestäni kan-  
nattaisi olla kiinnostunut niiden kunnos-  
ta viimeistään 30–40 vuoden käytön jäl-  
keen. Jos taas puhutaan vanhemmasta  
kiinteistöstä, jossa tiedetään olevan alku-  
peräisiä putkiosuuksia, niin kannattaa he-  
timiten tarkastaa niiden kunto, muistut-  
taa erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäki-**

**nen**, LVI Tekniset Urakoitsijat ry:stä  
– Olisi hyvä, jos taloyhtiöllä olisi hyväis-  
sä ajoin ennalta laadittuna omaan kiin-  
teistöön ja omille rakennuksille selkeä  
suunnitelma siitä, milloin kulumista arvi-  
oidaan ja miten se tehdään. Kun päätök-  
set, aikataulu ja hankkeen ohjaus on  
omissa käsissä, saadaan homma vietyä  
maaliin hallitummin ja kustannustehok-  
kaammin.

## Rahoitusta kannattaa kerätä ennalta

Yhtiökokoukselle esiteltävässä kunnossa-

pitotarvesuunnitelmassa putkiremonttiin on hyvä varautua ajoissa. Se kannattaa myös siksi, että pankkien vakuusvaati-  
mukset ovat viime vuosina nousseet ja kun ollaan ajoissa liikkeellä, voidaan kar-  
tuttaa kassaa jo ennalta ja siten pienentää lainatarvetta.  
– Ellei yhtään varauduta, saattaa laina-  
tarve kasvaa niin suureksi, että laina jää kokonaan saamatta, koska pankki katsoo, ettei kiinteistön arvo riitä vakuudeksi, to-  
teaa Mäkinen.  
Isännöintiliiton putkiremonttibaro-  
metri vuodelta 2025 kertoo samaa kieltä. Barometrin mukaan 19 %:lla isän- >>



# Taloyhtiölainoja kaikissa käänteissä

Pidä huolta taloyhtiöstäsi remontoimalla ajoissa. OP:n rahoitusratkaisulla taloyhtiön remontti etenee kustannustehokkaasti ja joustavasti. Räätelöimme rahoitusratkaisun taloyhtiön tarpeiden mukaan. Varmista taloyhtiösi seuraava askel ja pyydä lainatarjous.

Tutustu: [op.fi/taloyhtiolaina](https://op.fi/taloyhtiolaina)

Rahoituksen myöntää osuuspankki.

OP Keski-Suomi



” Putkiston ja laitteiston kunnan arviointi on parasta jättää ammattilaiselle. Kuntotutkimuksen perusteella riskien määrä tarkentuu ja voidaan tehdä paremmin päätöksiä siitä, milloin remontiin on ryhdyttävä.

nöitsijöistä on hallinnoinnissaan kohteita, joissa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta 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 muita, varmasti yhtä tarpeellisia peruskorjaushankkeita 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 ennakoon. 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 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

Ensiaskelaita putkiremontin toteuttamisessa on kartoitusvaihe. Kuntokartoituksen tai -tutkimuksen avulla selvitetään putkien tekninen kunto: mitä materiaalia viemärit ja käyttövesiputket ovat ja onko havaittavissa syöpymistä 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 vi-

deokuvaus 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 remontiin on ryhdyttävä. Samassa yhteydessä on fiksua tehdä suunnitelma rahoituksen varalle.

– 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 tahoja, 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 kokemuksistaan 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 oletettua pidempään, voi putkiremonttia siirtää vähän eteenpäin ja jäädä 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 häntää on vaikka myydä. Kun hanke käynnistetään ajoissa, jää taloyhtiölle, isän-



” Olisi hyvä, jos taloyhtiöllä olisi hyvissä ajoin ennalta laadittuna omaan kiinteistöön ja omille rakennuksille selkeä suunnitelma siitä, milloin kulumista arvioidaan ja miten se tehdään.

nöitsijälle ja asukkaille riittävästi aikaa määrittellä valintakriteerit, kartoittaa remonttivaihtoehdot 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 valintaan 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 loppujen lopuksi melko helposti ja kohtuullisissa 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. ●





**OMAKIINTEISTÖ**

Lue lisää:  
[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)



Kun on kyse  
**KORJAUS-  
RAKENTAMISESTA**

**RENEVO.FI**

” Laadun takaa ihmiset.

LINJASANEERAUKSET // PERUSKORJAUKSET  
VAHINKOKORJAUKSET // TILAMUUTOKSET

**renevo**

HELSINKI • LAHTI • JYVÄSKYLÄ  
SOITA MEILLE: 020 734 9910 // [INFO@RENEVO.FI](mailto:INFO@RENEVO.FI)



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

... Teksti: Ulla Sirén

# Taloyhtiö ongelmassa – 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 lieenee 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 ih-

miset 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 juridista, teknistä ja taloudellista osaamista, jollaista ei voi löytyä jokaisen yhtiön sisästä.

Hallitusammattilainen toimii työksen 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 kaksikymmenvuotis- >>

juhlaansa 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 yhtiövästikkeissä 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 kuukaan 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 osakasuhteenjohtajalla. Hän joutuu siis osaltaan vahingonkorvausvastuuseen, jos jossakin on tehty virheitä. Jos ammattilaiseen 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 palkkaamasta 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 oio-

taan tai tehdään muuten virheitä, taloyhtiö voi joutua myöhemmin uuvuttavaan valitusten ja oikaisuvaatimusten viidakkoon. Siksi ammattilaispuheenjohtaja, joka syventyy kokonaisvaltaisesti projektin hoitoon ja aikatauluttamiseen, on turvallinen vaihtoehto.

Kolmas yleinen tarve ammattilaisen palkkaamiseen on taloyhtiön sisästä katsottuna kaikkein 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 yleisimmän. 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.

– Pyrin 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 kokouspalkkio on Alin mukaan isossa yhtiössä kelvollinen kannustin.

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

Suomen 90 000 taloyhtiötä muodostavat melkoisen kimpaleen 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 yhtiövästike pysyy asukkaiden kannalta hyvällä tasolla. ●



KULJETUSMIES

- MUUTTOPALVELUT
- YLEISKULJETUKSET
- KIERRÄTYSPALVELUT
- HUONEKALUKULJETUKSET

Vesa Melgin, Kangashäkki 040 620 4246

pihapalveluylonen.fi

- Puiden kaato
- Kantojyrsintä
- Oksien haketus
- Konelumityöt

0400 627 799  
pihapalveluylonen@gmail.com



NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA  
OSOITTEESSA:  
www.digiomakiinteisto.com

# HUJU REMONTIT

"Kerralla kuntoon"





Tervehdys

Tarjoamme remonti- ja asiantuntijapalveluita Jyväskylän seudulla. Pyydä tarjous verkkosivuillamme tai soita 044 244 3369.

- REMONTOIMME SINULLE  
Huoneistot, toimitilat ja keittiöt  
Kylpyhuoneet & saunat  
Terassit ja ulkoremontit
- ASUNTOKAUPPAA VARTEN  
Kuntotarkastus (AKK)  
Osakkeen kosteuskartoitus
- ASIAANTUNTIJAPALVELUT  
Vesivahingon todennus ja korjaus  
Remonttikohteen rakennusvalvonta  
Riskirakenteen korjaussuunnittelu

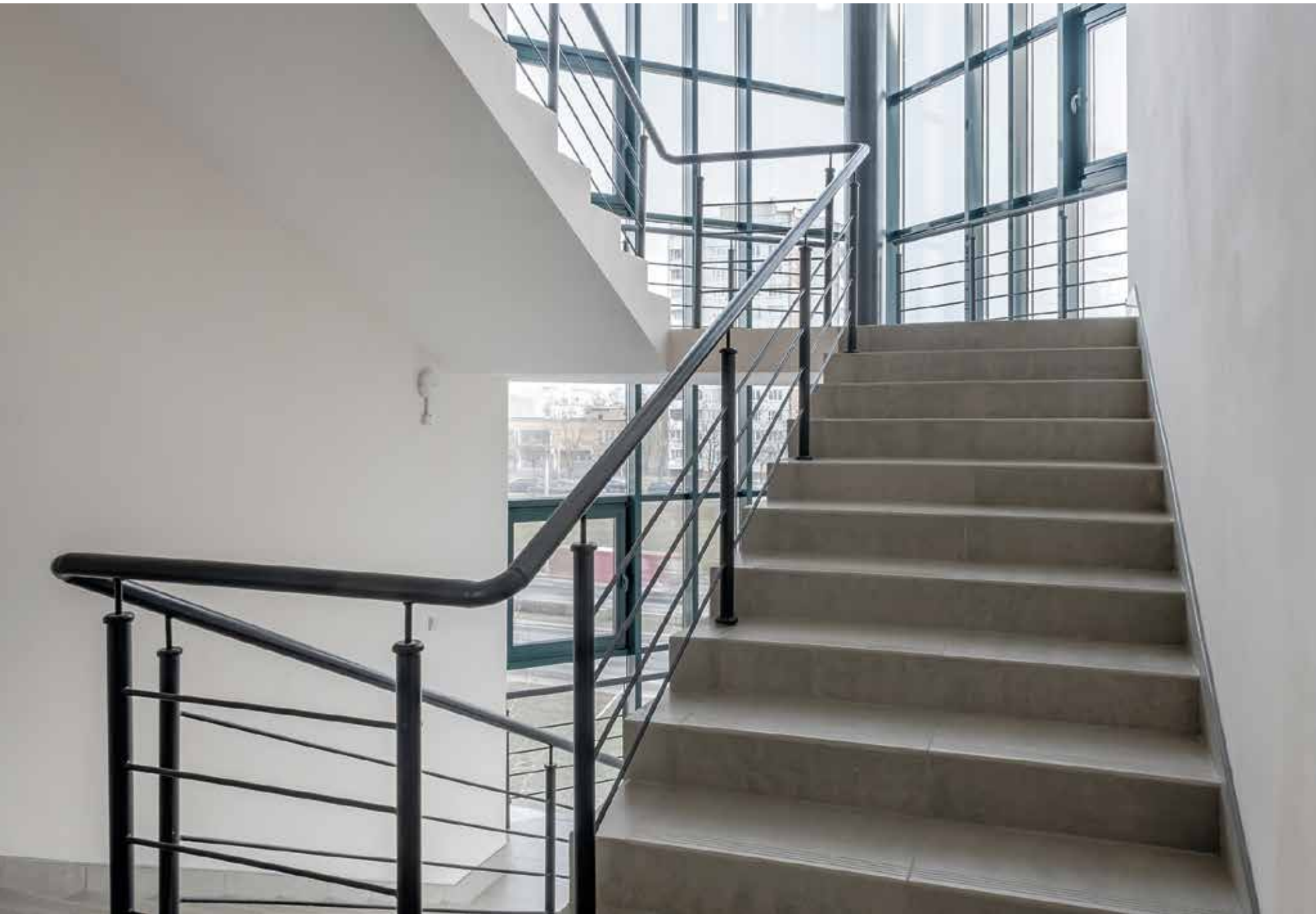


Kerralla kuntoon!



luotettava kumppani

HUU Remontit  
Puh. 044 244 3369  
petteri.hujanen@hujuremontit.fi



... 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 kunnon säilymiselle että sen viihtyisyydelle.

*Sähköistä palvelua*

**SÄHKÖ  
TIIHONEN**

**Sähköasennukset  
Sähkövikojen  
korjaukset**

Toimimme myös kotimaisen  
Esteri kiinteistöpesula-  
laitteiden jälleenmyyjänä  
ja huoltokorjaamona

[www.sahkotiihonen.fi](http://www.sahkotiihonen.fi) | 040 730 0077

– Kaikki sanovat arvostavansa puhtautta, mutta usein päätöksenteon 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 kilpaillevan sillä, kuka saa palvelunsa vain halvimalla. Mattila peräänkuuluttaakin osta-

misen 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 keskusteleavasta 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 ylipäättään 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 harvemminkin.

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

– Vahausta toki tehdään ja itsekin suosittelen sitä tehtäväksi monille pinoille, mutta nykypäivänä pintamateriaalit on suunniteltu hyvin helppohoitaisiksi, niin että ylläpitosiivouksella pystytään pitämään laatu tasolla.

Siivouspalvelujen mitoittamiseen vaikuttaa moni tekijä

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

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

Varsinkin kesäisin kiinteästi mitoitetut siivoukset voivat olla hänen mukaansa palveluntuottajalle hyvin katteellista toimintaa, koska likaa kulkeutuu 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 kulkeutuu asukkaiden ja muiden kiinteistössä kulkevien jaloissa.

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

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

Siivoustarpeet huomioon rakennuksen suunnittelussa

Mattila huomauttaa kiinteistöhuollon, 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 puhtaina kuin joku karhea pinta.

Myös valittu värimaailma vaikuttaa tilan viihtyisyyteen, mutta myös siihen, miten lika näkyy miltäkin pinnalta. Jos taloyhtiössä halutaan harventaa siivoukset, 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 siivoojan työturvallisuuttakin sekä porraskäytävän käyttöturvallisuutta taloyhtiön asukkailla.

– Kuramattojen vaihtoväli vaihtelee vuodenaikojen mukaan 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, matoituksen 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 esimerkkinä. Lisäksi tilassa tulisi olla varastotilaa puhtaanapidon tarvikkeiden 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 säilymi-

**Laatua, luotettavuutta ja takuutyötä yli 45 vuoden kokemuksella ja ammattitaidolla.**



**Maalausliike Pekkarinen Oy**

**040 511 1997**  
**0400 418 755**  
[www.maalausliikepekkarinen.fi](http://www.maalausliikepekkarinen.fi)

- Tasoite-, maalaus ja tapetointityöt
- Ulkomaalaustyöt
- Julkisivurappaukset

- Huoneistoremontit
- Betonilattioiden epoksinnoitukset

**Millainen sähkösaneerausremontti taloyhtiöön tulisi toteuttaa?**

- Teemme kartoituksen
- Laadimme suunnitelman
- Kilpailutamme ja valvomme toteutuksen



**SSVP.fi**  
Sähkö - Valaistus - Älykoti

020 155 3555



**PESUMESTARIT**  
[www.pesumestarit.fi](http://www.pesumestarit.fi)



Pasi Juha

**Rappukäytävään laadukkaat Iron Horse kuramatot**

- Nitriilikumipohja, pysyy hyvin paikoillaan ja on kevyt käsitellä.
- Konepestävä, paras pesutulos edullisemmin.
- Myös omalla painatuksella.
- Pesu ja kuljetus tarvittaessa tai sovittu aikataulun mukaan.

**Ilmainen kartoituskäynti!**



**PALOKANKAANTIE 7**  
**40320 JYVÄSKYLÄ**  
**044 760 7787**

**Avoinna ma-pe 8-17**



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

seen, 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 taloyhtiön-sä 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!



# Vastuullisuus on myös kustannus-tehokasta.

Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta. Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjansa ansiosta matot pysyvät hyvin paikoillaan, mikä lisää askelturvallisuutta. Palvelumme ansiosta tilasi pysyvät edustuskunnossa. Vähennät samalla myös siivouskustannuksia. Mattojen vaihtoväli yhdestä neljään viikkoa.

**Mattovuokraus – vastuullinen ratkaisu**  
Lindströmin vaihtomattopalvelu toimii asiakkaan lähellä. Otamme ympäristön huomioon niin tuotteidemme valmistuksessa kuin palveluprosesseissammekin. Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Toimi hyvän sään aikana.

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



## Puhtaanapitoalan toimijamäärä on harvenemassa

Puhtaanapitoalalla hämmöittää muutoksia, jotka taloyhtiöidenkin olisi hyvä sisäistää. Esimerkiksi siivouspalvelujen hintataso ei tule Mattilan arvion mukaan laskeumaan, koska toiminnan kustannusrakenne kehittyi 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 suhdanneherkkä.

– 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 ylipäättään kannattavaa tulla siivoamaan myös tulevaisuudessa. ●



## Hei lukija

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

» EHDOTA JUTTUA.  
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:  
[toimitus@nexme.fi](mailto:toimitus@nexme.fi)



  
**OMAKIINTEISTÖ**

Freepik



... Teksti: Elina Salmi

# Miten taloyhtiö voi huomioida ikääntyvät 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.**

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 varmaankin yk-

kösasia, 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 Kiinteistö-

liiton 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 asukkaille jaetaan selkeät ja helposti ymmärrettävät ohjeet siitä, mi-

ten riskejä ehkäistään ja miten hätätilanteissa toimitaan.

Muistisairaana avuksi voi harkita asunto-kohtaisia 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 tutkimuskattokailija saa lieden päälle ilman, että aikuiset sen huomaavat.

Vesivuotojen varalta voi hankkia vuoto-vahtia. 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 raskaat ulko-ovet. Niiden keventämiseen on olemassa melko helppoja teknisiä ratkaisuja, jotka eivät maksa maltaita.

– Toivottiin myös parempaa liukkau-  
den torjuntaa. Koska nastakengät tai kenkien päälle kiinnitettävät liukuesteet voivat olla kivilattialla hyvinkin liukkaaita, 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 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 välille. Suositeltavaa 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



**”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.**

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 naapuri-apua 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 tarvekin 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 esteettö-

myys ja ympäristön selkeys on muistisairaalalle 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 samanväristä pötköä. Taloyhtiön ulkonäköä pirstävä ja kotiin löytämistä edesauttava yksityiskohta on vaikkapa rappujen ulkovie-  
mien maalaaminen erivärisiksi.

Oman kotioven tunnistamiseksi oveen voi ripustaa koriste-  
teen 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 asukkailta, 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 vuorokausirytmien menee sekaisin, jolloin tulee herkästi yöllisiä häiriöitä.

Niihin pitäisi puuttua samoin kuin kenen tahansa muun asukkaan vastaaviin, sillä esimerkiksi asukkaalle annetut varoi-

tukset ovat selvä merkki omaisille ja vi-  
ranomaisillekin 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 vierähtää 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/taloyhtiolajassal/kajamuisti/materiaalipankki/>*

PAIKALLINEN VUODESTA 2002



**TL-MAINT**

KIINTEISTÖPALVELUT

kiinteistöhuolto | ulkoalueiden hoito  
viherpalvelut | siivouspalvelut

**CATEVA**

KÄTEVÄÄ KIINTEISTÖKORJAUSTA

LVI-työt | sähkötyöt  
remontti- ja korjaustyöt  
kylmälaitetyöt

[www.tlmain.fi](http://www.tlmain.fi) | 020 762 2480

**KOTI- JA  
YRITYS-  
MUUTOT**

 **O. JYLHÄ OY**



## KAIKKI MITÄ MUUTTOOSI TARVITSET!

- ✓ Täyden palvelun muutot
- ✓ Muuttolaatikat ja pakkaustarvikkeet
- ✓ Varastointipalvelu
- ✓ Haasteellisten esineiden siirrot

*Voit maksaa muuton myös sinulle sopivissa erissä rahoituskumppanimme kautta.*

**Kysy tarjous soittamalla:**

Kotimuutot 024 885 8368

Ulkomaanmuutot 024 885 8369

Yritysmuutot 024 885 8371

tai täyttämällä tarjouspyyntölomake:

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

Kattava paketti  
palveluja  
hyvään  
asumiseen.



## KIINTEISTÖNHOITO-, SIIVOUS- JA ISÄNNÖINTIPALVELUA

*...jo vuodesta 1973*



**SULUN**

KIINTEISTÖNHOITO OY

» Tutustu lisää palveluihimme osoitteessa: [www.sulunkh.fi](http://www.sulunkh.fi)