

OMAKIINTEISTÖ

KIINTEISTÖ-, TALOYHTIÖ- JA ASUKASLEHTI – OSAKKAILLE, SIJOITTAJILLE JA ASUKKAILLE

LAHTI 3 • 2026

Lämpöhuolto kuuluu
taloyhtiön syksyyn 6

Vuosisiivoukseen
kannattaa sisällyttää
myös väestönsuoja 20

E-KUIVAUS

Kiinteistövahinkojen asiantuntija

- Kosteuskartoitukset
- Rakenteiden kuivaukset
- Saneerauspalvelut
- Lämpökuvaukset
- Asbestinäytteet

Lahti	0400 418 939
Mikkeli	0400 414 694
Joensuu	0400 417 309
Kuopio	0400 455 727

a-kuivaus.fi

PiippuMestari



- Katon- ja piipunkorjaustyöt
- Piipun hatut ja pellitykset
- Rännit ja kattoturvatuotteet
- Kattoremontit/pellinvaihdot
- Ulkovuoraukset
- Painovoimaisen ilmanvaihdon parannukset

**SADEHATUT
ASENNETTUNA**
Päijät-Hämeessä ja
lähiympäristössä
**TARJOUSHINTAAN
ALK.**

Miika Niemikorpi
044 750 9441
miika@piippumestari.fi
Kivisojantie 18, Järvelä

PIIPPUMESTARI.FI



149€

Ovh. 180-250€
KYSY LISÄÄ

Asiakkaina ihmiset
– eivät seinät.

VASTUULLISTA ISÄNNÖINTIÄ

LAHDEN TALOUSALUEELLA



Isännöintikeskus

TAMMEN OY

Harjukatu 22 A 2, 15110 Lahti
Puh. 03 755 9820
asiakaspalvelu@tammentalot.fi

isännöintiliitto

JÄSENYRITYS

Orionaukio 4, 16300 Orimattila
Puh. 03 777 1000
Toimisto avoinna ti-to klo 9-15

www.tammentalot.fi

**Kokenut korjausrakentaja
parempien kiinteistöjen ja
asumisen asialla**

– Lahti ja Päijät-Häme

KIINTEISTÖT PERUSKORJAA

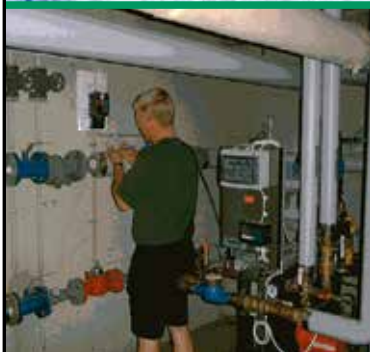


RAKENNUS

www.lherakennus.fi



Kukaon



- huoltosopimukset
- tekniset työt
- puhtaanapitotyöt
- lumityöt • vihertyöt
- ilmanvaihto- ja lämmitystyöt

24 h 0207 969 895

**Luotettavaa paikallista kiinteistöhuoltoa
ja siivouspalvelua jo vuodesta 1990!**

- sopimussiivoukset
- myymäläsiivoukset
- ravintolasiivoukset
- toimitilasiivoukset
- teollisuussiivoukset
- kotisiivoukset

LAHTI-HOLLOLA Malininkatu 2, 15100 Lahti
Puh. 0207 969 890 • Fax 0207 969 896
www.kukaon.fi



**Valmistamme ja asennamme
taloyhtiöille kerrostalojen
ulko-ovet ja savunpoistoikkunat.**



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



LAHTI 3/2026

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

Jakelulevikki
SUURJAKELU
Lahti

Painosmäärä: 9000 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
Sanomala Oy

Kannen kuva
iStock

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

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.
Reklamaatit 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.



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lämmityksen ylläpito
- 9 Katon syyshuolto
- 15 Lakipalsta
- 16 Kunnossapitovastuut taloyhtiössä
- 18 Tukea taloyhtiön korjaushankkeisiin
- 20 Kiinteistöhuolto ja viihtyisyys
- 23 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja
Petri Kaukonen

Syksyn suunnantarkistus

Syksy on hyvä ajankohta pohtia, mihin suuntaan taloyhtiötä halutaan kehittää – ja viilata taloyhtiön tulevaa strategiaa sen mukaisesti. Yhtä lailla syksyn tullen taloyhtiön kannattaa ryhtyä miettimään tulevan tilikauden korjaushankkeita ja korjaustarpeita.

Nykyisessä taloustilanteessa hallituksen ja isännöitsijän on kuitenkin kyettävä perustelemaan osakkaille erityisen hyvin se, miksi taloyhtiön tulisi ryhtyä mittaviin ja kalliisiin remontteihin. Vaikka kyseessä olisikin rakennuksen kunnon ja arvon turvaamisen kannalta olennainen hanke, osakkaiden rahakirstut eivät suinkaan ole pohjattomia.

Päätöksenteko ja hankkeiden alullepano helpottuu esimerkiksi kartoittamalla osakkaiden ja asukkaiden näkemyksiä jo etukäteen kyselyillä. Keskusteleva ja kuunteleva taloyhtiö kykenee ylipäättään tekemään päätöksiä helpommin ja ripeämmin kuin taloyhtiö, jossa yhtiökokous ei pääse asioista yksimielisyyteen. Ja kuten usein on huomattu, korjauksen lykkääminen ja niistä vääntäminen vuodesta toiseen tavallisesti vain kasvattavat niiden lopullista hintalappua.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen
päätoimittaja



Hämeen KiinteistöManageri Oy

**Luotettavaa isännöintipalvelua
asunto- ja kiinteistöyhtiöille.**

Suoma Jokinen
Isännöitsijä, ITS
040 - 820 6282

suoma.jokinen@hkmo.fi
Vapaudenkatu 14 B, 2. krs
15110 Lahti

www.hameenkiinteistomanageri.fi



Metsolan
PIHA JA PUU

044 779 29 82
www.metsolanpuu.fi

Laadukkaat kotimaiset piha-aidat elementteinä!



Tilaa tarvikepaketti verkkokaupastamme, tai pyydä tarjous aidoista mittatilauksena. Laskumahdollisuus taloyhtiöille.



Meiltä myös roskakatokset ja muut piharakenteet.

AJANKOHTAISTA

Uusi opas auttaa hallitsemaan kiinteistöjen ylläpitokustannuksia

Rakennuksen elinkaarikustannuksista jopa 70 prosenttia määräytyy jo suunnitteluvaiheessa. Puhtausala ry:n ja Sisäilmayhdistys ry:n uusi Ylläpidettävyyss rakennusten suunnittelussa -opas auttaa rakennuttajia ja suunnittelijoita tekemään ratkaisuja, jotka parantavat rakennusten käytettävyyttä, sisäilman laatua ja ylläpidon kustannustehokkuutta koko elinkaaren ajan.

Kiinteistöpalvelut muodostavat julkisten rakennusten ylläpitokustannuksista huomattavan osan, usein jopa 40–60 prosenttia. Tämän takia on tärkeää hyödyntää ylläpidon asiantuntemusta jo suunnitteluvaiheessa, jotta tila- ja materiaalivalinnoissa tulee huomioon otettua kiinteistön koko elinkaaren aikana ylläpidosta syntyvät kustannukset.

Minuuttikin on kallis investointi

Suunnittelussa on paljon yhteensovitettavia tavoitteita, eikä valintoja voida tehdä suunnittelupöydässä vain yhdellä perusteella. Valintoja tulisi kuitenkin tehdä tietoisesti, sillä niillä on kauaskantoisia vaikutuksia.

– Kompromisseja on tehtävä aina, mutta on myös tunnistettava niiden vaikutukset.

Jos esimerkiksi siivoukseen kuluu minuutti enemmän aikaa yhdessä tilassa, vaikutus kasvaa nopeasti suurissa kiinteistöissä. Elin- kaaren aikana puhutaan helposti sadoista tuhansista euroista. Hyvin suunnitellut tilat eivät ainoastaan säästä kustannuksia, vaan tukevat myös turvallista työskentelyä ja rakennuksen pitkäaikaista käyttöä, toteaa op- paan kirjoittaja **Tarja Andersson**.

Ylläpidettävyyss on myös sisäilmakysymys

Käytön aikaisen ylläpidon tehtävänä on varmistaa, että rakennus säilyy tarkoituksessaan puhtaana, terveellisenä ja turvallisena sekä toimii tehokkaasti koko elinkaarensa ajan. Ylläpidolla on merkittävä vaikutus myös sisäilman laatuun, joten ylläpidettävyyden parantaminen on myös sisäilman laadun kannalta merkittävä asia.

Teknologian kehittyminen tuo uusia vaatimuksia suunnitteluun

Muuttuvat käyttäjätarpeet ja teknologian ke-

hitys, kuten robotiikan lisääntyminen, asettavat uusia vaatimuksia suunnittelul- le.

– Rakennusten on oltava muunneltavia ja huollettavia. Esimerkiksi siivousroboti- kan käyttö edellyttää esteettömyyttä ja ti- lavaroituksia, ja laitteiden uusiminen pitää mahdollistaa ilman suuria purkutöitä, An- dersson sanoo.

Työkalu tiedolla johtamiseen

Ylläpidettävyyss rakennusten suunnittelus- sa -opas on tarkoitettu työkaluksi raken- nuttajille, suunnittelijoille ja päätöksente- kijöille. Sen tavoitteena on tuoda esiin suunnitteluratkaisuja, joiden avulla ylläpi- to on sujuvampaa, taloudellisempaa ja kestävämpää. Joskus hyvin pienilläkin va- linnoilla voi olla iso merkitys.

Opas on tuotettu Puhtausala ry:n ja Si- säilmayhdistys ry:n yhteistyönä, ja sen on rahoittanut Rakennustuotteiden Laatu Säätiö. Opas on vapaasti ladattavis- sa Puhtausala ry:n verkkosivuilta sekä Si- säilmayhdistyksen verkkosivulta.

Putkiremontteja jää yhä useammin toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia

Taloyhtiöiden rahoitusvaikeudet näkyvät yhä selvemmin putkiremonteissa. Isännöintiliiton toukokuussa toteuttama Putkiremonttibaro- metri 2026 osoitti, että 21 prosentilla isän- nöinnin ammattilaisista on hallinnoinnissaan taloyhtiöitä, joissa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia. Osuus on kasvanut viime vuodesta, jolloin vastaava luku oli 19 prosenttia.

Ongelma korostuu erityisesti taantuvilla alueilla. Niillä toimivista vastaajista 42 pro- senttia kertoo, että heidän hallinnoimissaan kohteissa putkiremontteja on jäänyt toteutu- matta rahoitusvaikeuksien takia.

– Putkiremontti ei ole taloyhtiölle valinnai- nen mukavuusremontti, vaan usein raken- nuksen kunnon ja asumisen jatkuvuuden kannalta välttämätön korjaus. Se rahoitetaan tyypillisesti taloyhtiölainalla. Jos pankki kui- tenkin arvioi taloyhtiön vakuusarvon tai osakkaiden maksukykyyn liian heikoksi, lai- naa ei välttämättä ole mahdollista saada riit- tävästi edes putkiremontin kaltaiseen pakol- liseen korjaukseen. Tämä koskee erityisesti alueita, joilla asuntojen kysyntä ja arvot ovat heikentyneet, Isännöintiliiton tutkimuspääl- likkö **Olli Rekonen** toteaa.

Valtion tuki on tervetullutta, mutta kohdentaminen ratkaisee

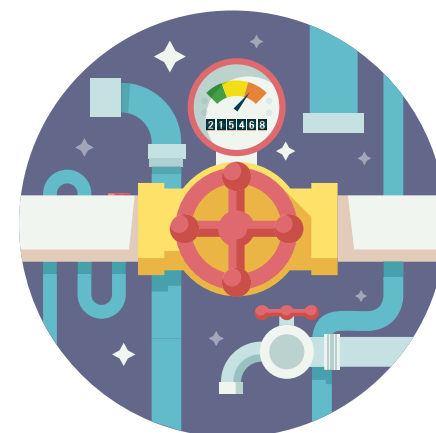
Isännöintiliitto pitää myönteisenä, että valtio

haluaa vauhdittaa taloyhtiöiden korjausra- kentamista. Hallituksen kevään kehysriihes- sä linjatut toimet, kuten määräaikainen asuinrakennusten energia-avustus ja valtion takauslainajärjestelmän kehittäminen voivat oikein kohdennettuina helpottaa taloyhtiöi- den vaikeutunutta tilannetta.

– On hyvä, että taloyhtiöiden korjausra- kentamiseen on tulossa avustuksia ja muita rahoitusta helpottavia ratkaisuja. Pidämme kuitenkin tärkeänä, että tukitoimet kohdistui- sivat taloyhtiöiden kriittisiin peruskorjauksiin, kuten putkiremontteihin. Taloyhtiöiden kan- nalta kaikkein akuutein kysymys ei aina ole se, saadaanko tehtyä energiatehokkuutta parantava lisätoimi, vaan saadaanko välttä- mätön korjaus ylipäätään käyntiin. Jos tuki kohdistuu vain sellaisiin hankkeisiin, joihin hyvässä taloudellisessa asemassa olevat ta- loyhtiöt pystyisivät muutenkin ryhtymään, jää osa vaikeimmassa tilanteessa olevista taloyhtiöistä edelleen ilman apua. Tukien tu- lisi auttaa katkaisemaan rahoitusvaikeuksien ja kasvavan korjausvelan kierre. Iso korjaus- velka on usein yksi syy lainansaantiongelmien taustalla, vt. toimitusjohtaja **Marianne Falck-Hvilstafeldt** korostaa.

Isot taloyhtiölainat nostavat asumisen kuluja vuosikausiksi eteenpäin

Taloyhtiöt ottavat putkiremontteja varten suuria ja pitkäkestoisia lainoja, jolloin putki- remonttien kustannukset rasittavat taloyh-



tiön taloutta pitkään ja nostavat asumisen kustannuksia sekä voivat vaikeuttaa mui- den tarpeellisten korjausten rahoitus- mahdollisuuksia. Lähes 60 prosenttia lai- noista on 20 vuotta tai yli laina-ajalla.

– Suurissa lainoissa on lainanhoitokus- tannukset voivat nousta isoiksikin ja siten nostaa asumisen kustannuksia merkittä- västi moniksi vuosiksi eteenpäin. Avus- tuksilla voi olla asumisen kustannuksia kohtuullistava vaikutus, jos niitä saisi myös putkiremontteihin, **Falck-Hvilstafeldt** sanoo.

– Putkiremontteihin ryhdytään usein lii- an myöhään ja pakon edessä, mikä nos- taa putkien korjauksien kokonaiskustan- nuksia, kun ensin korjataan putkien vuo- doista johtuvia vesivahinkoja ja sitten vasta pakon edessä ryhdytään putkire- monttiin, **Falck-Hvilstafeldt** harmittelee.

Yleisin syy ryhtyä putkiremonttiin on tuoreen putkiremonttibarometrin mukaan jo tapahtuneet vuodot. Barometriin vas- tanneista isännöitsijöistä 53 prosenttia ar- vioi, että putkien käyttöiän näkökulmasta remontit tehdään liian myöhään tai viime hetkellä.

Asuntosuunnittelu kriisissä: Tehokkuuden ehdoilla ahtaita neliöitä

TTS Työtehoseura on kehittänyt asumista ja kantanut vuosikymmenten ajan huolta asumisesta ja kodeissa tarvittavista tiloista, pyykinpesusta parvekeviljelyyn ja saunoista säilytystiloihin. Tämän hetken vitsaus, ahtaat, kapeat kerrostaloasunnot, turhauttavat, TTS totesi kevään tiedotteessaan. Miten on päädytty tilanteeseen, missä muun muassa asuinhuone voi olla ilman ikkunaa? Parjattujen 1960–70-lukujen lähiökerrostalojen pohjat olivat usein valoisia ja laadukkaita. Asunnoissa oli ikkunoita moneen suuntaan ja jopa kylpyhuoneessa. 2000-luku toi kasvukeskusten nousevat tonttihinnat ja uudenlaisen tonttitehokkuuden. Kustannusten nousu nosti myös vaatimuksia jokaisen neliömetrin tuoton maksimoimiseksi.

Kerrostalojen runkosyvyydet ovat kasvaneet tehokkuuden saavuttamiseksi. Saman portaan etenkin pienemmät asunnot muodostuvat usein putkimaisiksi, kun runkosyvyys on suuri. Ikkunoiden eteen sijoitetut katetut parvekkeet tekevät putkista vielä pitemmät ja vähentävät luonnonvaloa.



Freepik

Pienenevät asunnot

Huoneet ja asunnot myös pienenevät. Uuden kaksion koko on tyypillisesti n. 45 m², ja pienimmät jopa vain 30 m², kun vanhemmissa taloissa vastaava asunto on useimmiten yli 50 neliötä. Jo aikavälillä 2010–2020 uusien kerrostalojen vuokra-asunnot pienenevät keskimäärin 9 m² ja omistusasunnot 7 m².

Uusin asuntotuotanto on erityisesti isoissa kaupungeissa painottunut pieniin asuntoihin, kun hyvinkin pienille sijoitusasunnoille on riittänyt kysyntää. Rakennusalan taantuma ja hyytynyt asuntokauppa ei ole juuri muuttanut tilannetta.

Pienetkin asunnot voidaan suunnitella hyviksi ja toimiviksi, mutta putkimainen pohjaratkaisu on vaikea lähtökohta. Muunneltavuus on pienissä asunnoissa usein mahdollista. Sängylle on vain yksi mahdollinen paikka ja olohuoneesta tulee läpikulkutila muihin huoneisiin. Ei ole sattumaa, että esitteissä asuntoihin ei tavallisesti piirretä mukaan kalusteita mittakaavaa hahmottamaan.

Kutistuvat keittiöt, ikkunattomat asuinhuoneet, katoavat säilytystilat

Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen tuo-

reessa tutkimuksessa arvioitiin noin viidenkymmenen helsinkiläisen uudiskohteen kaksioden pohjaratkaisuja. Kävi ilmi, että uusissa kaksioissa keittiökalusteet sijoitetaan usein pimeään, ikkunattomaan nurkkaukseen tai jopa heti eteiseen.

Avokeittiöiden suosio on kaksiteräinen miekka; yhdistetty keittiö-oleskelutila vaikuttaa mukavan avaralta, ja ruuanlaittoa ei piiloteta seinien taakse. Mutta samalla pienennetään sekä keittiötä että oleskelutiloja. Tutkimuksessa analysoitujen kaksioden keittiöistä puolet oli suositeltua minimikokoa pienempiä eli kalustemitta oli alle 3,5 metriä.

Rakentamismääräysten uudistus on mahdollistanut tilanteen, joissa asuinhuone voi olla ilman omaa ikkunaa, jos asunnon kokonaisratkaisu täyttää vaatimukset. Tätä on perusteltu joustavuudella ja suunnitteluvapaudella, mutta kritiikkiä on tullut muun muassa arkkitehteilta ja asumisterveyden näkökulmasta. Onko avattu Pandoran lipas ja ihminen alkaa yhä enemmän unohtua asuntosuunnittelussa?

Uusissa asunnoissa vaatehuone on harvinaisuus ja kiinteiden kaappien määrä on minimoitu. Säilytystä on siirretty asukkaan omilla irtokalusteilla ratkaistavaksi. Tavaramäärä ei vain ole kadonnut minnekään, vaan

päinvastoin lisääntyy.

Uusissa asunnoissa on hyvääkin

Uudet asunnot ovat teknisesti paljon parempia ja energiatehokkaampia kuin vanhat. Esteettömyys on parantunut ja hissit löytyvät. Akustiikka ja ilmanvaihto ovat aivan eri tasolla kuin vanhemmassa rakennuskannassa. Parhaimmillaan pieni asunto voi olla erittäin toimiva ja myös monella tavalla kestävä ratkaisu.

Mitä seuraavaksi?

Olisiko pitkään jatkunut pienasuntotuotanto jo tullut kyllästymispisteeseen? Suomessa osataan yhä tehdä korkeatasoista asuntosuunnittelua. 30-neliöisen kaksion hinta tai vuokra voi tuntua houkuttelevalta tiukassa rahatilanteessa, mutta yhä useampi asukas kaipaa väljyyttä ja koteja, jotka muuntuvat ja kestävät elämän eri vaiheita. Etätyön vaatimukset saattavat myös viedä asuntoratkaisuja väljempään suuntaan. Muutokseen tarvitaan kuitenkin koko alan - päättäjien, rakennuttajien, suunnittelijoiden ja asunnon ostajien - yhteinen ymmärrys ja tahtotila.

Kiinteistöliitto esittää yksinkertaisia ja selkeitä ehtoja uuteen taloyhtiöiden energia-avustukseen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että taloyhtiöiden uuden energia-avustuksen ehdot ovat selkeät ja helposti ymmärrettävät. Valtioneuvoston avustuksia koskeva asetus on saatettava Kiinteistöliiton mukaan voimaan nopeasti, jotta taloyhtiöt pääsevät etenemään korjaushankkeissaan.

Laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun eli E-lukulaskennan rinnalle Kiinteistöliitto ehdottaa toimenpidekohtaista avustusta energiatehokkaille korjauksille. Tämä malli mahdollistaisi avustuksen laajemman hyödyntämisen, keventäisi hakijoiden ja viranomaisten työmäärää sekä no-

peuttaisi käsittelyä. Vastaava malli oli käytössä korjausavustuksissa vuosina 2009–2010.

– Pidämme tärkeänä myös sitä, että taloyhtiöt voivat itse päättää, mihin rakennuksiin korjauksia tehtäisiin. On tilanteita, joissa vain osa taloyhtiön rakennuksista kaipaa korjausta, ja paras tieto näistä tilanteista on taloyhtiöllä itsellään, toteaa Kiinteistöliiton johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Avustuskriteerit selkeiksi

Kiinteistöliiton mielestä taloyhtiöille on annettava yksiselitteiset ohjeet siitä, millaisia

korjaushankkeita tuetaan ja mitkä hankkeiden kustannukset oikeuttavat avustukseen. Erityisesti selkiinnyttämistä kaipaavat lämmitystavan vaihtamiseen liittyvät asiat ja niihin mahdollisesti saatavat avustukset.

– Avustuskriteereissä on asetettava etusijalle rakennuskohtaisesta fossiiliseen polttoaineeseen pohjautuvasta lämmityksestä luopuminen. Avustusten on oltava teknologia-neutraaleja, eli lainsäätäjän ei pidä rajata esimerkiksi öljylämmityksestä luopumisen vaihtoehtoja vain kaukolämpöön tai maalämpöön, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri **Matts Almgrén** sanoo.



... Teksti: Ulla Sirén

Lämpöhuolto kuuluu taloyhtiön syksyyn

Lämmityksen huoltaminen on osa valmistautumista pitkään talvikauteen. Omakotiasukkaalle se on tuttu toimi, mutta myös taloyhtiöissä lämmitysjärjestelmä vaatii tarkistuksia ja säätämistä. Käytännön tehtävät hoidetaan niissä harvoin kokonaan omin voimin, mutta kaikki tieto oman yhtiön lämmitykseen vaikuttavista tekijöistä on syytä ottaa haltuun.

Taloyhtiön lämmityksen syyshuoltoon ei voi antaa yksiä oikeita ohjeita, koska sekä taloyhtiöitä että lämmitystapoja on paljon erilaisia. Yksi ohje kuitenkin pätee joka taloyhtiöön, kuten johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Suomen Kiinteistöliitto ry:stä muistuttaa. Ohje kuuluu lyhyesti: tunne oma yhtiösi.

– Se ei tarkoita pelkästään päälämmitysjärjestelmän tekniikkaa, vaan kaikkea muutakin lämmitykseen liittyvää: esimerkiksi ilmanvaihtoa, ikkunoiden ja ovien tiivistyksiä, sitä, milloin mikäkin laite tai järjestelmä on asennettu ja milloin se on viimeksi huollettu, Pylsy selittää.

Suomen Kiinteistöliiton selvityksen mukaan taloyhtiöiden yleisin lämmitysjärjestelmä sekä kerros- että rivitaloissa on kaukolämpö. Toiseksi yleisin tapa lämmittää kerrostaloja on maalämpö, ja siitä on tullut yhä useammin öljylämmityksen korvaaja myös rivitaloissa. Rivitaloissa käytetään edelleen myös suoraa sähkölämmitystä. Kerrostaloissa kauko- tai maalämmön kanssa suositetaan nykyisin poistoilmalämpöpumppuja, jotka keräävät lämpöä ilmanvaihdon poistoilmasta. Ne ovat hyvä apu ja energiatehokkuuden parantaja varsinkin talven kylmimmän ajan lämmityksessä, mutta niillä yksin ei voi lämmittää

kokonaista taloa.

Petri Pylsy toteaa, että pienissä taloyhtiöissä lämmityksen tavalliseen syyshuoltoon riittävät taidot voivat löytyä osakkaiden omasta joukosta, mutta isoissa ne pääsääntöisesti ulkoistetaan kiinteistöhuoltoyhtiölle. Vastuu järjestelmien kunnosta ja huollon säännöllisyydestä ja laadusta kuuluu kuitenkin aina taloyhtiölle itselleen.

Säännöllisesti ja ennakkoiden

Lämmitysjärjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena, johon kuuluvat

sekä itse lämmöntuottojärjestelmän toiminta, lämmönluovutus että kulu-

tus.

– Lämmönluovutusta seurataan esimerkiksi patteriverkoston sekä lämmityspattereiden tai lattialämmityksen toimintaa tarkkailemalla. Kulutuksen seuraaminen aktiivisesti on tärkeää, jotta mahdolliset poikkeamat havaitaan ajoissa, Petri Pylsy neuvoo.

Tavoitteena on siis varmistaa, että asunnoissa ja taloyhtiön yhteisissä tiloissa olisi tasaiset ja tavoitteen mukaiset sisäilman lämpötilat eikä lämmitysenergiaa kuluisi turhaan.

Pylsy painottaa, että kaikkien lämmitysjärjestelmien toimivuus perus-

” Kerrostaloissa kauko- tai maalämmön kanssa suositaan nykyisin poistoilmalämpöpumppuja, jotka keräävät lämpöä ilmanvaihdon poistoilmasta.

tuu säännölliseen ja ennakoivaan huoltoon, toimivuuden ja kulutuksen seurantaan sekä oikeisiin lämmitysjärjestelmän asetuksiin

– Taloyhtiölle tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että lämmityksen toiminnan seuraamisen ohella tarkistetaan laitteiden kunto ja säädetään lämpötilat sopiviksi, eli varmistutaan lämmityksen säätökäyrän soveltuvuudesta omaan taloyhtiöön. Huoltoyhtiö tai asiantuntija käy läpi esimerkiksi lämmityslaitteet, kiertovesipumput ja säätölaitteet, hän selittää.

Olennaista on siis, mitä huoltoyhtiön sopimukseen kirjataan. Tärkeää on myös huolehtia, että tieto eri järjestelmistä on talletettu järjestelmällisesti, niin että se löytyy tarvittaessa.

– Huoltokirja ja kunnossapitosuunnitelma ovat perusasioita, joiden pitäisi olla ajan tasalla kaikissa taloyhtiöissä, Pylsy muistuttaa.

Huoltoyhtiöt tietävät kyllä, mitä toimia niiden aikana on tehty, mutta taloyhtiön tehtäviin kuuluu varmistaa, että tietoja ei katoa, jos huoltofirma vaihdetaan.

Syystyöt ennen lämmityskautta

Mikäli taloyhtiössä on käytössä vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä, syksyllä ennen lämmityskauden alkua on syytä tarkistaa laitteiden ja säätölaitteiden toiminta ja lämmityksen säätökäyrä. Samalla varmistetaan, että automatiikka toimii oikein, ja että lämmitys reagoi ulkolämpötilan muutoksiin. Samaten on tärkeää varmistaa lämmitysjärjestelmän painunta-astian kunto ja esipaine. Tämä toimenpide ehkäisee muun muassa ilman pääsyä verkostoon, mikä aiheuttaa kaikille tutun ongelman: ilmaa kertyy pattereihin, jolloin ne eivät lämpene kunnolla. Samalla kannattaa varmistaa, että patterien termos- taatit toimivat.

– Näin vältetään kylmät asunnot ja turha energiankulutus heti lämmityskauden alussa, Pylsy huomauttaa.

Kaukolämmityksessä rakennuksessa pitää avata lämmityksen kesäsulku, jolloin alkaa aktiivinen lämmitys. Nykyinen automatiikka helpottaa säätelyä, jolloin lämmityksen ei tarvitse olla päällä koko vuorokautta silloin, kun ulkona on vielä suhteellisen lämmintä. Syksy voidaan aloittaa iltalämmityksellä, siirtyä loppusyksyllä yölämmitykseen ja lopulta talvisään koittaessa voidaan aloittaa jatkuva lämmitys.

Petri Pylsy muistuttaa taloyhtiöitä asukasviestinnän tärkeydestä. Jokaisen taloyhtiön asukkaan pitäisi saada tietää, milloin lämmityskausi

aloitetaan, ja kenelle ongelmista voi ilmoittaa. On tärkeää, että asukkaat osaavat tarkkailla oman asuntonsa lämmitystä ja reagoida, jos jokin ei näytä toimivan kunnolla. Asukasviestiin voisi liittää myös muistutuksen esimerkiksi patteritermostaattien käytöstä ja siitä, ettei pattereita tulisi peittää verhoilla tai huonekaluilla.

Säästöratkaisut yhteistyössä

Taloyhtiössä energiatehokkuuden parantamisen keinoina pätevät samat perusasiat kuin omakotitalossa: lämpöhäviöiden vähentäminen, järkevä säätö ja tarvittaessa uudet tekniset ratkaisut. Aina ei ole kysymys asukkaiden kannalta järkevistä muutoksista. Jo yhden asteen muutos koko taloyhtiön keskimääräisessä lämpötilassa vaikuttaa lämmitysenergian kulutukseen noin viisi prosenttia. Suihkusta tulevan veden painetta vähentämällä voidaan yhteisesti vähentää lämpimän veden kulutusta.

Petri Pylsy toteaa, että taloyhtiöissä olennaisinta on se, että ratkaisut koskevat useita asuntoja kerralla ja päätökset tehdään yhdessä. Lämmitys, ilmanvaihto ja käyttövesi ovat lähtökohtaisesti taloyhtiön perusjärjestelmiä ja niiden kunnossapitovastuu on asunto-osakeyhtiöllä. Muutokset vaativat suunnittelua, päätöksiä ja investointeja taloyhtiöltä.

– Taloyhtiössä energiatehokkuus ei siis ole vain yksittäinen laite, vaan kokonaisuus: rakennus, järjestelmät ja niiden käyttö. Iso merkitys on myös sillä, miten energia-asiat otetaan mukaan taloyhtiön johtamiseen ja tavoitteiden asettamiseen, Pylsy muistuttaa.

Tiivisteiden uusiminen, käyttöveden ja huoneilman lämpötilan säätäminen ja muut energiaa säästävät keinot kuuluvat vuotuisen huoltoon ja tarkistamiseen, mutta itse järjestelmän uusiminen on investointi, jota on Pylsyn mukaan paras hetki miettiä osana välttämätöntä järjestelmän remonttitarvetta.

– Toimivan järjestelmän vaihtaminen uuteen pelkästään energiatehokkuuden nimissä ei välttämättä kannata, hän sanoo.

Nykyaikana vaatimukset energiatehokkuuden parantamiseksi kiristyvät jatkuvasti, mutta nykytekniikka tarjoaa siihen myös uudenlaisia keinoja. Muun muassa älykästä lämmönsäätöä ja -ohjausta voi hyödyntää monin tavoin. Sen avulla on esimerkiksi mahdollista säätää lämmitystä suoraan sisäilman lämpötilojen tai sääennusteiden perusteella. >>

Marmako Oy

**AIDOSTI PALVELEVAA JA
PAIKALLISTA TALOTEKNIKKAA
VUODESTA 2005**

• LVI-HUOLTOPALVELUT • URAKOINTI

TIEDUSTELE MYÖS TALOYHTIÖILLE RÄÄTÄLÖITYÄ
LVI-HUOLENPITOSOPIMUSASIAKKAAN ETUISUUKSIA JA PALVELUITA!

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

TYÖTILAUKSET JA PÄIVYSTYS

040 709 0463 tai 050 379 5600

toimisto@marmako.fi • www.marmako.fi



LÄMPÖÄ JA VALOA JO VUODESTA 1993!

**ILMALÄMPÖPUMPUT &
ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT**

MYynti • ASENNUS • HUOLTO • SÄHKÖTYÖT



P. (03) 766 0650 | info@powertool-sahko.fi

www.powertool-sahko.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com



- » Huollot
- » Korjaukset
- » Ilmastointilaittehuollot
- » Pakokaasumittaukset
- OBD + Diesel-savu
- » Ohjaukskulmien suuntaukset
- » Ajovalojen kiillotukset
- » Vikakoodin luku Bosch / Autocom

LUOTETTAVA MONIMERKKIKORJAAMO ORIMATTILASSA

LT-AUTOKORJAAMO KY

Kärkytie 17, Orimattila, puh. (03) 777 4498, 044 700 4498
ltautokorjaamo@gmail.com | www.ltautokorjaamo.fi



Taloyhtiön lämmityksen perustoimet top5

Suomen Kiinteistöliiton ohjeen mukaan kaikissa taloyhtiöissä pitäisi pitää kunnossa vähintään viisi perusasiaa:

1. Lämmityksen oikeat säädöt ja toiminta:
huonelämpötilojen seuranta ja sopiva lämmityksen säätökäyrä.
2. Ikkunoissa ja ovissa oikeaoppiset ja kunnossa olevat tiivisteet.
3. Ilmanvaihto on puhdistettu ja säädetty ja toimii suunnitellusti.
4. Vesijohtoverkossa on sopiva painetaso ja käyttöveden lämpötila eikä vuotavia vesikalusteita.
5. Kiinteistösähkö: esim. talosaunan lämmittäminen ja rännilämmityksen toiminta.



Lämmityksen käsitteitä

Älykäs lämmönsäätö tai lämmönohjaus

tarkoittaa esimerkiksi lämmöntuoton säätöä ja ohjausta, jolloin käytännössä lämmityksen säätökäyrään vaikutetaan automaattisesti mittaustiedon pohjalta, tai järjestelmää, joka käyttää esimerkiksi ulkolämpötilan lisäksi tietoa esim. sääennusteista tai/ja asuntojen sisäilman lämpötilan mittaustietoista, tai vaikkapa patterien etäohjattavia termostaatteja.

Lämmönvaihdin

on tekninen kapistus osana lämmitysjärjestelmää, jota tarvitaan, jotta lämpöä voidaan siirtää eri asioiden välillä. Se siirtää lämpöä esim. kahden eri nestekierron välillä lämpimästä kylmempään ilman, että nesteet sekoittuvat. Lämpöä voidaan myös siirtää lämpimästä ilmasta kylmempään ilmaan tai ilmasta/kaasusta nesteeseen tai päinvastoin. Esimerkiksi ilmanvaihtokoneen lämmöntalteenottolaite on lämmönsiirrin.

Patteriverkoston tasapainotus

tarkoittaa sitä, että lämmitysverkostoa ja sen eri osien virtaamia säädetään siten, että lämmitysverkossa virtaava vesi saadaan jaettua jokaiseen patteriin ja kaikkiin asuntoihin saavutetaan tasaiset lämpötilat. Jos verkosto ja sen virtaamat eivät ole tasapainossa osa asunnoista voi olla liian lämpimiä ja osa liian kylmiä. ●



Kiinteistötekniikan kunnossapitoon, korjaukseen ja saneeraukseen erikoistunut yritys Lahdesta.

Voimakatu 4, 15170 Lahti
huolto.lahti@bravida.fi

www.bravida.fi

Älykkään kiinteistötekniikan ja automaation erikoisosaamista Lahdesta.

- ▶ **Kiinteistöautomaatio**
- ▶ **Huollot ja käyttöpalvelu**
- ▶ **ilmastoinnin modernisoinnit ja energiahankkeet**
- ▶ **IoT ja sisäilmajohtaminen**



Soita ja kysy lisää:
040 845 7144



... Teksti: Ulla Sirén

Katto kuntoon ennen lunta

Syksyllä ei voi tietää, miten ankarasti tuleva talvi koettelee rakennuksia. Sen sijaan varmaa on, että joka talossa katto on se osa, joka ottaa ensimmäisenä vastaan myrskyt ja lumikuorman.

Taloyhtiöissäkin katon syyshuolto voi tarkoittaa isoa urakkaa, jos yhtiöön kuuluu useita rakennuksia. Mutta hoidetun katon alla talvi on turvallisin.

Vesikaton uusiminen tai peruskorjaus on iso kallis investointi, jota taloyhtiössä maksetaan pitkään tavalla tai toisella. Se on tehtävä ajallaan, mutta turhaan siitä ei kannata ottaa kustannuskuormaa yhtiön kannettavaksi. Katon säännöllinen tarkastaminen ja huolto on hyvä tapa säästää.

– Yksi merkittävä vesikattovaurioiden aiheuttaja on vuosittaisen huollon laiminlyöminen, sanoo Kattoliitto ry:n toimitusjohtaja OTM **Sanna Nuikka**.

Hän muistuttaa, että säännöllinen huolto vähintään kaksi kertaa vuodessa pidentää katon ikää ja alentaa sen kokonaiskustannuksia merkittävästi. On siis hyvä syy varmistaa, että

kaikki on kunnossa ennen lunta ja pakkasia, aikaa, jolloin sääolosuhteet ovat ankarimmillaan.

Nuikan mukaan sopivin aika tarkastukselle on juuri syysmyrskyjen ja lumen tulon välissä.

– On tarpeellista varmistaa että katon yksityiskohdat, läpiviennit ovat kunnossa, puhtaat, ja ehjät. Samalla on hyvä tehdä myös katemateriaalin tarkastus. Tiilikatolla mahdollisesti rikkoutuneet tiilet pitää vaihtaa. Pelti- ja huopakatoilla pitää varmistaa, että kate on ehjä ja kunnossa, hän neuvoo.

Jokasyksyinen tarkastus pitää ulottaa myös kattoturvatuotteisiin, eli tikkaisiin, kattosiltoihin ja lumiesteisiin:

varmistutaan, että kiinnitykset pitävät, eikä missään ole ruostevaurioita tai vääntymiä. Nuikan mukaan myös kattoturvatuotteet on viisainta tarkastaa myrskyajan jälkeen ennen varsinaisen talvisään alkua.

Vältä turhia riskejä

Katon perushuollon ja tarkistamisen eli välttämättömät syystyöt voi tehdä kuka tahansa sen puolesta, että siihen ei vaadita mitään koulutusta tai tutkintoa. Isoissa taloyhtiöissä ja varsinkin sellaisissa, joissa rakennukset ovat hyvin korkeita, yhtiökokouksesta ei välttämättä löydy innokasta katolle kiipeäjää, joten käytännön työn teke-

vät usein huoltoyhtiöt tai ulkopuolelta palkatut ammattilaiset. Sen sijaan pienissä taloyhtiöissä ja matalien rakennusten katoilla syystyöt hoidetaan mielellään talkoohenkisesti.

Sanna Nuikka kertoo, että koska moni ”matti meikäläinen” haluaa tehdä katon tarkastuksen itsenäisesti, Kattoliitto on tehnyt ohjekirjan eri katemateriaaleille. Ohjevihko löytyy erikseen viher-, tiili-, pelti- ja kermi- eli huopakatoille. Se on tarpeen, koska katemateriaalit vaativat eri asioiden tarkastamista ja ymmärtämistä.

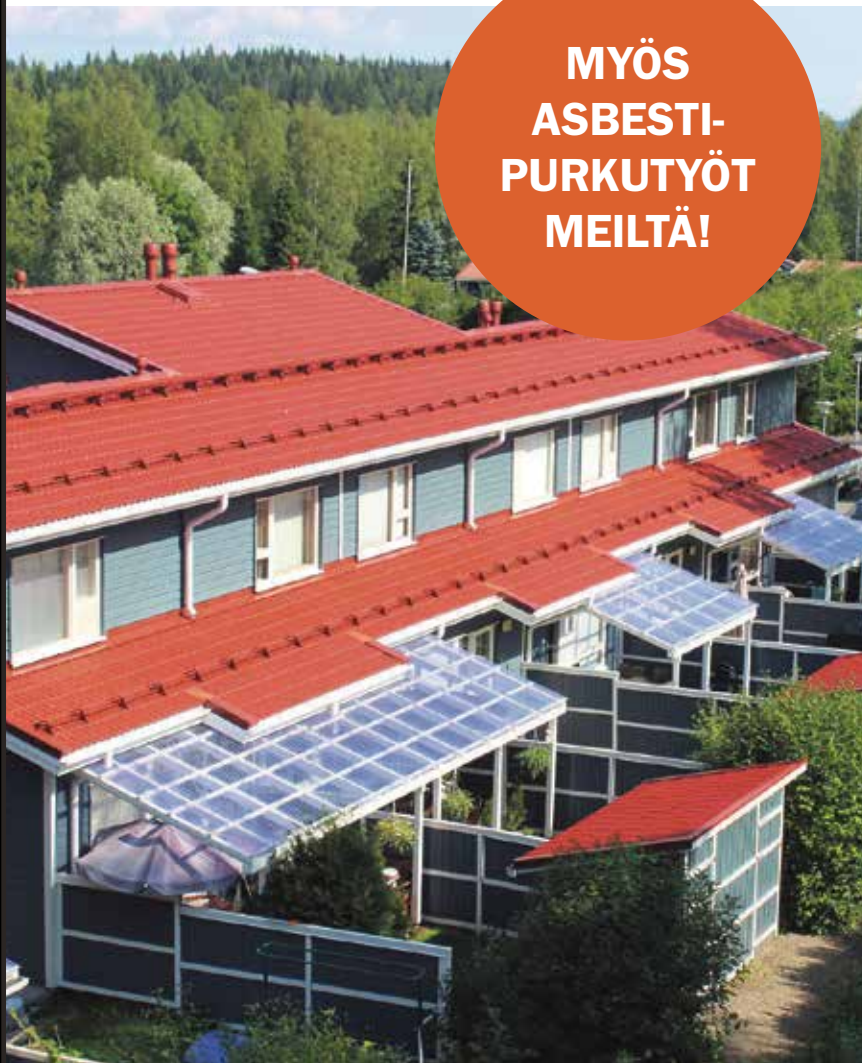
– Oikeastaan tarkastuksen ja vaadittavat huoltotyöt voi tehdä kuka tahansa kädentaitoinen, huolellinen ihminen, joka pystyy ja osaa liik- >>

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
ULKOVERHOUKSET

Kattoremontteja yli 25 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskelo, 0400 395 370
veikko.koskelo@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä

Pixabay



kua sekä toimia korkealla turvallisesti, Nuikka sanoo.

Olennaista on ottaa huomioon työturvallisuus. Kattoliiton perusohje kuuluu: älä ota turhia riskejä. Se tarkoittaa esimerkiksi turvavälineiden käyttöä, sopivien jalkineiden valintaa tai katolle nousua turvallisimmalla mahdollisella tavalla.

Huolto pidentää ikää

Katon säännöllinen huolto siis sekä pidentää sen ikää, että alentaa katon tuottamia kokonaiskustannuksia. Huollon laiminlyönti tulee aikaa myöten kalliiksi sinänsä, mutta sillä on muitakin seurauksia.

– On syytä muistaa, että huoltotoimenpiteiden laiminlyönnistä aiheutuvat vahingot jäävät urakoitsijan vastuun ulkopuolelle. Myöskään materiaalitakuu ei ole voimassa, mikäli huollot laiminlyödään. Taloudellinen merkitys on siis suuri. Lisäksi kattoturvatuotteiden tarkastuksen laiminlyönti voi pahimmillaan aiheuttaa vakavia tapaturmia, joista vastaa tilaaja ja kiinteistön omistaja, Sanna Nuikka selittää.

Jos tarkastuksessa löytyy selvästi turvallisuuteen liittyviä asioita kuten kiinnitysten heikkoutta, haurastumista tai suoranaisia reikiä kateessa, ne täytyy korjata ennen talven tuloa, vaikka siinä tulisi kiirekin.

On tärkeää muistaa, että siinä missä hyvä hoito suojaa kattoja, katon hoito suojaa samalla koko rakennusta.

– Rakennuksen pitää pysyä kuivana ja tuulettua oikein. Katto turvaa rakennuksen eri osat ja suojaa kokonaisuutta. Katon ja perustusten on oltava kunnossa – muuta siinä välissä voi helpommin vaihtaa ja uusia ja korjata, Nuikka muistuttaa.

Taloyhtiöiden kompastuskiviä

Sanna Nuikka kertoo, että taloyhtiöissä yksi kattojen hoidon perusongelma on tarkastusten ja huoltojen laiminlyönti. Liian usein asioihin puututaan vasta, kun vaurio ilmenee.

Toinen ongelma syntyy, kun huoltotöitä sallitaan tehdä ilman kunnollista työturvallisuutta ja sen varmistamista huoltoyhtiöltä tai urakoitsijalta. Turvallisuusasioita ei pitäisi koskaan laiminlyödä eikä myöskään luottaa siihen, että kuka tahansa tietää, mikä on turvallista. Asiasta löytyy runsaasti ajanmukaista tietoa esimerkiksi juuri Kattoliiton sivuilta tai alan urakoitsijoilta. Vaivannäkö etukäteen on parempi vaihtoehto kuin huolimattomuuden aiheuttamat riskit.

– Taloyhtiöissä tapahtuu myös sitä, että huoltotöitä tekevät ”ei ammattilaiset” työntekijät. Esimerkiksi lunta ja jäätä poistetaan terävillä työkaluilla tai lapiolla hakaten, niin että kate rikkoutuu. Tämä johtuu siitä, ettei tekijällä ole oikeaa ymmärrystä mitä kate kestää ja mistä se vaurioituu, Nuikka muistuttaa.

Hän suosittelee etsimään kattoihin, -tarkastuksiin ja -huoltoihin järjestäytyneen työnantajan, joka noudattaa lakeja ja asetuksia, ja jonka toimintaa valvotaan.

– Kattoliitto ry valvoo, että jäsenyritykset toimivat työehtosopimusta ja lakien mukaisesti. Tämä antaa urakoitsijan valintaan turvaa, että asioista huolehditaan kunnolla ja toimitaan työnantajana oikeuden mukaisesti, hän kertoo.

(Lähde: Kattoliiton ohjeet)

Katon syyshuolto lyhyesti



1. Roskien puhdistus katemateriaalin päältä

Neulaset, lehdet ja roskat harjataan pois.

2. Vesikourujen ja rännien puhdistus

Syöksytorviin voi jäädä roskista tukos, joka taas voi aiheuttaa veden kertymisen putkeen. Jäätyessään vesi voi halkaista rännin.

3. Tiivisteiden tarkistus

Tarkistetaan, että läpivientien tiivisteet ovat ehjät, jotta ei pääse syntymään vuotoja ja niistä vesivahinkoja.

4. Katemateriaalin tarkistus

Tiilikaton särkyneet tiilet vaihdetaan uusiin. Pelti- sekä kermikaton (= huopa- tai bitumikatto) pinnan vauriot tarkistetaan ja korjataan. Jos huopakatteessa on sammalta, se poistetaan.

5. Kattoturvaluotteiden kunto

Lumiasteiden sekä tikkaiden ja kattosiltojen kiinnitysten tarkistus. Niiden on kestävä sekä lumikuorma että lunta pudottavat ihmiset. Ruosteisten tai muuten hauraiden kohtien toteaminen ja tarvittaessa korjaaminen.

6. Taloyhtiössä kattohuoltotyöt tekee usein joko huolto-yhtiö tai ulkopuolinen ammattilainen. Taloyhtiön on kuitenkin tiedettävä kiinteistöön kuuluvien kattojen kunto ja sekä aikaisemmat että jatkossa tarvittavat toimenpiteet, joten niistä kannattaa pitää huoltokirjaa.

7. Jos katon kunnossa on huolestuttavia puutteita, kannattaa tilata kuntokartoitus kattoalan ammattilaiselta.

Jos huollat katon itse

- Vältä tarpeetonta liikkumista katolla ja noudata aina suurta varovaisuutta
- Valitse jalkineet, joissa on pitävät pohjat – ja jotka eivät vahingoita katopintaa
- Nouse katolle sisäkautta aina kun se on mahdollista
- Mikäli joudut käyttämään kiinteitä talotikkaita, käytä noustessasi valjaita ja turvatarraimia
- Käytä jyrkillä katoilla ja loivien kattojen räystäsosuudella liikkuessasi turvalajaita ja -köyttä. Varmista aina luotettava kiinnityspiste.
- Älä kuljeta työvälineitä mukana käyttäessäsi ulkopuolisia nousuteitä, vaan nosta välineet erillisellä nostoapuvälineellä
- Huomioi myös ulkopuolisten turvallisuus (tarvittaessa rajaamalla piha-/katualueita lippusiimoin)
- Mikäli katon huoltoon liittyy työvaiheita tai olosuhteita, jotka vaativat ammattiosaamista, tilaa alan ammattilainen suorittamaan nämä työvaiheet teknisesti ja turvallisesti oikein
- Mikäli katolla on kattoturva- tai muita tuotteita, joissa valmistajalta edellytetään tarkastus- tai huoltotoimia, noudatetaan valmistajan antamia ohjeita. •

KATEPAL -kattaja

Huopakattotyöt ja sokkelien vesieristykset yli viidenkymmenen vuoden kokemuksella kotimaisilla Katepal-kumibitumituotteilla



LÄNSI-KATE

Kotajärventie 14, 15880 Hollola. Puh. 0400 662 622
info@lansikate.fi **www.lansikate.fi**

Tilaa kattopaketti suoraan kattopeltitehtaalamme kestopelti.fi

Kattosillat • Seinätikkaat
Kattotikkaat • Sadevesijärjestelmät • Lumiesteet

KYSY KATTO-REMONTTIA



Kourutuote Oy
Kissamäenkatu 2, Lahti, p. 040 756 5266
www.kestopelti.fi, www.kattovaruste.fi

Aika uusia elementtisaumat? Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

Saumapartio Oy on luotettava kumppanisi saumaustöihin ja julkisivujen huoltoon.

Meiltä luonnistuu myös:

- Impregnointi
- Huoltomaalaus
- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi



juha.moilanen@saumapartio.fi



010 212 3770 / 040 528 7937





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Valvonnan tunne luo turvallisuutta

Taloyhtiön turvallisuutta voidaan edistää elektronisella lukituksella, mutta myös hyvällä valaistuksella ja yleisellä siisteydellä. Myös kameravalvonta voi auttaa ehkäisemään häiriöitä, mutta sen toteuttamisessa on huomioitava asukkaiden kotirauha.

Isännöintiliitto vaati keväällä hallituksen kehysriihestä toimia yleisen asumisturvallisuuden lisäämiseksi. Isännöintialan havaintojen perusteella asumishäiriöiden oli koettu lisääntyneen, eikä olemassa olevia keinoja puuttua asiaan pidetty riittävinä.

Vaikka taloyhtiöissä esiintyvistä vakavista häiriöistä ei ole saatavilla pitävää tilastotietoa, Laurea-ammattikorkeakoulun turvallisuusalan lehtori **Kaci Bourdache** vahvistaa ainakin kokemusten häiriöistä ja turvallisuuspuutteista kasvaneen paikoittain.

Hän arvioi ilmiön taustalla olevan lisääntyneen päihteidenkäytön, joka taloyhtiöissä voi johtaa niin asumishäiriöihin kuin murtautumisiin esimerkiksi varastotiloihin.

– Ne menevät melkein käsi kädessä: jos joku aiheuttaa päihteiden takia häiriötä, aika usein siinä on sitten se elementti, että pyritään myös rahoittamaan sitä käyttöä jotenkin.

Olenneisimmat tekijät ulkopuolisten aiheuttamien häiriöiden ja ilkivalan torjumiseksi taloyhtiössä ovat Bourdachen mukaan valaistus, luki-

tus ja valvonnan tunne. Hän toteaa hyvän valaistuksen nostavan valvonnan tunnetta taloyhtiössä, jonka lisäksi valaistus auttaa torjumaan tapaturmia. Jos valaistusta ei haluta pitää jatkuvasti päällä, se voidaan varustaa nykyisin helposti esimerkiksi ajastimella tai liiketunnistimella.

Taloyhtiön ensisijaiseksi turvallisuustekijäksi Bourdache nostaa kuitenkin lukituksen ja että taloyhtiön avainhallinta on ajan tasalla. Vaikka riittävän motivoitunut murtovaras voi tulla läpi lukitustakin etuovesta, talo-

yhtiön kannattaa hänen mukaansa ainakin nostaa toiminnallaan kynnystä tunkeutumiseen. Tätä varten on hyvä panostaa myös tilojen yleiseen siisteyteen ja ylläpitoon:

– Se nostaa sitä tunnetta, että joku katsoo tämän paikan perään.

Elektroninen lukitus helpottaa kulunvalvontaa

Nykyaikaiset lukitusratkaisut voivat olla merkittävä apu asumisturvallisuuden edistämiseen. Kaci Bour-

”Elektroniseen lukitusjärjestelmään liitetyn kulunvalvonnan avulla voidaan myös selvittää, millä avaimella mistäkin ovesta on kuljettu, mikäli kiinteistössä on tapahtunut häiriöitä.

dache pitää taloyhtiön turvallisuuden kannalta tehokkaimpana elektronista lukitusjärjestelmää, joka olisi varustettu myös kulunvalvonnalla.

– Toisin sanoen se tunnistaisi kuljijan myös passiivisesti, kun avainta käytetään.

Yksittäinen älyavain on mahdollista kuolettaa, jolloin avaimen katoaminen tulee taloyhtiölle halvemmaksi kuin lukkojen sarjoittaminen uudestaan. Elektroniseen lukitusjärjestelmään liitetyn kulunvalvonnan avulla voidaan myös selvittää, millä avaimella mistäkin ovesta on kuljettu, mikäli kiinteistössä on tapahtunut häiriöitä.

Jos taloyhtiö ryhtyy keräämään asukkaidensa kulkutietoja, sen on kuitenkin huomioitava tietosuojaa, painottaa Bourdache. Taloyhtiön tulee määrittellä selkeästi ja huolellisesti, kenellä on pääsy kulkutietoihin ja millä oikeuksilla, ja missä tilanteissa tietoihin ylipäätään voi päästä käsiksi.

– Ja jokainen kulkutiedon katselu pitää rekisteröidä myös, hän lisää.

Hän kehottaa taloyhtiöitä perehtymään myös lukitusjärjestelmien patentteihin. Esimerkiksi yleisesti käytetyn ABLOY SENTO -lukitusjärjestelmän patentti päättyi kesäkuussa 2026. Patentin rauettua avaimia voi vapaasti kopioida, mikä heikentää taloyhtiön turvallisuutta, sillä taloyhtiöllä ei ole enää tarkkaa kontrollia siitä, kuinka paljon avaimia on liikkeellä.

Kameravalvontaa kotirauhaa rikkomatta

Myös kameravalvonta taloyhtiöiden tiloissa voi omalta osaltaan auttaa vähentämään häiriöitä taloyhtiön alueella, tai ainakin selvittämään tapahtuneita häiriöitä jälkikäteen.

Valvontakamera voidaan asentaa yhtiökokouksen päätöksellä taloyhtiön yleisiin sisätiloihin, kuten varastoon tai kerhotilaan. Bourdache painottaa taloyhtiön porraskäytävän olevan kuitenkin kotirauhan suojaama tila. Kameravalvonnan sijoittaminen porraskäytävään vaatii siten taloyhtiön jokaisen asukkaan suostumuksen. Kerrostalon yhteinen piha puolestaan ei ole kotirauhan

suojaama, toisin kuin huoneistoihin kuuluvat piha-alueet.

– Toki kameroita olisi mahdollista laittaa pihalle julkisille alueille, jättekätköseen ja vastaaviin, mutta jos niitä ei voi laittaa porraskäytävään, järjestelmän asentaminen ylipäätään saattaa olla kyseenalaista, Bourdache toteaa.

Uudiskohteissa kameravalvonnan toteuttaminen on hänen mukaansa kaikkein helpointa. Kamerrat voidaan asentaa kiinteistöön rakentajan toimesta ja ilmoittaa mahdollisille tuleville asukkaille niistä etukäteen, ja nämä voivat tehdä tiedon pohjalta itse muuttopäätöksensä.

Kuka saa katsoa tallenteita – ja milloin?

Taloyhtiöille saatavien valvontakameroiden laatu on Bourdachen mukaan parantunut koko ajan – useimmiten kyse on vain hinnasta. Valvontakuva on mahdollista saada jopa 4K-laatuksena, mikä vaatii vain luonnollisesti enemmän tallennustilaa.

– Nykyään tavallinen HD-kamera ei kustanna ihmeitä. Jos sellaisen saa porraskäytävään, siitä saa tunnistettavaa kuvaa.

Jos taloyhtiö saa asukkailtaan luvan kameravalvonnan toteuttamiseen porraskäytävissä, seuraavaksi on huolehdittava siitä, että henkilötietojen kerääminen ja säilyttäminen tehdään yleisen tietosuojasetuksen mukaisesti. Kuten kulunvalvonnassa, myös kameravalvonnan tallenteiden osalta tulee määrittellä tarkkaan, missä tilanteissa tallenteita saa katsella.

– Ja sitten se, että kenellä on pääsy niihin mahdollisiin tallenteisiin ja mitä niillä tehdään, kaikki täytyy olla kirjallisesti kaikilla tiedossa, Bourdache muistuttaa.

Taloyhtiön kameravalvonnasta tulee olla myös näkyvä maininta alueella. Kameravalvonnasta kertovat kyltit ja tarrat eivät Bourdache mukaan maksa juuri mitään ja saattavat jo itsessään estää jonkin tapahtuman.

– Sehän toimii myös pelotteena, mutta on myös vieraiden oikeusturvan kannalta hyvä huomioida, että hekin ovat tietoisia siitä. >>



LEIKKIPAikkojen tarkastukset Väestönsuojatarkastukset Sähkökeskusten Lämpökuvaukset

KIINTEISTÖNNE HUOLTAA

**KIINTEISTÖPALVELU
NUMMELA**

0400 714 325 • www.kpnummela.fi

PARASTA PALVELUA TALOYHTIÖLLE!



• HUONEISTOJEN PALOVAROITTIMET
ASENNETTUNA alk. 29 €/kpl

• PALOVAROITINJÄRJESTELMÄT

• SAVUNPOISTO- JA PALOVAROITIN-
JÄRJESTELMÄ VUOSIHUOLLOT



**KAMERA-
JÄRJESTELMÄ** alk. **79€** / kk

Hinnat sisältävät laitteet, asennuksen ja huollot



Alarm Kiinteistöturva
asiakaspalvelu@kiinteistoturva.fi
puh. 010 320 7180
www.kiinteistoturva.fi

Isännöintitoimisto

EKOISÄNNÄT KY

Lahden toimisto
Rullakatu 18 C
15900 LAHTI
Puh (03) 7513 184

Hollolan toimisto
Keskuskatu 4
15870 HOLLOLA
Puh (03) 7513 184

etunimi.sukunimi@ekoisannat.fi
www.ekoisannat.fi

JULKISIVUT & RAKENNUSREMONTIT
www.thprakennus.fi

**JHP-rakennus Oy**

- Maalaus- ja pinnoitustyöt
- Tasoite- ja rappautustyöt
- Hiekkapuhallukset

040 548 5950 • mikakurki@thprakennus.fi

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



www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com

LUKKO A'SSA
TÄYDEN PALVELUN LUKKOLIIKE

**Myymme, asennamme ja huollamme
lukitus-, ovitekniikka- ja
turvatekniikan tuotteet**



Keskuskatu 11
15870 HOLLOLA
Puh. (03) 7805 205

Aleksanterinkatu 3
15110 LAHTI
Puh. (03) 7526 205

info@lukkoassa.fi • **www.lukkoassa.fi**



Asukkaat mukana turvallisudessa

Asukkaat ovat taloyhtiön turvallisuuden heikoin ja vahvin lenkki, toteaa Kaci Bourdache. Turvallisuutta parantavat ratkaisut jäävät puolitiehen, jos asukkaat eivät esimerkiksi varmista ovien menevän taas perässään lukkoon liikkueensa taloyhtiön yhteisissä tiloissa, olipa kyse sitten varastosta, saunasta tai muista vastaavista.

Bourdache muistuttaa, että asukkaiden on hyvä myös pitää silmänsä auki taloyhtiössä liikkuvien ulkopuolisten henkilöiden osalta.

– Toki itseään ei pidä vaarantaa, mutta voi kysyä kohteli-aasti että anteeksi, oletteko menossa jonnekin?

Hän korostaa myös avoimen keskustelun ja yhteisten pe-lisääntöjen merkitystä taloyhtiön asukkaiden kesken.

– Jos järjestetään juhlat, niistä ilmoitetaan. Silloin tiede-tään, että rapussa liikkuu porukkaa.

Taloyhtiön ulko-oven osalta Bourdache pitää ovisumme-ria yleisesti ovikoodia turvallisempänä ratkaisuna, mutta huomauttaa sen olevan myös hinnaltaan suurempi. Talo-yhtiön on tehtävä itse kustannusarvio ja pohdittava, halu-taanko summeriin satsata.

– Ovikoodi on parempi kuin ei mitään, sekin on ihan ok.

Ovisummerikin edistää kuitenkin taloyhtiön turvalli-suutta vain, jos asukkaat eivät suhtaudu siihen leväperäi-sesti. Bourdache toteaa olevan tyypillistä, että joku asuk-kaista avaa oven satunnaisellekin tulijalle, joka soittaa summeria ja ilmoittaa olevansa esimerkiksi ruokalahetti.

– Ovipuhelin ei toimi, jos se on käytännössä ovenavaus-automaatti – vielä vähemmän kuin ovikoodi. •

Freepik



LAKIPALSTA

Lasse Jelekäinen
Asianajaja, OTM
Tohtorikoulutettava,
Helsingin yliopisto
Lindbladilla vuodesta
2019 lähtien



Piha-alueiden hallinta taloyhtiössä

Taloyhtiön pihan kunnostaminen ja uusien istutusten tekeminen voi tuntua mukavalta idealta kesän saapuessa. Ennen toimeen ryhtymistä on kuitenkin syytä perehtyä siihen, kenen hallinnassa taloyhtiön piha-alueet ovat. Hallinta voi vaikuttaa siihen millaisiin toimiin yksittäinen osakkeenomistaja saa pihalla ryhtyä kysymättä lupaa.

Mikäli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin sovittu ovat piha-alueet yhtiön hallinnassa. Tällöin päätösvalta alueista, niiden käytöstä sekä niillä tehtävistä toimenpiteistä on yhtiön hallituksella. Yksittäisen osakkaan ei tarvitse huolehtia esimerkiksi pihan kunnossapitotoista tai muista piha-alueisiin liittyvistä toimista, kuten nurmikoneleikkuusta. Oikeus piha-alueiden muutostöihin on myös yhtiöllä. Yhtiöjärjestyksessä on usein myös säädetty siitä, millaisiin toimiin osakkeenomistajat saavat piha-alueilla ryhtyä.

Piha voi olla myös yhtiön osakkaiden hallinnassa. Hallinta voidaan siirtää asunto-osakeyhtiön osakkaille määräämällä siitä yhtiöjärjestyksessä. Tällöin oikeus piha-alueiden hallintaan on sidottu tietyn huoneiston osakkeiden hallintaan. Asunto-osakeyhtiön osakkaiden välillä sovelletaan yhdenvertaisuusperiaatetta. Yhtiön osakkeiden hallinta tuottaa kaikille osakkeenomistajille yhtäläiset oikeudet, ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, ei yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä saa teh-

dä päätöstä tai toimia siten, että osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella.

Sillä onko piha-alue yhtiön vai osakkaiden hallinnassa on merkitystä erityisesti rivitaloasuinnoissa. Pihat on tavanomaisesti erotettu toisistaan aitojen tai muiden kiinteiden näköesteiden avulla. Näin osakkaalle syntyy helposti kuva siitä, että piha on asuntoon kuuluva osakkaan hallinnassa oleva alue. Todellisuudessa alue saattaakin kuulua yhtiölle ja yksittäisellä osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutostöitä ilman yhtiön erillistä lupaa.

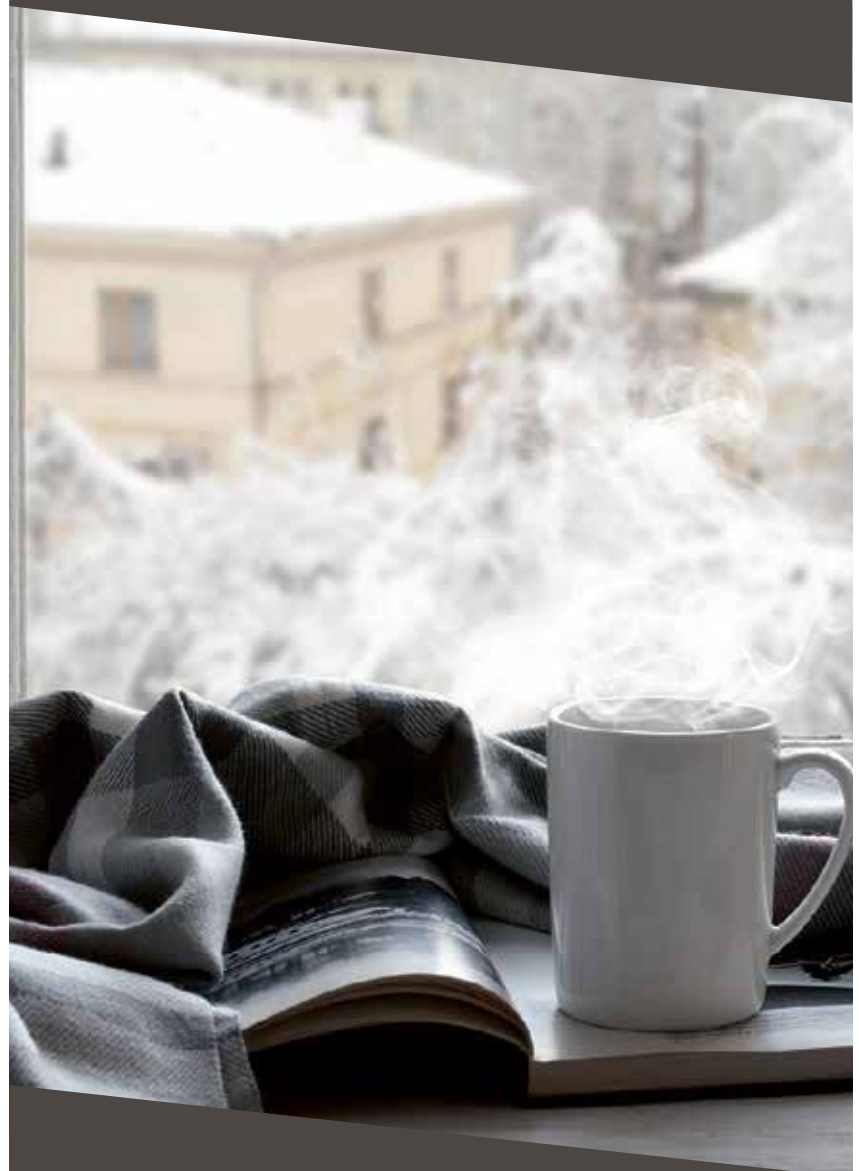
Riippumatta siitä, onko piha osakkaiden vai yhtiön hallinnassa on kaikilla oikeus käyttää pihaa normaaliin elämään. Jos piha on yhtiön hallinnassa, tulee osakkaan pyytää yhtiöltä lupa kaikkiin muutostöihin. Muutostöillä voidaan tarkoittaa kaikkea istutusten tekemisestä kasvihuoneen tai leikkimökin pystyttämiseen tai aitojen rakentamiseen. Jos piha on osakkaiden hallinnassa lupaa muutostöihin ei pääsääntöisesti vaadita. Kuitenkin ilmoitus yhtiölle on yleensä tarpeen. Yhtiöllä on myös hallinnasta riippumatta mahdollisuus puuttua piha-alueen muutostöihin, mikäli niistä koituu haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla yksittäinen osakkeenomistaja ei saa tehdä pihalla mitä haluaa siten, että siitä koituu haittaa muille osakkeenomistajille.

Hei lukija

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

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi




OMAKIINTEISTÖ



... Teksti: Elina Salmi

Pitääkö huoneiston kunnossa taloyhtiö vai osakas?

Huoneistossa tehdyt remontit määrittelevät sen, onko kunnossapitovastuu osakkaalla vai taloyhtiöllä.

Eräässä tamperelaisessa taloyhtiössä tuli vastaan tilanne, jossa osakkaan kylpyhuone piti yllättäen remontoida taloyhtiön kustannuksella. Kylpyhuone- ja wc-tilaremontit ovat luonnollisesti kuuluneet taloyhtiön remontteihin, niistä on sovittu yhtiökokouksessa ja niitä on tehty muutamia vuosittain. Taloyhtiö on toteuttanut remontit käyttäen alkuperäistä vastaavaa pintamateriaalia, joka tässä yhtiössä oli muovimatto niin seinissä kuin lattiassakin.

Yllättäen eräs osakas ilmoitti, että myös hänen kylpyhuoneensa on remontoitava, koska asunnossa on laatoja halki ja vaati kosteusmittausta.

Taloyhtiössähän osakkaan on viipymättä ilmoitettava havaitsemistaan kunnossapitotarpeista, kuten vesivuodoista tai kosteusvaurioista. Näin ei ollut tapahtunut vaan laatat olivat olleet asunnossa rikki jo pidempään.

Huoneisto oli ollut vuokrattuna jo pidempään, mutta osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluu tarkastaa huoneisto määräajoin myös tällaisissa tapauksissa. Kyseinen taloyhtiö tarkastaa määräajoin kaikkien huoneistojen kylpyhuoneet ja tekee kosteusmittaukset erityisesti niissä, joissa ei ole vielä tehty kostean tilan korjauksia.

Osakkaan kylpyhuoneesta löytyi ir-

rallisia ja löysästi kiinniolevia laattoja, mikä antoi aiheen epäillä vaurioita myös vesieristeessä. Lisäksi huoneistossa oli korkeita kosteusarvoja. Osakas oli sitä mieltä, että kylpyhuoneen remontointi kuuluu taloyhtiön vastuulle.

Taloyhtiö oli toista mieltä, sillä osakas oli teettänyt kyseiseen huoneistoon toistakymmentä vuotta aiemmin kylpyhuoneremontin ja oli epäily, että siinä yhteydessä vesieristys oli tehty väärin. Poistetun muovimaton liimaa oli jäänyt lattiaan, jolloin uusi vesieriste ei ollut kunnolla kiinni betonilaatassa. Remonttia oli valvonut osakkaan oma valvoja.

Asiasta oltiin lakimieheen yhteydessä ja hän totesi, että vaikka olette oikeassa, niin tällaisessa tilanteessa näyttö on vaikeata ja suositti teettämään remontin taloyhtiön kustannuksella. Koska asiaa ei voitu vedenpitävästi todistaa, päätti taloyhtiö enempien kustannusten välttämiseksi ja kiinteistön rakenteita suojellakseen tehdä remontin omalla kustannuksellaan.

Osakas vastaa pinnoista, taloyhtiö rakenteista

Tapauksessa on kyse ennen kaikkea

kunnossapitovastuusta ja sen jakautumisesta osakkaan ja taloyhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiölaki säätelee osakkaan ja taloyhtiön välistä vastuuta melko seikkaperäisesti. Tosin yhtiöjärjestyksessä voidaan sopia kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkaan välillä myös toisin kuin asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu.

Taloyhtiö vastaa rakennuksen rakenteista ja eristeistä, joihin kuuluvat esimerkiksi märkätilojen vedeneristeet. Lisäksi taloyhtiö pitää kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- sekä muiden vastaavien perusjärjestelmät lukuun ottamatta asunnoissa olevia altaita. Ikkunoiden ja ovien osalta kunnossapito on usein jaettu osakkaan ja yhtiön välillä.

Osakkaan kunnossapitovastuulla ovat pääsääntöisesti kaikki huoneiston pinnat, kuten seinien maalit, tapetit ja laatat, katon maali ja lattian pintamateriaali sekä niiden alla olevat tasoiitteet ja kiinnitysaineet.

Tosin joskus eriste voi samalla olla pintamateriaali ja kuuluu siten taloyhtiön vastuualueeseen. Sellainen on esimerkiksi kylpyhuoneen muovimatto lattiassa tai seinässä.

Osakas on velvollinen pitämään kunnossa myös huoneistoon tehdyt, taloyhtiön perustason ylittävät tasonkorotukset – riippumatta siitä, onko hän tehnyt ne itse vai onko tasoa korotettu jo aiempien osakkaiden aikana.

Osakkaan kunnossapitovastuuseen sisältyy huolellisuusvelvoite. Asuntoa on hoidettava hyvin ja kunnossapitotyöt on tehtävä niin, ettei niistä aiheudu rikkoutumisvaaraa taloyhtiön vastuulla oleville rakennuksen osille.

Koska mikään ei ole ikuista, ei osakas ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta. Korjausvastuu syntyy silloin, jos hän on aiheuttanut asunnossa vahingon huolimattomuudellaan tai tahallisesti. Lisäksi asunnon huono hoito saattaa olla hallintaanottooperuste.

Perustason korotus siirtää kunnossapitovastuun osakkaalle

Kunnossapitovastuu määrittelee tietysti sen, kuka teettää ja maksaa tarpeelliset työt. Vaikka esimerkiksi huoneiston sisäosat ovat osakkaan vastuulla, on yhtiön korjattava ne vahingot, jotka asunnolle aiheuttavat esimerkiksi jonkin rakenteen vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Huoneiston tasonkorotuksia ei yhtiön siinäkään yhteydessä tarvitse maksaa, vaan korjaukset tehdään ajankohdan perustasoon, joka voi olla yhtiöstä riippuen joko alkupe- räinen taso tai yhtiön jonkin korjaushankkeen yhteydessä määrittämä taso.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu

yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

Ihan tuosta vain ja kenen kanssa tahansa ei pidä ryhtyä remonttia tekemään. Jos siitä voi aiheutua haittaa yhtiön vastuulla oleviin rakennuksen osiin tai toisen osakkaan huoneistolle tai se haittaa toisen huoneiston käyttöä, on siitä ilmoitettava kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle.

Seinien tapetin vaihto tai uudelleen maalaus ei ole sellainen asia, josta tarvitsisi ilmoittaa. Sellainen asia ei myöskään ole lattiapinnoitteen vaihtaminen vastaavaan uuteen, mutta jos muovimaton haluaa vaihtaa vaikkapa parkettiin tai lami-naattiin, on syytä tehdä ilmoitus, koska muutos voi edellyttää asbestinpoistoa ja vaikuttaa askeläänien kuulumiseen toiseen asuntoon.

Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan kunnossapitotyötä ja varmistaa, että se tehdään rakennusta vahingoittamatta, määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesti ja mahdollisia erillisiä ehtoja noudattaen. Osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista. Valvonta ja työn dokumentointi on tarpeen myöhempien selk-kausten välttämiseksi.

Kunnossapito on velvollisuus, muutostyö oikeus

Tietyissä tilanteissa voi mennä toisen tontille eli osakas tai yhtiö voi teettää kunnossapitotyön toisen kustannuksella.

Yhtiö voi teettää työn osakkaan kustannuksella, jos hän laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa ja siitä aiheutuu haittaa joko yhtiölle itselleen tai toiselle osakkaalle.

Vastaavasti osakas voi teettää kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai työn, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa eikä yhtiö ryhdy sitä ilman viivettä tekemään kirjallisen huomautuksen jälkeenkään.

Tulkinnan vaikeutta voi joskus tulla siinä, onko osakkaan teettämä työ kunnossapitoa vai onko se katsottavissa muutostyöksi. Kunnossapitoon osakkaalla on velvollisuus, muutostyöhön oikeus. Muutostyö tuo mukanaan kunnossapitovastuun, joka siirtyy myös seuraavalle omistajalle.

Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies, OTM **Maria Frosblom** avaa aiheita blogissaan seuraavasti:

”Olennaista kunnossapitovastuunjaon tarkastelussa on se, rinnastuuko osakkeenomistajan asennus yhtiön asennukseen ja onko yhtiö voinut valvoa osakkeenomistajan työtä. Jos osakkeenomistaja on peruskorjannut huoneistonsa perusvarusteluun kuuluvan kylpyhuoneen entisenlaiseksi noudattaen nykyisen hyvän rakennustavan vaatimuksia, kuuluu kylpyhuone remon-

tin jälkeenkin vedeneristeineen, rakenteineen ja perusjärjestelmineen yhtiön kunnossapitovastuulle. Kysymys on siis osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä eikä varsinaisesti muutostyöstä.”

Jos taas osakas tekee kylpyhuoneessaan selkeän perustason noston – esimerkiksi vaihtaa muovimaton laattoihin ja vaikkapa wc:n lattiamallista seinämalliksi, muuttuu remontti useimmiten muutostyöksi ja silloin myös kunnossapitovastuu siirtyy osakkaalle.

Muutostyöstä on tehtävä kirjallinen ilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle. Sekä yhtiö että toinen osakas voi asettaa ehtoja tai jopa kieltää koko remontin, jos vaikuttaa siltä, että työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Työt saa aloittaa vasta sitten, kun muutostyöilmoitus on käsitelty.

Jos suunniteltuun remonttiin tarvitaan viranomaislupa, on sen hakemisen hallituksen tehtävä. Se voi myös valtuuttaa osakkaan hakemaan tarvittavat luvat itse. Yhtiön kannattaa pal- kata oma valvoja valvomaan työtä ja varmistamaan, että se tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvojan kustannukset maksaa työn teettäjä.

Koska osakkaan itsensä tekemät tai teettämät muutostyöt tuovat rakennuksen koko elinkaaren mittaisen kunnossapitovastuun osakkaalle itselleen ja asunnon seuraaville omistajille, on erityisesti taloyhtiön kan- nalta tärkeää dokumentoida kaikki asiaan liittyvä huolellisesti – ettei kä- visi niin kuin alun esimerkissä. ●

Lähteet: Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, asunto-osakeyhtiölaki, oikeusmi- nisteriö



Rakennus- ja Huoltopalvelu
J. ANTILAINEN OY

Rakennamme uutta ja korjaamme vanhaa!

VÄÄKSY | 0400 843 698
juha@juhaanttilainen.fi www.juhaanttilainen.fi

Maalaukset ja remontit paikallisella kokemuksella

4,6 ★★★★★

SISÄ- JA ULKOMAALAUKSET, REMONTOINNIT, TASOITETYÖT JA JULKISIVUREMONTIT

LAHDEN RAKENNUSMAALAU OY
www.lahdenrakennusmaalaus.fi

www.pintasaneerausta.fi



Pintasaneeraus T. Päivärinta Oy

- maalaustyöt
- laatoitukset
- tapetoinnit
- märkätila-remontit
- pintäkäsittelytyöt uudis- ja remontti-kohteisiin

044 277 1989
info@pintasaneerausta.fi



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Porkkanoita taloyhtiön korjaushankkeisiin

Suomen rakennetun omaisuuden korjausvelka on hälyttävällä tasolla, mikä aiheuttaa huolta myös taloyhtiöissä. Rahoituksen saaminen tarpeellisia korjaushankkeita varten voi olla kuitenkin tiukassa. Uusi korjausavustus taloyhtiöiden energiaremontteihin auttaa osaltaan vastaamaan kasautuneisiin korjaustarpeisiin.

Kun taloyhtiö laiminlyö rakennuksen ennakoivan kunnossapidon ja tekee sen sijaan vain välttämättömät, kiireelliset hätäkorjaukset, kertyy korjausvelkaa. Yksinkertaistettuna korjausvelka tarkoittaa rakennusten korjausvajetta ja sitä, kuinka paljon niiden kunnossapitoon olisi pitänyt investoida, jotta ne olisivat pysyneet käytön kannalta hyväkuntoisina.

RIL ry:n laatima ROTI 2025 -raportti (Rakennetun omaisuuden tila) löi pöytään kylmiä lukuja Suomen rakennetun omaisuuden nykyisestä korjausvelasta. Raportti, joka perustuu liki 160 asiantuntijan näkemyksiin rakennetun ympäristön nykytilasta ja lähitulevaisuudesta, arvioi Suomen asuinrakennuskannassa muhivan noin 30–50 miljardin euron edestä korjausvelkaa. Yli 40 prosent-

tia rakennuksista on sen mukaan peruskorjauksen tarpeessa.

Kasvavasta korjausvelasta on tullut kipeä ongelma myös taloyhtiöiden osalta. Tutkimusten mukaan jopa 38 prosenttia isännöitsijöistä kokee taloyhtiöiden tehneen liian vähän korjauksia. Kotitalouksien rahoituskyky on kuitenkin heikentynyt viime vuosien yleisen taloustilanteen ja korkojen nousun myötä, mikä on johtanut osan taloyhtiöistä tukalaan tilanteeseen. Tämän osoitti myös Alma Real Estaten kokoama remonttidata, joka kattoi noin 76 000 taloyhtiön korjaushistorian, rakenteelliset tiedot ja ennusteet niiden tulevista remonteista. Data osoitti korjausvelan kasautuvan yhä selvemmin samoihin kohteisiin, ja että osa suomalaisista taloyhtiöistä on selvästi muita heikommassa tilanteessa.

Uusi korjausavustus energiatehokkuuden parantamiseen

Kun hallitus ilmoitti uudesta, kevään kehysriihessä linjatusta 110 miljoonan euron avustuksesta korjausrakentamiseen, tieto otettiin ilolla vastaan myös taloyhtiöissä. Avustus on suunnattu asuinrakennusten korjausten yhteydessä tai erillisinä toimenpiteinä tehtäviin energiatehokkuutta merkittävästi parantaviin toimiin. Avustusta hallinnoi VARKE eli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, joka tunnettiin aiemmin nimeltä ARA.

Kyseessä on suurin yksittäinen taloyhtiöiden energiaremontteihin suunnattu tuki sitten edellisen ARA-avustuksen päättymisen vuoden 2023 lopussa.

Avustussumma on varattu vuosille 2026 ja 2027, ja avustusta voivat saada asunto-osakeyhtiöt sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt.

Uusi avustus on rakennettu vanhan ARA-mallin pohjalle. Tukikelpoisuuden edellytys on vähintään 20 prosentin energiatehokkuusparannus rakennuksen nykyiseen lainsäädännön mukaiseen tasoon verrattuna. Avustus myönnetään takautuvasti hankkeisiin, joissa tarjouspyynnöt on hyväksytty tai urakkasopimukset allekirjoitettu aikaisintaan 1.6.2026.

Tukikelpoisia ovat asunto-osakeyhtiöt, kerros- ja rivitaloyhtiöt, sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt. Yksityishenkilöitä ja omakotitaloja avustus ei koske.

Uusi energiatuki pähkinänkuoressa



- Artikkelin kirjoitushetkellä toukokuussa avustus ei ollut vielä haettavissa. Hallitus linjasi avustuksesta 30.4.2026 kehysriihessä, ja ympäristöministeriö valmisteleva asetus, joka määrittää avustuksen tarkemat ehdot ja tukimäärän, lähetettiin lausuntokierrokselle toukokuussa 2026. VARKEn hallinnoiman avustushaun käytännön avaamisesta tiedotetaan myöhemmin.

- Toukokuussa ei ollut vielä julkaistu, kuinka monta prosenttia hankkeen kustannuksista avustus kattaisi. Vuosien 2020 ja 2023 ARA-avustuksissa tukiprosentti vaihteli 20–50 prosentin välillä riippuen hankkeen tyypistä ja energiatehokkuuden parannusasteesta.

- Avustuksen ehtona on, että hanke parantaa rakennuksen energiatehokkuutta vähintään 20 prosentilla suhteessa nykyiseen lainsäädännön vaatimaan tasoon. Tämä tarkoittaa käytännössä lasketun energiantarpeen pienenemistä vähintään viidenneksellä.

Energiaselvitys energiaremontin pohjaksi

VARKEN myöntämän avustuksen ehtona on, että remontin avulla taloyhtiön energiatehokkuus paranee 20 prosentilla. Mitä tämä sitten edellyttää käytännössä?

Tavoite on suhteellisen helppo saavuttaa tavanomaisilla energiatehokkuustoimenpiteillä. Esimerkiksi maalämpöjärjestelmän asentaminen kaukolämpökiinteistöön tuottaa alan toimijoiden mukaan arvioiden tyypillisesti 50–80 prosenttia energiansäästöä. Poistoilman lämmön talteenotto voi puolestaan säästää 30–50 prosenttia lämmitysenergiaa. Aurinkopaneelijärjestelmä vähentää sähköenergiankulutusta eri arvioiden mukaan 20–25 prosenttia ja tehostaa lämpöpumpun hyötystä, kun kesällä lämmintä käyttövettä saadaan tuotettua ilmaiseksi.

Jos taloyhtiössä on olemassa oleva energiaselvitys, se tarjoaa hyvin pohjamateriaalia tarjouspyynnön tekemiseen energiatehokkuusremontin käynnistämiseen. Jos energiaselvitystä ei ole, sellaisen voi tehdä asiaan perehtyneellä insinööri-toimistolla. Toinen vaihtoehto on laittaa tarjouspyyntö urakoitsijalle, joka tekee itse suunnittelua. Tarjousvaiheessa urakoitsija joutuu tekemään kiinteistön kulutuksesta ja kannattavimmista vaihtoehtoista tarkat laskelmat, jotka taloyhtiö voi tarkastuttaa vielä ulkopuolisella insinööri-toimistolla.

Selvityksen ja laskelmien jälkeen taloyhtiön päätettäväksi jää, miten paljon energiankulutusta halutaan leikata ja miten laajana energiaremontti toteuttaa.

Avustusta saatavilla rajallinen määrä

Mikäli taloyhtiö on suunnitellut tekevänsä energiatehokkuustoimenpiteitä, uuden tuen ansiosta niiden toteuttamiseen voi olla nyt otollinen aika. Aiempaan verrattuna uusi korjausavustus ei myöskään edellytä perusparannuskorkotukilainan käyttöä. Tämä helpottaa etenkin niiden taloyhtiöiden tilannetta, jotka rahoittavat remontin omalla kassavirralla tai pankkilainalla.

Hallitus on linjannut myös, että asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtiontakausta kehitetään. Uudet takausehdot tulisivat voimaan 1.1.2027 alkaen, mikä parantaa taloyhtiöiden lainarahoituksen ehtoja entisestään.

Uuden korjausavustuksen 110 miljoonaa euroa on kuitenkin rajallinen määräraha, varsinkin kun huomioidaan, että Suomessa on noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Avustusta ei todennäköisesti siis tule riittämään kaikille hakijoille.

VARKEN edeltäjän ARAn tukia myönnettiin hakemusten saapumisjärjestyksessä, mikä todennäköisesti on käytäntönä myös uuden avustuksen osalta. Mitä nopeammin taloyhtiö saa siis laadittua hakemuksensa, sitä todennäköisemmin se ehtii saada hankkeelleen tukea.

Avustus jälkiasennushissin rakentamiseen



ARAn seuraaja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE myöntää taloyhtiöille myös hissiavustusta jälkiasennushissin rakentamiseen. Hissiavustuksen tarkoituksena on edistää kotona asumisen mahdollisuuksia. Hissi voi mahdollistaa kulkemisen asuinrakennukseen, sen yleisiin tiloihin ja asuntoihin.

Vuonna 2026 avustuksen määrää korotettiin. Nykyisin sitä voi saada enimmillään 45 prosenttia hissien – tai hissien – rakentamisesta aiheutuvista välttämättömistä ja hyväksyttävistä kustannuksista. Hakijan on kuitenkin hyvä perehtyä hakuohjeisiin avustuksen määrän ja sitä koskevien rajoituksen osalta.

Avustusta voi ylipäättään saada rakennuksen omistava yhteisö, esimerkiksi asunto-osakeyhtiö, joka omistaa avustuksen edellytykset täyttävän kerrostalon.

Hissiavustusta myönnetään hissien rakentamiseen sellaiseen kerrostaloon tai luhtitaloon, jonka porrashuoneessa tai porrashuoneen yhteydessä ei ole ennestään hissiä. Rakennuksessa on oltava vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi päällekkäistä asuinikerrosta.

Hissin asentamiseen liittyvät työt voi aloittaa lähtökohteisesti vasta, kun päätös avustuksen myöntämisestä on saatu. Jos taloyhtiöllä on tarve aloittaa työt ennen avustuspäätöksen saamista, on yhtiön haettava aloituslupa. Lupa haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta. •

Lähteet: www.varke.fi





... Teksti: Elina Salmi

Taloyhtiön harvemmin siivottavat kohteet

Siisteys lisää taloyhtiön viihtyisyyttä. Viikoittaisen ylläpitosiivouksen lisäksi on silloin tällöin kohenneltava esimerkiksi pyörä- ja väestönsuojien siisteyttä ja pestävä ikkunat.

Valitettava totuus on, että siivous huomataan useimmiten vasta silloin, kun se syystä tai toisesta jää tekemättä. Näin on myös taloyhtiöissä, joissa normaali käytäntö on se, että porrashuoneet, käytävät ja saunatilat siivotaan kerran tai kahdesti viikossa.

Viikoittaisella ylläpitosiivouksella pidetään nimensä mukaisesti yllä halluttua ja palveluntuottajan kanssa tehtyyn sopimukseen kirjattua siistey- ja puhtaustasoa. Sen yhteydessä pyyhkitään kosketuspinnat, kuten kai- teet, valokatkaisijat ja ovien kahvat sekä mopataan lattiat ja porta- at. Useimmiten sauna- ja pesutilat sekä niiden yhteydessä mahdollisesti ole- vat vessat siivotaan pääsääntöisesti kerran viikossa.

– Riippuu hyvin paljon taloyhtiöstä,

miten usein ja millaista siivousta siel- lä tarvitaan. Esimerkiksi sijainti ja pi- han pintamateriaali vaikuttavat kiin- teistön likaantumisasasteeseen. Mato- tuksella on iso merkitys, sillä noin 80 prosenttia sisälle pyrkivästä liasta saadaan pysäytettyä jo ovelle oikein suunnitellulla matotuksella, toteaa Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**.

– Lisäksi porrashuoneiden suunnit- telu ja pintamateriaalit vaikuttavat paitsi likaantumiseen, myös siihen, kuinka paljon aikaa siivoukseen on varattava. Esimerkkinä voisi mainita kierreportaat, jotka ymmärrettävästi ovat haastavampi siivottava kuin suo- ra porras.

Ylläpitosiivous on myös osa hyvää sisäilmaa. Puhtausala ry ja Sisäil-

mayhdistys ovat tehneet yhdessä op- paan kiinteistön ylläpidettävyydestä rakennussuunnittelussa ja siinä on otettu huomioon muun muassa se, miten materiaalivalinnat vaikuttavat kiinteistön ylläpidettävyyteen. Ylläpi- tokustannukset ovat kuitenkin mer- kittävä osa ylläpitokustannuksia.

Kaikkea ei siivota viikoittain

Ylläpitosiivouksen lisäksi taloyhtiössä on lukuisia kohteita, joiden siistey- teen on kiinnitettävä huomiota har- vemmin – joko kerran kuukaudessa tai muutaman kerran vuodessa. Riip- puu kokonaan taloyhtiön ja palvelun- tuottajan välisestä sopimuksesta, si- sälyvätkö nämä harvemmin huomi-

oitavat kohteet siihen vai ovatko ne erikseen sovittavia ja tilattavia työ- suorituksia.

– Vaikkapa pesutupa on monissa yhtiöissä sellainen, että sen siistey- destä huolehtiminen on säilytetty käyttäjille ja siivousyritys suorittaa siellä korkeintaan kevyen tarkistussi- vouksen ehkä kerran kuukaudessa. Usein on sovittu niinkin, että kerran pari vuodessa tehdään laajempi ja perusteellisempi siivous, johon sitten sisältyvät esimerkiksi lattioiden vaha- us, seinien perusteellisempi puhdis- tus, yläpölyjen, kuten ilmastointiput- kien ja valaisimien päällisten pyyhin- tä, pyörä- ja väestönsuojien siivous ja julkisten tilojen ikkunoiden pesu, lis- taa Mattila.

Koska puhtausala ja materiaalit ke-



hittivät, on lattioiden vahaus muuttumassa pikku hiljaa katoavaksi kansanperinteeksi. Uusimmissa yhtiöissä on usein valittu sellaisia materiaaleja, jotka eivät hyödy vahauksesta, vaan se on täysin turhaa työtä.

– Usein näkee porrashuoneita, joita on vahattu tavan vuoksi. Niissä vaha helposti kerrostuu liaksi eikä suojaa halutulla tavalla. Silloin on hyvä pysähtyä miettimään, kannattaako vahauttaa niitä lattioita niin usein. On olemassa myös pintapesumenetelmiä, joilla tuorein vahakerros voidaan poistaa ja alla olevaa vahakerrosta ikään kuin elvyttää, tietää Mattila.

Ikkunat on pestävä vähintään kerran vuodessa

Jos joissakin kohteissa lattioiden vahaus on enemmän tai vähemmän turhaa työtä, niin ikkunoiden pesu tulee aina tarpeeseen kaikissa kohteissa. Esimerkiksi rannikkoseudulla mereltä nouseva suola kiteytyy ikkunoiden pintaan melko nopeasti ja siksi ikkunat on pestävä vähintään kerran vuodessa. Sisämaassa ilmasto on vähän armollisempi, mutta ei sielläkään ikkunoiden pesuväliä voi kovin pitkäksi venyttää. Lisäksi on olemassa kiinteistöjä, joissa koko ulkopinta on lasia ja silloin koko julkisivu on pestävä.

Ikkunoiden pesu on pääsääntöisesti erikseen sovittava ja laskutettava toimenpide. Jotta työ voidaan tehdä työsuojelumääräysten mukaisesti ja turvallisesti, tarvitaan aina vähintään kaksi henkilöä ja jos ikkunat eivät ole avattavia eli niitä ei voi pestä kiinteistön sisätiloista, tarvitaan lisäksi henkilönostin. Silloin tietysti aikaakin kuluu enemmän.

– On toki olemassa jo ikkunanpesurobotteja ja droonirobotteja. Ne ovat valitettavasti vielä vähän kehityksensä alussa eivätkä selviä ihan kaikista haasteista, kuten julkisivua peittävien lasien välisistä raoista, sanoo Mattila.

Väestönsuoja on hyvä tarkastaa siivouksen yhteydessä

Pyöräsuojakin pitää aika ajoin siivota, koska sinne kulkeutuu pyörien mukana ulkoa kuraa ja kiviä etenkin syksyisin ja keväisin. Työ onnistuu kunnolla vain siten, että taloyhtiö ohjeistaa asukkaita siirtämään pyörät pois tilasta siivouspäivän ajaksi.

Jos se ei ole mahdollista, on yhtiön ymmärrettävä, että työhön kuluu enemmän aikaa kuin vastaavankokoisen avoimen tilan siivoukseen – vaikka työn tekevällä yrityksellä olisi käytössä ahtaiden tilojen siivousta helpottava reppumuri.

Vuosisiivoukseen kannattaa >>

MRT

SIIVOUSPALVELUT

MARIN

PYYKKIPALVELU

Ota yhteyttä

Minna

050 536 7293

minnaartee@gmail.com



Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com

Kiinteistöhuolto
RANTANEN OY

phm partner

KOKONAISVALTAISTA KIINTEISTÖNHOITOA

yrityksille, taloyhtiöille
ja julkiselle sektorille
25 vuoden kokemuksella!

Meiltä myös kaivuupalvelut.

24h

040 504 3124

040 962 4893

toimisto@kiinteistohuoltorantanen.fi • www.kiinteistohuoltorantanen.fi

KIINTEISTÖHUOLTO
PAKKANEN

Monipuoliset
kiinteistöhuolto- ja
siivouspalvelut
...vuodesta 1986

Kysy tarjousta

0400 711 387

huolto@kiinteistohuoltopakkanen.fi

www.kiinteistohuoltopakkanen.fi

FINNISH QUALITY ASSURANCE
10 Star & 5 Star Award 2020

luotettava kumppani

Freepik



sisällyttää myös väestönsuoja. Samassa yhteydessä kun se siivotaan, pitää taloyhtiön väestönsuojasta vastaavan tarkastaa, että suojassa on kaikki tarpeellinen ja että välineet ja laitteet ovat kunnossa. Muistutuksena todettakoon, että pahimman sattuessa väestönsuoja pitää pystyä otta-

maan käyttöön 72 tunnin kuluessa tilanteen alkamisesta.

– Häkkikomerot unohtuvat valitettavan usein ja niissä saattaa olla määrysten vastaisesti vaarallista palokuormaa. Kannattaisikin ohjeistaa asukkaat käymään läpi häkkikomeronsa säännöllisesti, vaikkapa kerran

vuodessa ja poistamaan sieltä turhaa palokuormaa aiheuttavat tavarat, sanoo Mattila.

Yksi hankalimmista esineistä häkkivarastossa ovat auton renkaat, koska ne aiheuttavat palaessaan runsaasti siveää savua, joka vaikeuttaa pelastustöitä. Siksi yksittäisessä varastossa saa säilyttää vain yhtä rengaskertaa. Jotkin yhtiöt ovat kieltäneet renkaiden säilytyksen varastossa kokonaan.

Tulevaisuudessa siivoojia ei riitä joka paikkaan

Siivousalalla on tällä hetkellä noin 100 000 käsiparia huolehtimassa paitsi taloyhtiöiden, myös vaikkapa sairaaloiden, leipomoiden ja koulujen siisteydestä. Harvoin tulee ajatelleeksi, että jos siivous loppuu, loppuvat myös julkisten kohteiden kaikki toiminnot. Kirurgi ei leikkaa eikä leipuri leivo, ellei tiloja ole siivottu.

– Siivousalalta on eläköitymässä lähivuosina noin 30 000–40 000 ihmistä eikä alalle ole varsinaisesti tunkua. Se tarkoittaa käytännössä sitä, ettei tulevaisuudessa siistijöitä yksinkertaisesti riitä joka portaaseen. Koska ala on työvoimavaltainen, muuttuu tilanne jatkossa helposti niin, että palveluntarjoajat valitsevat itse asiakkaansa, toteaa Mattila.

Koneet auttavat jonkin verran siinä, että siivous hoituu nopeammin ja kevyemmin ja siivousalan yrittäjä ehtii

tehdä useampia kohteita. Ala onkin oppinut hyödyntämään teknologiaa ja koneita. Markkinoilla on jo esimerkiksi laitteita, jotka soveltuvat oivallisesti vaikkapa porrassiivoukseen. Ne ovat pääsääntöisesti akkukäyttöisiä ja hyvin vesipihejä koneita.

Siivousta kilpailuttaessa taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti luvattuun laatutasoon, sillä halvalla ei koskaan saa hyvää.

– Taloyhtiön pitää ensin itse määrittää, millaista laatutasoa tavoittelee ja haluaa palveluntuottajalta. Myöskin se ilmapiiri, joka palveluntuottajan kanssa sopimusneuvotteluissa luodaan, on avain siihen, millaista jälkeä saadaan. Jos keskustelu on koko ajan eipäs-juupas -tasolla, niin se väistämättä vaikuttaa yhteistyön laatuun, muistuttaa Mattila.

– Lisäksi on hyvä tarkastaa, että palveluntuottajan vero- ja eläkemaksuasiat on hoidettu asianmukaisesti ja vastuullisuusasiat otettu toiminnassa huomioon. Jos tarjouksen hintalappu on kovin alhainen, pitää hälytyskellojen soida. Silloin on olemassa vaara, että yrittäjä toimii harmaan talouden piirissä tai pahimmassa tapauksessa siivooja on ihmiskaupan uhri.

Jos ostaa palveluja harmaasta taloudesta, syyllistyy itsekin rikokseen. Lähitulevaisuudessa siivousalalle on tulossa rakennusalan tuttu veronumerokäytäntö, joka osaltaan torjuu harmaata taloutta ja ihmiskauppaa. ●

Kokonaisvaltainen huoltosopimuspalvelu kiinteistöllenne



KIINTEISTÖHUOLTO
TOTOPRO

 **phm partner**

ASIAKASLÄHTÖINEN
Palvelu, joka muuntautuu
kohteen mukaan.

REAALIAIKAINEN
Kiinteistöhuolto-ohjelma, jota
pystyt seuraamaan etänä.

AINA VALMIINA
Päivystämme 24h/vrk
kiireellisten tapausten varalta.



Ota yhteyttä: palvelut@totopro.fi ■ 020 412 2080 (24h)

Kiinteistöhuolto | Sähkötyöt | Pihatytöt | Konetyöt | Putkityöt | Remontointi | Huoltopäivystys www.totopro.fi

KOLUMNI



Sirpa Pietikäinen

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

Hormuzinsalmen sulun laaja-alaiset vaikutukset

Lähi-idän sodan myötä maailmankaupalle merkittävä Hormuzinsalmi on suljettu meriliikenteeltä. Hormuzinsalmen kautta kulkee noin neljännes maailman öljykaupasta, mutta salmen sulkua ei uhkaa vain fossiilisiin polttoaineisiin nojaavaa teollisuutta ja liikennettä vaan sulkua aiheuttaa merkittäviä häiriöitä myös esimerkiksi kemianteollisuudelle, lääke- ja sirutuotannolle sekä maataloudelle.

Peräti kolmannes maailman lannoitteista kulkee Hormuzinsalmen kautta, minkä vuoksi globaaliin ruoantuotantoon on odotettavissa merkittäviä häiriöitä. Ruoan hinnan odotetaan nousevan, mikä perustellusti aiheuttaa huolta kansalaisissa. Riskinä on myös maailmanlaajuinen stagflaatio, joka nostaa merkittävästi tuotteiden hintoja ilman, että palkat nousevat samassa suhteessa.

Euroopan komissio esitti vastauksensa lannoitekriisiin esittämällä suunnitelman Euroopan lannoitehuollon ja elintarviketurvan turvaamiseksi. Toimintasuunnitelmassa esitetään välittömiä tukitoimenpiteitä, joilla tuetaan ruoan kohtuuhintaisuutta ja toimitusvarmuutta sekä pidemmän aika-

välän toimia, joilla vahvistetaan Unionin sisäistä lannoitetuotantoa, parannetaan toimituskestävyyttä ja nopeutetaan siirtymistä kestävämpiin lannoitteisiin.

Hormuzinsalmen sulkua vaikuttaa myös rakennusalaan ja asumiseen. Siinä missä asuntojen lämmitykseen käytettävien fossiilisten polttoaineiden saatavuus heikkenee ja hinnat nousevat, vaikutukset ulottuvat laajemmin koko rakennussektorille, sillä rakentamismateriaalien valmistamiseen käytettävien fossiiliperäisten polttoaineiden ja materiaalien hintojen odotetaan nousevan. Esimerkiksi energiantensiivisten rakennusmateriaalien, kuten teräksen ja sementin hintojen nousu johtaa väistämättä rakennusalan logistiikka- ja raohoitushaasteisiin.

Venäjän hyökkäyssodan myötä Eurooppa heräsi fossiilisiin polttoaineisiin nojaavan riippuvuuden kriittisiin ongelmiin. Hormuzinsalmen tilanne osoittaa jälleen tilanteen vakavuuden. Euroopan on irtaannuttava maailmankaupan heilahduksille alttiista fossiilisista polttoaineista ja panostettava

merkittävästi omaan uusiutuvaan energiatuotantonsa. Uusiutuviin energiamuotoihin siirtyminen ei ole vain ympäristönäkökulmasta merkittävää, mutta myös Euroopan omavaraisuuden kannalta välttämätöntä.

Meidän on vahvistettava vähähiilisten rakennusmateriaalien innovaatiota, tuotantoa ja skaalaa Euroopassa. Siksi myös meidän päättäjien on edistettävä kestävien vaihtoehtojen ja materiaalien toimintaedellytyksiä kunnianhimoisella lainsäädännöllä.

Hormuzinsalmen tilanteesta johtuvat häiriöt tulevat jatkumaan pitkään myös sodan päättymisen jälkeenkin, mikä vaikuttaa väistämättä maailmantalouteen vielä vuosien ajan. Maailmanpoliittisen epävarmuuden jatkuessa shokkeihin reagoimisen sijaan meidän tulisi edistää yhä vahvemmin eurooppalaista kriisinkestävyyttä ja omavaraisuutta siirtymällä yhä määrätietoisemmin kiertotalouden periaatteisiin ja uusiutuviin energiamuotoihin. Kestävyyksmurros on ennen kaikkea turvallisuuspoliittinen kysymys.



Suomen mukavinta isännöintiä



Taloasema tarjoaa osaavaa ja lämminhenkistä isännöintiä, joka mahdollistaa sujuvan taloyhtiöarjen. Meille isännöinti on sydämen asia. Huolehdimme ylpeydellä asiakkaidemme tärkeimmästä omaisuudesta ja tunnemme siihen liittyvän vastuun. Pidämme työstämme ja se näkyy kaikessa toiminnassamme.

Tarjoamme isännöintipalveluita pienille ja suurille taloyhtiöille. Meillä on taito ja halu löytää kaikenkokoisille taloyhtiöille sopiva ratkaisu. Hinnoittelumme on avointa ja reilua, joten maksat vain tarpeitasi vastaavasta palvelusta.

Meillä on tyytyväisimmät asiakkaat!
NPS luku 69

Pyydä tarjous!



**Taloasema Heinola,
Lahti-Liedes, Vääksy**

Mika Liedes
Yrittäjä,
isännöitsijä, IAT
p. 040 631 3433
mika.liedes@taloasema.fi
www.taloasema.fi





ARVOESINEET RAHAKSI

Helposti & turvallisesti.

Ostamme monipuolisesti!

- Kultaa
- Hopeaa
- Kelloja
- Vanhoja rahoja
- Kunniamerkkejä
- Militariaa
- Hammaskultaa

Soita ja kysy lisää: 040 758 7499

Lahtelainen
perheyritys
vuodesta 2017



MAKSU HETI KÄTEEN TAI TILILLE!

Suomen Arvo-Ostot Oy
p. 040 758 7499 / arvo-ostot.fi

 **ARVO-OSTOT**



ILMALÄMPÖPUMPUT TALOYHTIÖILLE

- Tehokas ja ympäristöystävällinen lämmitys
- Soveltuu uudis- ja saneerauskohteisiin
- Suuri säästö lämmityskustannuksissa
- Luotettavat ratkaisut taloyhtiöille



Suunnittelemme ja toteutamme taloyhtiöille sopivat ilma-vesilämpö-ratkaisut avaimet käteen -toimituksena.

Liner  **Express**

Weikko Waltari 044 200 3800
weikko.waltari@linerexpress.fi
www.linerexpress.fi | LAHTI