



**Isännöinnin eettinen
neuvosto valvoo
alan toimintaa 18**

**Laiha sopu on
parempi kuin
lihava riita 28**





Vuosikymmenien kokemuksella valmistamme mittatilaustyönä laadun, toimivuuden ja energiatehokkuusvaatimukset täyttävät

VARI® PERINNEIKKUNAT

rakennuksiin, joissa halutaan säilyttää talon historiallinen ulkonäkö tinkimättä nykyaikaisen ikkunan ominaisuuksista. Pyydä maksuton tarjous.

MYynti | SUUNNITTELU | VALMISTUS | ASENNUS

Asiantunteva ja luotettava yhteistyökumppaninne

LASIVUORIMAA
IKKUNATEHDAS

lasivuorimaa.fi

Mosaiikkibetonin asiantuntija Uudellamaalla

- Hionta ja entisöinti
- Paikkaukset ja korjaukset
- Paikallavalut ja purkutyöt

www.mozaik.fi
mika@mozaik.fi
0400 407 751

ML-Trade Oy Mozaik
Vainiotie 17 | 00700 HELSINKI

PUUSTELLI PRO. LINJASANEERAUSTEN KEITTIÖTOIMITTAJA.



Linjasaneerauksessa mukana Suomen johtava keittiötoimittaja, jonka konsepti on todistettu toimivaksi jo lukuisissa kohteissa. Ammattilainen, jolla on kokonaisvaltainen ymmärrys linjasaneerauksen ja keittiöremontin yhteensovittamisesta.

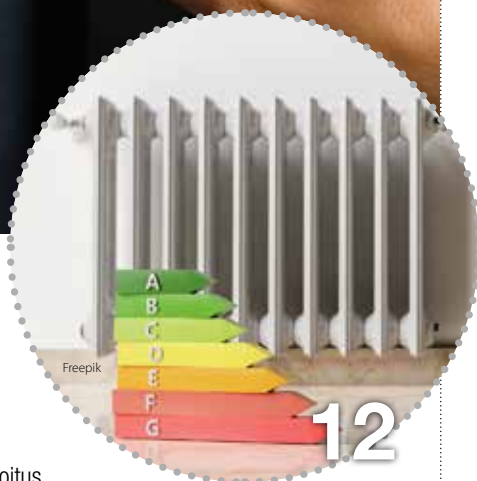
PUUSTELLI PRO - PARASTA ASIAntuntijAPALVELUA

Runeberginkatu 43, 3.krs, 00100 HELSINKI

p. 010 277 7426

saneerausprojektit@puustelli.com

Puustelli®
PRO



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lukitus
- 12 Lämmitys ja energiansäästö
- 18 Isännöinnin laatu
- 24 Katolla työskentelyn turvallisuus
- 28 Taloyhtiöriidat
- 32 Vedenkulutus kuriin

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Missä kunnossa kiinteistö on?

Vaikka osassa suomalaisia asuinkiinteistöjä on korjausvelkaa jo tuntuvasti, on taloyhtiöissä myös yhteishenkeä sekä tahtoa investoida rohkeasti.

Toisinaan osakkaat saattavat päättää yhdellä kertaa korjauskonaisuudesta, jonka hintalappu paisuu peräti seitsennumeroiseksi. Monin paikoin taloyhtiöiden ajatuksena tuntuukin olevan, että kun korjataan, niin korjataan sitten kerralla kuntoon.

Yleisesti ottaen korjausvelkaa on kuitenkin vaikeaa kuroa umpeen, jos esimerkiksi osakkaat kiistelevät keskenään, tai isännöitsijä ei saa asioita vietyä eteenpäin. Erityisen haitallista on, jos yhtiöltä puuttuu käsitys siitä, millaiset korjaukset ovat talossa tarpeen, ja miten niitä pitäisi priorisoida ja rahoittaa.

Etenkin hallituspäättäjän ja isännöitsijän vastuu painaa, ja tieto taatusti lisää tuskaa – siksi esimerkiksi kuntoarvion ja PTS:n laatiminen saattaa herätellä hurjallakin tavalla. Silmiä ei silti saisi ummistaa, vaan taloyhtiön tulevaisuuden ollessa kyseessä katse tulisi luoda kauemmaskin kuin seuraavan viiden vuoden päähän.

Missä kunnossa kiinteistö on? onkin relevantti kysymys kaikille meille, olimmepa taloyhtiön puheenjohtajan, hallituksen jäsenen, isännöitsijän, osakkaan tai asukkaan roolissa.



HELSINKI 3 | 2024

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

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

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

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

Ilmoitusmyynti
Helkki Tuomela
puh: 040 190 2811
helkki@mediapotentia.fi

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuvat Pixabay

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

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Ratkaisuja palovaroittimista tehdään koko Suomessa tänä vuonna

Viimeistään vuoden 2026 alussa vastuu toimivista palovaroittimista on taloyhtiöillä, mutta monet ovat ottaneet jo etumatkaa. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK muistuttaa sekä taloyhtiöitä että asukkaita olemaan tarkkana siitä, että palovaroittimia hankitaan turvallisuuden kannalta riittävä määrä.

Taloyhtiön kannalta tämä tarkoittaa selvityksiä asunnoissa jo olevista palovaroittimista sekä päätöksiä siitä, millaiset varoittimet ja kuinka monta varoitinta hankitaan.

– On selvää, että taloyhtiöt miettivät kustannuksia. Väärässä paikassa säästäminen voi kuitenkin tuoda merkittäviä kustannuksia, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** toteaa.

Yhden asunnon tulipalo voi aiheuttaa palon leviämisen muihin asuntoihin, ihmishenkien menetyksiä, vahinkoa naapuriasuntoihin tulen, savun ja sammutusveden vuoksi, jopa yli vuoden remontit ja asumiskelvottomuuden sekä vuokranantajien vuokratulojen keskeytymistä.

Kustannus yhdestä varoitimesta on mitätön yhden tulipalon kuluihin verrattuna.

Vähemmän tunnettu fakta palovaroitinvastuusta unohtuu monelta

Moni taloyhtiöpäättäjä tuntee laissa mainitun minimin, jonka mukaan palovaroitin tulee asentaa jokaiseen alkavaan 60 neliöön sekä kaikkiin kerroksiin. Vähemmän tunnettu asia on se, että asetus ohjaa tarkastelemaan myös asunnon



muotoa ja paloriskejä.

– Tulipalossa pelastautuminen on hyvin pienestä ajasta kiinni. Kauempana oleva palovaroitin ei havaitse paloa yhtä nopeasti ja savun kulkuun voi vaikuttaa esimerkiksi suljettu ovi, katotopalkki tai muut fyysiset esteet, Leino kertoo.

Tulisi myös miettiä sitä, missä on erityisiä paloriskejä kuten sähkö- ja akkulaitteita ja niiden latauspaikkoja.

Palovaroitin kannattaa asentaa ainakin joka makuuhuoneeseen ja eteiseen

– On poikkeuksellista, että yksi palovaroitin riit-

täisi 60 neliöön. Asukkaiden kannattaa nyt kiinnostua siitä, millaisia päätöksiä heidän turvallisuutensa osalta tehdään. Esimerkiksi joka makuuhuoneessa on syytä olla varoitin, koska ihminen on erityisessä riskissä nukkuessaan, Leino toteaa.

Palovaroittimen äänen havaitseminen, muiden huomion herättäminen ja paikalta poistuminen vie enemmän aikaa unenpöpperössä. SPEKin suositus onkin asentaa palovaroitin ainakin jokaiseen makuuhuoneeseen ja eteiseen.

Eteiseen palovaroitin tulee laittaa siksi, että se on poistumisreitti hädän keskellä. Jos siellä syttyy tulipalo, jota ei havaita nopeasti, voi olla liian myöhäistä päästä pakenemaan eteisen kautta turvaan.

●●● Paras taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja löytyi Turusta – Tampereelta palkittiin mittava korjaushanke

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja -palkinto jaettiin keväällä 2024 turkulaisen As Oy Maistraatinpuiston hallituksen puheenjohtaja **Sami Korhoselle**. Vuoden taloyhtiöteoksi valittiin puolestaan tamperelaisen As Oy Hervannan Muroleen korjausrakentamishanke.

Valinnat julkistettiin Helsingissä Messukeskuksessa pidetyssä Taloyhtiö2024-tapahtumassa tiistaina 23. huhtikuuta 2024. Valtakunnalliset tunnustuspalkinnot jaettiin tänä vuonna ensimmäistä kertaa. Kilpailun järjestivät Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistömedia Oy ja Suomen Kiinteistölehti.

Kilpailuun saatiin ehdotuksia Suomen Kiinteistöliiton alueellisilta jäsenyhdistyksiltä lähes koko maasta. Ehdokkaita kahteen eri sarjaan saatiin yhteensä 272.

Sitoutumista asioiden hoitamiseen

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana palkittu Sami Korhonen on toiminut As Oy Maistraatinpuiston hallituksen puheenjohtajana yli neljä vuotta ja sitä ennen hallituksen jäsenenä seitsemän vuotta. Perustelujen mukaan hän on sitoutunut taloyhtiön asioiden hoitamiseen ja työskennellyt tinkimättömästi asukkaiden etujen edistämiseksi.

Korhonen valmistautuu huolella taloyhtiön kokouksiin ja varmistaa, että jokainen tulee kuulluksi ja kokoukset sujuvat asiallisessa ja rakentavassa

hengessä. Hän on uudistanut taloyhtiön viestinnän ja tehnyt siitä avoimempaa ja nopeampaa. Viestinnässä on otettu huomioon myös muun kuin suomenkieliset asukkaat.

Lisäksi Korhonen on tehnyt merkittävää työtä taloyhtiön teknisten ja ympäristöön liittyvien asioiden parissa. Hän on aktiivisesti tutkinut ja ehdottanut kestäviä ratkaisuja sekä osoittanut omistautumista ja vastuullisuutta myös yhtiön talousasioissa.

Energiatehokkuus parani E-luokasta C:hen

Vuoden taloyhtiötekona palkittu As Oy Hervannan Murole on toteuttanut mittavan taloteknisen hankkeen, joka sisältää peruskorjaustoimenpiteiden lisäksi monia uudistuksia. Kiinteistö tuottaa lämmitysenergiansa maalämmöllä, jota tehostaa poistoilman lämmöntalteenotto. Kasvanutta sähköenergiankulutusta pienentää oma aurinkoenergiatuotanto. Taloyhtiö on parantanut energiatehokkuusluokitustaan E:stä C:hen.

Yhtiö on lisäksi parantanut esteettömyyttä uusimalla hissit ja järjestämällä niille esteettömän kulun. Asumisviihtyisyyttä on parannettu rakentamalla kiinteistöön runkoverkko huoneistokohtaista viiennystä varten. Kesäaikana viiennyksestä syntyvä lämpö hyödynnetään lämpimän käyttöveden valmistukseen ja maapiirin lämmittämiseen.

●●● Varkaita kiinnostavat erityisesti sähköpyörät

Taloyhtiön pyörävarastot ja kellarit kiinnostavat varkaita, huomauttaa Isännöintiliitto tiedotteessaan. Ammattivarkaita kiinnostavat arvokkaat pyörät, muiden varkaiden matkaan lähtevät yleensä taloyhtiöiden pihoilta ne pyörät, joita ei ole lukittu tai joissa on helposti murrettava lukko. Paraskaan lukko ei välttämättä suojaa ammattivarkailta, joten arvokasta pyörää kannattaa säilyttää esimerkiksi kotona.

– Taloyhtiön vastuulla on pitää ulko-ovien, pyöräkellareiden ja muiden yhteisten tilojen lukitukset kunnossa. Huonosti toimiva lukko tai helposti auki jäävä ovi ovat varkaille kuin lottovoitto. Taloyhtiön kannattaakin ennen lomakautta tarkastaa yhtiön vastuulle kuuluvat lukitukset ja reagoida mahdollisiin vikoihin nopeasti, toteaa Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Vanha totuus on, että varkaita houkuttelevat eniten kohteet, jossa voi operoida helposti ja nopeasti ilman kiinnijäämisen riskiä, summaa Rintamo.

– Tässäkin tapauksessa ennaltaehkäisy on tärkeintä. Pyörävarkautta voi estää tai hankaloittaa laadukkaalla pyöräpysäköinnillä, jossa on jä-

mäkät runkolukittavat telineet, vahvat lukot säilytystilan ovissa ja hyvällä pyörän lukolla, mielellään jopa kahdella erilaisella, jotta varas ei saa lukkoa helposti yhdellä työkalulla katkaistua, vinkkaa Rintamo.

Sähköpyörä saattaa kelvata varkaalle ilman akkuakin

Moni sähköpyörän omistaja luottaa siihen, että kun pyörästä irrottaa akun, pyörä saa olla rauhassa. Osa varkaista ei kuitenkaan huomaa akun puuttumista tai tiedä sitä, että pyörään ei voi laittaa mitä tahansa akkua.

– Jos haluaa ottaa varman päälle, niin silloin kallis pyörä kannattaa säilyttää kotona, toteaa Rintamo.

Harmituksen lisäksi mojova hintalappu

Pyörävarkauksia tapahtuu joka puolella Suomea.

Joillakin alueilla varkaudet korostuvat ja esimerkiksi juna- ja metroaseman läheisyydessä, missä pyöriä on paljon ja kaultakulku suurta, varkauksia tapahtuu huomattavasti. Pyörävarkaudet voivat tuoda ison laskun varkauden kohteeksi joutu-neelle.

– Meiltä on kahden viime vuoden aikana viety 5 pyörää ja jos laskee, että yhden pyörän hinta-arvio on noin 600–900 euroa, riippuen merkistä ja iästä, hintalappu on valtava, tuskailee pyörävarkausasiaa Espoossa taloyhtiössä asuva **Tarja Miettinen**.

Kolme pyöristä on viety taloyhtiön pihasta, yksi kellarista ja yksi urheilupaikalta. Siitäkin huolimatta, että jokaisessa pyörässä on ollut järeä lukko.

– Vakuutus korvaa toki osan, mutta omavastuuosuus on iso. Poliisit ottavat vastaan rikosilmoitukset, mutta käytännössä eivät pysty tekemään asialle paljoakaan. Tutkinnat lopetetaan 2–3 kuukauden kuluessa tuloksettomina, Miettinen toteaa.

– Vaikka varkauksia on ollut, pyöräilyä emme toki silti lopeta, Miettinen täsmentää.



●●● Älä tuo lutikoita kotiin lomatuliaisina

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) kysyi muutamilta tuholaistorjuntayrityksiltä lutikkaongelman laajuudesta Suomessa. Tuholaistorjuntayritysten mukaan lutikat ovat nykyisin todella suuri ongelma ja niiden torjunta on hyvin haastavaa. Lutikoiden torjunta vaatii lukuisia käyntejä, kun muiden tuholaisten torjunta saatetaan hoitaa yhdellä tai kahdella käynnillä. Lisäksi lutikat aiheuttavat ihmisille terveyshaittoja ja myös taloudellista haittaa, kun huonekalujakin voi joutua hävittämään.

Miten tunnistat lutikan tai sen jäljet

Tavallisimmin lutikat viihtyvät piilossa sängyn rakenteissa ja listojen alla, mistä ne öisin ryömivät imemään verta ihmisistä. Sängystä lutikat voivat löytää tiensä matkatavaroihin, sillä matkalaukku on niille mieluisia suojaisia piilopaikkoja.

Lutikka on muodoltaan leveä ja ovaalinmuotoinen ja pituudeltaan noin 2–8 millimetrin mittainen. Aikuinen lutikka on väriltään rusehtava. Lutikka, joka ei ole vielä ruokaillut, näyttää läpi-kuultavalta.

Tyypillisiä luteiden jättämiä merkkejä ovat mustat pienet ulostejäljet ja veritahrat lakanoissa. Iholla voi esiintyä öiden jälkeen puremajälkiä.

Näin ehkäiset lutikoiden leviämistä kotiisi

MATKALLA

– Tarkista majoituspaikassa, näkykö sängyssä tai sohvassa merkkejä lutikoista: pieniä mustia pilkkuja patjassa ja sängyn tai sohvan rakenteissa. Jos näkyy, älä jää huoneeseen vaan pyydä uusi huone. Jos sielläkin on lutikan jälkiä, kannattaa vaihtaa majoituspaikkaa, jos suinkin mahdollista.

– Älä säilytä matkalaukku sängyn alla tai sängyn lähellä avoimena. Pidä se mieluummin tuolin tai matkalaukkutelineen päällä suljettuna. Vaatteita voi varmuuden vuoksi säilyttää tiiviissä pakkauksissa matkalaukun sisällä. Laita myös pesuun menevät vaatteet muovipussissa matkatavaroihin.

– Jos ihollasi on aamulla pieniä kutisevia puremajälkiä, voi se olla merkki lutikoista. Tällöin kannattaa reklamoida asiasta majapaikan henkilökunnalle ja tarkistaa matkatavarat huolella ennen pois lähtöä.

MATKALTA KOTIIN PALATTAESSA

– Jos epäilet yöpyneesi paikassa, jossa oli lutikoita, ole erityisen huolellinen matkatavaroiden purkaessasi. Älä levittele niitä kotonasi, vaan vie

matkalaukku tai reppu suljettuna esimerkiksi parvekkeelle tai pihalle. Pakkaa vaatteet muovipussiin ja kuljeta ne suoraan pesukoneeseen. Pese vaatteet vähintään +60 °C asteessa. Vaatteet, jotka eivät kestä korkeaa pesulämpötilaa, voi laittaa suljetussa pussissa pakastimeen. Pakasta myös muut mukana olleet tavarat, jos vain mahdollista, sanoo Tukesin ylitarkastaja **Oskari Hanninen**.

Jos havaitset kotonasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntaan

– Jos huomaat kodissasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntayritykseen. Jätä lutikoiden hävittäminen torjunta-alan ammattilaisille. Lutikoiden torjunta kotikonstein on haastavaa. Pahimmassa tapauksessa ongelma pitkittyy ja lutikat leviävät talon rakenteiden kautta toisiin asuntoihin, Hanninen varoittaa.

Tukes ylläpitää rekisteriä tuholaistorjunnan tukikinnon suorittaneista henkilöistä sekä yrityksistä, jotka tekevät ammattimaista tuholaistorjuntaa. Rekisterissä on tällä hetkellä 77 tuholaistorjuntaa tekevää yritystä ja 248 tuholaistorjunnan tukikinnon suorittanutta henkilöä.



... Teksti: Elina Salmi

Lukitus turvaa asukkaat ja tavarat – kunhan se on hoidettu huolella

Avainhallinta on yksi osa lukitusturvallisuutta riippumatta siitä, onko taloyhtiössä käytössä mekaaninen vai elektromekaaninen lukitusjärjestelmä.
Ovatko lukitusasiat teidän yhtiössänne kunnossa?

Taloyhtiön vastuulla on kiinteistön turvallisuus ja siten myös lukitusturvallisuus. Halituksen tulee huolehtia siitä, että taloyhtiön lukitusturvallisuus on kunnossa ja avainhallintaa järjestetty asianmukaisesti riippumatta siitä, ovatko käytössä olevat lukot mekaanisia tai sähköisiä.

Avainturvallisuus on tärkeä osa lukituksella aikaansaatuun suojaan. Se muodostuu avainhallinnasta ja säilytyksestä, valitusta avainturvallisuustasosta sekä avaimen käyttöoikeudesta ja siihen liittyvästä sarjoituksesta. Avainturvallisuus on viime kädessä käyttäjän huolellisuutta ja avainten oikeaa säilytystä.

– Avainhallinta on keskeinen osa lukitusturvallisuutta. Hyvän avainhallinnan perusteena on se, että taloyhtiöllä on käsitys ja tieto siitä, missä avaimia ylipäänsä on. Se on mahdollista vain, jos käytössä on turvattu avainjärjestelmä eli avaimia ei voi kuka tahansa kopioida, vaan ne täytyy tilata taloyhtiön kautta. Silloin taloyhtiöllä on mahdollisuus huolehtia siitä, että avaimia luovutetaan vain kuittausta vastaan ja hallitusti, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta.

– Jos avaimia luovutetaan väliaikaisesti vaikkapa jollekin urakoitsijalle tai palveluntarjoajalle, niin sitten on ehdottomasti huolehdittava myös siitä, että kyseiset avaimet saadaan takaisin. Tärkeää on myös se, mitä avaimia näissä tapauksissa luovutetaan ja mihin ne antavat pääsyn, Haltia jatkaa.

Ehdoton lähtökohta on se, että yleisavainta ei tulisi luovuttaa kenellekään kuin aivan poikkeuksellisesti. Se on avaimista kaikkein vaarallisin siksi, että se antaa pääsyn kaikkialle talossa. Jos yleisavain joutuu hukkaan, niin joudutaan harkitsemaan kaikkien lukkojen uudelleensarjoitusta. Siksi yleisavainta tulisi käyttää hyvin rajallisesti ja tietenkin säilyttää erityisen turvallisesti. Ei ole hyvä eikä suositeltava käytäntö, että hallituksen jäsenillä

ja puheenjohtajalla on talon yleisavain, ja he kanniskelevat sitä mukanaan omassa avainpussaan.

Laitetilojen pitää olla lukittuna kaiken aikaa

Kaikkia avaimia pitää siis säilyttää mahdollisimman turvallisesti – mieluiten lukituksessa avainkaapissa turvallisessa paikassa. Isoissa yhtiöissä se voi olla isännöitsijän, huoltoliikkeen tai avainliikkeen vastuulla. Joka tapauksessa avainten säilytyksen ja hallinnan järjestäminen on aina viime kädessä hallituksen vastuulla.

– Taloyhtiön teknisten laitetilojen – kuten talojakomien – lukitukseen kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Näissä tiloissa on muun muassa antenniverkon ja tietoliikenneyhteyksien toiminnan kannalta välttämättömiä laitteita ja johtojen liittymäpaikkoja ja asiattomien pääsy sinne on eslettävä tehokkaasti. Laitetilojen lukituksella turvataan asukkaiden viestintäsalaisuutta ja muuta tietoturvallisuutta, muistuttaa Haltia.

Urakoitsijoiden, teleoperaattorin henkilöstön tai muiden palveluntarjoajien käyttöön voi antaa tilapäiseen käyttöön rajallisen pääsyn antavan avaimen eli ns. reittiavaimen. Sellainen antaa pääsyn vain osaan talon tiloja. Yleensä heidän pitää päästä laitetiloihin, jotka joka tapauksessa on aina pidettävä lukossa.

Jotta olisi avainturvallisuusasioissa ajan tasalla, kannattaa taloyhtiöpäättäjän tutustua Finanssialan avainturvallisuusohjeeseen. Siinä muun muassa suositellaan laitetilojen lukkojen vaihtamista yhteiseen valtakunnalliseen sarjaan eli KT-L1E -lukitusjärjestelmään, jota ylläpitää Yrityssuojeluyhdistys. Järjestelmä on etähallittava ja jokaisesta avaimen käyttökerrasta tallentuu tieto kulkurekisteriin. Tämä estää väärinkäytöksiä ja helpottaa niiden selvittämistä.

Kadonneen avaimen poistaminen ja uuden avaimen >>



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

Helppokäyttöisiä tilaratkaisuja.

www.kontti.fi

VUOKRAA TAI OSTA OMAKSI
Toimitus koottuna tai levyinä.
Kuljetamme perille.
Nouda ja vuokraa traileri meiltä.



Tilaa kevytkontti heti paikalle!
Soita 029 123 4300

Runsaasti eri kokoja, ikkuna- ja oviratkaisuja.



lisääminen on järjestelmässä vai-
vatonta eikä vaadi uudelleensar-
joitusta.

Vaihdettaisiinko meillekin sähköiset lukot?

Lukitusjärjestelmän uusiminen
tulee ajankohtaiseksi esimerkik-
si silloin, kun taloyhtiön lukko-
ihin sopivien avainten kopiointi-
suojaus päättyy. Se tarkoittaa
sitä, että kopiointisuojauksen
päätyttyä lisäävaimia voi teettää
kuka tahansa pikasuutarilla tai
vastaavalla, jolla on avainten te-
kemiseen tarvittavat laitteet.
Sitä ennen lisäävaimia voi tehdä
ainoastaan lukkoseppä taloyhtiön
luvalla.

Kopiointisuojauksen päätty-
minen ei tietenkään ole yksi-
nään syy lukkojen vaihtamiseen,
jos kaikkien avainten tiedetään
olevan tallessa ja oikeilla henki-
löillä. Riskit kuitenkin kasvavat
siinä vaiheessa, kun avainhallin-
ta ei enää ole aukottomasti talo-
yhtiön käsissä.

Taloyhtiön perustasoinen lu-
kitusjärjestelmä on taloyhtiön
kunnossapitovastuulla. Yhtiö
voi siis päättää uusia lukitusjär-
jestelmänsä kokonaan tai osit-
tain yhtiökokouksen enemmis-
töpäätöksin.

Tänä päivänä keskustelua he-
rättää varmasti lukitusjärjestel-
män vaihtaminen elektrome-
kaanisin lukoin toimivaan jär-
jestelmään.

– Tuskin missään yhtiössä
varsinkaan tänä päivänä on löy-
sää rahaa ja lukkojen vaihtami-
nen on kuitenkin kustannuksil-
taan melko merkittävä kuluerä.
Yhtiökokouksissa joudutaan
tarkasti punnitsemaan ja harkit-
semaan olemassaolevien vaihto-
ehtojen välillä ja pohtimaan eri-
tyisesti sitä, mitä tarpeita luki-
tukseen liittyy. Samaan aikaan
on tärkeää pitää mielessä luki-
tusjärjestelmän ja avainturvalli-
suuden tärkeys.

Sähköinen lukitus- järjestelmä on myös kulunvalvontaa

Elektromekaanisten järjestelmi-
en etuna on esimerkiksi se, että
avaimen kadotessa ei tarvitse
uudelleensarjoittaa lukkoja,



Freepik

” Jos avaimia joutuu väriin käsiin, on vaarana, että talon lukitus- turvallisuus on vaarantunut.

vaan riittää, että kadonnut avain
ja sen kulkuoikeudet poistetaan
järjestelmästä. Se taas tarkoittaa
aika huomattavia säästöjä.

On tietysti mahdollista hank-
kia sähköiset lukot vain osaan
taloa – kuten vaikkapa pyörä- ja
häkkivarastojen oviin, jos niissä
on vieraillut voroja tiuhaan.

Sähköinen lukitusjärjestelmä
on samalla kulunvalvontajärjes-
telmä, joka kerää informaatiota
talossa liikkuvista henkilöistä ja
joka voidaan tarvittaessa lukea
lukkojärjestelmästä. Kertyvistä
tiedoista muodostuu henkilöre-
kisteri, jota koskevat tietosuojalain
säännökset.

Tietosuojalain mukaan rekis-
terinpitäjän, eli tässä tapaukses-
sa taloyhtiön, on ennen rekiste-
rin muodostamista mietittävä,
mihin tarkoitukseen tietoja ke-
rätään. Lisäksi rekisterinpitäjän
tulee laatia henkilötietolain mu-
kainen rekisteriseloste jo ennen
järjestelmän käyttöönottoa. Jär-
jestelmästä päästään kuitenkin
tarpeen vaatiessa ja esimerkiksi
rikostapauksissa katsomaan

käyttötietoja. On kuitenkin
hyvä muistaa, että kenellä ta-
hansa ei ole oikeutta tutkia tie-
toja. Niitä saa katsella esimerkik-
si varkaustapausten selvitte-
lyssä lähtökohtaisesti vain esi-
tutkintaviranomainen eli poliisi.

Voi ei, voro sai haltuunsa avaimen!

Jos avaimia joutuu väriin kä-
siin, on vaarana, että talon luki-
tusturvallisuus on vaarantunut.
Silloin pitää vahinkojen eh-
käisemiseksi toimia ripeästi.

Jos yhtiön putkilukon avain
on päätnyt väriin käsiin – ku-
ten kävi Turussa joitakin vuosia
sitten – voi hätätoimenpiteenä
poistaa reittiavaimet putkilu-
kosta ja tarvittaessa sarjoittaa ne
uudelleen.

Taloyhtiön osakkaille ja asuk-
kaille on tiedotettava tapahtu-
neesta ja jatkotoimista viipy-
mättä, jotta he voivat varautua
ja omalta osaltaan ryhtyä tarvit-
taviin toimenpiteisiin turvalli-
suuden takaamiseksi. Hallitus

tai yhtiökokous tekee päätöksen
siitä, missä laajuudessa yhtiön
perusjärjestelmä mahdollisesti
korjataan tai uusitaan.

Mahdollisista vahingoista on
ensisijaisesti vastuussa tietysti
vahingontekijä eli murtautuja
tai varas. Taloyhtiö voi joutua
korvausvastuuseen siinä tapauk-
sessa, että voidaan osoittaa va-
hingin aiheutuneen nimen-
omaan taloyhtiön huolimatto-
masta menettelystä tai laimin-
lyönnistä johtuen.

Vahinkotilanteessa osakkaita
ja asukkaita kannattaa suosittaa
kääntymään myös oman kotiva-
kuutusyhtiönsä puoleen vakuu-
tusturvan selvittämiseksi.

Älylukko omaan oveen?

Osakas voi vahvistaa omaa tur-
vaansa suojaamalla kotinsa vaik-
kapa turvalukolla tai huoneis-
toon asennettavalla hälytysjär-
jestelmällä. Hänellä on siihen
omalla kustannuksellaan täysi
oikeus, kunhan muutostyö teh-
dään siten, että noudatetaan
asunto-osakeyhtiölain muutos-
töiden toteuttamista koskevaa
sääntelyä. Jatkossa huoneiston
kulloinenkin osakas vastaa
muutostöiden kunnossapidosta
kustannuksineen.

Jos talon lukitus on hoidettu
mekaanisin lukoin eikä lukko-
jen uusiminen ole näkyvissä lä-
hitulevaisuudessa, voi asukas ha-
lutessaan muuttaa oman ovensa
lukon älylukoksi varsin yksin-
kertaisesti ja melko vähin kus-
tannuksin. Silloin olemassaole-
van lukon päälle oven sisäpuo-
lelle asennetaan erillinen lait-
teisto, jota voi ohjata älypuheli-
mella. Ovesta voi edelleen kul-
kea myös mekaanisella avaimel-
la.

Älylukon avulla voi vaikka
matkalla ollessa päästää ovesta
kukkaa kastelemaan lupautu-
neen henkilön kertakäyttöisellä
mobiiliavaimella. Tai jos lapsi
on unohtanut avaimensa kotiin,
voit päästää hänet sisälle työpai-
kalta. ●

*Finanssialan avainturvallisuus-
ohje: www.finanssiala.fi/julkaisut/avainturvallisuusohje-2/*

Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä – pidetään yhdessä siitä huolta

Sisäilmatutkimus

Sisäilmatutkimus on hyvä ja melko edullinen tapa tutkia sisäilman laatua. Sisäilmatutkimusta suositellaan, jos epäillään sisäilmahaittaa tai sisäilmassa havaitaan poikkeavaa hajua tai asukkaalla on epätavanomaista sairastelua. Sisäilmatutkimuksella selvitetään luotettavasti, mitä mahdollisia epäpuhtauksia sisäilmassa on. Sisäilmaongelmia epäillessä osakkaan kannattaa olla yhteydessä taloyhtiön hallitukseen tai isännöitsijään.

Kosteusvaurion korjaussuunnittelu

Kosteusvauriokorjausten suunnittelu on todellisen ammattilaisen työkenttä. Suunnittelussa täytyy aina lähteä siitä, että todellinen vika ja vaurio saadaan poistettua, asunnot terveellisiksi asua ja toimitilat terveellisiksi työskennellä, mutta kuitenkin siten, että vältetään suurilta sekä kalliilta ylikorjauksilta.

Älä mieti, vaan ota rohkeasti yhteyttä, on ongelmasi pieni tai suuri. Meiltä saat aina asiantuntevaa apua nopealla aikataululla.

Kuntotutkimus

Rakenteiden kunto, mahdollisten vaurioiden laajuus ja sijainti selviävät aina vain kuntotutkimuksella. Kuntotutkimuksessa tutustutaan ensin rakennuksen piirustuksiin, avataan rakenteita riskirakennepaikoista ja otetaan materiaalinäytteitä.

Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

Kuntotutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on, että tutkijalla on pit-



kä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvää pohjakoulutus. Meillä kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKT pätevyys.

Lämpökuvaus

Ammattilaisen toteuttamana lämpökuvaus on tarkka ja puolueeton menetelmä, jonka avulla voidaan määrittää lämpö- ja ilmavuotokohtat. Käytössämme on rakenteiden lämpökuvaukseen tarkoitettu huippuluokan lämpökamera, jolla kuvauksia pystytään suorittamaan muutenkin kuin pakkas-

kaudella.

Lämpökuvaus on rakenteita rikkomaton menetelmä, jonka avulla pystytään arvioimaan rakennusten ja rakenteiden lämpötekniistä toimivuutta, laatua ja kuntoa.



Suomen Sisäilmatutkimus Oy
Tampere, Turku, Helsinki
Tarjouspyynnöt ja kyselyt:
info@suomensisailmatutkimus.fi
puh. 020 127 9960
www.suomensisailmatutkimus.fi

Kokonaisvaltaista kiinteistöhuollon palvelua yhden katon alta

HT-Kiinteistöpalvelu Oy tarjoaa kokonaisvaltaista ja laadukasta kiinteistöhuollon palvelua – vieläpä selkeään ja kilpailukykyiseen hintaan.

Vuonna 2005 perustettu HT-Kiinteistöpalvelu on ajan saatossa kasvanut kahden hengen toiminimestä 15 työntekijää työllistäväksi osakeyhtiöksi, jolle on vakautensa ansiosta myönnetty muun muassa Suomen Vahvimmat -sertifikaatti.

Toinen yhtiön perustajista, toimitusjohtaja **Timo Hotti** toteaa menestyksen pohjautuvan ennen kaikkea osaaviin työntekijöihin:

– Se on ollut tärkeää, että meillä on hyvä työilmapiiri ja hyvät tekijät. Kun työntekijä voi hyvin, firma voi hyvin ja hommat sujuvat.

Innostuneen ja ammattitaitoisen työporukan lisäksi toiminnan kulmakivenä on myös laadukas palvelu.

– Se on se, mihin panostamme. Piha-alueet pidetään kunnossa ja vikailmoituskutsuihin reagoidaan nopeasti, kuvailee Hotti.

HT-Kiinteistöpalvelun avulla taloyhtiön tilat pysyvätkin jämpästi sovitussa kunnossa. Laatuun keskittyminen on myös kantanut hedelmää: moni taloyhtiö on löytänyt tiensä yrityksen asiakkaaksi puskardion kautta, muiden tyytyväisten asiakkaiden suosituksesta.

Ennakoivaa ja monipuolista palvelua

Taloyhtiön kiinteistöhuolto sisältää monipuolisesti tehtäviä siivouksesta aina lehti- ja lumitöihin. HT-Kiinteistöpalvelu tarjoaa kuitenkin vielä tavallistakin laajempaa palvelua: kiinteistöhuollon lisäksi siltä hoituvat myös erilaiset korjausrakentamisen työt HT-Remontit -aputoiminimen kautta.

Rakennus- ja remonttitoita johtaa yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja **Tapio Hotti**, toinen yhtiön perustajista.

– Meiltä saa nimenomaan saman katon alta paljon eri palveluita, kertoo Timo Hotti. Esimerkiksi vuotavan hanan vaihtaminen hoituu-kin nopeasti, kun putkimies saadaan tarvittaessa töihin ns. oman talon sisältä. Yrityksellä on myös hyvät aliurakoitsijat sähköitä varten.

Hotti toteaa, että ennakoivalla huollolla saadaan taloyhtiölle usein kustannussäästöjä. Kun vuotavat tiivisteet, hanat tai wc-kalusteet korjataan pikaisesti, ne eivät ehdi paisua kalliimmiksi ongelmiksi.

Kiinteistön ylläpito edellyttää nykyään paljon myös teknistä osaamista. Hotti toteaa talotekniikan kehittyneen vuosien varrella paljon.

– Tämän päivän uudiskohteissa ohjataan yhdeltä näyttötaululta melkein koko taloyhtiön tekniikkaa. Pidämme huolta siitä, että huoltomiehet osaavat myös käyttää niitä järjestelmiä.

Toimivin kiinteistöhuolto syntyy kuuntelemalla

Kun taloyhtiö ryhtyy kilpailuttamaan kiinteistöhuoltoa, Hotti kehottaa miettimään ensin tarkkaan, mitä palveluita ylipäättään halutaan:

– Mitä taloyhtiössä tehdään, millainen se palvelukuvaus on?

Kun palvelukuvaus itsessään on tiedossa, vasta sen jälkeen pyydetään tarjous. Sitten taloyhtiö saa juuri sellaista palvelua kuin tietää tarvitsevasa.



– Ilman muuta palvelukuvauksia täydennetään ja kannattaakin täydentää matkan varrella juuri sille taloyhtiölle sopivaksi, hän toteaa.

– Tärkeintä on, että kuunnellaan asiakasta ja mennään asiakkaan toiveiden mukaan. Se on pitkän yrittämisen salaisuus.



HT-Kiinteistöpalvelu
timo.hotti@htkiinteistopalvelu.fi
Puh. 0400-850 735
www.htkiinteistopalvelu.fi



KERAVAN ENERGIAN AVAIMET KÄTEEN -RATKAISU

Sähköauton omistaminen on tullut yhä suosituimmaksi. Keravan Energia tarjoaa sähköauton latausasemat yrityksille ja taloyhtiöille avaimet käteen -mallilla, joka tekee hankintaprosessista vaivattoman.

Kiinteistön arvonnousu

Sähköautojen latauspisteet nostavat kiinteistön ja asuntojen arvoa ja talon kiinnostavuutta asuntomarkkinoilla. Sähköautojen latausmahdollisuus kasvattaa myös asukastytyvääisyyttä.

Huolellinen suunnittelu

On tärkeää huomioida tämän hetkisten tarpeiden lisäksi tulevaisuuden tarpeet. Latausjärjestelmä kannattaa aina suunnitella osaksi kiinteistön sähköjä ja huomioida, minkälaista tehoa halutaan ja kuinka monelle. Tarkka mitoitus ja suunnittelu alkuvaiheessa tekee tulevaisuudessa latausasemien hankkimisesta paljon kustannustehokkaampaa ja helpompaa.

eParking helpottaa taloyhtiön arkea

eParking on monipuolinen pysäköinninhallintajärjestelmä. Sillä onnistuu autojen lataaminen ja lämmitys yhdestä paikasta helposti etäohjattuna. eParking helpottaa myös laitteiden hallintaa ja laskutusta. Palvelun tilaajana päätätte sähkön ja pysäköinnin hinnaston omalle taloyhtiölle. Lisäksi eParkingin kuormanhallinnan avulla ei tarvitse pelätä pääsulakkeiden palamista.

Tehokas ja turvallinen lataus

Meillä on laaja valikoima latauslaitteita, joista useimmat ovat kotimaisia Avainlippu-tuotteita.

Tutustu ratkaisuihimme ja ota yhteyttä

Asiantuntijamme auttavat teitä löytämään tarpeisiinne sopivan ratkaisun ja varmistavat, että saatte parhaan mahdollisen hyödyn investoinnistanne.

Tehdään yhdessä sähköautoilusta sujuvampaa ja edullisempaa!



Walteri Hakonen,
myyntipäällikkö

Tilaa kartoitus taloyhtiölle

350 € (ALV 0 %)

Kartoitus sisältää kohdekäynnin, kartoitusraportin, konsultoinnin latausvaihtoehtoista sekä kiinteähintaisen tarjouksen kokonaisuudesta.



keravanenergia.fi/yrityksille/sahkoauton-lataus

Ole yhteydessä ja pyydä tarjous!
p. (09) 5849 5562
myyntipalvelu@keravanenergia.fi

Energia- tehokkuutta parantamalla taloyhtiö säästää



Energian hintojen viimeaikaiset nousut ovat monessa öljyä tai kaukolämpöä käyttävässä yhtiössä kirvoittaneet keskusteluja esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihtamisesta joksikin toiseksi. Ennen isoja investointeja kannattaa kuitenkin selvittää, paljonko säästöjä saadaan pelkästään energiatehokkuutta parantamalla.

– Ennen kuin lämmitystapaa lähdetään muuttamaan, kannattaa tarkastella taloyhtiön energiatehokkuutta ja miten sitä voitaisiin parantaa. Useimmiten se kannattavin toimenpideyhdistelmä sisältää sekä energiatehokkuustoimenpiteitä että lämmitystapaan liittyviä muutoksia, sanoo **Teemu Kettunen**, asuinrakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian asiantuntija Motiva Oy:stä. Motiva Oy on valtion kestävän kehityksen yhtiö, joka kannustaa energian ja materiaalien tehokkaaseen ja kestäväan käyttöön ja neuvoo niissä asioissa myös kuluttajia.

– Vaikka suunnitteilla olisi lämmitysjärjestelmän muutos, niin ensin tai samassa yhteydes-

sä kannattaa joka tapauksessa parantaa energiatehokkuutta. Jos sitä parannetaan merkittävästi, niin esimerkiksi maalämpöön siirryttäessä ei tarvita niin syviä lämpökaivoja ja silloin säästöä syntyy perustamiskustannuksissa.

Energian tarvetta voi pienentää monella tavalla. Jos taloyhtiön lämpötiloja ei vielä ole säädetty optimaaliselle tasolle, kannattaa aloittaa niistä. Jos sisälämpötilaa alennetaan yhdellä asteella, kuluu viisi prosenttia vähemmän lämmitysenergiaa. Energiatehokkuuden ja viihtyisyyden kokonaisuuden huomioivana sisälämpötilana pidetään yleensä noin 21 asteen lämpötilaa oleskelutiloissa.

Huoneistojen lämpötilan voi

patteriventtiilien esisäädöllä lämmitysverkoston tasapainoituksen yhteydessä rajoittaa noin 21 asteeseen eikä asukas saa sitä korkeammaksi, vaikka kuinka vääntelisi patteritermostaattia.

Yleisissä tiloissa lämpötiloja voi laskea reilustikin. Porras- huoneissa ja varastoissa riittää mainiosti 17–18 astetta ja autotalleissa 12 astetta.

Ikkunoiden ja ovien tiiviys on hyvä tarkistaa. Usein veto aiheuttaa ihmiselle tunteen siitä, että kotona on kylmä, vaikka lämpötila olisi oikea. Vanhat ja haperot ikkunat kasvattavat energialaskua, joten vaihtamistakin kannattaa miettiä hyvissä ajoin. Talon lisäeristäminen pienentää myös energialaskua.

Asukkaat on hyvä saada sääs-

tötalkoisiin mukaan, sillä energiaa voi säästää ympäri vuoden taloudellisilla asumistottumuksilla ja laitteiden käytöllä. Taloyhtiö voi tehdä keskitetysti monet energiaa säästävät toimet ja antaa lisäksi hyviä ohjeita myös asukkaille.

Käyttöveden lämmittäminen haukkaa myös isohkon palan energiasta. Siksi esimerkiksi vesikalusteet kannattaa vaihtaa vähän vettä kuluttaviin malleihin.

Lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa

Kun energiatehokkuus paranee, voidaan patteriveden lämpötilaa laskea. Ja kun patteriveden lämpötilaa alennetaan, niin tie-



tysti huoneiston lämpötila laskee, mutta jos samaan aikaan parannetaan energiatehokkuutta, niin lämpö säilyy samana, mutta energiaa ja rahaa säästyy. Patteriverkoston uusiminen sen sijaan on varsin kallista, joten siihen ei kannata kovin kevyin perustein lähteä.

– Hyväksi havaittu keino on myös lämmitysverkoston tasapainottaminen. Jos se on epätasapainossa, joudutaan patteriverkostoon syöttämään turhan kuumaa vettä, että yhtiön kaikki huoneistot ovat riittävän lämpimiä. Kun verkosto tasapainotetaan, saadaan kulutusta alas. Tasapainottaminen on ehdottomasti jätettävä ammattilaisen tehtäväksi, muistuttaa Kettunen.

– Motivan Taloyhtiön energiatarkastus on hyvä apu taloyhtiön energiansäästötyön

aloittamiseen. Se on kevyt ja edullinen taloyhtiön energiaselvitys, joka perustuu LVI-asiantuntijan kiinteistöllä suorittamaan kiinteistökierrokseen, mittauksiin ja toimintakokeisiin sekä energiankulutuksen analysointiin kulutusseurannan pohjalta. Taloyhtiö saa raportin tehdyistä havainnoista sekä ehdotuksia jatko-toimenpiteistä.

Ilmanvaihto on osa energiatehokkuutta

Hyvin tärkeää on myös varmistaa, toimiiko ilmanvaihto oikein vai onko siinä puutteita, kuten tunkkaisuuden tuntua tai vetoa. Toimiva ilmanvaihto ei ole vain energiansäästökysymys vaan myös terveyskysymys.

– Pyrkin saattamaan ilma-
vuodot kuriin, varmista- >>

Suomen kokenein hormiasiantuntija - yli 25 vuoden kokemuksella!

- Hormikartoitukset
- Hormien ja piippujen korjaustyöt
- IV-puhdistukset
- IV-mittaus- ja säätötyöt
- Vedonparantajat ja savuimurit tehostamaan ilmanvaihtoa ja takan vetoa
- Valmispiiput ja kevyttakat (myös asennettuna)



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Puh. 020 730 4030
myynti@hormistokeskus.fi
www.hormistokeskus.fi



Kotivarasto

Valuraudantie 3, Helsinki
Puh. 050 2513
www.kotivarasto.fi

**Lisätilaa tavaroille?
Vuokravarastot 1–20 m²
alk. 39 €/kk**

- Kodin tavaroille
- Yrityksille
- Turvallinen & valvottu
- Kuiva, lämmin & valoisa
- Esteetön kulku









on erikoistunut kiinteistöjen jälkivahinkotorjunta-, saneeraus- ja kunnossapitotöihin. Yli 25 vuoden kokemuksella yrittäjävetoinen yhtiömme palvelee teitä tarvittaessa kellon ympäri koko vuoden.
VASA VAHINGOSSA VIISAAMPI.



PALVELUMME

■ Vahinkokartoitukset	■ Erikoispuhdistukset, mm.
■ Kosteusmittaukset	kalmasiivoukset,
■ Purku- ja korjaustyöt	kuivajääpuhdistukset
■ Rakenteiden kuivaustyöt	■ Hajunpoisto- ja desinfiointityöt
■ Kylpyhuone- ja saunaremontit	■ Injektointityöt
■ Sisäilmatutkimukset	■ Alapohja- ja salaojakorjaukset
■ Haitta-ainetutkimukset	■ Tiivityskorjaukset
	■ Kulvainten vuokraus



VAHINKOPÄIVYSTYS 24/7

Pääkaupunkiseutu 050 4400 415
Nummela 050 4400 415
Kaakkois-Suomi 050 4400 417

info@vasapalvelut.fi ■ www.vasapalvelut.fi

Lämmitysverkoston perussäädöllä asumismukavuutta ja energiansäästöä



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

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

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

Airsepex[®]

Hapeton vesi verkostoihin

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

Airsepex[®]-palvelu on ollut käytössä jo vuodesta 2003 lähtien laajasti eri puolilla Suomea.

 **Termotohtori.fi**

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





SÄÄSTÖÄ HYBRIDILÄMMITYKSELLÄ

Tarjoamme alaan erikoistuneena yrityksenä kokonaisvaltaiset lämmitysratkaisut taloyhtiöille. Meillä on jo yli 100 taloyhtiöihin toteutettua referenssikohdetta.

1. Poistoilmasta lämpö talteen tehokkaasti: lopetetaan tuhlaaminen. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
2. Lisäksi maalämpökaivoja tontille mahdollisuuksien mukaan: tunnelit ja mahdolliset muut porausesteet selvitetään. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
3. Hybridilämmitysjärjestelmä edellyttää laajan rakennusautomaation. Muuttuva sähkönhinta on mahdollista huomioida järjestelmässä tarpeen mukaan. Se on meidän vahvuutemme.
4. Kokonaistoimitus ja vastuu yhdellä toimijalla: tuottotakuu.
5. Tehokas poistoilman lämmöntalteenotto (PILP) koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustetuissa kerrostaloissa vähentää maalämpökaivojen tarvittavaa määrää. Se myös mahdollistaa monen kantakaupungin alueen taloyhtiön irtaantumisen kokonaan kaukolämmöstä.



SMART  HEATING

LÄMMIN · AITO · VIISAS

Pyydä maksuton energiakartoitus taloyhtiölle

myynti@smartheating.fi / 010 739 9120

www.smartheating.fi

maan, että korvausilmaventtiileitä on tarpeellinen määrä ja että ilmanvaihto on säädetty oikein. Jos esimerkiksi ikkunat on uusittu ja vanhoissa on ollut korvausilmaventtiilit, mutta uusista ne puuttuvat, niin silloin ilmanvaihto yrittää vetää korvausilman rakenteiden läpi – eikä se tietenkään ole hyvä ja terveellinen reitti tuloilmalle. Seuraavaksi sitten säädetään ilmanvaihtojärjestelmä tasapainoon.

Ilmanvaihdon automatisoitu säätö mitatun kosteus- tai CO₂-pitoisuuden mukaan säilyttää sisäilman aina tarpeenmukaisena. Samalla vältetään ylimääräisen ilmanvaihdon aiheuttamalta energiankulutukselta.

Jos talossa ei vielä ole lämmön talteenottoa, kannattaa selvittää sen kannattavuus omassa yhtiössä. Yksittäisenä toimenpiteenä se usein tuottaa mukavasti säästöä.

Lämmitysjärjestelmän päivittäminen ja uusiminen kokonaan

Suuri korjaushanke on harvoin kannattava pelkästään energiansäästön vuoksi. Kun taloyhtiö alkaa miettiä lämmitystapamuutoksia, on hyvä pyytää vaikkapa talotekniikkaan perehtynyttä insinööriä toteuttamaan selvitys siitä, kannattaako lämmitystapamuutos ja miten uusi järjestelmä pitää mitoittaa. Vasta sen jälkeen pyydetään tarjoukset. Siten ne on mahdollista saada vertailukelpoisina, mikä helpottaa päätöksentekoa huomattavasti.

Yleisimmät vaihtoehdot energiatehokkaammaksi lämmitystapaksi ovat kaukolämpö, maalämpö ja ilma-vesilämpöpumpulla tuotettu lämpö. Huoneistokohtaisella sähkölämmityksellä varustetuissa kohteissa ilma- ja vesilämpöpumpulla saattaa auttaa alentamaan energiakustannuksia.

Jos talossa on öljylämmitys ja kaukolämpö on saatavilla, pitää selvittää, mitä siihen liittyminen maksaa investointineen kaikkineen. Kaukolämmön taloudellisuus riippuu sitten tietysti energian hinnasta. Siinä on omat haasteensa, sillä kukaan ei osaa



Freepik

arvata, mihin suuntaan hinta tulevaisuudessa kehittyy. Lisäksi taloyhtiö on kaukolämpöön liittyessään yhden energiantoimittajan varassa. Jos taas talossa on jo kaukolämpö, mutta se koetaan kalliiksi, jäävät jäljelle maalämpö ja ilma-vesilämpöpumpu.

Maalämpö on perustamiskustannuksiltaan kallein, mutta korkean hyötysuhteen ansiosta säästöä lämmityskuluissa syntyy huomattavan paljon, joten kuoletusaika saattaa jäädä suhteellisen lyhyeksi.

Se, voidaanko taloon rakentaa maalämpö, riippuu muun muassa siitä, sijaitseeko kiinteistö vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella, onko tontilla tilaa lämpökaivoille ja onko alueella maanalainen kaava. Ne voivat toisinaan estää maalämmön asentamisen. Huomattavan usein se on kuitenkin varteenotettava ja mahdollinen vaihtoehto.

Usein luullaan, että ilma-vesilämpöpumpulla voidaan lämmittää vain pienehköjä kiinteistöjä. Käsitys on väärä, sillä järjestelmä sopii mainiosti myös suuriin kiinteistöihin. Ilma-vesilämpöpumpuilla tuotetaan nykyään myös kaukolämpöä.

– Ilma-vesilämpöpumpu voi sopia hyvin vaikka kuinka suuriin kerrostaloihin. Se on potentiaalinen vaihtoehto, jos maalämpö ei ole mahdollinen. Tietysti voidaan pohtia myös hybridi-

vaihtoehtoja eli esimerkiksi jätetään öljykattila tuottamaan lämpöä kylmimpien säiden aikaan ja tuotetaan lämpö ilma-vesilämpöpumpulla silloin, kun sen hyötysuhde on parhaimmillaan.

Sähkölämmitteisissä rivitaloyhtiöissä säästöjä voi hakea asennuttamalla ilmalämpöpumput jokaiseen huoneistoon. Investointi on varsin maltillinen, noin 1 500 – 2 500 euroa per huoneisto. Tällaisessa hybridilämmityksessä on tärkeää säätää sähköpatterien termostaatit ja ilmalämpöpumppu niin, etteivät ne taistele lämmityksestä keskenään. Patterien pitäisi olla ainakin kolme-neljä astetta haluttua lämpöä alempi, jolloin lämmitys hoituu pumpulla, joka on joka tapauksessa se energiatehokkaampi vaihtoehto.

Oikea mitoitus ja älypalvelut

Lämmitysjärjestelmän ensisijainen tarkoitus on tuottaa mukava ja riittävä lämpö sekä lämmin käyttövesi asukkailla kaikissa olosuhteissa. Siksi lämmityslaitteistoa uusittaessa pitää selvittää rakennuksen todellinen lämmöntarve ja mitoittaa lämmönjakokeskus sen mukaan. Näin vältetään laitteiden ylimitoitus ja turhat kustannukset. Etenkin lämpöpumppujen kohdalla

kannattaa tavoitella myös mahdollisimman matalaa lämpötilaa rakennuksen sisäisessä lämmitysverkossa, koska se parantaa laitteen hyötysuhdetta.

Kun lämmönjakokeskus tulee tiensä päähän, auttaa senkin uusinnassa tieto todellisesta lämmöntarpeesta. Silloin uusi laitteisto voidaan mitoittaa mahdollisimman oikein. Laitteiston ylimitoittaminen turhaan ja varmuuden vuoksi tarvetta suuremmaksi kasvattaa investointikustannuksia.

Taloyhtiöille on nykyisin tarjolla myös lukuisia erilaisia älylaitteita ja -palveluja, joilla lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan optimoida ja ohjata jokseenkin automaattisesti. Kun yhtiö harkitsee automaatiojärjestelmän hankkimista, on ensimmäiseksi etsittävä aiheeseen perehtynyt suunnittelija hankinnan tueksi ja onnistumiseksi parhaalla mahdollisella tavalla. ●

» Lisätietoja taloyhtiön energiasioissa löytyy runsain mitoin Motivan sivuilta osoitteesta https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio

» Lisätietoja energiatarkastuksesta ja niistä suorittavista yrityksistä Motivan sivuilta: https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus

Julkisivuremontit aikataulussa ja kerralla oikein

Onnistunut julkisivuremontti alkaa hyvällä suunnittelulla ja toteutuu kunnollisella valvonnalla. Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy on rakennusten korjaussuunnitteluun ja korjaustöiden valvontaan erikoistunut yritys, jolla on kokemusta erityisesti vanhemmasta rakennuskannasta ja arvokiinteistöistä.



Julkisivujen korjaustöiden suunnittelijan ja valvojan tulisi olla paitsi ammattitaitoisia ja asiansa osaavia, mutta myös kokeneita. Tietyn aikakauden rakennuksilla ja rakenteilla on tietyt tyypipiirteensä. Siksi julkisivuremonttiin olisikin hyvä löytää aina meritoituneet tekijät, joilla on kokemusta remontoitavan kiinteistön aikakauden rakennusten ja niiden rakenteiden korjaamisesta.

Rakennuskonsultointi Treuthardt on ollut suunnittelemassa ja valvomassa monilla eri vuosikymmenillä – ja jopa eri vuosisadoilla – rakennettujen kiinteistöjen julkisivuremontteja.

– Meillä on kokemusta niin 1800-luvulla rakennettujen kiinteistöjen julkisivuremonteista kuin 1950-60-luvuilla rakennettujenkin. Uudemman rakennuskannan kohteitakin meillä on ollut muutama vuodessa, mutta pääpaino on kuitenkin ollut vanhemmassa rakennuskannassa, **Markus Treuthardt** Rakennuskonsultointi Treuthardtilta kertoo.

Treuthardilla on julkisivuhankkeissa vahvaan käytännön kokeemukseen perustuva tietotaito ja osaaminen.

– Olemme toimineet jo yli 30 vuotta, ja hankkeita on ollut paljon. Tänä aikana olemme kartuttaneet paitsi ymmärrystämme eri aikakausien rakennuksista ja niiden parhaista korjaustavoista myös opineet, miten hankkeet viedään suunnittelussa aikataulussa eteenpäin.

– Meiltä on suunnittelun ja valvonnan lisäksi mahdollista saada myös projektinhallinta eli voimme tarjota kokonaispaketin alusta loppuun.

Hyvin suunniteltu on kunnolla korjattu

Erityisesti vanhojen rakennusten korjaussuunnitelmissa Treuthardtila huomioidaan aina alkuperäisten materiaalien käyttömahdollisuus. Näin rakennuksen alkuperäistä toimivuutta ei tuhota eikä luoda tarpeettomasti uusia ongelmatilanteita tulevaisuuteen.

– Kun kerran korjataan, niin korjataan sitten kunnolla. Hyvällä suunnittelulla ja valvonnalla säästetään sekä aikaa että kustannuksia ja taataan hankkeen onnistunut läpivienti, Markus Treuthardt toteaa.

Hyvä korjaussuunnittelu mahdollistaa ensinnäkin tarkemman ja paremman urakoitsijoiden kilpailuttamisen.

Koska julkisivuremontti aiheuttaa aina haittaa asumismukavuudelle, on hankkeen pysyminen suunnitellussa aikataulussa myös tärkeää. Hyvä korjaussuunnittelu tuo lisäksi mielenrauhaa tilaajalle hankkeen onnistumisesta.

Julkisivusaneerausten yhteydessä kunnostetaan ja uusitaan usein myös ikkunat ja parvekkeet. Treuthardt palvelee asiakkaitaan myös kohteissa, joissa toteutetaan joko pelkästään ikkunoiden tai parvekkeiden kunnostus- tai uusimistyöt.



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**

Pitäjänmäentie 15, 00370 HELSINKI

Puh. (09) 737 205 | www.treuthardt.fi



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laadukas isännöinti edellyttää vuoropuhelua

Vuodenvaihteessa toimintansa aloittanut isännöinnin eettinen neuvosto toimii osaltaan isännöinnin laadun ylläpitämiseksi, tarjoten taloyhtiöille kanavan epäkohtien käsittelyyn.

Isännöitsijä on taloyhtiön hallituksen tärkein yhteistyökumppani ja monen käytännön asian toimeenpanija taloyhtiössä. Häneen kohdistuu siis suuria odotuksia, joiden lunastaminen vaa-

tii monipuolista osaamista ja roppakaupalla asennetta.

Mutta mistä taloyhtiö voisi tunnistaa, mikä isännöintiyritys saisi nuo suuret saappaat kunnialla täytettyä? Toisin sanoen:

mistä on hyvä isännöitsijä tehty?

Ohjenuorana sopimukset ja eettiset ohjeet

– Lähtökohta on se, että isän-

nöitsijä noudattaa niitä sopimuksia, mitä on tehty ja ennen kaikkea kiinnittää huomiota siihen, että lakisääteiset tehtävät, joita on määritelty, tullaan tekemään, toteaa asiamies **Antti**

Kumpulainen Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:stä. Tämän lisäksi isännöitsijän olisi hänen mukaansa tärkeää olla ennakoiva toimissaan ja aktiivisesti yhteydessä taloyhtiön hallitukseen.

Kumpulainen kertoo isännöintialan sääntelevän pitkälti itse itseään. Asunto-osakeyhtiölakiin on kuitenkin kirjattu tiettyjä asioita, jotka isännöitsijän tulee toteuttaa. Ohjenuorana ovat myös alan yleiset sopimusehdot sekä taloyhtiön kanssa solmittu isännöintipalvelusopimus ja siihen kirjatut tehtävät.

– Ja ennen kaikkea uusitut isännöinnin eettiset ohjeet, jotka ovat olleet yli vuoden voimassa. Jos isännöintiyritys on auktorisoitu, se on sitoutunut noudattamaan ohjeita.

Hän toteaa eettisten ohjeiden olevan hyvä kriteeristö, kun alan toimijoita arvioidaan.

– Kun isännöintiyritys noudattaa niitä, pystytään sitä kautta tuottamaan hyvää isännöintipalvelua, hän sanoo, mutta muistuttaa alalta löytyvän toki myös hyviä toimijoita, jotka eivät ole auktorisoituja.

Auditointi tarkastelee yrityksen toimintatapoja

Auditoinnissa kiinnitetään Kumpulaisen mukaan huomiota muun muassa siihen, miten isännöintiyritys aloittaa toimintansa uuden taloyhtiön palveluksessa tai luovuttaa isännöimänsä taloyhtiön toisen yrityksen hoitoon. Lisäksi siinä käydään läpi yrityksen omat sisäiset prosessit johtamisesta, rekrytoinnista ja työaikalainsäädännön noudattamisesta aina asiakastaloyhtiöihin kohdistuviin taloushallinnon prosesseihin.

– Esimerkiksi yksittäinen henkilö ei pysty hyväksymään laskuja, vaan niiden täytyy mennä tuplahyväksynnän kautta, että vältty-

tään tietyntyyppisiltä riskeiltä, hän mainitsee esi-
merkkinä.

Yritysten lisäksi vuodesta 2016 lähtien yksittäiset isännöitsijät ovat voineet jälleen hakea itselleen henkilökohtaista auktorisointia. Sille on kuitenkin määriteltä tarkat kriteerit:

– Aloitteleva isännöitsijä ei pääse heti hakeutumaan auktorisointiin, vaan hänellä pitää olla viimeisen 10 vuoden ajalta kokemusta kolme vuotta, toimia parhaillaan vastuullisena isännöitsijänä ja suorittanut isännöinnin ammattitutkinnon. Lisäksi pitää olla projektikokemusta.

Mikäli toiminnassa ilmenee poikkeamia alan eettisistä ohjeista, ne on korjattava tietyn ajan puitteissa, ennen kuin auditointi hyväksytään. Yritysten on myös uusittava auditointi kolmen vuoden välein, isännöitsijöiden puolestaan kuuden vuoden välein.

Elinkaariajattelua isännöitsijän valintaan

Auktorisointi antaa osviittaa isännöintiyrityksen tarjoaman palvelun laadusta. Sen lisäksi Kumpulainen korostaa isännöitsijän valinnassa myös elinkaariajattelun merkitystä.

Hän toteaa taloyhtiöiden voivan olla hyvin eri tyypissä elinkaarivaiheissa: uudiskohteessa isännöitsijän on kiinnitettävä huomiota erilaisiin asioihin kuin seesteisemmässä vaiheessa olevassa taloyhtiössä, joissa voidaan tarvita enemmän ylläpitävää isännointiä. Kun taloyhtiöllä on puolestaan edessä suurempia remontteja, vaaditaan taas aivan erilaista osaamista.

– On tärkeää, että taloyhtiö itse tietää mitä haluaa. Jos taloyhtiöön on tulossa todella isot linjasaneeraukset, kannattaa miettiä sellaista yritystä, joka on onnistunut vetämään sellaisen hankkeen menestyk- >>

KUNTOSALI TALOYHTIÖÖN



SUUNNITTELU

ASENNUS

MYynti @OMASALI.FI



HUOLTO

SOITA 0103751111

POWERED BY **Omasali**

Isännöinnin eettinen neuvosto yhtenäisti alan valvontaa

Jos taloyhtiö kokee isännöitsijän toimineen epätydyttävällä tavalla, Antti Kumpulainen tarjoaa ensimmäiseksi ratkaisuksi avointa keskustelua.

– Näkisin, että sovitteleva lähestyminen asiaan tuo usein hyvän lopputuloksen.

Mikäli keskustelu ei riitä, taloyhtiö voi tehdä asiassa reklamaation, johon isännöintiyrityksen on vastattava. Viime kädessä ratkaisuna on tehdä asiassa taloyhtiön hallituksen päätöksellä lausuntopyyntö vuoden alussa toimintansa aloittaneelle isännöinnin eettiselle neuvostolle.

Aiemmin alalla oli kaksi rinnakkaista valvontamenettelyä, joista toista ylläpiti Isännöintiliitto ja toista ISA. Näistä edellä mainittu koski Isännöintiliiton jäsenyrityksiä ja jälkimmäinen ISAn auktorisoimia yrityksiä, mutta prosesseiltaan ne olivat hyvin samankaltaiset.

– Alalla haluttiin yhtenäistää valvontamenettelyä ja käytäntöä, joten menttiin yhden lipun alle, kertoo Kumpulainen.

Hän kehuu tilanteen olevan nyt taloyhtiöille aiempaa selkeämmän, sillä lausuntopyynnöt kulkevat yhdestä putkesta keskuskauppamärin kautta, ja eettinen neuvosto antaa niihin päätöksen.

Mahdollisia seurauksia isännöintiyritykselle ovat huomautus tai varoitus, ISAn auktorisoinnin menettäminen tai erottaminen Isännöintiliitosta. Vakavammissa tapauksissa päätöksistä tulee julkisia, mutta esimerkiksi huomautukset ovat anonyymeja ja niitä ei julkaiseta.

Päätöksissä noudatetaan uudistettuja isännöinnin eettisiä ohjeita, jotka otettiin käyttöön runsas vuosi sitten. Vaikka Kumpulainen arvioi sekä niiden että isännöinnin valvonnan olevan jo hieman paremmin tunnettuja taloyhtiöiden parissa, hän arvioi tietoisuuden olevan vielä yleisesti heikoilla kantimilla.

– Varmasti pikku hiljaa, kun toiminta alkaa käynnistyä kunnolla ja tapauksia tulee enemmän, tieto neuvostosta ja sen toiminnasta kasvaa.

sekkäästi.

Kumpulainen neuvoo miettimään tarjouspyyntöä varten tarjot, mitä palveluita taloyhtiö odottaa ja haluaa isännöitsijältään saada. Näin tarjouksia jättävien yritysten on helpompi miettiä omasta palvelukonseptistaan käsin, pystyvätkö ne vastaamaan haasteeseen, ja tarjouksista saadaan myös yhteismitallisempia ja näin helpompia vertailla.

– Pyytäisin aina myös referenssejä ja kävisin läpi, miten isännöintiyritys on hoitanut isännöimään taloyhtiöitä.

Tarkkojen tarjouspyyntöjen lisäksi taloyhtiön kannattaa myös maltaa haastatella isännöintiyrityksiä rauhassa. Kumpulainen korostaa, että haastatteluun olisi hyvä saada mukaan taloyhtiön lopullinen vastuuisännöitsijä, jotta taloyhtiö voi arvioida, vastaako tarjous tästä kasvokkain saatua kuvaa.

Alan uudet haasteet vaativat huomiota

Isännöintialalla on vielä kehittämisen varaa. Antti Kumpulainen nostaa esimerkkinä esiin alalla tapahtuneet yrityskaupat, joita on viime vuosina ollut suhteellisen paljon.

– On tullut isoja isännöintiyrityksryppäitä, kun on ostettu pienempiä yrityksiä tai liiketoimintaa muilta. Totta kai tulee se tilanne, että siellä prosessit, järjestelmät ja toimintakulttuurit ovat hyvinkin toisistaan poikkeavia ja erilaisia. Näiden yhteensovittaminen ja integraatio on haasteellista.

Hän toteaa, etteivät asiat muutu aivan sormia napsauttamalla ja toivottaakin sen suhteen jaksamista niin yrityksille kuin asiakasrajapintaankin. Vaikka asian eteen tehdään aktiivisesti töitä, yrityskulttuurin sopeuttamisessa vie aina oman aikansa.

Toisena haasteena Kumpulainen mainitsee henkilöstövaihtuvuuden, joka voi alueittain olla isännöintialalla suurtakin. Isännöitsijöiden perehdyttämiseen tulisi kiinnittää sitä suuremmin huomiota.

– Se on totta kai aina resurssikysymys, mutta perehdytys ja uuden isännöitsijän sisäanajo on tärkeää ja näkyy hyvänä palveluna taloyh-

tiöille.

Viimeisenä Kumpulainen mainitsee digitalisaation, joka on puuttanut paljon isännöinnin kentällä. Vaikka digitalisaatio edellyttää isännöitsijöiltä uudenlaista osaamista, hän pitää sitä hyvinkin positiivisena kehityksenä.

– Siitä tulee paljon lisäarvoa, kun asiat pystytään tekemään helpommin ja vaivattomammin.

Yhdessä keskustelemalla parempaa isännöintiä

Antti Kumpulainen huomauttaa, että taloyhtiöiden isännöitsijöille antama palaute koskee usein vain sitä, että jotain on jäänyt tekemättä. Toiminnan kehittämiseksi keskustelun olisi kuitenkin hyvä olla laajempaa ja keskusteluyhteyden tiivis. Kehityskeskustelumainen ote olisi hänen mielestään tervetullut taloyhtiökentälläkin.

– Pyrittäisiin antamaan myös sitä rakentavaa palautetta, ja taloyhtiö ja isännöitsijä kävisivät säännöllistä keskustelua siitä palvelusuhteesta ja miten se on mennyt.

Hän ehdottaakin pitämään keran vuodessa taloyhtiön, isännöitsijän ja huoltoliikkeen yhteisen pelisääntöpalaverin, jossa kerrattaisiin vastuita ja perehdytettäisiin mahdollisia uusia taloyhtiön hallituksen jäseniä kokonaisuuteen.

– Se helpottaa usein sitä taloyhtiön varsinaista eteenpäin viemistä, budjetointia ja vuosikellon toteuttamista.

Oman kokemuksensa pohjalta Kumpulaisella on antaa vielä selvä viesti koko isännöintikentälle sekä taloyhtiöpuolelle:

– Kun haluamme kehittää isännöinnin laatua, se ei onnistu ilman avointa yhteistyötä kaikkien osapuolten kesken. Yksin siinä ei onnistu kukaan, mutta yhdessä tekemällä päästään varmasti hyviin tuloksiin. ●

>>

ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. Samalla sen tehtävänä on edistää ammattimaista ja kehittyvää isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistöjen ylläpitoa.



Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella
Yli 15 vuoden kokemuksella.

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

Laadukasta jälkeä
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi





OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Media Potentia Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi
osoitteeseen toimisto@mediapotentia.fi.

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki."

Kirjanpito on taloyhtiön ylläpidon tärkeä apuväline

Taloyhtiötä koskee kirjanpitovelvollisuus. Juoksevan kirjanpidon lisäksi yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltävä taloyhtiön tilinpäätös ja ensi vuoden talousarvio ovatkin olennaisen tärkeitä taloyhtiöiden toiminnalle. Ne myös auttavat osakkaita seuraamaan taloyhtiön hallintoa ja toimintaa käytännön tasolla.

Usein kirjanpidosta vastaa isännöitsijä, mutta myös tietyt tilitoimistot ovat erikoistuneet taloyhtiöiden taloushallintoon. Kirjanpidon ulkoistaminen voikin lisätä taloyhtiön toiminnan läpinäkyvyyttä ja osakkaiden luottamusta taloyhtiötään kohtaan.

Kirjanpito auttaa hahmottamaan taloyhtiön taloudellisen tilanteen ja on siten olennainen apuväline tulevien korjaushankkeiden suunnittelussa ja päätöksenteossa. Sen avulla voidaan yhtä lailla seurata taloyhtiön maksuvalmiutta kuin sen omaisuuden arvoakin, mutta myös tunnistaa ja varautua tuleviin riskeihin. ●



Freepik

Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä

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

Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

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

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

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

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

Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

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

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

Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

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

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

Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

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

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

Asunto Maisteri Oy toimii laajasti pääkaupunkiseudulla ja Uudenmaan alueella.



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





... Teksti: Elina Salmi

Turvallisesti katolla

Katoilla joudutaan tekemään monenlaisia huoltotöitä ja korjauksia kaikkina vuodenaikoina. Siksi onkin tärkeää pitää huolta siitä, että kiinteistön katolla on huomioitu turvallisuus asianmukaisesti ja riittävästi.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta määrää muun muassa, että kaikkiin huolto- tai tarkastusta vaativiin rakennuksen osiin on oltava pääsy ja työskentelymahdollisuus vaarantamatta työntekijöiden ja sivullisten turvallisuutta. Rakennuksessa, jonka korkeus ylittää yhdeksän metriä, on oltava kiinnitysrakenteet turvaköysiä varten.

Hyvä suunnittelu on katto-

turvaakin mietittäessä kaiken a ja o. Onnistunut toteutus kun ei synny määräyksistä, vaan siitä, että asia on ajateltu huolella rakennuksen käyttäjien ja ympäristön turvallisuuden näkövinkkelistä.

Henkilöiden ja esineiden putoaminen täytyy torjua aina, kun putoamisvaara ylittää kaksi metriä ja muulloinkin olosuhteiden niin vaatiessa. Tekniset toimenpiteet, kuten vaikkapa

tukevat työtasot ja henkilönostimet ja riskinhallinnan keinot tulevat ensin. Putoamissuojainten käyttö on sitten toissijainen keino, kertoo erityisasiantuntija **Susanna Mäki** Työterveyslaitokselta.

– Mitä suojaimia sitten tarvitaan, riippuu kovasti kohteen putoamissuojausratkaisusta ja minkälainen sen kiinteistön katto on. Mikä on esimerkiksi kaltevuus. Arviointi pitää tehdä

kohteen mukaisesti, toteaa Mäki.

– Työnantajan vastuulla on työntekijöiden turvallisuus ja hänen pitää tehdä riskien arviointi työstä. Kattosaneeraustöitä teettävän taloyhtiön on mielestäni hyvä varmistua siitä, että päätoteuttaja eli siis työnantaja on tehnyt putoamissuojasuunnitelman, turvallisuussuunnitelman ja turvallisuusohjeen työntekijöilleen ja hänellä on



määrättyinä turvallisuuskoordinaattori.

Talotikkaat ja nousukisko

Suomessa on paljon erityisesti 70-80-luvuilla rakennettuja tasakattoisia betonielementtitaloja. Jokainen ymmärtää, että sellaisen katolla työskennellessä putoamisvaara on melko vähäinen muualla kuin reunan läheisyydessä. Yksin sinnekään ei pidä mennä. Katotöissä on aina syytä olla parin kanssa.

Tasakattoisen talon katolle pitää kuitenkin ensin päästä tavalla tai toisella. Jos kulkureittiä ei ole talon sisäpuolella, on mentävä talotikkaita myöten. Talotikkaan tulee olla kestävä, kiinteästi asennettu sekä turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti sijoitettu.

– Niissä on jo nykyään usein kiinni EN353-1 stan-

dardin mukainen nousukisko. Taloteknisessä tilassa säilytetään tarrainta eli vaunua, joka voidaan kiinnittää nousukiskoon katolle kiivettäessä ja kiivetä katolle turvallisesti.

Nousukiskot ja tarraimet ovat eri valmistajilla erilaisia. Huoltoyhtiöillä on eri valmistajien tarraimia, mutta jos juuri heidän hallussaan oleva ei sovi talon nousukiskoon, pitää käyttää taloteknisestä tilasta löytyvää, juuri kyseisen talon tikkaisiin sopivaa vaunua. Samasta paikasta tarraimen kanssa pitäisi löytyä myös tarkastuspöytäkirja, josta voi varmistua siitä, että talon tarraim on hyväksytty ja tarkastettu vuosittain.

Valjaiden pitää olla tyyppihyväksytyt ja oikean kokoiset

Talotikkaissa olevan nou- >>

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 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



- TASOITETYÖT
- SISÄ- JA ULKOMAALAUSTYÖT

Puh. 050 322 9500
info@tmremontti.fi



sukiskon ja siihen sopivan tar-
raimen lisäksi putoamissuo-
jaimia ovat muun muassa erilai-
set valjaat ja köydet kiinnikkei-
neen. Valjaiden tulee olla tyyp-
pihyväksytyt ja työhön soveltu-
vat. Niiden pitää myös olla eh-
jät. Aina ennen käyttöä valjai-
den ja köysien kunto kannattaa
kin tarkastaa huolellisesti.

– Kokovaljaat ovat standardin
EN 361 mukaisia. Hyvät valjaat
on tietenkin käyttäjälle oikean
kokoiset ja käyttömukavat eli ei-
vät paina tai hierrä mistään. Se
on erityisen tärkeää, jos ne pääl-
lä työskennellään paljon. Valjaat
myös pitää säätää oikein, muis-
tuttaa Mäki.

– Perekdytys on myös tärkeä
osa työturvallisuutta. Varsinkin
silloin kun tulee nuoria työntekijöitä, pitää työnantajan perehdyttää heidät huolellisesti ja opettaa ja ohjata, minkä takia niitä valjaita pitää käyttää.

Kokovaljaisiin on saatavana
niin sanottuja traumahihnoja.

Ne ovat valjaassa olevat tuki-
nauhat, joiden varassa voi odo-
tella pelastajaa paikalle, jotka
ehkäisevät kannatteluvammoja
eli suspensiotraumoja, jolloin
verenkierto estyy.

Putoamissuojaimet pitää
määräaikaistarkastaa vuosittain
pätevän määräaikaistarkastajan
toimesta. Valmistajilla on omat
ohjeensa ja niitä tulee noudat-
taa. Työterveyslaitos kouluttaa
tarkastajia yhteistyössä valmista-
jien kanssa, koska he määrittä-
vät, ketkä ovat päteviä tarkasta-
maan juuri heidän tuotteensa.

Jos kaikesta varautumisesta
huolimatta sattuu käymään niin
ikävästi, että putoaa valjaiden
varaan, ei kyseisiä valjaita saa
enää sen jälkeen käyttää, vaan
ne pitää poistaa käytöstä.

Mihin turvaköyden voi kiinnittää?

Valjaat ja turvaköysi pitää tietys-
ti voida kiinnittää katolla tur-

vallisesti johonkin. ”Katolla si-
jaitseville savupiipuille, ilman-
vaihtolaitteille sekä muille sään-
nöllistä käyntiä edellyttävillä ra-
kennusosille ja laitteille on jär-
jestettävä tarkoituksenmukai-
nen, katkeamaton kulkutie”,
kerrotaan Suomen Rakentamis-
määräyskokoelmassa.

Siinä ohjeistetaan myös, että
katon kaikkien turvavarusteiden
tulee asennettuna kestää niille
tarkoitettu kuorma, niiden tulee
olla ilmaston rasituksia vastaan
riittävän kestävä ja ne on tar-
kastettava sekä huollettava sään-
nöllisesti.

Turvaköysien ja riipputelinei-
den kiinnitys rakenteet mitoite-
taan kestäväksi niihin kohdistu-
va kuorma. Niiden tulee olla si-
ten sijoitettut, että kiinnittymi-
nen on turvallista.

Kattosillat ja lapetikkaat ovat
kiinteä kulkutie katolla. Asen-
nustavasta riippuen niitä joko
voi tai ei voi käyttää turvaköy-
den kiinnityspisteinä.

– Katolla voi olla ankkuroin-
tipisteiksi sanottuja kiinnitys-
pisteitä tai kattopollareita (EN
1808, EN 795), joihin turva-
köyden voi kiinnittää. Köysien
kiinnityspisteiden pitää kestää
putoamisen aiheuttamat voi-
mat. On myös erilaisia vaijeri-
järjestelmiä, joihin köyden voi
kiinnittää ja liikkua katolla tur-
vallisesti. Niille on kaksi erilaista
testausstandardia mutta useim-
mat valmistajat ovat testaatta-
neet tuotteensa molempien mu-
kaan.

Putoamissuojaimilla on pa-
kollinen käyttöönottotarkastus
ja vuosittain tehtävä määräai-
kaistarkastus. Tarkastuksen saa
suorittaa vain pätevätytynyt mää-
räaikaistarkastaja.

*Lähde: Susanna Mäen lisäksi
Kattoliiton työturvallisuusopas*

SÄHKÖ-Team.fi
Asiantuntevaa sähkötyötä vuodesta 1977

Pulttitie 8, 00880 Helsinki

- Kaikki sähkötyöt
- Valaistusmodernisoinnit
- Sähköauton latauspisteet
- Huippuimurihuollot
- Dataverkot

Puh. 020 786 2330 | asennus@sahko-team.fi
www.sahko-team.fi



Katon syyshuolto

Katto on talon tärkein suoja ja siksi huollon pitää käydä katolla hyvissä ajoin ennen syysmyrskyjä ja talven tuloa tarkastamassa, että kaikki on kunnossa ja korjaamassa mahdolliset viat.

Syksyllä katolla kannattaa käydä syysmyrskyjen jälkeen ennen lumen tuloa. Katolta ja kouruista poistetaan roskat ja mahdollinen kasvillisuus sellaisilla työvälineillä, jotka eivät kolhi katemateriaalia. Huollon pitää myös varmistaa, että vesi poistuu katolta ja erityisesti jiirialueilta esteettömästi.

Kattokaivot ja kourut pitää puhdistaa ja varmistaa, että roskasihdit ovat paikoillaan. Jos kattokaivoissa ja ränneissä on sulatuskaapelit, testataan niiden toimivuus hyvissä ajoin. Varmistetaan myös läpivientitiivisteiden ja kiristyspantojen kiinnitykset. Vähäiset korjaustoimenpiteet voi tehdä itse heti vian havaittuaan. Varsinaiset korjaustoimenpiteet teetetään aina ammattiliikkeellä.

Kun kerran katolla jo ollaan, tarkastetaan samalla katteen ja jos mahdollista aluskatteen kunto. Onko kate ehjä, onko siinä silmin havaittavia painumia tai kohoumia ja tuntuuko kävellessä epätavallista notkumista.

Myös katon turvajärjestelmät tarkastetaan aina katolla käydessä. Varmistetaan, että kattoturvatuotteet ovat kunnolla kiinni ja toimintakuntoisia, liitokset pitäviä ja pintamaalaus sekä sinkitys ehjiä. Huolehditaan myös siitä, että turvavarustevalmistajan edellyttämät standardin mukaiset tarkastukset on suoritettu. ●

Lähde: Kattoliiton julkaisu Katon huoltokirja



Olemme erikoistuneet
pienissä ja ahtaissa tiloissa tarvittavaan
**VAIHTOLAVA- JA
NOSTURIAUTOPALVELUIHIN**

Kuljetus Nupponen Oy

Kaskelantie 687, Järvenpää

0400 411 294

kuljetusnupponen@kolumbus.fi

www.kuljetusnupponen.fi



**LINJASANEERAUKSEN
KOKENUT
AMMATTILAINEN**

Vaativa hankkeen osaavissa käsissä



PEETA
KORJAUSRAKENTAMINEN

www.peetacr.fi | 044 2701 565
hannu.andersson@peeta.fi





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laiha sopu on parempi kuin lihava riita

Taloyhtiöissä saatetaan riidellä värikkäistäkin asioista, eikä kiistoista aina selvitä rauhallisella keskustelulla. Jos riita etenee oikeuteen asti, sen käsittely voi venyä pitkäksi ja kalliiksi. Usein sovittelu onkin rakentavampi vaihtoehto.

Toisinaan riidat osakkaan ja taloyhtiön välillä ovat pitkiä, vuosien takaisia kaunoja, joissa ei välttämättä ole paljoa juridiikkaa. Tällaiset tilanteet ovat tyyppillisiä etenkin pienissä taloyhti-

öissä, toteaa asianajaja, varatuomari **Johanna Renkola**. Hän on Suomen Asianajajaliiton kiinteistö- ja rakennusoikeuden asiantuntijaryhmän puheenjohtaja ja toiminut kiinteistöjuri-

diikan parissa jo 15 vuoden ajan.

Aika ajoin taloyhtiöriidat saattavat kuitenkin leimahtaa lyhyessäkin ajassa. Renkola kertoo tuollaisten sisäisten kiistojen

olevan usein kunnossapitovastuuseen liittyviä erimielisyyksiä osakkaan ja taloyhtiön välillä.

– Vaikka osakkaan kylpyhuoneesta löytyy kosteusvaurio rakenteista, ja syntyy kiistaa siitä,

kuka maksaa ja mitä kun korjauksia tehdään. Nämä ovat hyvin tyypillisiä.

Taloyhtiö voi ajautua riitaan myös ulkopuolisen tahon kanssa. Renkola toteaa, että taloyhtiöllä voi olla esimerkiksi urakkasopimukseen liittyvää riitaa urakoitsijan kanssa vaikkapa putkiremontin jälkeen.

– Tyypillisiä aiheita ovat urakan viivästys, lisä- ja muutostyöt tai rakennusvirheet.

Kolmantena esimerkkinä hän mainitsee uudiskohteissa taloyhtiön ja perustajaosakkaan eli grynderin väliset riidat, jotka liittyvät tavallisesti rakennusvirheisiin.

Olipa riita sitten taloyhtiön sisäinen tai ei, pahimmillaan se voi kuormittaa taloyhtiön hallintoa huomattavasti. Eivätkä asiat aina ratkea ilman ulkopuolista apua.

Sovintomenettely tuo osapuolet yhteen

Renkola huomauttaa, että kiistojen osapuolilla saattaa olla lähtökohtaisesti väärät kuvitelmat siitä, mitkä ovat kunkin oikeudet ja velvollisuudet. Hän toteaa sopimisen olevan usein paras vaihtoehto, jolla vältetään riidan paisuminen turhaan pitkäksi ja kalliiksi oikeuskäsittelyksi.

– Sovinto ei välttämättä tarkoita sitä, että myönnetään se toisen näkemys oikeaksi, vaan sovinto tehdään ainoastaan siinä tarkoituksessa, että vältetään se riidan pitkittyminen ja täysimittainen oikeudenkäynti, Renkola kertoo.

– Vanha sanonta, että laiha sopu on parempi kuin lihava riita, pätee myös taloyhtiöissä.

Jos molemmilla osapuolilla on asianajaja, sovintoa pyritään aina löytämään asianajajien välityksellä ilman sen virallisia menettelyitä. Tarjolla on myös vapaaehtoisia sovintomenettelyitä, kuten tuomioistuinsovittelu, jossa sovittelijana toimii sovittelijakoulutuksen saanut tuomari, tai Asianajajaliiton sovittelumenettely, jossa kiistaa auttaa ratkaisemaan puolueeton, sovittelijakoulutuksen saanut asianajaja.

Renkolalla itsellään on esimerkiksi tuomioistuinmenettelystä positiivisia kokemuksia. Kiistan selvittely hänen mukaansa useimmiten helpottuu, kun mukana on kolmas osapuoli vetämässä keskustelua ja haastamassa molempien näkemyksiä.

– Ja yksi tärkeä pointti on se, että molemmat osapuolet saavat niin sanotusti päästää höyrynsä pihalle ja asiassa ollaan kasvotusten.

Usein riitoja käydään kasvottomasti sähköpostin välityksellä, jolloin väärinymmärrysten mahdollisuus on olemassa, kun puhutaan maallikoista. Sovittelussa osapuolet joutuvat kuulemaan ja kohtaamaan toisensa.

– Sovittelun yhtenä tarkoituksena on jollain tavalla lisätä ymmärrystä toista kohtaan. Sitä kautta voi syntyä hedelmällinen maaperä sille, että saadaan kompromissi aikaan.

Riidoissa urakoitsijoiden kanssa reklamointi tärkeää

Kuluttajansuoja ei koske taloyhtiötä. Jos taloyhtiön ja esimerkiksi remonttiurakoitsijan välillä syntyy riita sovitusta tuotteesta, työstä tai palvelusta, tai taloyhtiö on muuten tyytymätön, Renkolan mukaan ensimmäinen ja tärkein asia tilanteessa onkin reklamointi.

– Se pitää hoitaa mahdollisimman pian. Siinä ei kannata viivyttää yhtään.

Hän tarkentaa reklamoinnin tarkoittavan sitä, että vastapuolelle ilmoitetaan sopimusrikkomuksesta tai tuotteen tai palvelun virheestä, tai mikä epäkohta kyseisessä tilanteessa onkaan kyseessä. Reklamaatio tulee tehdä kirjallisesti.

– Samalla ilmoitetaan vaatimuksista siihen liittyen, on se sitten vahingonkorvaus, korjausvaatimus tai vaikkapa hinnaanalennus. Se on se lähtöpointti siitä eteenpäin.

Renkola kertoo, ettei ole mitenkään epätavanomaista, että tuollainen riita päättyy oikeuteen asti. >>



**Teemme julkisivujen
uusintasaumaustöitä
Uudellamaalla.
Paikkaus, maalaus
ja tarvittaessa
julkisivujen pesu.**

SAUMAXI OY

Pasi Haverinen 044 302 3817 Jorma Huotari 040 500 6275
saumaxi@gmail.com | www.saumaxi.fi



**HAITTA-AINETYÖT
LAADUSTA TINKIMÄTTÄ**

**Asbesti, kreosootti,
raskasmetalli- sekä homepurkutyöt
nykyaikaisilla laitteilla
koko Suomen alueella.**

Yli 20 vuoden kokemuksella.



SOITA 045 164 9660
INFO@RIEPPOSERVICE.FI
WWW.RIEPPOSERVICE.FI



Freepik

”Sovittelun yhtenä tarkoituksena on jollain tavalla lisätä ymmärrystä toista kohtaan. Sitä kautta voi syntyä hedelmällinen maaperä sille, että saadaan kompromissi aikaan.

– Samaan hengenvetoon totean, että kyllä näitä aika paljon sovitaankin, hän lisää. Huomattavan yleisiä taloyhtiöiden ja yritysten väliset sovittelumenetellyt eivät hänen kokemuksensa mukaan kuitenkaan ole, ja hän soisi niitä tapahtuvan enemmänkin.

Kuluriski hillitsee halua oikeudenkäynteihin

Vaikka tavoitteena olisikin sovittelua riita, tilanteessa voi olla tarpeen ottaa asianajaja avuksi.

– Jos taloyhtiössä huomataan, että riita alkaa eskaloitua, mitä aiemmassa vaiheessa ollaan asianajajaan yhteydessä, sen parempi. Toisin kuin luullaan, se ei aina tarkoita sitä, että nyt mennään oikeuteen ja taistellaan päättyyn saakka, Renkola toteaa.

Hän kertoo asianajajien pyrkivän aktiivisesti löytämään sovintoa – tietävät-hän he jo kokemuksen kautta, miten pitkä ja epävarma tie oikeudenkäyntiin on. Asianajaja tekee myös asiakkaalle ar-

viota siitä, millaiset menestymisen mahdollisuudet tapauksella mahdollisesti olisi, mikäli selvittely menisi oikeuteen asti.

Oikeudenkäyntihaluja hillitsee myös kuluriski. Renkola kertoo taloudellisen riskin olevan tärkeä osa harkintaa kun selvitetään, kannattaako asia viedä oikeuteen asti.

– Paitsi ne omat kulut, pääsääntöisesti häviöjä meillä maksaa myös voittajan oikeudenkulut.

Oikeudenkäynnin kulujen muodostuminen ja määrä on täysin tapauskohtaista, ja yhtä lailla oikeusturvavakuutusten maksimikorvausmäärät vaihtelevat. Hän huomauttaa maksimikorvauksen kuitenkin harvoin riittävän kattamaan oikeudenkäyntikulut laajassa tapauksessa.

Kommunikointi ennaltaehkäisee riitoja

Johanna Renkola korostaa osakkaan ja taloyhtiön välisten riitojen ennaltaehkäisyssä asiallisen kommunikoinnin merki-

tystä. Isännöitsijän ja hallituksen sekä osakkaan suunnalta tulevan viestinnän on luonnollisesti oltava aina sävyiltään asiallista. Lisäksi on olennaista, että taloyhtiössä kuunnellaan osakkaita ja vastaan näiden yhteydenottoihin jouhevas-ti.

– Sitten esimerkiksi asukaskyselyillä voidaan ottaa vastaan asukkaiden näkemyksiä joissain asioissa.

Päätöksentekomenettelystä on säädetty jo asunto-osakeyhtiölaissa, jota noudattamalla saadaan hyviä tuloksia. Renkola suosittelee kuitenkin laatimaan esimerkiksi yhtiökokouskutsun riittävän informatiiviseksi.

– Ja itse kokouksessa annetaan aikaa keskustella eikä paukutella vain päätöksiä menemään.

Hän kehottaa myös hyödyntämään eri tiedottamiskanavia, joita nykyisin on saatavilla myös sähköisessä muodossa.

– Tietysti asunto-osakeyhtiölaki säätelee sitä osakkaan tiedonsaantioikeutta, mutta yleisellä tasolla on tärkeää, että informaatio kulkee ja ollaan läpinäkyviä. ●



Freepik

Lyhytaikainen vuokraustoiminta voi aiheuttaa närää

Viime vuosina on uutisoitu AirBnB- ja muun vastaavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan jonkinasteista yleistymisestä myös Suomessa.

Kaikki taloyhtiöt eivät ole suinkaan katsoneet ilmiötä hyvällä. Kun asuinhuoneisto on jatkuvasti majoituskäytössä ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet seuraavat toinen toisiaan, pahimmillaan se aiheuttaa häiriötä tai jopa vahinkoa muille asukkaille. Myös kaupunkia tai kuntaa saattaa kiinnostaa mahdollinen kaavan ja rakennusluvan vastainen toiminta kiinteistössä.

Johanna Renkola toteaa majoitustoiminnan voivan aiheuttaa närää taloyhtiössä majoittujien vaihtuessa tiuhaan. Taloyhtiön keinot vaikuttaa asiaan ovat melko yksiselitteiset.

– Voi olla meluamista, jätteitä jätetään sikin sokin katokseen sun muuta. Tietysti ensimmäisenä pitää silloin ottaa osakkaaseen yhteyttä ja selvittää sitä asiaa. Sittenhän taloyhtiöllä on häiriötapauksissa mahdollisuus antaa varoitus asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Äärimmäisissä tapauksissa taloyhtiö voi suitsia lyhytaikaista vuokraustoimintaa tukeutumalla huoneiston hallintaanottoon. Se edellyttää kuitenkin toistuvaa ja jatkuvaa häiriötä. Käytännössä vuokraustoimintaa voi rajoittaa – tai jopa kieltää – vain määräämällä asiasta taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Tuolaista kieltoa ei Renkolan mukaan saa yhtiöjärjestykseen helposti.

– Siihen pitää olla kaikkien osakkaiden suostumus.



- Reskellä kaupunkia, lähellä luontoa -

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi



Märkätilasaneeraukset
Kiinteistövahinkojen purku-
ja jälleenrakennustyöt
tilaukset@shvsaneeraus.fi

SHVSANEERAUS.FI



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vedenkulutus kuriin taloyhtiössä

Koska veden lämmittäminen muodostaa tuntevan osan taloyhtiön energiakuluista, vedenkulutuksen hillitseminen on samalla rahansäästöä.

Veden riittävyys itsessään ei ole aiheuttanut Suomessa tavallisesti huolta. Pohjavesivarantomme ovat yleisesti runsaat eikä vedenkäyttöä ole meillä jouduttu juuri rajoittamaan edes kuivina kausina. Talousveden litrahintakaan ei ole päätähuimaava.

Miksi taloyhtiön pitäisi sitten kiinnittää huomiota vedenkulutukseensa – ja vieläpä pohtia, saisiko sitä hillittyä?

Vedenkäytön hillitseminen on osa kestävästä elintapaa, toteaa tutkimuspäällikkö **Minna Kuusela** Työtehoseurasta. Hän hu-

mauttaa, että kiinnittämällä huomiota vedenkulutukseensa taloyhtiö voi kuitenkin vaikuttaa myös energiakustannuksiinsa. Merkittävä osa käytetystä energiasta kuluu nimittäin juuri veden lämmittämiseen.

– Vaikka sitä ei miettisi, niin

kyllähän se vesi maksaa, mutta veden lämmittäminen etenkin maksaa. Lämpimän veden osuus voi olla jopa puolet kiinteistön energiakustannuksista, Kuusela muistelee. Samalla kun moni muu tekniikka alkaa muuttua energiatehokkaammaksi, veden

lämmityksen energiakulut jäävätkin monille taloyhtiöille sokeaksi pisteeksi.

Tutkimushanke pureutui suomalaisten vedenkulutukseen

Työteho-seura suoritti tutkimusosuuden Motivan vuosina 2019–2021 koordinoimaan hankkeeseen, jossa tarkasteltiin kestävästä vedenkäytöstä.

– Koko iso projekti lähti siitä tiedosta, että viimeisin Suomessa laskettu vedenkäyttö oli 80-luvulta: 155 litraa per henkilö per vuorokausi, Kuusela taustoittaa hanketta.

Monet tahot olivatkin kovanneet vedenkulutuksesta jo ajantasaisempaa tietoa. Hankkeessa hyödynnettiin vesilaitoksilta ja vesimittaritoimittajilta saatua dataa, mutta myös kotitalouksilta saatua kyselytietoa näiden vedenkulutustottumuksista.

Lisäksi heillä oli 50 seurantaloutta, joiden vedenkäyttöä seurattiin näiden oman raportoinnin avulla. Näin saatiin tietoa myös siitä, mihin vettä käytettiin, eikä pelkästään sitä, miten paljon sitä kului. Seuranta tosin paljasti myös, miten helposti ihmiset joko aliarvioivat vedenkulutuksensa tai käyttäytyvät seurannan aikana ”paremmin”.

– Niissä 50 taloudessa, joita seurattiin, kirjattu vedenkulutus oli selvästi alempi kuin keskiarvotalouksissa.

Vedenkulutus vähentynyt sitten 80-luvun

Kestävä vedenkäyttö -hankkeesta selvisi, että nykyisin kerros- tai rivitaloissa vettä käytetään vuorokaudessa keskimäärin 120 litraa henkilöä kohden. Kuusela huomauttaa, että tutkimusaineistossa eroteltiin kotitaloudet, joiden vedenkäyttö laskutettiin kulutuksen mukaan ja joiden ei.

– Siinä on aika iso ero. Jos laskutus on kulutuksen mukaan, kulutus on 119 litraa per henkilö vuorokaudessa. Jos ei, 129 litraa.

Muutos aiempaan kulutus-

tietoon oli siis melkoinen. Kuusela toteaa vedenkäyttötottumusten muuttuneen sitten 80-luvun: vettä käytetään nykyisin peseytymiseen enemmän ja myös pyykkiä pestään enemmän. Silti tutkimus osoitti vedenkulutuksen vähentyneen.

Hän pohtii vähentymisen taustalla olevan huoneistokoh- taisten vesimittareiden yleistymisen ja yleinen tietoisuus siitä, että vesi maksaa. Myös esimerkiksi astianpesukoneet olivat vielä 80-luvun alussa harvinaisempia, ja käsin tiskatessa vettä kului konepesua enemmän.

– Nykyisin kodinkoneet vievät vähemmän vettä. Uudemmat ovat aika vesipihejä. Taloyhtiön pitäisi miettiä, että jos vanhaa tekniikkaa on, sehän tietysti vaikuttaa vedenkulutukseen.

Peseytyminen on suurin vedenkäyttökohde

Jotta vedenkulutusta voitaisiin hillitellä, on ensin tiedettävä, mihin vettä ylipäätään kuluu.

Kestävä vedenkäyttö -hankkeessa havaittiin, että peseytyminen ja hygienian hoito muodostavat yhä suurimman osan, noin 40–50 % vedenkulutuksesta. Niiden osuus oli jopa noussut sitten 80-luvun.

Kuusela huomauttaa, että minuutin suihku kuluttaa laskennallisesti 12 litraa vettä, ja kymmenen minuutin suihku siis vastaavasti 120 litraa. Koska suuri osa suihkuvedestä on lämmitettyä vettä, suihkussa käymisessä on edelleen melkoisesti säästöpotentiaalia.

– Kulutuskyselyssä havaittiin myös, että aika moni pesee hampaansa niin, että vesi vuotaa siinä samalla. Siinä menee puolilämmintä vettä viemäriin.

Esimerkiksi WC-istuimen huuhteluun käytetty vesimäärä oli kuitenkin vähentynyt, sillä uudemmat WC-kalusteet kuluttavat lähtökohtaisesti vähemmän vettä. Silti se kattaa edelleen noin 15 % kokonaiskulutuksesta. >>



040 059 9512

24 H PÄIVYSTYS

www.putkihuoltoarina.fi

8 HUOLTOAUTOA

MONIPUOLISTA PUTKIPALVELUA ESPOOSSA, HELSINGISSÄ JA VANTAALLA

Meiltä saat kaikki tarvitsemasi putkityöt, putkihuollot, viemärin avaukset, lämminvesivaraajan vaihdot. Kaikenkokoiset putkityöt, myös pienet + vesivahinkopäivystys.

OTA YHTEYTTÄ 0400 599 512

Putkihuolto Arina Oy, toimisto@putkihuoltoarina.fi

Leikkaa irti pahan päivän varalle



Kolmas suuri vedenkulutus- kohde on keittiö, jossa vettä käytetään esimerkiksi kokkaamiseen sekä astianpesukoneeseen kaikkiaan 20 % edestä kokonaiskulutuksesta.

– Edelleen pestään astioita käsin juoksevan veden alla, mikä on aika vettä kuluttavaa.

Vuotavista vesikalusteista ilmoitettava nopeasti

Siinä missä esimerkiksi keittiön tiputteleva hana huomataan yleensä pian, moni muu vesikalusteen vuoto saattaa jäädä huoneistossa helposti havaitsematta. Kuusela painottaa, että taloyhtiön kannalta olisi merkittävää, että havaituista vuodoista ilmoitettaisiin heti.

– Jos hana vuotaa, vaikka tiputtelee, niin äkkiä menee minutissa puoli desiä, hän huomauttaa. Viikon aikana tiputtelevasta hanasta voi mennä jo 500 litraa vettä niin sanotusti kankkulan kaivoon.

Vaikka esimerkiksi WC-kalusteiden vedenkulutus on tekniikan kehittyessä vähentynyt, niistä voi aiheutua suuria vuotoja, jotka myös erottuvat taloyhtiön vedenkulutuksessa. Kuusela kertoo keskustelleensa asiasta HSY:n asiantuntijan kanssa taannoinen tutkimushankkeen yhteydessä.

– Taloyhtiössä huomataan selvä piikki, kun joku vessa on oikeasti jäänyt vuotamaan.

Asuntokohtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa. Kuusela toteaaakin kannattavansa asuntokohtaista mittauksia ja pitää sitä hyvänä asiana. Hän muistuttaa, että pienissäkin vuodoissa voi olla suuri vesivahingon riski.

– Jokainen pieni vika vaikka vesikalusteissa kannattaisi heti lähteä tsekkaamaan ja korjaamaan. Joskus niistä voi lähteä eskaloitumaan isompikin ongelma.

Arjen käyttötottumukset näkyvät kulutuksessa

Millä keinoin taloyhtiö sitten voisi ryhtyä vähentämään vedenkulutustaan? Kuusela nostaa esiin yksinkertaisia, mutta hyviä havaittuja ratkaisuja:

– Asuntokohtaiset vesimittarit. Uusi laki huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaamisesta myös edellyttää sellaisten asentamista uudisrakentamisen ja putkisaneerausten yhteydessä ja käyttöä laskutuksen perusteena. Ja sitten yleinen tiedottaminen.

Tiedottamisen tarve tuli hänen mukaansa ilmi jo Kestävä vedenkäyttö -hankkeen aikana:

– Havaittiin monessa kohdassa, että näitä asioita ei tavallaan hoksata, niille ollaan vähän sokeita, Kuusela kertoo. Hän rinnastaa asian aikoinaan valaistuksen energiankulutuksesta tehtyyn tiedottamiseen.

– Silloin puhuttiin, miten paljon valaistus kuluttaa energi-

aa ja kehoitettiin sammuttamaan valot, kun mennään pois huoneesta.

Valistus puri ja alkoi näkyä käyttötottumuksissa. Samaa ajattelumallia voitaisiin siis soveltaa myös vedenkulutukseen: voisiko lyhyempi suihku riittää, ja muitakin arjen käyttötottumuksia tarkastella?

– Keittiössä saattaa olla uusi vesipihi astianpesukone. Kuitenkin on vielä vähän sellaista, että pesaistaan käsin joku kattila tai puukauha. Ne saatetaan pestä juoksevan veden alla, ja käyttää vielä kuumaa vettä, että puhdistuu paremmin, Kuusela kertoo esimerkkinä. Kun tämä toistuu päivittäin, se myös näkyy vedenkulutuksessa – ja energiankulutuksessa.

Putkiremontti on hyvä tilaisuus vaikuttaa

Kuusela kehottaa taloyhtiöitä satsaamaan yleisen tietoisuuden lisäämiseen vedenkäytön suh-



ekovirtaus

Katse ekologisempaan huomiseen

Ekovirtaus on vastuullisen kiinteistön omistajan kumppani, jolta saat tuotteet ja ratkaisut energiansäästö tavoitteiden saavuttamiseen. Me autamme sinua säästämään sekä luontoa että rahaa.

Ekovirtaus.fi

Puhdasta säästöä

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

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



99 Asuntokohtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa.

teen. Vaikka hiilijalanjälki ei riittäisi siihen syyksi, vähentyneen vedenkulutuksen voi muuttaa suoraan euroiksi.

Hän toteaa esimerkiksi putkiremontin olevan hyvä ajan kohta miettiä taloyhtiön vedenkulutus kuntoon. Kun vesikalusteet ja hanat vaihdetaan sen yhteydessä uusiin, vedenkulutuskin vähenee itsestään. Myös vesimittareiden osalta on nykyään tarjolla runsaasti älykkäitä ratkaisuja.

Yleisesti ottaen vedenkäy-

tössä ollaan Kuuselan mukaan menossa hyvään suuntaan. Hän kehottaa taloyhtiöitä kuitenkin huolehtimaan siitä, että kiinteistön erilaiset ratkaisut ja järjestelmät olisivat hyvässä kunnossa.

– Ei ainakaan ohitettaisi olan kohautuksella vaikka sitä, että tuolla vessa vuotaa, hän huomauttaa.

– Eikä unohdeta sitä, että vesikin on katoava luonnonvara. Se on aarre täällä Pohjoismaissa. ●

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi



OMAKIINTEISTÖ



TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia

sekä huoltoa jo 20 vuotta. Kotimainen ja ketterä ammattilaistiimi palvelee pääkaupunkiseudulla taloyhtiöitä ja toimitiloja jo yli 100 000 ikkunan ja oven kokemuksella, luotettavasti.

- **Kunnostukset** ikkunoille ja oville
- **Tiivistykset ja huollot** kaikille merkeille
- **Korvausilmaventtiilit** Ym. liittyvät työt asennettuna



PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

**SUOMEN
IKKUNASANEERAUS**

Suomen Ikkunasaneeraus Oy
Tarjouspyynnöt info@ikkunasaneeraus.fi
040 560 1491 | www.ikkunasaneeraus.fi



*Tarvitseeko julkisivusi
kunnostusta tai huoltoa?*

ELEMENTIT HYVÄÄN SAUMAAN

Elementtisaumaukset ja julkisivutyöt
35 vuoden kokemuksella.

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



www.jankhasaumaus.fi

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

