

**Energiakustannukset
hallintaan uusilla
tekniikoilla**

**Digitalisaatio
helpottaa taloyhtiön
viestintää**






Viherpalvelut taloyhtiöille

- Piha-alueiden rakennus- ja muutostyöt
- Kausihoito viheralueille
- Näyttävät ruukkuistutukset

Tarhurin Sydän Oy
Reetta Vuorenoja-Virtanen
050 491 3899
reetta@tarhurinsydan.fi



www.tarhurinsydan.fi



Huoneisto-remontit

- Sisä- ja ulkomaalaukset
- Laattatyöt



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



LINJASANEERAUKSEN KOKENUT AMMATTILAINEN

Vaativa hankkeenne osaavissa käsissä



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



FIRESAFE /

PALOVAROITINSANEERAUKSET

kokemuksella / ammattitaidolla / laadukkailla tuotteilla

- Kohdekartoitus ja aikataulutus
- Asukasilmoitusten laadinta ja vastaanotto
- Purku- ja asennustyöt ja kierrätys
- Asennustodistuksen laadinta ja toimitus



KIDDE

KIDDE VAROITTIMET 10 VUODEN PARISTOLLA JA KÄYTTÖIÄLLÄ!

Asennukset / huollot / tarkastukset suunnittelupalvelut / tuotemyynti

- Sammuttimet, pikapalopostit ja palovaroittimet
- Palokatkot / -suojaus / -ovet ja -luukut
- Palotekninen suunnittelu
- Turvavalojärjestelmät ja opasteet
- Savunpoistojärjestelmät
- Väestönsuojat



PAREMPAA PALOTURVALLISUUTTA

Firesafe Finland Oy | 09 615 8701 | firesafe.fi

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen

Ennakoiva kiinteistönpito on talouden turva

Tilastokeskuksen konkurssitilastot hätkähdyttivät vuoden 2024 lopulla. Lokakuun loppuun mennessä oli tullut vireille kaikkiaan 55 taloyhtiön konkurssia – yli kaksinkertainen määrä vuodentakaiseen verrattuna.

Monen taloyhtiön talous onkin nyt tiukalla. Tilannetta ovat ruokkineet niin inflaation paisuttamat kustannukset kuin lainojen nousseet korotkin. Samalla taloyhtiön tulot ovat saattaneet pienentyä sen mahdollisten liikeloiden jäädessä ilman vuokralaisia. Myös osakkaiden kyky maksaa vastikkeitaan on voinut heikentyä.

Silmät siis auki, taloyhtiö! Kiinteistöä ei pidä päästä rapistumaan lykkäämällä tarpeellisia remonteja niin pitkälle, että niiden hintalappu on moninkertainen verrattuna siihen, että asiaan olisi tartuttu ajoissa. Siinä kärsivät niin taloyhtiön kuin asuntojenkin arvo sekä taloyhtiön mahdollisuus saada ylipäänsä lainaa hankkeilleen.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen

14



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön julkisivu- ja parvekeremontti
- 14 Piharemontin pohjatyöt
- 18 Energiakustannusten hallinta
- 22 Digitalisaation vaikutukset taloyhtiöille
- 26 Taloyhtiön kevään kiinteistöhuoltoa
- 34 Lajittelun vaikutus jätemaksuihin
- 38 Lakipalsta



VANTAA 1 | 2025

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

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

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

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

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

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuvat Freepik

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

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Taloyhtiöiden hoitokuluissa tuntuva kasvua myös vuonna 2025

Taloyhtiöiden hoitokulut jatkavat tuntuva kasvuaan myös tänä vuonna, todettiin Kiinteistöliiton tiedotteessa vuoden alussa. Kulujen kehityksessä on kuitenkin merkittäviä paikkakuntaakohtaisia eroja. Kiinteistöliitto on päivittänyt syksyllä julkaistua, taloyhtiöille tarkoitettua talousarvio-ohjeistustaan.

Kiinteistöliitto arvioi, että kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut kasvavat tänä vuonna suurissa kaupungeissa kahdesta neljään prosenttia. Monissa kunnissa kulut kasvavat reilusti enemmän.

– Helsingissä ja Espoossa kulujen kasvu on tänä vuonna maltillisempaa verrattuna muihin isoihin kaupunkeihin. Helsingissä kaukolämpö halpenee usean vuoden nousun jälkeen, ja tämä heijastuu hoitokulujen kehitykseen, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Toisaalta Vihdissä, Järvenpäässä, Tuusulassa, Raumalla sekä Jyväskylässä, Hämeenlinnassa ja Tampereella on taloyhtiöiden lämmityslaskuun tiedossa reippaita korotuksia.

Vesimaksuihin lisää korotuksia

Vesimaksujen isot nostot jatkuvat kuluvana vuonna. Esimerkiksi Tampereella vesikustannus



nousee taloyhtiöillä jopa 14 prosenttia. Pääkaupunkiseudun isoissa kaupungeissa HSY:n korotukset tietävät taloyhtiöille noin 10 prosentin kustannuslisää.

Vuodelle 2025 ei ole tulossa valtion budjetissa yleistä kiinteistöveron tasojen muutosta. Muutoksia voi tulla sen sijaan kuntien kiinteistöveroprosenttien muutosten kautta.

– Taloyhtiön talousarviota laatiessa on tärkeää tarkastaa oman kunnan mahdolliset muutokset veroprosenteissa. Keväällä kiinteistöveropäätöksen saapuessa on syytä katsoa huolellisesti läpi kiinteistöverotietojen paikkansapitävyys, Järvinen muistuttaa.

Jättemaksut nousivat tälle vuodelle edelleen, mutta nousu oli aavistuksen maltillisempaa kuin kahtena edellisellä vuonna.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, tontin vuokraan on varattava tarkistuskuukaudesta riippuen yhdestä kolmeen prosenttia lisää.

– Taloyhtiöiden kulut vaihtelevat enemmän kuin kuntakohtaiset kustannusarviot, koska kullakin vaihtelevat erittäin paljon. Budjettia kiinnitettäessä on selvitettävä paikkakuntaakohtaisten päätösten ja hinnoittelujen lisäksi yhtiön omien sopimustakojen muutokset sekä näiden kokonaisvaikutukset, Juho Järvinen ohjeistaa.

●●● Parkkipaikan lumenauraus on paikan käyttäjän vastuulla

Vaikka useimmilla taloyhtiöillä talvikunnossapito on ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön parkkipaikojen lumenauraus on tavallisesti osakkaan tai vuokralaisen vastuulla, muistutti Isännöintiiliitto vuoden 2024 lopulla.

Asukkaita saattaa ihmetyttää, kun traktori auroi lunta taloyhtiön pihalla, mutta ei kuitenkaan samalla parkkipaikkaa.

– Usein asukkailla ei ole tietoa siitä, mitä kaikkea taloyhtiön huoltosopimukseen kuuluu. Saatetaan olettaa, että parkkipaikka kuuluu myös sopimukseen, vaikka näin ei usein ole, kertoo Isännöintiiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Oman haasteensa auraamiseen tuovat parkkipaikalla olevat autot, jotka ihan konkreettisesti estävät auraamisen, lisää Rintamo.

Asukkaiden tulee huolehtia oman parkkiruutunsa auraamisesta, jos huoltoyhtiön kanssa ei ole erikseen muusta sovittu. Oman auton taakse tai sivuille saattaa syntyä valjeja, kun taloyhtiön kulkureittejä aurataan. Myös näiden osalta asukkaan on itse huolehdittava lumenpoistosta.

– Taloyhtiön olisi hyvä opastaa asukkaita, mikä on huollon ja mikä parkkipaikan käyttäjän



vastuulla. Samoin asukkaille on hyvä kertoa, minne oman parkkiruutun lumet voi turvallisesti ja luvallisesti aurata. Näin helpotetaan kaikkien elämää eikä lumikasoja ole siellä täällä, sanoo Rintamo.

Koska talvi voi olla pitkä ja säätilat vaihdella, lunta ja jäätä saattaa kerrostua parkkialueelle. Pahimmillaan oman auton ajaminen ruutuun voi

olla hankalaa jäävallien ja lumivallien takia.

– Runsas lumisina talvina taloyhtiö kannattaisi vähintään kerran talvessa pyytää asukkaita siirtämään autot parkkipaikalta ja tilata huollolta alueen laneous niin, että koko parkkipaikka puhdistetaan kerralla ja kunnolla. Näin parkkipaikalta ei kerry jäisiä valjeja ja lumikokareita, vinkkaa lopuksi Rintamo.

●●● Palovaroittimen testaaminen tavaksi asukkaille

Asukkaiden tulee testata itse omat palovaroittimensa nyt ja tulevaisuudessakin. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistuttaa, että palovaroittimien vastuun siirtyminen taloyhtiöille vuoden 2026 alusta ei poista tätä vastuuta asukkaalta.

Palovaroittimien toiminta pitää testata useamman kerran vuodessa, jotta tiedetään, että sen paristossa on virtaa ja että sen ääni toimii. Etusormi ja harjanvarsi ovatkin mitä parhaimpia paloturvallisuuden työkaluja: kummalla vain voit kätätä palovaroittimen testausnappulaa.

Mutta kuinka usein palovaroitinta pitäisi testata?

– Ohjeita palovaroittimien testausväleistä on lähes yhtä monta kuin on palovaroitintuotteita, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Testausohje löytyy palovaroittimen alkuperäispakkauksesta tai sitten sen antaa taloyhtiö.

– Tärkein muistisääntö on, että kunhan teatte! Jos muuta ohjetta ei ole, testaa palovaroittimet vähintään 3–4 kertaa vuodessa ja aina, kun olet ollut kotoa poissa useamman päivän, Leino tähdentää.

Pitääkö koko laite vaihtaa?

Onko paristonvaihdoista kulunut jo aikaa? Vaihda siis uusi paristo. Entä onko palovaroitin itsessään jo tullut tiensä päähän? Palovaroittimellakin on parasta ennen -päivämäärä.

– Laitteen pohjassa on vuosiluku, joka kertoo, milloin se on valmistettu tai milloin se pitäisi vaihtaa uuteen. Jos vuosilukua ei ole, laite on varmasti yli-ikäinen, joten siinä tapauksessa kannattaa ehdottomasti hankkia uusi palovaroitin tilalle, Leino sanoo.

Moni ei tiedä, että kotona on vanhentunut palovaroitin. Esimerkiksi Kymenlaaksossa pelastuslaitos teki viime syksynä pistokoemaisia palotarkastuksia omakotitaloihin ja havaitsi, että joka viidennellä oli vanhentunut varoitin. SPEKin aiempi tutkimus vuokra-asunnoista vahvistaa, että kodeissa on paljon toimimattomia palovaroittimia.

Palovaroittimen testaaminen etusormella hyvien tikkaiden päältä tai harjanvarrella lattiatasolta vaatii tasapainoa. Monelle ikääntyneelle se on vaarallinen, jopa mahdoton tehtävä.



– Mummon, naapurin sedän tai muun tutun ihmisen palovaroitimesta huolehtiminen Palovaroitinpäivänä on paitsi tärkeä turvallisuus- teko myös hyvän tahdon ele, joka voi ilahduttaa arvaamattoman paljon, Ilpo Leino kannustaa.

●●● Tänä kesänä taloyhtiöt aloittavat remonttietojen viennin huoneistotietojärjestelmään

Tämän vuoden kesäkuussa isännöitsijöille aukeaa mahdollisuus viedä huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot, tiedotti Maanmittauslaitos tammikuussa. Vanhojen remonttien pohjatietojen pitää olla järjestelmässä 30.6.2026 mennessä.

Jatkossa isännöitsijät ylläpitävät taloyhtiöidensä kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmässä. Tämän vuoden joulukuusta alkaen järjestelmään viedään myös osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Jatkossa remonti- ja lainatiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään.

Tiedonsiirron testaus etenee ohjelmistotoimittajien kanssa

Jotta tiedonsiirto toimii sujuvasti eri järjestelmien välillä, on kehitys- ja testaustyö aloitettu viime vuonna ohjelmistotoimittajien kanssa. Tietojen ilmoittamista on kehitetty ja testattu rajapintoja taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen osalta. Lisäksi ohjelmistotoimittajat rakentavat tarvittavat yhteydet huoneistotietojärjestelmään omista järjestelmistään.

Ohjelmistotoimittajilla on vielä töitä edes-

sään, mutta edistystä on tapahtunut. Visma Siiruksella Hausvise-isännöintijärjestelmän testaukset ovat sujuneet onnistuneesti.

– Testaus on tähän saakka sujunut onnistuneesti. Testauksen on oltava laajempaa ja perusteellisempaa, koska nyt huoneistotietojärjestelmää hyödyntävät muutkin tahot ja tiedon kulku on kaksisuuntaista, kertoo Business Development Specialist **Simo Hirvonen** Visma Siirukselta.

EstateAppilla on asiakkaana yli 6 000 taloyhtiötä, mikä tarkoittaa noin 11 % kaikista isännöintipalveluita tilaavista taloyhtiöistä Suomessa.

– Olemme vieneet taloyhtiöistä lähes puolet huoneistotietojärjestelmään sopivaan muotoon. Loput siirrämme muutaman kuukauden sisällä, kertoo operatiivinen johtaja **Nico Hötti** EstateAppilla.

Avaa.io:lla on luotu kunnossapito- ja muutostyötietojen tietojen siirroille valmiudet.

– Valmiudet ovat hyvät ja testaaminen onnistunutta. Huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötietojen vientien aloituksien aikataulut sopivat mainiosti yhteen Avaa:n kunnossapitomoduulin versiopäivityksen kanssa. Pyrimme tekemään remonttietojen viennit huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman

sujuvaksi isännöitsijöille, toteaa toimitusjohtaja **Jani Neulaniemi** Avaa Solutions Oy:stä.

Aikatauluun sitouduttu, työkalut käyttöön tänä vuonna

Vaikka testauksissa ei olla päästy vielä täyteen volyymiin, tullaan kehitystyötä ja testauksia jatkamaan vielä ohjelmistotoimittajien kanssa kesäkuuhun asti, jolloin siirrot alkavat.

– Olemme aikataulun osalta hyvällä mallilla ja tulemme julkaisemaan lisää toimintoja tämän vuoden puolella. Pyrimme julkaisemaan toimintoja kuitenkin harkiten, jotta asiakkaamme saavat ajankohtaan nähden oikeat ja parhaat mahdolliset työkalut käyttöönsä, kertoo Visma Siiruksen Simo Hirvonen.

EstateAppilla rajapintoja päästään hyödyntämään tästä vuodesta alkaen. Myös Avaa.io:lla ollaan valmiudessa kunnossapito- ja muutostyötietojen vientiin.

Kun kaikki on valmista, isännöintijärjestelmistä tiedot siirtyvät rajapintojen kautta huoneistotietojärjestelmään.

Pienemmille taloyhtiöille Maanmittauslaitos on kehittänyt käyttöliittymän, jota isännöinti voi hyödyntää tietojen ilmoittamisessa. Käyttöliittymän käyttö on taloyhtiölle maksutonta.

Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehostusta



Julkisivuremontilla tarkoitetaan hyvin erilaisia asioita. Se voi olla pelkkää maalausta, ruosteenpoistoa ja muuta pintaremonttia, tai siihen kuuluu ikkunoiden vaihto, eristyksen lisääminen koko ulkoseinään, sokkelin vesieristeiden uusiminen tai esimerkiksi parvekkeiden korjaaminen.

Jokainen asunto-osakeyhtiö joutuu ennenkin tai myöhemmin teettämään julkisivuremontin, ja jokainen asukas saa vuorollaan viettää aikaa huputetussa talossa, jossa pöly, pauke ja kohina maustavat arkipäivää. Olipa suunnitelmissa suppea tai mittava korjaustyö, varmaa on, että se kysyy taloyhtiöltä ja talon asukkailta sekä ajatustyötä että kärsivällisyyttä. Asiaan kannattaa silti ryhtyä mieluummin hyvissä ajoin kuin liian myöhään.

Neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** Kiinteistöliitto Uusimaa ry:stä määrittelee, että julkisivu on koko rakennuksen suojakerros, joka voidaan poistaa kokonaan ja vaihtaa vaikka pintamateriaali toiseen. Remontti onnistuu niin kauan, kun puhutaan pelkäämistään talon ulkovaipasta. Mutta jos vaurio on päässyt etenevämmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sortutaan, on juuri julkisivun kunnossapidon ja huollon laiminlyönti. Liian pitkät huoltovälit johtavat usein siihen, että peruskorjaus tulee eteen odottamattoman nopeasti – ja kalliina.

Maalin täytyy "uhrautua"

Rakennuksen pinnan alla on monta kerrosta. Ulkomaalin takana voi olla rappaus, sen jälkeen tiilirunko, lämmöneriste, kantava runko ja sisäverhous. Maalipinta on koko ajan säiden armoilla, ja se suojaa samalla muita kerroksia ottamalla vastaan eniten aurinгон UV-säteilyä, tuulta sekä sadetta eri olomuodoissaan. Varsinkin veden jäätyminen ja

sulaminen koettelevat sitä Suomen oloissa joka talvi.

Jari Hännikäisellä on tapana sanoa, että maali "uhrautuu" muiden puolesta, koska se joutuu kestämaan kaikkein kovimman. Siksi julkisivun tärkein huoltotoimenpide on säännöllinen maalaus.

– Tiheimmät huoltomaalaukset tehdään etelä-länsijulkisivuille ja niiden väli saattaa olla vain kolmesta viiteen vuotta, etenkin jos taustamateriaali on puu. Betonielementti tai rappaus selviää pidemmällä huoltovälillä. Poltetu punainen savitiili sekä harvinaisemmat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erinomainen RT-kortti "Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot", josta eri julkisivujen suunnitelmallinen elinkaaren pituus selviää, samoin siihen kohdistettavat periodiluonteiset kunnossapitotoimet, Hännikäinen vinkkaa.

Tieto on remontin perusta

Julkisivun korjaustarve näkyy useimmiten kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Itse työn suunnittelu ja toteutus voivat sen sijaan aiheuttaa ongelmia ja riitojakin. Jari Hännikäisellä on tarjota yksiselitteinen ohje: kaiken suunnittelun pitää perustua tutkittuun tietoon.

Remontti aloitetaan asuin-kiinteistön kuntoarviolla. Kiinteistö tässä tarkoittaa koko tonttia ja kaikkia sillä olevia rakennuksia. Kuntoarvion tekevät eri alojen, kuten rakennus-, sähkö- ja LVI-alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemukseensa perustuen. He pystyvät >>

ANTENNIASENNUS RAJAMÄKI OY

on Vantaalainen antennialan moniosaaja
30 vuoden kokemuksella. Asennukset
omakotitaloihin, rivi- ja kerrostaloihin.



DIGITA^{PRO} Luotettava Kumppani

040 6378 899

www.antenniasennusrajamaki.fi

**Älä kesäas pilaa
meiltä maalaus tilaa!**

**Taloyhtiön maalaus
sujuvasti ja laadukkaasti
takuutyönä!**

Maalauspartio

045 880 9929 | maalauspartio.fi



Aika uusia elementtisaumat?
Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

Saumapartio Oy tarjoaa laadukkaat julkisivu- ja uusintasaumaukset pk-seudulla ja Uudellamaalla.

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

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





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

SAUMAXI OY

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



TALOYHTIÖN ENERGIATEHOKKAAT OVIRATKAISUT

Taloyhtiön alumiiniovet ja autotallinovat
vaihtotöineen suoraan nosto-ovien
markkinajohtajalta. **Pyydä tarjous!**

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



Alueesi edustaja
Niko Ylönen
044 5639 859
niko.ylonen@turner.fi

SE AVULIAIN OVIKUMPPANI

arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

Kuntoarvion jälkeen on aika selvittää faktat, eli korjattavaan rakennuksen osaan teetetään kuntotutkimus, jossa rakenteiden kunto selvitetään perusteellisesti. Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen perusteella tiedetään, mitä kaikkea tulevassa remontissa pitää huomioida. Erimielisyydetkin vähenevät, kun kaikki päätökset perustuvat alusta asti asiantuntijoiden tutkimustuloksiin eivätkä joidenkin yksittäisten osakkaiden näkemyksiin.

Hausa oikeanlaiset tekijät

Sitten kun faktat on selvitetty, yhtiön hallinnon tehtävänä on löytää remontille suunnittelija ja valvoja. Oikean tekijän löytäminen voi olla hankalaa – siihen tarvitaan osto-osuamista, kuten Jari Hännikäinen määrittelee. Kansainvälisen Eurofins Groupin (Suomessa aikaisemmin VTT) nettisivuilta löytyvät rakentamisen henkilösertifiikaatit, joten ainakin sitä kautta on turvallista etsiä sopivia ehdokkaita.

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

– Etsi ehdokkaan viisi edellistä suunnittelukohdetta ja soita niiden tilaajille. Jos kaikki viisi ovat menneet hyvin, voit olla aika varma, että kuudeskin onnistuu.

Suunnittelijan rinnalle tarvitaan valvoja, jolla on saman tason koulutus ja kokemus; jos suunnittelija valvoo omaa työtään, voi tulla eturistiriitoja. Hännikäinen muistuttaa, että valvojalla on hyvä olla vankka kokemus ja ymmärrys käytännön työmaista ja siellä toimimisesta. Taloyhtiön puolesta työmaakokouksiin osallistuu isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön taloushallintoa ja varmistaa, että kaikki toteutuu niin kuin on suunniteltu.

Kun on päästy näin pitkälle, on saatu kokoon monta kansiollista paperia, mutta itse julkisivulle ei ole tehty vielä mitään. Urakoitsijan valinta on tietenkin ratkaiseva askel kohti käytännön toimia, ja niinpä täytyy jälleen aloittaa ehdokkaiden referenssien selvittäminen ja aikaisempien tilaajien kokemusten kyseleminen. Hännikäinen suosittelee lisäksi kysymään neuvoa jo valituilta ja luotetuilta suunnittelijalta ja valvojalta. He ovat työskennelleet urakoitsijoiden kanssa ja tuntevat heidän tapansa.

Hinta, laatu ja odotukset

Yksi asia julkisivuremontissa on varma: se maksaa paljon. Ja koska se maksaa, myös tilaajan odotukset ovat usein kovat. Joskus lopputulos voi näyttää ikävästi erilaiselta kuin odotettiin, vaikka urakoitsija on tehnyt kaiken oikein ja suunnitelmien mukaan.

Jari Hännikäinen suosittelee perehtymään Rakennustieto Oy:n kustantamaan julkaisusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. RYL määrittelee Suomessa noudatettavat kriteerit kaikelle rakennustyölle, ja siitä selviää yksityiskohtaisesti, miten minkäkin osa-alueen laatu arvioidaan ja mitataan. Siitä saa realistisen käsityksen siitä, millainen työnjälki täyttää yleiset vaatimukset.

Kuten remonttien yleensä, julkisivun peruskorjauksen budjetti lasketaan suunnitteluvaiheessa. Hännikäinen sanoo, että siinä on oikea säästöjen paikka: todelliset säästöt tehdään suunnittelijan koneen ääressä. Siksi suunnitteluun kannattaa uhrata aikaa. Kiirehtimällä ja tekemällä kaikki valinnat halvimman mukaan ei yleensä saavuteta kestäviä säästöjä.

>>



Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella
Yli 15 vuoden kokemuksella.

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

Laadukasta jälkeä
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi



**luotettava
kumppani**



Parvekkeesta lasiterassiksi

Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykyaikaista julkisivuremonttia. Pitkän ja kylmän talven maassa rakastetaan laseja, jotka pidentävät ja helpottavat parvekkeella oleskelua eri vuodenaikoina ja monipuolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

Lasit toimivat myös suojana ulkomaailman ja rakennuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantautuvaa melua ja suojaavat parvekettä sateelta ja hieman myös UV-säteiltä; näin ollen ne pidentävät parvekkeen sisäpuolisten osien huoltovälejä ja elinkaarta. Sitä paitsi ne kasvattavat asunon kaupallista arvoa.

Uusiin taloihin lasitetut parvekkeet suunnitellaan yleensä valmiiksi, mutta vanhempiin lasitus pitää räätälöidä olemassa olevan tilan rakenteen, iän ja kunnon mukaan. Kaikille parvekkeille lasit eivät sovi lainkaan.

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että kaikkien vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mahdotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin sanottu sisään vedetty parveke on helppo ja suositeltava lasittaa. Nykyaikainen

tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeenpäin ilman ongelmia.

Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

– Ne vaativat yleensä jonkinlaisen kiskon, jossa lasien liikkuminen mahdollistuu erilaisten rullien tai pyörien avulla. Alhaalla oleva alakisko lähinnä ohjaa, kun laseja liikutetaan – siis juuri yläkisko ja sen tukeva kiinnitys on kriittisin kohta, josta suunnittelun pitää lähteä, Hännikäinen sanoo.

Lasituksesta haaveilevan kannattaa muistaa, että parveke pysyy laseineenkin ulkotilana, ja sitä pitää hoitaa kuin ulkotilaa. Lasitetun parvekkeen suunnitteluun kuuluu olennaisesti sekin, miten veden eri olomuodot ohjataan sieltä pois.

– Parvekettä ei missään tapauksessa saa edes yrittää tehdä liian tiiviiksi, vaan ilman tulee vaihtua riittävästi sekä liian kuumuuden että kosteuden kertymisen vuoksi, Jari Hännikäinen muistuttaa.

>>

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



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

Kosteudenhallinta uudella teknologialla

Mursec Eco kapillaarista kosteutta vastaan



- Pitkäkestoinen vaikutus kosteuden hallintaan
- Energiatehokas
- Helppo asennus

Kosteuden nousu rakenteissa on monelle kiinteistön omistajalle tuttu ongelma. Kun maaperästä nouseva vesi imeytyy rakenteisiin, se voi ajan myötä aiheuttaa esimerkiksi seinien, lattioiden ja muiden rakennusmateriaalien kostumista ja jopa vaurioitumista. Ilmiötä kutsutaan kapillaariseksi veden nousuksi, ja sen hillitseminen on tärkeää rakenteiden kestävyys ja sisäilman laadun säilyttämiseksi.

Ratkaisu tähän ongelmaan on Mursec Eco, joka ohjaa veden pois rakenteista sen sijaan, että kosteus nousisi rakenteita pitkin ylös. Mursec Eco muuttaa veden liikesuunnan ja ohjaa sen takaisin alaspäin. Näin kapillaarinen kosteus saadaan pidettyä kurissa, ja kosteusongelmia aiheuttavan veden pääsy rakenteisiin estyy.

- Laitteen voi asentaa helposti olemassa oleviin rakenteisiin ja se alkaa vaikuttamaan välittömästi.
- Laitteen virrankulutus on pientä, joten sen käyttökustannukset pysyvät matalina.

Innovatiivisella Mursec Eco -laitteella kosteudenhallinta on helpompaa ja tehokkaampaa kuin koskaan ennen.

Meiltä myös kuntotutkimukset, kosteusmittaukset, korjaussuunnittelu ja valvonta.

Suomen Sokkelikuivaus Oy

Puhelin: 020 127 9961

Sähköposti: info@sokkelikuivaus.fi

Verkkosivut: www.sokkelikuivaus.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



Hyvin suunniteltu julkisivuremontti

- » Teetä koko asuinkiinteistön kuntoarvio.
- » Teetä korjattavaan osaan kuntotutkimus.
- » Valitse huolella suunnittelija ja valvoja.
- » Syvenny talousarvioon perusteellisesti suunnittelijan kanssa.
- » Käytä aikaa siihen, että löydät suunnitelmiin sopivan urakoitsijan.
- » Tutustu julkasusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset, jotta tiedät, mitä voit odottaa.

- Ja sitten työ onkin jo puoliksi tehty - ●

Hei lukija

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

- » EHDOTA JUTTUA.
- » ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi



Freepik



**Kokeile
KattoHoivan
kuntoarviota!
Kampanja 15.5.2025 asti,
koodilla OKKH15
saat 10 % alennuksen
kuntoarvion
hinnasta!**

Katto suojaa kiinteistösi arvoa

Säännöllinen vesikaton ja sen varusteiden tarkastus ja huolto suojaavat kiinteistön arvoa ja pidentävät katon elinkaarta.

KattoHoiva on kattojen elinkaaripalveluihin ja hallintaan erikoistunut yritys, joka tekee muun muassa kattojen kuntoarvioita ja -tarkastuksia, huoltoa ja korjausurakointia. Vuodonpaikannukset ja korjaukset työllistävät etenkin talvella paljon.

KattoHoiva on aloittanut yhteistyön Controlit Factoryn kanssa ja lanseerannut Suomeen kermikatoille ja pihakansille uuden innovaation, jolla voidaan varmentaa sähköisesti vedeneristyksen tiiveys, paikantaa vuodot tarkasti ja säilyttää energiatehokkuus! Jos vesikatto vuotaa ja eristeet ovat mätät, niiden eristävyys laskee yli 50 %, mikä johtaa suurempiin energialaskuihin lämmityksessä tai viilennyksessä.

– Kuntoarviomme kertoo asiakkaalle rehellisesti ja läpinäkyvästi katon todellisen tilan, mitä sille tulee tehdä ja milloin sekä mitä se maksaa. Kuntoarvioiden taustalla ei ole ajatus katon uusimisen myynnistä asiakkaalle, jos siihen ei ole tarvetta. Vastuullisena toimijana emme ehdota turhia korjaustoimenpiteitä, kertoo KattoHoiva Oy:n toimitusjohtaja Mika Ruotsalo.

Yritys on kehittänyt yhteistyössä isännöitsijöiden kanssa kuntoarvioita varten oman kuvallisen raportointimallinsa. Kuntoarvioraporttiin sisältyy katon osa-alueiden kuntoa koskevat arviot sekä viiden vuoden korjaussuunnitelma kustannusarvioineen (PTS).

– Raportti on tehty mahdollisimman konkreettiseksi ja kompaktiksi, jotta asiakkaat saavat olennaiset tiedot nopeasti ja helposti raportista irti, Ruotsalo sanoo.

Kuntoarvioiden lisäksi KattoHoiva tekee kattojen huoltotöitä, tiivistyksiä, peltiasennuksia, kattojen maalauksia ynnä muita toimenpiteitä, joilla saadaan jatkettua kattojen elinkaarta niin, ettei katon uusimista tarvitse tehdä tarpeettoman aikaisessa vaiheessa.

– Huollossa operoimme kaikilla kattotyypeillä, niin kermikatoilla kuin pelti- ja tiilikatoilla. Meiltä saa myös kermi- ja peltikattojen uusimiset kun katto on elinkaarensa päässä.

Vakuutukset eivät korvaa katon vuotoja

– Moni ei ehkä tiedä tätä, mutta vakuutusyhtiö ei korvaa katon vuodoista aiheutuneita vahinkoja. Vaikka vakuutukset olisivat hyvin kattavia, katon vuodot eivät kuulu vakuutuksen piiriin, Ruotsalo kertoo.

Pitämällä katosta systemaattisesti huolta, voidaan paitsi pidentää katon ikää, myös estää ikävät ja kalliiksi koituvat vesivahingot. Ruotsalo kannustaakin taloyhtiöitä omatoimiseen seurantaan:

– Yksinkertainen keino on käydä aina välillä sateella vintillä katsomassa, onko jostakin

päässyt sisälle vettä. Silloin päästään vuotoon nopeasti kiinni.

Työtä asiakas ja palvelu edellä

– Meidän yhteistyökumppaneitamme ja asiakkaitamme ovat isännöitsijät ja kiinteistöhuoltoyritykset, ja heitä me pyrimme palvelemaan mahdollisimman hyvin. Me myös kehitämme palveluitamme asiakaslähtöisesti, Ruotsalo toteaa.

– Tarjoamme myös muun muassa kausihuoltosopimuksia, jotka takaavat sen, että katoilla käydään säännöllisesti ylläpitämässä niiden toimivuutta ja tiiveyttä. Kausihuoltoihin sisältyy myös lakisääteinen kattoturvatutteen vuosittainen tarkastus ja huolto.

KattoHoiva on osaava luottokumppani, jonka huoltotiimeillä on kymmenien vuosien kokemus ja vahva ammattitaito.



KattoHoiva Oy 020 734 5090
info@kattohoiva.fi | www.kattohoiva.fi
Kilonkallio 5 B, Espoo



... Teksti: Elina Salmi

Piharemontin tärkein osa pinnan alla

Kulkua kestävän pihan kannalta ei ole samantekevää, millaiselle perustalle taloyhtiön piha ja kulkuväylät on rakennettu. Totuus nimittäin on, että pihan tärkeimmät ainekset ovat piilossa pinnan alla.

99 Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan.

Ensivaikutelman antamiseen ei saa toista tilaisuutta – siksi piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Kupruileva ja reikäinen asfaltti parkkipaikalla ja huonossa kunnossa olevat jalankulkuväylät saavat esimerkiksi asunnon ostoa harkitsevan miettimään, mikä muu on yhtiössä jätetty hoitamatta. Hyväkuntoinen ja siisti piha sen sijaan kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi päässeitä pihvoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfaltoitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakennekerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin vonksin, koska kunnolliset pohjatyöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan. Samassa yhteydessä – kun kerran piha joka tapauksessa kaivetaan auki – on hyvä vaikkapa parantaa turvallisuutta uusimalla valaistusta ja rakentaa tai vähintäänkin varautua rakentamaan sähköautojen latausinfra. Lasten leikkipaikka ja -välineet kannattaa myös tarkastaa ja tarvittaessa

uusia nykymääräysten mukaisesti, jatkaa Pirttijärvi.

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistua kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kasvatuvat.

Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

Suunnitteluvaiheessa eli paljon ennen kuin kaivinkoneet ja työmiehet saapuvat pihalle, on varmistettava, että maanalainen infra – sähköt, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit ja lämpöputket ovat kunnossa. On harmillista ja kallista, jos muutaman vuoden päästä hiljattain tehty pinta joudutaan repimään niiden uusimisen vuoksi auki.

Jos asiat maan alla ovat ehjiä ja käyttökelpoisia, mutta lähestyvät teknisen käyttöikänsä päätä, kannattaa silloinkin harkita, pitäisikö ne kuitenkin piharemontin yhteydessä uusia. Vaikka remonttien yhdistäminen tietysti nostaa kerralla kokonaishintaa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaron pohjassa, niin se tulee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus vielä rakentaa sähköautojen latauspaikkoja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhtey- >>

ARBORISTIN PALVELUT

Koulutetut ammattilaiset tarjoavat laadukkaita vihertöitä luotettavasti ja ammattitaidolla!

PALVELUIHIMME KUULUVAT:

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

LAADUSTA TINKIMÄTTÄ ISOT JA PIENET PIHAT

YHTEISTYÖSSÄ KOKENEET ARBORISTIT

Viherisännöinti Oy

Arb Clim Oy

PIHAN JA PUIDENHOITO PARANTAA VIIHTYISYYTTÄ JA NOSTAA KIINTEISTÖN ARVOA

JUHA: 050-4771641
JUHA@ARBCLIMB.FI

IDA: 044-7203226
IDA@VIHERISANNOINTI.FI

WWW.ARBCLIMB.FI

PUUOMAIJUUDEN PARHAAKSI

Monipuoliset arboristipalvelut

Puiden istutus, hoito, poisto ja kuntoarviointi

Arbot Oy

040 546 9577
uska.maaninka@arbot.fi





” Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten.

dessä, sillä latausinfra parkkipaikoilla on hyvin tärkeä asia tänä päivänä. Siksi on hyvä pyytää jo suunnitteluvaiheessa sähköalan ammattilainen varmistamaan, että yhtiön värkeissä on varaa eli pääkeskus on riittävän suuri ja syöttövirta ja syöttökaapelit riittävät latausinfraan rakentamiseen.

Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten. Niitä pitkin saadaan sitten tarvittaessa myöhemmin vedettyä johdot pihan pintoja rikkomatta.

Savipohja tarvitsee salaojituksen

Kun hanke on yhtiökokouksessa hyväksytty ja kaikki tarpeellinen suunnittelutyö tehty, on koneiden ja työmiesten vuoro. Alkuun poistetaan vanhoja maa-kerroksia tarpeellinen määrä.

– Massojen poistomäärä riippuu pohjamaan laadusta ja siitä, miten raskaille voimille altistuu. Pitääkö pinnan ja rakenteiden kestää jäteauto, kulkeeko pihassa vain henkilöautoja vai liikuuko pihalla ainoastaan jalan- kulkijoita ja pyöräilijöitä, toteaa Pirttijärvi.

Pohjamaan laatu – onko se savea, soraa vai moreenia – määrittää, millaiset rakennekerrokset pihaan tarvitaan. Ihanteellinen olisi läpäisevä, routimaton pohja, mutta sellaista ainakaan ei ainakaan Etelä-Suomessa kovin usein löydy.

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan kunnollinen ja hyvin tehty salaojitus, jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muuten tiukka savi muodostaa helposti altaan, johon vesi jää lillimään.

Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

Massojen poiston jälkeen ale-

taan koota uutta pihaa kerros kerrokselta. Pohjamaa tasoitetaan ja sen päälle tulee suodatin-kangas. Erityisen tärkeä se on savimailla, joissa on vaarana, että maa-ainekset sekoittuvat keskenään.

Suodatinkerroksen päälle tulee jakava kerros. Aiemmin käytettiin pääsääntöisesti kalliomursketta, mutta sen on nykyisin korvannut kierrätysbetonista tehty murske. Kierrätysbetoni toimii myös kantavana kerroksena.

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa alu-

een ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusiokäyttöä ja halvempaa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästävät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

Jakavassa kerroksessa on mukana melko erikokoista ainesta hiekasta pienehköihin murikoihin. Jakavan kerroksen päälle tulee kantava kerros, joka on pitkälti samaa tavaraa kuin jakava kerros, joskin tavallisesti raekooltaan tasaisempaa. Jokainen kerros tiivistetään maantiivistäjällä eli tärpättimellä. Jakava ja kantava kerros yhdessä muodostavat pihan kantavan kerroksen.

Kantavan kerroksen päälle tulee tasauskerros, jolla pinta tasataan ja profiloidaan lopullista päällystettä varten. Tasauskerros on yleensä murskessoraa, jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pihaan tai kuluvalle tulee asfaltin sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä kerros asennushiekkaa.

– Kerrosvahvuudet riippuvat siitä, millaiselle rasitukselle pihan osa joutuu. Se tieto löytyy ihan taulukoista, mutta parhaan lopputuloksen saa, kun teettää maaperä- eli pohjatutkimuksen ja etenee sen pohjalta, muistuttaa Pirttijärvi.

Rakennusmääräyskokoelmassa on kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon portaita, luiskia ja kaltevuuksia rakennettaessa, mutta pihan pohjatöitä ne eivät juurikaan ohjaille. Yleisiä suunnitteluohjeita ohjeita, joskaan ei pohjatöitä koskevia, on kaupunkien ja kuntien omissa rakennusohjeissa.

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin sitten pintakerros. Aiemmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfaltti-

kenttää, mutta nykyään suositetaan paljon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet pyritään johtamaan ensisijaisesti muualle kuin sadevesiviemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä käsittelemään omalla tontilla niin, etteivät ne päädy pääosin sadevesiviemäriin. Pyrkimyksenä on, että viemäriinjoja rasitetaan mahdollisimman vähän. Esimerkiksi asfalttikentällä vedet tulisi ohjata huolella tehtyjen hulevesikaatojen avulla niin, että ne ohjautuvat kentän reunoille hulevesipainanteisiin, toteaa Pirttijärvi.

– Koska kaupunkitulvat ovat valitettavasti lisääntyneet, on selvää, että myös tulevaisuudessa pitää pystyä varmistamaan. Samoin pitäisi pystyä varmistamaan se, että jos esimerkiksi sadevesiviemäri tukkeutuu, niin vedelle on tulvareitti jonnekin muualle kuin talon rappuun.

Onneksi pihan pintamateriaaleiksi on paljon muitakin vaihtoehtoja kuin asfaltti. Läpäisevää pintaa voi vaikkapa parkkipaikoilla tehdä niin, että ajoväylä on asfaltoitu, mutta varsinaiset parkkiruudut on tehty nurmikivellä tai betonikiveyksellä. Toki parkkipaikan pinta voi olla kokonaisuudessaan kivetty.

Jalankulku- ja pyöräilylle puolestaan sopii hyvin esimerkiksi sora, kivituhka ja betonikiveys.

– Jalankulkuväylillä pitää ehdottomasti huomioida esteettömyys. Siksi esimerkiksi nurmikivi ei ole ihanteellinen ratkaisu, sillä se on pyörätuolilla liikkuvalla tosi hankala alusta. Jos käytetään soraa tai kivituhkaa, se pitää tiivistää tärpättimellä hyvin tiiviiksi, jotta pinta pysyy kovana, sanoo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet nurmialueet ja remontin alta poistettujen kasvien ja pensaiden korvaaminen uusilla. Samassa yhteydessä on hyvä myös pyytää ammattilaista huoltamaan vanhat, remontissa säilyneet kasvit, jotta piha on kokonaisuutena kaunis ja siisti. ●



Vaihtolavat, koppi-autot, nosturiautot, maansiirrot

reijo.siven@kuljetussiven.fi

p. 0400 502 591



ASIANAJOTOIMISTO
LINNINEN

Asianajotoimisto
Vantaalla ja Nurmijärvellä

Kokenut, ammattitaitoinen lakimies ja varatuomari oikeudelliseen avustukseen ja neuvontaan.

0500 735 261 | juha.linninen@linninen.fi

www.linninen.fi



- Reskellä kaupunkia, lähellä luontoa -

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi



... Teksti: Elina Salmi

Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla

Tekniikkaa ja toimintatapoja uudistamalla taloyhtiö voi hallita energiakustannuksiaan aiempaa paremmin. Energiayhteisöt, aurinkovoimalat, akustot ja älykkäät kulutuksen ohjausratkaisut optimoivat kulutusta ja tuovat säästöjä niin taloyhtiölle kuin asukkaillekin.

” Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen.

– Taloyhtiöissä kannattaa ottaa selvää energiankäyttöön liittyvistä uusista ratkaisuista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Hyvä hetki asettaa askelmerkkejä uudistuksille on silloin, kun yhtiössä seuraavan kerran päivitetään kunnossapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutusta talousarvioon, kannustaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energia-neuvonnasta.

Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen. Maalämpöön siirtyneissä yhtiöissä maalämpöpumppu on merkittävä tekijä sähkön kulutuksessa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta.

Kettusen mukaan energiankäytön osuus voi olla jopa 40 prosenttia hoitokuluista – siksi energiaan liittyvät ratkaisut on syytä nostaa pysyvästi pinnan päällimmäiseksi. Aurinkosähkön mahdollisuudet kannattaa selvittää, sillä markkinatilanne on nyt suopea, paneelien hinnat ovat laskeutuneet ja aurinkosähköä voi nykyisin hyödyntää kiinteistö-sähkön lisäksi myös asukkaiden sähkönkulutukseen. Siten aurinkosähköstä on tullut kannattava investointi yhä useammille taloyhtiöille.

Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta

Omilla aurinkopaneeleilla tuotettava puhdas aurinkosähkö vähentää ostoenergian tarvetta, pienentää ilmastohaittoja ja on näkyvä osoitus taloyhtiön uudistumisesta.

Moni maalämpöön siirtynyt yhtiö on kokenut kannattavaksi hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu haukkaa merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tästä osa voidaan etenkin alkukeväästä syksyyn tuottaa omilla aurinkopaneeleilla.

Lämmitetään talo sitten kaukolämmöllä tai maalämmöllä, kannattaa aurinkosähkön kannattavuuslaskelmat tehdä tarkasti asiantuntijan avulla, koska laskelmissa on otettava huomioon useita tekijöitä. Järjestelmän suhteellinen hinta alenee koon kasvaessa.

– Aurinkovoimalan hankinnassa pätee suuruuden ekonomia, mikä puoltaa suuremman aurinkosähköjärjestelmän hankintaa. Tällöin järjestelmä mitoitetaan kiinteistön sähkönkulutusta suuremmaksi ja ylijäävällä tuotolla voidaan pienentää asukkaiden sähkölaskuja. Vasta tämän jälkeen ylijäävää aurinkosähköä myydään verkkoon, sanoo Kettunen.

Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta

Aurinkosähkö myös pienentää rakennuksen E-lukua, >>



HUOMIO TALOYHTIÖT
Haluatteko säästää
vaivattomasti sähkölaskuissa?

Yläpohjan lisäeristys on ylivoimainen keino vähentää rakennusten sähkönkulutusta taloyhtiöissä. Nopea toimitus ja helppo asennus parantavat energiatehokkuutta välittömästi. Mikäli yläpohja vaatii enemmän huolenpitoa, Ekovilla hoitaa myös koko saneerausprojektin.

Tutustu ja varaa maksuton kartoitus:
myynti@ecoup.fi
+358 8 613 9501
ekovilla.com/tuotteet/taloyhtio

EKOVIILLA



OMAKIINTEISTÖ

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com

joka on eri energiamuotoihin ja niiden ympäristövaikutuksiin perustuva laskennallinen energiatehokkuuden mittari. Taloyhtiö saattaa saada helpommin rahoitusta peruskorjaushankkeelle, jossa E-luku paranee merkittävästi. Rakennuksen E-luku vaikuttaa myös kiinteistön arvoon ja voi olla merkittävä tekijä asunnon ostajille, jotka arvostavat energiatehokkuutta ja kestävää asumista.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asian tuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoitukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähkö-



hankinnan hintalappu lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista, Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuisa sijainti ja esteettä katolle paistava aurinko ovat yleisiä edellytyksiä, mutta sen jälkeen on tarkasteltava sähkönkulutuksen ajoittumista tunti- tai varttitasolla.

Energiayhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja

Osakkaiden kiinnostusta aurinkosähköjärjestelmän hankkimiseen lisää mahdollisuus perustaa

energiayhteisö, jonka ansiosta pientuotannon hyötyjä jaetaan talon asukkaille. Yhteisesti tuotettu aurinkosähkö pienentää ostoenergian kuluja, mikä näkyy suoraan pienempinä hoitovastikkeina ja sähkölaskuina. Energiayhteisö voi nostaa kiinteistön arvoa ja houkuttelee vastuullisuutta arvostavia asukkaita.

Energiayhteisön avulla aurinkopaneeleilla tuotettua sähköä jaetaan laskennallisesti kiinteistösähköliittymän lisäksi asukkaiden sähkönkulutukseen eli jokainen asukas hyötyy yhteisös-

tä pienempinä asumiskuluina. Vasta asukkaiden sähkönkulutuksen ylittävä osa myydään sähköverkkoon, ja siitäkin yhtiö saa tuloja.

Energiayhteisön toiminta perustuu siis energiaomavaraisuuden kasvattamisen lisäksi taloudellisen hyödyn tavoitteluun. Aurinkosähköjärjestelmän kokoa on mahdollista kasvattaa hallitusti ja kustannustehokkaasti. Samalla taloyhtiön osakkaat ja asukkaat saavat maksimaalisen taloudellisen hyödyn aurinkosähköjärjestelmästä.

Jos järjestelmään vielä liitetään akusto, voidaan hyvään sään aikana tuotettua sähköä käyttää kätevästi sellaisina aikoina, kun paneelit tuottavat vähemmän. Akustoon voidaan myös varastoida ostosähköä silloin, kun se edullista.

Energiayhteisö kasvattaa mahdollisuuksia energiaan liittyvien arvovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vaikuttaa oman sähköntuotannon tapaan ja sitä kautta ympäristövaikutuksiin.

VOLTACO
SCANOFFICE
LATAUSPARTNERI

Zaptec

Älykäs ohjaus tasapainottaa asumisoloja ja säästää energiaa



Erityisesti lämmityksen, mutta myös ilmanvaihdon älykäs ohjaus laskee energiakustannuksia. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka tarjoavat taloyhtiöille älyohjausta.

Älykäs ohjaus edellyttää, että huoneistoihin asennetaan antureita, jotka mittaavat lämpötilaa ja usein myös kosteutta ja hiilidioksidia. Anturit antavat taloyhtiölle tärkeää tietoa eri tilojen olosuhteista ja auttavat parantamaan asumisoloja.

Useimmiten antureihin liittyy myös ohjauspalvelu, joka ohjaa esimerkiksi sitä, että miten lämmintä vettä patteriverkostoon menee.

Älykkäät ohjauspalvelut tasapainottavat asumisolosuhteita, säästävät energiaa ja voivat ohittaa kaukolämmön kulutushuippuja varastoimalla rakennukseen lämpöä vähän ennen kulutushuippua. Hyvänä esimerkkinä voisi käyttää sitä, että aamuisin keskivertoyhtiössä on yhtäaikaa paljon suihkuun menijöitä. Silloin sekä veden että tilojen lämmittämiseen menee paljon energiaa.

Jos on mahdollista varastoida lämpöä rakennukseen aamuyöstä ennen huippua ja pienentää tilojen lämmitystä suihkuhuipun aikana, niin se tasaa kulutushuippuja. Silloin syntyy säästöä myös kaukolämpömaksuissa. Kaukolämpötariffissa on useimmiten mukana niin sanottu tehomaksu, joka määräytyy sen mukaan, mikä on

korkein kulutushuippu. Alentamalla kulutushuippuja voidaan vaikuttaa siis myös kaukolämmön hintaan.

Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla

Anturit antavat isännöitsijälle ja hallitukselle arvokasta tietoa siitä, ovatko kaikki huoneistot yhtä lämpimiä. Jos eivät ole, pitää patteriverkosto tasapainottaa. Jos patteriverkosto on epätasapainossa, niin taloa lämmitetään kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin muualla on liian kuuma ja energiaa kuluu hukkaan.

Kun patteriverkosto on tasapainossa, saadaan madallettua keskilämpötilaa ja luotua paremmat ja terveellisemmät olosuhteet asukkailla. Ilmanvaihtoaikin voidaan ohjata anturien tuottaman tiedon perusteella ja sillä on vaikutusta sisäilmaan.

Älytermostaatit voivat olla huoneisto- ja patterikohtaisia. Seinälle asennettu anturi saa lukemat oikeasta kohdasta eikä esimerkiksi ikkunan vierestä ja ohjaa pattereihin asennettuja termostaatteja. Asukas voi ohjelmoida sen muuttamaan lämpötiloja oman asumisrytminsä ja toiveidensa mukaisesti. Makuuhuoneen voi esimerkiksi säätää vähän viileämmäksi yöaikaan, koska alhaisempi lämpötila nukkuessa on terveydelle hyväksi.

Vastaavasti oleskelutilojen lämpötiloja voi hyvin alentaa siksi aikaa, kun ollaan pois kotoa töissä tai matkalla.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi lisäksi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston osaksi ulkopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen, toteaa Kettunen.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet osallistua energiemarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihte-luita. ●



Freepik

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Digitalisaatio taloyhtiössä – hyötyjä ja haasteita

Digitalisaatio ei ole taloyhtiöille vain trendikästä sanahelinää, vaan mahdollistaa esimerkiksi reaaliaikaisen kulutusseurannan ja älykkäitä ratkaisuja kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi. Kehityksen käänköpuolena on kuitenkin huomioitava etenkin tietoturva.



Taloyhtiö, joka on tottunut hoitamaan asioitaan ruutuvihkon ja kynän avustuksella, saattaa pitää puhetta digitaalisista ratkaisuista turhana sanahelinänä, ja noita ratkaisuja it-sessään vain ylimääräisenä kustannuseränä – miksi investoida niihin, kun ennenkin on pärjätty hyvin?

Digitalisaatio kuitenkin näkyy ja tulee tulevaisuudessakin näkymään taloyhtiöiden toiminnassa merkittävästi, toteaa Isännöintiliiton kehityspäällikkö **Ira Tenhunen**. Hän kertoo liiton seuraavan isännöintialan ja taloyhtiömaailman kehitystä tiiviisti myös digitalisaation osalta.

– Teemme esimerkiksi joka toinen vuosi pelkkiin alan IT-asioihin keskittyvän Isännöintialan järjestelmäselvityksen. Ennen järjestelmäselvitystä teimme hieman vastaavaa kyselytutkimusta nimeltä Isännöintialan digiselvitys.

Digitalisaation eteneminen näkyy Tenhusen mukaan liki pitäen kaikessa taloyhtiötoiminnassa: niin taloyhtiöiden tavoissa kokousta, sähköisten asukaspalveluiden lisääntymisenä kuin esimerkiksi sähköisen allekirjoitusten käyttöönottona.

– Yksi iso teema on myös Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, joka koostaa ensimmäistä kertaa kokonaisen tietoa rakenteellisena valtion järjestelmään.

Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää

– Digitalisaatio, ja kehittyvä teknologia, mahdollistaa jo nyt erilaiset älykkäät talotekniset järjestelmät, joiden avulla voidaan säästää esimerkiksi sähköä tai vettä, Tenhunen huomauttaa. >>

KUNTOSALI TALOYHTIÖÖN



SUUNNITTELU

ASENNUS

MYYNТИ @OMASALI.FI



HUOLTO

SOITA 0103751111

POWERED BY

Omasali



Freepik

” On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua.

Hän toteaa digitalisaation hyödyttävän taloyhtiöitä kuitenkin monella tapaa. Sen tarjoamista mahdollisuuksista on hyötyä niin yhtiön hallinnon hoitamisen kuin viestinnän ja kiinteistön energiatehokkuuden parantamisenkin osalta.

Konkreettisena esimerkkinä Tenhunen mainitsee hybridikokoukset ja läpinäkyvämmän päätöksenteon, sekä viestinnän ja sähköisen asioinnin. Hän kertoo hallitukselle, osakkeille ja asukkaille olevan nykyisin tarjolla useita etäkokoustamiseen ja sähköiseen asiointiin tarkoitettuja palveluita.

– Tällaisten etäkokousalustojen tai asukasportaalien kautta voidaan laittaa jakoon esimerkiksi tiedotteita tai kokouspöytäkirjoja sekä hoitaa muuta sähköistä asiointia, esimerkiksi varata saunavuoron tai pyykkituvan.

Tietoturva edellyttää tarkkuutta myös asukailta

Digitalisaation kiihtyminen tarkoittaa myös digitaalisen maailman uh-

kien kasvua. Tenhunen muistuttaa, että taloyhtiön on tärkeää huolehtia tietoturvasta.

– Monessa yhtiössä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel, on se, että ylipäätään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asioiden koskevan myös taloyhtiöitä.

Taloyhtiön tulisikin hänen mukaansa huolehtia, että esimerkiksi talotekniikan järjestelmät huolletaan ajallaan ja niiden tietoturva on huomioitu. Sen sijaan asunnon haltija vastaa esimerkiksi oman kotiverkkonsa ja laitteiden turvallisuudesta.

– Asukkaan huolimattomuus voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa uhan koko taloyhtiölle. Taloyhtiön olisikin hyvä välittää tietoa kyber- ja tietoturva-asioista myös taloyhtiön asukkaille.

Isännöintialalla painetta päivittää osaamista

Isännöitsijän rooli uusien digitaalisten ratkaisujen käyttöönotossa riippuu Tenhusen mukaan paljon isännöitsijästä ja taloyhtiöstä.

– Toisen isännöintiä tarjoavan tahon palvelutarjoama voi jo lähtökohtaisesti sisältää paljon enemmän digitaalisia työkaluja ja prosesseja kuin toisen. On myös kiinni taloyhtiön omasta tahtotilasta, kuinka digitaalisesti asioita halutaan hoitaa.

Hän toteaa isännöintialalla olevan kuitenkin tarvetta päivittää digi- ja IT-osaamista.

– Toki tässäkin pätee se, että osa isännöitsijöistä on paljon edistyneempiä teknologian hyödyntäjiä kuin toiset, mutta koko alan näkökulmasta osaamisen kehittäminen on tärkeää.

Erityisesti Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, ja hankkeen myötä kasvanut tarve kehittää keskeisten järjestelmien toiminnallisuuksia sekä yrityksen omia prosesseja, on Tenhusen mukaan kiihdyttänyt isännöinnin osaamistarpeiden päivityspainetta.

– On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua. ●

Vastuullista ja luotettavaa kiinteistönhoitoa

Hyvällä kiinteistönhoidolla on suuri merkitys kiinteistön toimivuuteen, viihtyisyyteen ja sen arvon säilymiseen.

Kiinteistöhoito Olander on vantaalainen täyden palvelun kiinteistöhoitoyritys, joka hoitaa kaikki kiinteistöön liittyvät työt asuntojen ongelmatilanteista pihanhoitoon. Vuonna 2006 perustetun yrityksen henkilöstöön kuuluu kuusi kokenutta huoltomiestä ja kolme siivoajaa, joiden toiminnassa korostuu erityisesti riipeys, laatu ja ammattitaito. Yrityksen päivystyspalvelu toimii 24 tuntia vuorokaudessa, jolloin avun saa aina tarvittaessa. Kiinteistöhoito Olander palvelee taloyhtiöitä kattavasti Vantaan ja Tikurilan alueilla ympäristöineen.

Tarkat tiedot talon huoltohistoriasta

Hyvä kiinteistöhoito on keskeinen tekijä kiinteistön arvon säilyttämisessä ja sen toimivuuden ja turvallisuuden kannalta. Kiinteistöhoito Olander palvelee asiakkaita sujuvasti kaikenlaisissa asennus-, huolto- ja korjaustehtävissä. Laitteistot ja tekniikka pelaavat niin kuin pitääkin ja lämmitys- ja kiinteistöhoitokulut pysyvät kurissa. Hyvin hoidetut sisä- ja ulkotilat auttavat myös viihtyisän asuinympäristön luomisessa.

– Huollamme taloyhtiön huoneistojen vesikalusteita ja talon lämmitysjärjestelmiä. Suurin osa töistä on taloyhtiöiden ulkoalueiden hoitoa. Talvella teemme lumityöt ja hiekoitukset ja kesällä nurmikon leikkuut, roskien keruut. Pidämme paikat siistissä kunnossa ja varmistamme, että taloyhtiössä kaikki toimii ja pelaa, kertoo yrittäjä **Timo Olander**.

Yrityksen toimintatapoihin kuuluu vastuullinen ja ennakoiva kiinteistön huoltaminen. Jos paikan päällä huomataan jotain yllättävää pienempää korjattavaa, vika hoidetaan kuntoon, ja asiasta ollaan yhteydessä isännöitsijään. Näin isännöitsijäkin pysyy kartalla siitä, mitä talossa on mennyt rikki ja mitä korjauksia on suoritettu.

Kiinteistöhoito Olanderilla on käytössä myös Huolto Kanava -kiinteistötietojärjestelmä, johon merkitään kaikki talossa tehdyt huolto- toimet.



– Asiakkaalle jää järjestelmään jälki, mitä on tehty, milloin työt on aloitettu, mitä on laitettu ja milloin työt on lopetettu. Saamme sitä kautta huoltohistorian taloyhtiöille, jos tarvitsee tietää jotain.

Yrityksellä on myös hyvät verkostot alan erikoisosaajiin. Mikäli kyseessä on vaativampi tai luvanvarainen työ, kuten sähkötyöt tai putki- vuodot, paikalle kutsutaan alan ammattimiehet töihin. Tärkeintä on, että kaikki työt saadaan hoidettua kerralla oikein.

Apua kaikenlaisiin korjaus- ja huoltotoimiin

Kiinteistöhoito Olander panostaa päivittäisessä työssään erityisesti hyvän asiakaskokemuksen luomiseen. Asukkaita palvelee ripeästi ja joustavasti asiakkaan tarpeiden mukaan. Tämä korostuu erityisesti äkillisissä ongelmissa, kuten viemäritukoksissa ja vesivuodoissa, jotka on hoidettava ripeästi kuntoon. Pienenä organisaationa yritys pystyy toimimaan nopeasti.

– Asiakkaat ovat olleet tyytyväisiä, kun vian sattuessa ei tarvitse odottaa viikkoja, vaan saamme hommat yleensä kolmen päivän sisällä kuntoon.

Olander kertoo, että nykypäivänä erilaisten töiden kirjo on lisääntynyt huomattavasti kiinteistönhuollossa. Apua osataan kysyä ja toisaalta tuen tarve on vähitellen kasvanut väestön ikääntyessä. Esimerkiksi vanhemmille ihmisille lampun tai palovaroittimien vaihto voi olla hankalaa. Yritys auttaakin mielellään asukkaita kaikenlaisissa töissä.



Kiinteistöhoito Olander

Timo Olander

0400 169 008

asiakaspalvelu@kholander.fi

www.kiinteistonhoitoolander.fi



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kevään kiinteistöhuolto – järjestelmät ja säädöt kevätkuntoon

Talven väistyminen ja lämmityskauden päättymisen tarkoittavat myös sitä, että taloyhtiön kiinteistöhuollossa on käsillä toisenlaisten toimenpiteiden aika. Muun muassa eri LVI-järjestelmät edellyttävät siirtymistä kesäsäätöihin, jotta talotekniikka toimii optimaalisesti.

” Helppo tapa varmistaa, että kaikki tarvittavat toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuiksi, on taloyhtiön huoltokirjan laatiminen ja ylläpitäminen.

Kevättalvi on taloyhtiöissä tavallisesti liukkaudentorjunnan ja lumitöiden aikaa. Myös sisätiloissa on tuolloin kuitenkin lukuisia kiinteistöhuollon tehtäviä, joista tulee huolehtia ajallaan.

Osa noista toimenpiteistä on ajankohtaan sidottuja, kun taas osassa riittää, että ne tulevat hoidetuksi säännöllisin väliajoin. Ne voikin olla järkevää aikatauluttaa sellaiseen vuodenaikaan, jolloin taloyhtiön huoltoyhtiö ei ole muiden, akuutimpien tehtävien kuormittama.

Tavallisesti nuo eri huolto- ja tarkastustoimenpiteet kuuluvat kiinteistönhoidon tai teknisen isännöitsijän tehtäviin. Taloyhtiön on kuitenkin hyvä olla niistä tietoinen voidakseen varmistaa niiden toteutuminen sovitun mukaisesti.

Helppo tapa varmistaa, että kaikki tarvittavat toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuiksi, on taloyhtiön huoltokirjan laatiminen ja ylläpitäminen. Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset.

Säännöllisesti tehdyt tarkastukset ja huollot auttavat havaitsemaan esimerkiksi talotekniikan viat jo varhain, jolloin laitteet voidaan huoltaa tai uusia hallitusti. Säännöllinen ylläpito voi kuitenkin parantaa myös eri LVI-järjestelmien energiatehokkuutta, muistuttaa valtion kestävä kehityksen yhtiö Motivan yl-

läpitämä Talotekniikan viestintäfoorumi.

TAMMI-HELMIKUU: huomiota lämmityksen toimintaan

Talvet ovat olleet viime vuosina vaihtelevia niin lämpötilojen kuin lumentulon puolesta. Tammikuussa on kuitenkin hyvä seurata huonelämpötilojen tasaisuutta ja kuunnella asukkaiden kokemuksia asiasta. Lämmityskaudella asuintilojen suositeltu lämpötila on +20–22 C.

Lisäksi tuolloin on aiheellista tarkastaa niin patteriventtiilien ja -termostaattien kuin patteriverkoston sekä käyttöveden säätölaitteidenkin toimivuus. Myös tuuletusviemäreiden toimintaa on hyvä tarkkailla ja tehdä tarvittaessa toimenpiteitä, mikäli ne pääsevät paukkupakkasilla jäätymään.

Talon automaatiolaitteiden valvonta-alakeskusten, eli esimerkiksi lämmönsäätimen tai ilmanvaihdon säätimien sekä niiden ohjausasetukset on hyvä tarkistaa muutamaankin otteeseen jo lämmityskauden aikana.

Helmikuussa on puolestaan otollinen hetki tarkistaa kiinteistön turvallisuuden, kuten alkusammutuskaluston ja palvaroitimien kunto, poistumistiet ja merkinnät sekä väestönsuojelutilat. Samoin taloyhtiön yleisten kosteiden tilojen, kuten saunojen, pintojen kunnon tarkastus on kätevää aikatauluttaa tuohon vuodenaikaan. >>

Raikasta ilmaa sisätiloihin

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

ILMAPAJA Oy | 050 5211 325 | www.ilmapaja.fi

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



OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti

” Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset.

MAALISKUU: kulutusseuranta ennen yhtiökokousta

Maaliskuun lopussa siirrytään taas kesäaikaan, mikä tarkoittaa kellokytkimien siirtoa ja niiden toimivuuden varmistusta. Tuoloin on myös hyvä ajankohta tarkistaa vesi- ja viemärikalusteiden kunto huoneistoissa, ku-

ten myös sulku- ja säätöventtiilit.

Yhtiökokousta ja toimintakertomusta ennakoiden taloyhtiön kannattaa viimeistään tässä vaiheessa kevättä käydä lisäksi läpi kiinteistön veden-, lämmön- ja sähkönkulutustaan ja vertailla niitä normeerattuihin kulutuksiin. Jos kulutus on kasvanut äkillisesti, se voi viitata

vikaan jossain taloteknisessä laitteessa. Järjestelmien vaivhainen heikkeneminen puolestaan havaitaan yleensä vain kulutustietoja seuraamalla.

HUHTIKUU: ilmanvaihto kesäksi kuntoon

Huhtikuussa lämmityskauden päätteeksi on aika tarkistaa taloyhtiön lämmitysjärjestelmien toiminta sekä tehdä niille tarvittavat huoltotoimenpiteet. Talven väistyessä myös mahdollinen piha-alueen sulanapito kytetään toki pois päältä.

Samalla kun lämmitys suljetaan kesäksi, talon ilmanvaihto tai lämmön talteenotto vaihdetaan kesäasetuksille. Lämmityslaitteiden ohella myös kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden, poisto- ja tuloilmakoneiden, lämmöntalteenottolaitteiden ja jäähdytyksen toiminnasta on hyvä varmistua.

Ilmanvaihtokoneen toimin-

nan tarkastus ja koneen puhdistaminen auttaa varmistamaan, että taloyhtiön ilmanvaihto on riittävällä tasolla ja huoneiston sisäilma puhdasta. Ylimitoitettu ilmanvaihto syö energiaa, mutta riittämättömänä se voi pahimmillaan johtaa rakenteellisiin vaurioihin ja terveysongelmiin sisäilman laadun heikentyessä.

Kevään koittaessa edessä onkin ilmanvaihtovalvonttiilien ja raitisilmasäleikköjen tai -venttiilien puhdistus. Tarvittaessa kannattaa myös vaihtaa IV-suodattimet ja hihnat. Samaan syssyn on hyvä muistaa myös asuntojen ikkunoiden ulkoilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien vaihto.

*Lähteet: Kiinteistöliitto,
Talotekniikan
viestintäfoorumi*

>>



www.vantaankiinteistopalvelu.com

Vantaan Kiinteistöpalvelu Oy

laadukkaita kiinteistönhuoltopalveluita asuin- ja liikekiinteistöille

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

020 7969 310 | Virpikuja 5, 01360 Vantaa | info@vantaankiinteistopalvelu.com

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 terveelliseksi asua ja toimitilat terveelliseksi 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 pitkä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvä pohjakoulutus. Meillä kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKPT pätevyys.

Lämpökuvaus

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

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



**Suomen
Sisäilmatutkimus Oy**

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

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

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

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Vantaa."



Katon keväthuoltoa ei kannata laiminlyödä

Kun talven lumet ovat sulaneet pois, on aika kurkistaa myös katolle mahdollisten vaurioiden tai muiden huoltotarpeiden varalta. Kattotyypistä riippuen kattoa olisi hyvä huoltaa vähintään kaksi kertaa vuodessa – jos lähistöllä on suurikokoisia puita, puhdistus-
tarve on vieläkin suurempi.

Vesikaton seuranta, huolto ja puhdistus sisältyvät yleensä kiinteistön huoltosopimukseen. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi kuitenkin seurata niiden toteutumista ja huolehtia siitä, että vuosittaiset huollot myös dokumentoidaan. Jos huoltoa laiminlyödään, hyväkin katto voi päätyä remonttikun-



Freepik

toon ennen aikojaan. Myös katon asennustakuu voi edellyttää tarkistusta säännöllisin väliajoin.

Kattohuollon toimenpiteitä

Oleellinen osa katon kevähuoltoa on katon puhdistaminen irtoroskista sammaloitumisen estämiseksi. Myös kourut, vesikaivot ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta hulevedet pääsevät ohjautumaan pois katolta halutusti eivätkä lammikoidu katolle. Samasta syystä katto on myös tarkastettava painaumien varalta: lammikoituva vesi voi helposti altistaa katon suuremmalle rasitukselle.

Katon huoltoon kuuluvat yleisesti myös läpivientien tiiveyden tarkistus ja tarvittaessa tiivistys sekä aikaa myöten löystyneiden ruuvien kiristys. Ruuvien alla oleva tiiviste on niin ikään saattanut hapertua ajan myötä ja vaatia sekin uudelleen tiivistämistä.

Huoltokierroksella tulisi tarkastaa myös kattoturvatuotteiden kunto. Niidenkin kiinnitykset voivat löystyä talven aikana, mikä voi aiheuttaa vaaratilanteita katolla työskenteleville. ●

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskela, 0400 395 370
veikko.koskela@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi



ELIITTIKATOT

Kotisi ylin ystävä

Patteriverkosto kerralla kuntoon C-Flush huollolla

Kattava ja nopea lämmitysjärjestelmien puhdistus ja huolto parantaa patteriverkoston toimivuutta, asumismukavuutta sekä energiatehokkuutta ratkaisevan paljon.

Patteriverkostoissa syntyy ajan kanssa helposti monenlaisia ongelmia, ja useimmiten ongelmat vaikuttavat lämmitysjärjestelmän toimivuuteen ja tätä kautta asumismukavuuteen ja energian kulutuksen kasvuun. Usein patteriverkoston ongelmat johtavat kiinteistön huoneistojen epätasaisiin huonelämpötiloihin, jolloin osa asukkaista palelee samalla kuin toiset hikoilevat.

Flush Oy Finland tarjoaa kokonaisvaltaiset patteri- ja lämmitysjärjestelmien puhdistukset, säädöt ja huollot. Yrityksen menestyksen salaisuus on patentoidussa C-Flush -puhdistusmenetelmässä ja laitteistossa, joiden ansiosta patteriverkoston puhdistus ja huolto on sekä helppoa, nopeaa että tehokasta.

– Puhdistuskoneemme ovat omavalmisteisia ja patentoituja ratkaisuja. Keneltäkään ei löydy samanlaista, yrityksen perustaja **Antti Jussila** kertoo.

Yrityksen käyttämä metodi on pitkän tuotekehityksen tulos, ja yhdessä vankan ammattitaidon omaavien työntekijöiden kanssa laadukas lopputulos on taattu.

Huolto toteutetaan pienellä asumishaitalla

C-Flush on menetelmänä nopea, tehokas ja turvallinen, ja sopii kaikenlaisten epäpuhtauksien ja sakkautumien poistoon. Toisin kuin monissa muissa menetelmissä, C-Flush -menetelmää käyttämällä pattereita ei tarvitse irrottaa eikä putkistoja purkaa, sillä toimenpide suoritetaan pääasiassa lämmönjakokeskuksen kautta.

– Veden sekaan syötetään ejektorien kautta ilmaa, ja siitä muodostuu mikrokuplia. Kuplat irrottavat moskan pattereista ja kuljettavat sen ulos verkostosta, Jussila kertoo.

Kun puhdistustyö suoritetaan lämmönjakokeskuksen kautta ilman, että pattereita irrotetaan tai putkistoja puretaan, kiinteistön asukkaat selviävät patteriverkoston huollosta lähes olemattomilla asumishaitoilla. Toimenpiteen aikana huoneistoissa käydään tarkistamassa patteriverkoston vedenkierto, minkä jälkeen patterit ilmataan.

– Pesemme järjestelmän ja havaitsemme, onko rikkiäisiä venttiileitä, jotka tarpeen mukaan uusimme. Suunnittelemme verkoston säädön tai tasapainoituksen tehtyämmme varmistamme lämpökameralla, että kaikki patterit toimivat niin kuin pitääkin.

Kattava kuntoraportti

Puhdistuksen aikana asiakkaalle laaditaan kuntoraportti, johon tulee yleiskuvaus lämmitysjärjestelmästä, puhdistuksen kulusta ja tiedot patteriventtiilien kunnosta sekä mahdollisista puutteista. Mikäli puutteita ilmenee, raportti sisältää myös ehdotukset tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin.

Raportti käsittelee lämmitysjärjestelmää sekä toimivuuden että

energiansäästön näkökulmista. Se sisältää syvällisemmän katsauksen lämmitysjärjestelmän eri osiin, joiden kunto arvioidaan asteikoilla 1–5, sekä esitetään ongelmakohtista otetut valokuvat. Valokuvien avulla ongelmakohtien havainnollistaminen ja korjaustarjouksen pyytäminen helpottuvat. Raportti sisältyy aina puhdistuksen hintaan.

Nopea, helppo ja luotettava

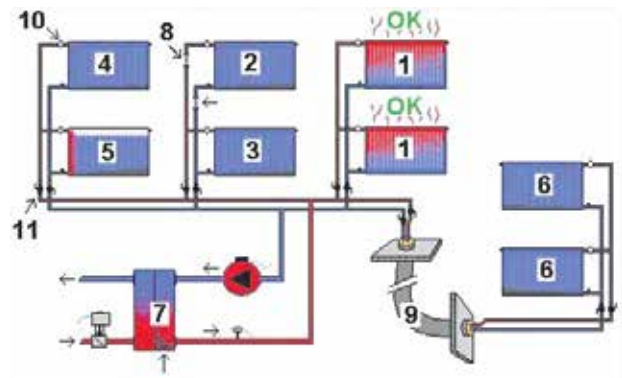
Patteriverkoston puhdistuksella saavutetaan välitöntä ja ilmeistä hyötyä. Joissain tapauksissa puhdistuksen avulla on välttytty jopa koko lämmitysjärjestelmän uusimiselta, joka tulee kiinteistölle usein kalliiksi.

Ehjä ja toimiva patteriverkosto kuluttaa huomattavasti vähemmän energiaa kuin puutteellisesti toimiva verkosto, ja näin ollen puhdistuksella voidaan myös pienentää kiinteistön lämmityskustannuksia. Ainnutlaatuinen menetelmä maksaa itsensä takaisin muutaman lämmityskauden aikana.

Jussila kertookin, että C-Flush menetelmällä saadaan puhdistus, säätö ja huolto suoritettua nopealla aikataululla.

– Kun ongelmakohtia löytyy, ratkaisemme ne, ja lämmitysjärjestelmä pelaa sen jälkeen kuten pitääkin, kun olemme käyneet paikalla, Jussila sanoo.

– Ei ole vielä tullut vastaan yhtäkään järjestelmää, jota emme olisi saaneet toimimaan tarkoitetulla tavalla, yrittäjä kiteyttää.



www.flush.fi, sales@flush.fi, 010 219 3880

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





Pitkä jätteastioiden rivi on tuttu näky kaikille suomalaisille. Jätteenkierrätyksestä on tullut olennainen osa toimivaa yhteiskuntaa. Sekajätettä kertyy nopeasti liikaa, ja se tuottaa kuluja taloyhtiölle. Jätteiden huolellinen lajittelu pienentää sekä laskuja että roskakasaa.

... Teksti: Ulla Sirén

Taloyhtiö voi säästää roskissakin

Jätteiden lajittelu ja kierrätys säästää luontoa, mutta oikein toteutettuna sillä säästyy myös rahaa. Yhä useampi roska muuttaa nykypäivänä muotoaan uusiomateriaaliksi sen sijaan, että se päätyisi energiaksi jätevoimalassa. Jokainen taloyhtiö ja jokainen yksittäinen asukas voi vaikuttaa siihen, että jätteet päätyvät oikeaan määränpähän.

” Taloyhtiön jätepisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin.

Taloyhtiöiden, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, tulee lain mukaan järjestää kierrätysastiat sekajätteelle, biojätteelle ja paperille. Lisäksi talon jätepisteessä pitää olla kartonki-, muovi- ja lasipakkausten sekä pienmetallin keräys.

Yhteyspäällikkö **Janne Korkeamäki** Pirkanmaan Jätehuolto Oy:stä lisää, että paikallisesti jätteenkeräykselle voidaan määritellä tiukempia rajoja. Esimerkiksi yli 10 000 asukkaan taajamissa vastaavaa kierrätystä voidaan vaatia pienemmissäkin kuin viiden huoneiston taloyhtiöissä. Paikkakuntaakohtaiset määräykset voi tarkistaa kunnalliselta jäteyhtiöltä.

– Esimerkiksi paritaloyhtiössä biojätteet voi myös kompostoida, kunhan kompostoinnista tehdään ilmoitus kotikunnan jätehuoltoviranomaisille, Korkeamäki muistuttaa.

Kotipihaan puutarhajäte puolestaan ei kuulu mihinkään jätehuollon keräysastiaan. Jos puutarhajätettä ei kompostoida ja käytetä hyödyksi omassa pihassa, se pitää toimittaa itse kunnan järjestämään vastaanottoon.

Avoin vai katettu jätepiste

Taloyhtiön jätepisteen ei tarvitse olla katettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskantisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin. Sen sijaan jätepisteelle on ehdottoman tärkeää varata riittävän kokoinen paikka. Käyttäjien määrästä tietenkin riippuu, miten suuret jätteet tarvitaan, mutta olivatpa ne minkä kokoisia ta-

hansa, niiden ympärillä on oltava tarpeeksi tilaa liikkuu.

– Tärkeintä on, että jätepisteelle on esteetön pääsy ja hyvä valaistus. Sen on oltava turvallinen ja helppokäyttöinen sekä taloyhtiön asukkaille että astioita tyhjentävälle jätelyhtiölle. Erityisesti pihalla liikkuvien lasten ja vanhusten turvallisuuden takia jätepiste tulisi mieluiten sijoittaa sellaiseen paikkaan, että sinne kuljetaan eri reittiä kuin taloon, Janne Korkeamäki selittää.

Katettu jätehuone voi olla kunnossapidon kannalta taloyhtiölle helppo ratkaisu, koska siellä ei tarvitse huolehtia lumitöistä tai hiekoituksesta. Lukittuun tilaan eivät myöskään pääse asiattomat vierailijat.

– Katetussa tilassa pitää olla kantava pohja sekä tarpeeksi leveä ovi ja sen aukipitolaitteet. Kynnyksiä ja korokkeita ei pitäisi olla, koska ne hidastavat jätehuollon työskentelyä. Lukon kanssa voi säästää sijoittamalla se jätehuoltoyhtiön sarjaan. Jos käytössä on taloyhtiön oma lukko, siitä voidaan laskuttaa erillinen avausmaksu, Korkeamäki muistuttaa.

Riesa tai sitten ilo

Ison ja kaikki vaaditut ehdot täyttävän jätepisteen sijoittaminen ahtaalle piha-alueelle ei ole aina helppoa. Sujuvien kulkuyhteyksien, hoidon, valaistuksen ja liikkumisturvallisuuden lisäksi asiaa mutkistavat paloturvallisuusmääräykset, sillä jätepiste ei saa sijaita liian lähellä mitään rakennusta. Apua sijoittamisen ongelmiin voi pyytää kunnallisesta jätelyhtiöstä. >>



Pieneen tilaan

7
jätelajia



Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan ja varaa ilmainen kartoituskäynti

Henrik Lahti p. 040 7403 400 / henrik.lahti@molok.com
Markku Laxman p. 040 4188 804 / markku.laxman@molok.com

MOLOK
PART OF **SULO** GROUP
www.molok.fi



Jätteenlajittelun säästötoimet taloyhtiössä

1. Toimiva jätepiste.
2. Sopivan kokoiset jäteastiat.
3. Sujuva kulku sekä ihmisille että jätehuoltoyhtiölle.
4. Lukittavaan jätehuoneeseen jätehuoltoyhtiön sarjoitettu lukko.
5. Sekajätteen määrän vähentäminen.
6. Huolellinen lajittelu kodeissa.
7. Jäteastioiden tyhjennysrytmien säätäminen oikeaksi.
8. Riittävä tiedottaminen asukkailla oman yhtiön jätteenkierrätyksestä.

*Asiantuntija:
Yhteyspäällikkö Janne Korkeamäki,
Pirkanmaan Jätehuolto Oy*



Toinen mahdollisesti harmittava asia voivat olla jätteenkierrätyksestä johtuvat lisäkustannukset. Toimiva jätepiste tuo myös säästöjä. Kiinteistöliiton laskelman mukaan taloyhtiön jätteenkäsittelykulut ovat nykyään keskimäärin 0,23 euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Janne Korkeamäki toteaa, että jätteen kierrätysvelvollisuus on otettu taloyhtiöissä vastaan enimmäkseen positiivisesti. Jätteiden jälkikäsittelyn luonto- ja ympäristövaikutukset tiedetään hyvin; jätteiden lajittelua pidetään yleisesti arkipäivän ympäristötekona, johon jokainen voi osallistua.

– Kierrätys mielletään nykyään niin, että se on yksi toimivan yhteiskunnan perusjuttu. Ihmiset haluavat sitä ja ovat kiinnostuneita kehittämään keinoja edistää kierrätystä, Korkeamäki pohtii.

Kustannuksiin voi todellakin vaikuttaa taloyhtiössä. Aluksi kalliilta tuntuva jätepisteen rakentaminen voi myöhemmin osoittautua säästökseen, sillä hyvä suunnittelu ja huolellinen toteutus vähentävät myöhempiä käyttö- ja korjauskuluja. Laiminlyönneistä taas seuraa helposti kerrannaiskustannuksia, kun korjauksia joudutaan tekemään jälkikäteen tai jätehuolto ei pysty toimimaan sovitulla tavalla.

Esimerkiksi jos pääsy jäteastian luo tai sen siirtäminen on tukkoisen tien takia mahdotonta, jäteyhtiö ei pääse tyhjentä-

mään sitä suunnitellusti. Silloin taloyhtiön on ensin raivattava esteet, jonka jälkeen tyhjennys on mahdollista hoitaa, mutta siitä aiheutuu ylimääräistä vaivaa ja mahdollisesti myös kuluja.

– Kunnollinen, hyvin toimiva ja sopivan kokoinen jätepiste vähentää välillisesti myös kaikenlaista hallinnollista tekemistä ja sitä kautta kuluja, Korkeamäki muistuttaa.

Jokainen on syntypaikkalajittelija

Jätteiden lajittelun perusta luodaan jätteen syntypaikassa eli kotona. Siksi jokainen taloyhtiön asukas lopulta ratkaisee, kuinka hyvin kierrätyksessä onnistutaan – ja kuinka paljon säästöjä syntyy.

Toimiva lajittelupiste tarvitaan jo kodin seinien sisällä, sillä harva juoksuuttaa jokaisen yksittäisen purkin ja pakkauksen erikseen pihalle jäteastiaan.

Uusissa valmiskeittiöissä ja keittiökaapistoissa lajittelu otetaan jo huomioon, mutta vanhoissa asunnoissa täytyy kehittää erilaisia luovia ratkaisuja, jotta kaikki perheenjäsenet jaksavat toimittaa roskat oikeisiin lokeroihin.

Janne Korkeamäki sanoo, että tärkein asia on sekajätteen vähentäminen. Sekajätteen maksumat ovat kaikkein korkeimmat, koska sen käsittely on kalleinta. Toisin sanoen, mitä paremmin jätteet erotellaan, sitä harvem-



Freepik

min sekajäteastiaa tarvitsee tyhjentää. Ja mitä vähemmän tyhjennyksiä tarvitaan, sitä vähemmän kertyy laskua.

Toinen erityisen merkittävä seikka on huolehtia, että biojätettä ei joudu toisten roskien sekaan. Se alkaa nopeasti haista sekajätteen joukossa ja sotkee pahimmillaan muun jätteen ja jäteastian – ja samalla menetettään myös käyttökelpoista biojätettä, josta valmistetaan esimerkiksi biokaasua ja lannoitetta.

Kolmas asia, johon huolellisella kotikierrätyksellä voi vaikuttaa, on tiivistäminen. Pahvilaatit, kartonkitölkkit ja muut pakkaukset vievät sellaisinaan paljon tilaa kierrätysastias- siassa, koska niiden sisällä on ilmaa. Siksi pakkaukset kannattaa taitella mahdollisimman litteiksi, jotta niitä mahtuu monta vierekkäin ja sisäkkäin. Puhtaita litistettyjä pahvipakkauksia mahtuu kotisäilytykseenkin paljon enemmän kuin kokonaisia sokin heitettyjä laatikoita.

Miten teen kaiken oikein?

Kun kaikki kierrätysohjeet on käyty läpi, herää monia lisäksymyksiä. Useimmat ihmiset haluaisivat kierrättää oikein, mutta siinä voi tehdä pahoja- kin virheitä. Kierrättäminen on vastuullista, ja siinä korostuu yksilön vastuu, sillä mi- kään taloyhtiö ei pysty tarkkai-

lemaan kaikkien jäteastioiden sisältöä. Joskus esimerkiksi yksi väärään astiaan heitetty öljy- tai maaliastia on saattanut pila- ta koko kuormallisen muuten kierrätyskelpoista jätettä.

Jos on epävarma siitä, minne jokin jäte kuuluu, kannattaa arvailun sijasta etsiä tietoa en- sisijaisesti jätehuoltoyrityksien kotisivuilta tai soittaa oman yhtiön neuvontanumeroon. Esimerkiksi Pirkanmaan Jäte- huollon Lajittele.se -palvelusta löytää asiantuntijoiden laati- mat, ajantasaiset ja päivittyvät tiedot siitä, minne mikäkin roska kuuluu.

Taloyhtiöissä on syntynyt huolta myös roskien tiskaami- sesta – asiasta, joka menneinä aikoina olisi herättänyt lähinnä hilpeyttä. On kuitenkin tosi- asia, että varsinkin kierrätettä- vän muovijätteen tulisi olla puhdasta, eikä siihen saisi se- koitettua esimerkiksi suuria pe- suaainejäämiä tai ruoantähteitä pakkauksista. Pakkaukset pi- täisi siis vähintään pyyhkäistä tai huuhdella, ja sen vuoksi ta- loyhtiöissä on huolestuttu läm- pimän veden kulutuksen li- sääntymisestä.

Janne Korkeamäki selittää, että roskia ei tarvitse tiskata ja huudella kuin käyttöastioita. Nopea huuhtaiseminen kyl- mällä vedellä riittää – ja jos pakkaus on niin sotkuinen, että sitä tosiaan pitäisi ruveta kuuraamaan puhtaaksi, on vii- sainta lajitella se sekajätteen- seen. ●

SILOTEK®
SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI

Kauppalehti
Menestyjät
2023



**Putkiremontteihin
laadukkaat ja nopeuttavat
valmiselementit.**

**Vuoden putkiremontti
voittajakohteissa 2009,
2012, 2015, 2017 ja 2018**

**Löydä putkiremontin
UUSI ULOTTOVUUS
www.silotek.fi**

Silotek Oy
Mestarintie 4, VANTAA
puh. 040 833 5282
info@silotek.fi

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



Isännöinnin eettinen neuvosto antaa lausuntoja

Isännöinnin eettinen neuvosto on Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva isännöintialan itsesääntelytoimielin. Neuvosto on aloittanut toimintansa vuoden 2024 alussa. Neuvoston tehtävänä on antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menettänyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Nykymuodossa isännöinnin eettiset ohjeet ovat tulleet voimaan 1.2.2023.

Lausuntopyynnön voi tehdä isännöinnin asiakasyhteisö hallituksen päätöksen mukaisesti, Suomen Isännöintiliitto ry tai sen yritysjäsen tai jäsenyhdistys, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry tai sen auktorisoima toimija tai Suomen Kiinteistöliitto ry, sen jäsenyhdistys tai jäsenyhdistyksen jäsen.

Yksittäinen osakas ei siis voi tehdä pyyntöä, vaan asunto-osakeyhtiön tekemä pyyntö vaatii aina hallituksen päätöksen. Käytännössä lausuntopyynnot ovat yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden tekemiä ja ne koskevat yhtiön nykyistä tai entistä isännöitsijää.

Lausuntoa voidaan pyytää Suomen Isännöintiliitto ry:n jäsenyrityksestä, Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n auktorisoimasta toimijasta tai muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Lausuntopyyntömaksu vuonna 2024 on 375 euroa. Isännöintialan ammattimainen toimija voi lisäksi pyytää neuvostolta luottamuksellista ennakkolausuntoa suunnitellun menettelyn isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisuudesta. Ennakkolausuntopyyntömaksu on 1350 euroa.

Kannattaa huomioida, että käsittelyssä on tietyt määräajat. Lausuntopyyntö on toimitettava neuvostolle 12 kuukauden kuluessa menettelyn ilmenemisestä tai, mikäli menettely ilmenee vasta isän-

nöintisopimuksen päättymisen jälkeen, 12 kuukauden kuluessa isännöintisopimuksen päättymisestä. Erityisen painavasta syystä lausuntoa voi pyytää näitä määräaikoja vanhemmista tapauksista. Kaikissa tilanteissa lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava neuvostolle viimeistään 24 kuukauden kuluessa lausuntopyynnön perustana olevasta tapahtumasta tai tapahtuman päättymisestä.

Lausuntopyynnössä on yksilöitävä, ketä isännöintialan ammattimaista toimijaa ja mitä eettisten ohjeiden kohtia lausuntopyyntö koskee sekä liitettävä mukaan tarvittavat asiakirjat.

Neuvosto soveltaa lausunnoissaan Isännöinnin eettisiä ohjeita ja ottaa kantaa siihen, onko näitä ohjeita yksittäistapauksessa rikottu vai ei.

Mikäli ohjeita on rikottu, neuvosto suosittaa lievissä tapauksissa huomautuksen antamista tai lievää vakavammissa tapauksissa varoituksen antamista isännöintialan toimijalle. Suositus osoitetaan käytännössä Suomen Isännöintiliitto ry:lle tai Isännöinnin auktorisointi ISA ry:lle, jotka voivat tämän jälkeen ryhtyä toimenpiteisiin jäseniään kohtaan. Erittäin vakavassa tapauksessa suosituksena voi olla toimijan erottaminen Isännöintiliiton jäsenyydestä tai ISA-auktorisoinnin peruuttaminen.

Lausunto on vapauttava, mikäli isännöintiyrityksen toiminta katsotaan esitetyn selvityksen perusteella eettisten ohjeiden mukaiseksi.

Neuvostokäsittely ei ole tuomioistuinkäsittely, eikä siellä esimerkiksi ratkaista vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä tai ylipääntään muita kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä asioita.

Alekirjoittanut on toiminut neuvoston perustamisesta saakka sen asianajajajäsenenä.

Ratkaisu taloyhtiön remonttitarpeisiin

Isännöitsijöiden kanssa taloyhtiöiden tarpeisiin rakennettu remonttirahoituksemme on vaivaton tapa varmistaa taloyhtiön korjaus- ja muutostöiden sujuva eteneminen ja ajantasainen vakuutusturva. Tarjoamme joustavuutta taloyhtiön talouden suunnitteluun, laskujen maksuun, osakkaiden yhtiölainaosuuksien maksuun ja rahoitusvastikkeiden laskentaan. Kysy meiltä myös joustavista korkoehdoistamme, korkosuojauksesta sekä vakuutusratkaisuista.

Lue lisää ja pyydä tarjous osoitteesta op.fi/taloyhtiorahoitus tai varaa aika konttoriimme numerosta 0100 05151.

Vakuutukset myöntää Pohjola Vakuutus

OP Ryhmän 010- ja 020-yritysnumerot: Normaali paikallisverkkomaksu (pvm) tai kotimaisen matkapuhelinoperaattorin hinnaston mukainen matkapuhelinmaksu (mpm).

OP Uusimaa 

HISSIEN HUOLLOT JA KORJAUKSET

30 vuoden ammattitaidolla

Kaikkien valmistajien hissit.

010 508 7571

www.lift24.fi



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

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

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



Aksel Danielson

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



Lassi Syvertsen

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

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