

**Näin tehtiin
 onnistunut
 kattoremontti 6**

**Asunto-
 osakeyhtiölaki
 uudistuu 10**

**Paras hyöty
 isännöinnistä 16**



Kanta-Hämeen Kiinteistöala

**40 VUOTTA LUOTETTAVAA
 PALVELUA KIINTEISTÖILLE.**

**Meiltä ammattimainen siivous,
 tehokas kiinteistöhuolto
 sekä monipuoliset LVIS-palvelut.
 – Kaikki kiinteistösi palvelut,
 yhdeltä toimijalta!**

www.khkiinteistoala.fi

Granlund Häme

**Monipuolinen
 talotekniikan asiantuntija**



Kaikki taloyhtiön
 suunnittelu- ja
 rakennuttamispalvelut
 yhdestä paikasta

- Hämeenlinna
- Riihimäki
- Forssa
- Hyvinkää



» Granlund.fi/taloyhtiot/



luotettava kumppani

KOSKELA SAFETY OY

PELASTUSALAN AMMATTILAINEN

Toimimme taloyhtiöiden ja yritysten luotettavana turvallisuuskumppanina koko Etelä-Suomen alueella – nopeasti, joustavasti ja kustannustehokkaasti.

PALVAROITINASENNUKSET
Luotettavat ja määräysten mukaiset ratkaisut taloyhtiöille.

PELASTUSSUUNNITELMAT
Selkeät ja viranomaisvaatimukset täyttävät suunnitelmat taloyhtiöille ja yrityksille.

VÄESTÖNSUOJEN TARKASTUKSET JA HUOLLOT
Ammattitaidolla tehty tarkastukset, huollot ja kattava varustemyynti.

Miksi valita meidät?

- Vahva pelastusalan asiantuntemus
- Erinomainen asiakaspalvelu
- Kilpailukykyiset hinnat
- Luotettava ja asiantunteva kumppani

Ota yhteyttä – katsotaan miten voimme olla avuksi juuri teille!



**KOSKELA
SAFETY**

puh. 050 5561 785
markus@koskelasafety.fi
www.koskelasafety.fi

REMONTTIRATKAISUT AMMATTITAIIDOLLA



Varaa maksuton arviointikäynti!

Miksi Remulat

- yli 60 vuoden kokemus
- teemme mitä lupamme
- ammattitaitoinen henkilökunta

Tilaa meidät kun tarvitset

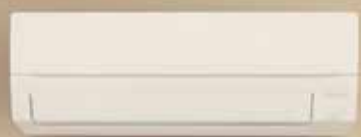
- rakennusmaalausta sisällä tai ulkona
- korjausrakentamiseen erikoistuneen tekijän
- kokonaisvaltaisen remontin
- pientä tai isompaa pintaremonttia

Ota yhteyttä

040 901 2051
Patteritie 6, 14200 TURENKI
www.remula.fi

LOPPUKESÄN JÄÄHDYTYKSEEN JA ALKAVAN TALVEN LÄMMITYKSEEN!




**Kaikkien merkkien
asennus ja huolto
saman katon alta.**

**Testivoittajat
jäähdytykseen kuin
myös lämmitykseen.
Kartoituskäyntimme
on aina ilmainen.**

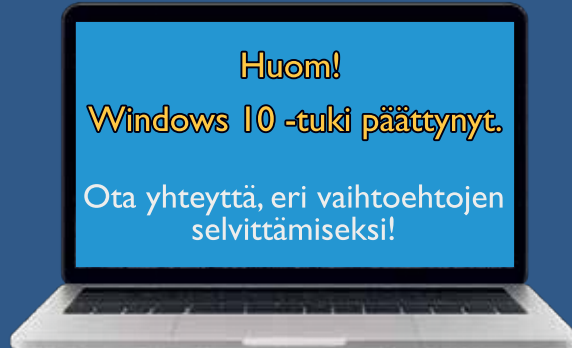


**HILE
TALOTEKNIikka**

Puh. 050 370 0570 | tt-hile.fi
Talotekniikka Hile Oy | Kanakouluntie 15, 13100

IT-PALVELU OY

MYynti-ASENNUS-HUOLTO-OPASTUS



Huom!
Windows 10 -tuki päättynyt.
Ota yhteyttä, eri vaihtoehtojen
selvittämiseksi!

- Uudet ja käytetyt tietokoneet käyttövalmiiksi asennettuina.
- Autamme juuri sinun käyttöösi sopivan laitteen valinnassa.
- Teemme myös kotikäyntejä!

Hämeentie 2, 13200 Hämeenlinna
puh. 03 619 6000 it-palvelu.net



HÄMEENLINNA
1/2026

Julkaisija / Kustantaja

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Hämeenlinna, Hattula ja Janakkala
Painosmäärä: 10 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

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

**Taitto ja
ilmoitusvalmistus**
Nexus Media Oy

Painopaikka
Sanomala Oy

Kannen kuva
Freepik

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

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

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



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Näin taloyhtiön kattoremontti onnistuu
- 10 Asunto-osakeyhtiöläki uudistuu
- 12 Kerrostalon korjauksen ideakilpailu
- 16 Paras hyöty irti isännöinnistä
- 18 Hyvin suunniteltu piha toimii
- 21 Lakipalsta
- 22 Miten hyödyntää taloyhtiön ylimääräinen sähkö

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja

Petri Kaukonen

Kevät on monille isojen päätösten aikaa

Valtaosa suomalaisista taloyhtiöistä pitää isoista asioista päättävän yhtiökokouksensa kevään aikana ja niinpä monessa yhtiössä valmistellaan parhailaan kokouksen esityslistaa. Yhdellä on suunnitteilla linjasaneeraus, toisessa mietitään aurinkopaneeleja ja kolmannessa on pohdittu, olisiko aika kohentaa vesikattoa.

Halusimme tällä kertaa kertoa siitä, miten kattoremontti tehtiin perusteellisesti ja onnistuneesti tamperelaisessa taloyhtiössä. Jutussa on myös lyhyt listaus eri katemateriaalien ominaisuuksista ja eroista.

Asunto-osakeyhtiölakiin on sorvattu viime vuoden puolella lukuisia muutoksia ja lausuntokierros on käyty. Tätä kirjoitettaessa laki on vielä valmistelussa ja tulee eduskunnan käsiteltäväksi vielä kevään aikana. Runsaasti lausuntoja puolesta ja vastaan poiki muun muassa se, että lakiin halutaan tuoda taloyhtiölle paremmat mahdollisuudet ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, jos huoneistossa harjoitetusta lyhytuokrauksesta aiheutuu asuinkäytöstä poikkeavaa, merkittävää lisäkustannusta tai haittaa. Seuraamme lakimuutosten käsittelyn edistymistä ja kerromme niistä aikanaan.

Viihtyisä ja toimiva piha on tunnetusti asumisviihtyvyyttä lisäävä asia ja vaikuttaa myös asuntojen arvoon. Koska kevät ja kesä on pihatöille otollista aikaa, teimme jutun siitä, miten toimiva piha suunnitellaan ja eri toiminnot sijoitellaan.

Vuosittain järjestettävä, arkkitehtiopiskelijoille suunnattu kerrostalon korjauksen ideakilpailu käsitteli tällä kertaa 60-luvulla valmistuneen kerrostalon korottamista kahdella kerroksella ja kokonaisilmeen raikastamista. Jutusta saattavat muutkin taloyhtiöt saada oivia ideoita omiin ratkaisuihinsa.

Yhä useammassa taloyhtiössä on käytössä aurinkopaneelit omaa sähköntuotantoa varten. Aiemmin on sanottu, että järjestelmä on viisasta mitoittaa vastaamaan omaa kulutusta, mutta nyt aiheeseen on tullut uusia näkökulmia sitä kautta, että aurinkosähköä voi tietyn edellytyksin käyttää keventämään myös asukkaiden sähkölaskuja. Juttu ylijäämäsihtäön hyödyntämisestä kertoo, miten se onnistuu.

Isännöintikin puhuttaa useissa yhtiöissä. Teimme jutun siitä, miten isännöinnistä saa irti parhaan hyödyn ja koska on harkittava sitä, pitääkö taloyhtiön tärkein kumppani vaihtaa johonkin omiin tarpeisiin paremmin vastaavaan kumppaniin.

Antoisaa kevään odotusta lukijoillemme!

Linjasaneerauksen ammattilainen

Palvelut

- » Linjasaneeraukset
- » Rakennussaneeraukset
- » Kylpyhuoneremontit
- » Huoneistoremontit
- » Timanttikoraukset
- » VTT märkätila-asentaja

Yhteystiedot

Hannu Kauppinen
rakennusmestari
puh. 0400 534 041
hannu@rakennuskauppinen.fi

Juuso Kauppinen
rakennusinsinööri
puh. 040 838 9636
juuso@rakennuskauppinen.fi



Rakennus Kauppinen Oy
www.rakennuskauppinen.fi



www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com

AJANKOHTAISTA

Hallitus ja isännöitsijä saavat uutta apua ikääntyvien huomioimiseen taloyhtiössä

Ikääntyneiden asukkaiden keskeisiä haasteita taloyhtiöissä ovat liikkumisen vaikeudet, kaatumiset, teknologian käytön ongelmat sekä muistisairauteen liittyvät oireet, kuten avainten unohtuminen ja arjen muistamattomuus. Myös yksinäisyys ja huoli asukkaiden pärjäämisestä nousevat esiin yhä useammassa taloyhtiössä. Valtakunnallinen Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke kokosi kahden vuoden aikana kattavan kokonaiskuvan siitä, miten väestön ikääntyminen näkyy taloyhtiöiden arjessa.

Kiinteistöliiton alueellisten jäsenyhdistysten ja ympäristöministeriön yhteishankkeen aikana tehdystä toimenpiteistä ja kokemuksista koottu materiaalipankki jää pysyväksi tietopankiksi Kiinteistöliiton verkkosivuille. Tuoreimpana on julkaistu kaikille avoin opas *Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö*, joka esittelee keinoja, miten parantaa asumisen turvallisuutta, viihtyisyyttä ja esteettömyyttä sekä kodin että taloyhtiön näkökulmista.

Koulutustilaisuuksissa tuhansia osallistujia

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen aikana järjestettiin taloyhtiöpäättäjille suunnattuja koulutustapahtumia ympäri maan. Tilaisuudet tavoittivat yhteensä 4 400 osallistujaa. Hankkeen aikana toteutettiin yli 20 taloyhtiöpilottia, joiden perusteella syntyi hyvä käsitys ikä- ja muistiystävällisen asumisen nykytilasta taloyhtiöiden näkökulmasta.

- Esiin nousseet haasteet, kuten liikkumisen vaikeudet ja huoli asukkaan pärjäämisestä, olivat yleisempiä taloyhtiöissä, joissa yli puolet asukkaista oli 65 vuotta täyttäneitä. Muita koettuja haasteita olivat turvallisuusriskit, arjenhallinnan vaikeudet ja epävarmuus asukkaan tilanteesta, kertoo hanketyöntekijä **Maura Tiuraniemi**.

Opas ja materiaalipankki avoimesti saatavilla

Hankkeessa toteutetut pilottikokeilut tarjosivat taloyhtiö-



öille mahdollisuuden testata käytännössä erilaisia turvallisuutta, esteettömyyttä ja yhteisöllisyyttä vahvistavia toimintamalleja. Osallistajat raportoivat kokeilujen lisäneen ymmärrystä, vahvistaneen yhteisöllisyyttä ja tuoneen konkreettisia parannuksia taloyhtiöiden arkeen.

Kiinteistöliitto on ollut mukana käynnistämässä valtakunnallista Välttävät asumisyhteisöt -verkostoa, jossa ovat mukana Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto VALLI ry, Invalidiliitto, Omakotiliitto ja Isännöintiliitto. Verkosto jatkaa yhteistyötä ikäystävällisen asumisen kehittämiseksi. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -koulutuskierueella syntyneet alueelliset kumppanuudet jäävät pysyviksi ja tukevat taloyhtiöissä toimivia tahoja.

Tulevaisuuden ratkaisut

Ikääntyminen ei ole vain yksilön, vaan koko yhteiskunnan asia. Ikääntyvien asumisen ja asukkaiden palvelutarpeiden ratkaisemiseksi tarvitaan laajaa kansallista ja poikki-

hallinnollista yhteistyötä, josta jokin taho ottaa vastuun. Tämä tarkoittaa valtion, hyvinvointialueiden, kuntien ja järjestöjen yhteistyötä sekä taloyhtiöiden aktiivista roolia.

Ikääntyvien asuminen on hajanaisiksi koettu kokonaisuus, joka vaatii edelleen työskentelyä. Oma koti on perusoikeus myös ikääntyville. Julkisen vallan resurssit yhteisöllisen asumisen, perhehoidon, lyhytaikaisen asumisen tai ympärivuorokautisen asumisen osalta ovat rajalliset. Ihmiset toivovat voivansa asua mahdollisimman pitkään kotonaan. Yksityiset taloyhtiöt kokevat välillä neuvottomuutta siitä, että asumispalveluiden tai hoivan järjestäminen siirtyy välillisesti myös taloyhtiöiden kontrolle. Kotipalvelujen kotitalousvähennys, esteettömyysratkaisujen tukeminen sekä osakkaiden yhteisesti hankkimat palvelut voisivat olla osana näitä ratkaisua, pohtii Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Lähde: Kiinteistöliitto

Taloyhtiöiden kustannuksiin maltillista kasvua vuonna 2026

Taloyhtiöiden hoitokulut noussevat ensi vuonna varsin hillitysti. Paikkakunta- ja taloyhtiökohtaiset erot voivat olla nytkin suuria. Kiinteistöliitto julkaisee vuosittain taloyhtiöiden talousarviosuunnittelun tueksi ohjeen, jota täsmennetään uudelleen tammikuussa.

Karkea kokonaisarvio kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräisestä hoitokulujen kasvusta suurissa kaupungeissa on haarukassa kahdesta kolmeen prosenttia.

Lämmityskuluissa järkevää varautua muutaman prosentin korotukseen

Taloyhtiön budjettia laadittaessa lähtökohtana on oltava tavanomaisen vuoden lämmitystarpeen mukainen kulu. Lämmitys on yleensä taloyhtiön kustannuseristä suurin.

- Vuosi 2025 voi jäädä vuotta 2024 lämpimämmäksi, jolloin vuoden 2026 budjetissa energiantarpeeseen on järkevää varata muutaman prosentin verran korotusta vuoden 2025 toteutuvaan verrattuna. Tilanne tarkentuu, kun viimeisen neljänneksen toteutunut lämmitystarve on

tiedossa, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Kuntakohtaiset vesitaksat jatkoivat tänä vuonna nousuaan, ja saman kehityksen ennakoidaan jatkuvan. Kiinteistöliiton Indeksitalo-seurannan mukaan vesikustannus nousi tänä vuonna keskimäärin 5,7 prosenttia vuot- ta aikaisemmasta.

Kiinteistöveroon ei ole tulossa uusia valtakunnallisia korotuksia vuodelle 2026.

Rakennuskustannusten noususta on tulossa vain 0,2 prosentin nousu rakennuksen kiinteistöveroon. Hallituksen esitystä kiinteistöveron arvostamisuudistuksella ei ole vaikutuksia vielä vuoteen 2026.

Vuoden 2026 jätetaksat selviävät vuodenvaihteeseen mennessä. Tiedossa on, että esimerkiksi HSY:n alueella taksat nousevat. Vuonna 2025 jätehuollon kustannukset nousivat reippaasti, Indeksitalo-vertailun mukaan keskimäärin 3,3 prosenttia.

HSY:n alueella jäteastoiden tyhjennysmaksut kiinteistöillä nousevat sekajätteen osalta 5,4 prosenttia ja biojätteen osalta 2 prosenttia sekä pakkausjätteiden osalta 2,4 prosenttia. Lisäksi astiavuokria korotetaan 5,4 prosenttia.

Taloyhtiön maksukyvystä tärkeää huolehtia

Taloyhtiön maksuvalmiuden ja reagointikyvyn varmistamiseksi yhtiöllä tulisi jatkuvasti olla vähintään noin kolmen tai neljän kuukauden vastikkeita vastaavat varat kassassaan.

Lisäksi yhtiökokouksen kannattaa valtuuttaa hallitus tarvittaessa perimään yksi tai kaksi ylimääräistä hoitovastiketta taloustilanteen sitä vaatiessa.

- Maksukyky ja taloyhtiön reagointimahdollisuudet ovat oleellisen tärkeitä, sillä esimerkiksi yllättävät korjaustarpeet on pystyttävä hoitamaan välittömästi. Taloyhtiöiden talous perustuu kuukausittaisiin, samansuuruisiin vastike- ja vuokratuloihin, kun taas kulujen osalta on huomattavaa kuukausittaista vaihtelua, Juho Järvinen painottaa.

Kiinteistöliiton vuotta 2025 koskeneen Hoitovastikekyselyn mukaan kerrostaloyhtiöiden keskimääräinen hoitovastikkeen taso nousi 2,5 prosenttia, ja rivitaloyhtiöiden 3,5 prosenttia vuodesta 2024.

Lähde: Kiinteistöliitto

Isännöinnin uusi laatujärjestelmä käynnistyy pian

Isännöintiliitto on kehittänyt vuoden 2025 ajan uutta yrittysertifiointien laatujärjestelmää, kun Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n toiminnot siirtyivät Isännöintiliiton hallinnoitaviksi.

Isännöintiliiton hallitus vahvisti joulukuun kokouksessaan sertifiointikriteerit ja päätti muun muassa auditointikumppanista. Kumppaniksi valittiin Kiwa, joka on akkreditoitu, kokenut eri toimialojen audittoija.

Hallitus päätti myös perustaa sertifiointitoimikunnan, jonka tehtävänä on hyväksyä ja hylätä tai peruuttaa sertifiointit ja osallistua kehittämiseen. Hallitus nimittää toimikunnan, mutta toimikunta tekee päätökset itsenäisesti.

– Olemme tehneet ison työn. Perusrakenne on nyt valmis, ja voimme käynnistää järjestelmän pian. Haluamme kehittää järjestelmää joustavasti, jos tarve niin vaatii. Ensimmäiset auditoinnit näyttävät, missä asioissa on vielä kehitettävää. Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva** sanoo.

Miksi uusi järjestelmä?

Vanha järjestelmä ei auttanut isännöintiyrityksiä kehittymään, tehnyt näkyväksi yritysten eroavaisuuksia tai kertonut taloyhtiöille, millä perusteilla yritys on saanut auk-

torisoinnin. Uudesta laatujärjestelmästä haluttiin tehdä aidosti hyödyllinen ja uskottava sekä isännöintiyrityksille että heidän asiakkailleen. Vanha järjestelmä myös tunnettiin huonosti, ja siksi isännöinnin asiakkaat eivät osanneet vaatia auktorisointia kilpailutuksissa.

– Auktorisoinnin sijaan puhumme nyt sertifioinnista, mikä konkretisoi osaltaan sitä, että uusi laatujärjestelmä on eri järjestelmä kuin vanha.

Auktorisointien piirissä oli suhteellisen pieni osa isännöintiyrityksistä ja isännöitsijöistä, eikä järjestelmä ollut riittävän tuttu isännöinnin asiakkaille. Isännöintiliitolla on Isännöinnin auktorisointi ISA ry:tä vahvemmat resurssit kehittää, tehdä tunnetuksi ja ylläpitää järjestelmää.

Näiden vahvuuksien ansiosta järjestelmällä on paremmat edellytykset kasvaa ja vakiintua. Kun sertifiointi laajenee ja tunnetaan paremmin, se nostaa koko isännötialan osaamista, arvostusta ja luottamusta.

Isännöintiliitto pystyy myös kantamaan alkuvaiheeseen liittyvän taloudellisen riskin, jos järjestelmän kasvu vie aikaa. Lisäksi Isännöintiliitolla on mahdollisuus kehittää sertifiointia tukevia palveluita, kuten auditointien tueksi tarjottavaa ohjausta ja työkaluja, joista on hyötyä alan toimijoille myös pitkällä aikavälillä. Sertifiointijärjestelmä myös jatkaa Isännöintiliiton työtä isännötialan vastuullisuuden vahvistamiseksi.

Laatu paremmin näkyväksi asiakkaille

Jatkossa yrittysertifiointeilla on kaksi tasoa: pääsertifikaatti, jonka sisältö kattaa vastuullisen ja luotettavan isännöinnin perusteet, ja vapaaehtoiset lisäsertifikaatit. Lisäsertifikaatit liittyvät työyhteisön kehittämiseen, kunossapidon ja energiatehokkuuden johtamiseen, yhteisöllisyyden johtamiseen, talousosaamiseen, digitaalisuuteen ja tietojohdamiseen, asiakkuuden elinkaaren hoitoon, viestintään ja vastuullisuuteen.

Uusi järjestelmä tekee laadun entistä paremmin näkyväksi esimerkiksi asiakkaille. Arviointiraportin pääkohdat ovat julkista tietoa.

Jatkossa yrityksiä auditoi kaksi eri henkilöä: alaa ulkopuolelta tarkasteleva sekä isännöintiä hyvin tunteva audittoija. Alan ulkopuolinen audittoija auttaa yrityksiä tarkastelemaan toimintaansa ulkopuolisin silmin ja vertaamaan sitä muihin toimialoihin. Näin varmistetaan myös järjestelmän riippumattomuus. Alaa tunteva audittoija osaa puolestaan arvioida parhaiten isännöinnin arjen työtä, työkäytäntöjä ja erityispiirteitä.

Lähde: Isännöintiliitto

Palvaroitinuudistus: Asukkaat tarvitsevat hyvät ohjeet taloyhtiöiltä

Vastuu palvaroitimien toimintakunnosta siirtyi vuoden vaihteessa taloyhtiöille. Se tarkoittaa, että rakennuksen omistajalla on velvollisuus huolehtia, että asunnoissa on riittävä määrä toimivia palvaroitimia. Huoneiston asukkaan tehtävänä on ilmoittaa omistajalle viipymättä palvaroitimissa havaitsemistaan vioista. SPEKin asiantuntija kannustaa taloyhtiöitä antamaan selkeät ohjeet asukkaille.

Vuoden 2026 alusta niin paristokäyttöisten kuin sähköverkkoon kytkettyjen palvaroitimien hankinta- ja ylläpitovastuu on taloyhtiöillä. Yhtiöissä on toivottavasti jo suunniteltu sopivat käytännöt ja ohjeistukset palvaroitimien toiminnan ylläpitämiseksi.

– Koska palvaroitimet koskevat jokaisen kodin asukkaita, on tärkeää, että asukkaat saavat niistä riittävästi tietoa. Taloyhtiöiden kannattaakin panostaa ohjeisiin. Se helpottaa yhteistyötä jatkossa, paloturvallisuuden johtava asiantuntija **Jan Meszka** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä sanoo.

Asukkailla on oikeus tietää asuntonsa palvaroitimista

Asukkaiden on helpompi toimia ohjeiden mukaan, kun he ymmärtävät kokonaisuuden. He tarvitsevat vastaukset muun muassa näihin kysymyksiin:

- Millaiset palvaroitimet asuntoon on asennettu ja mihin huoneisiin?
- Kuinka usein palvaroitimet testataan ja miten?
- Mitä palvaroitimen äänimerkit ja valot tarkoittavat?
- Millä tavalla ilmoitus palvaroitimen vioista tai paristojen loppumisesta tehdään?
- Miten asukkaiden tulee toimia, kun palvaroitin hälyttää tulipalotilanteessa?

– Laitteiden teknisistä ominaisuuksista on myös syytä kertoa. Onko palvaroitin esimerkiksi vaiennettavissa tai onko kodin varoitimet kytketty yhteen siten, että jos yksi havaitsee savua, niin kaikki varoittavat, Meszka listaa.

Taloyhtiö vastaa ja asukas testaa

Selkeät ohjeistukset ovat suorastaan elintärkeitä. Esimerkiksi asukas ei saa itse poistaa palvaroitimia käytöstä. Poistettu palvaroitin ei varoita tulipalosta, ja sähköverkkoon kytkettyjen palvaroitimien katosta irrottaminen voi aiheuttaa sähköiskun.

– Onhan se hyvä tietää, jos palvaroitin ei pihahdakaan. Miten se silloin varoittaa tulipalosta, Meszka tuumii.

Asia on yksinkertainen: taloyhtiö vastaa ja asukas testaa. Palvaroitin testataan painamalla testinappia.

Testausohjeet on tärkeää sisällyttää taloyhtiön asukkaille antamiin ohjeisiin. Yleisohje on, että palvaroitin on hyvä testata säännöllisesti esimerkiksi noin 3–4 ker-

taa vuodessa ja aina pidemmän poissaolon jälkeen.

– Asukas myös ilmoittaa pikimmiten taloyhtiölle, jos palvaroitimessa on jotakin vikaa. Sehän on puhtaasti asukkaan oma etu, Meszka painottaa.

Palvaroitimet tulivat pakollisiksi Suomessa vuosituhannen vaihteessa. Vuoden 2009 jälkeen rakennetuissa asunnoissa on pitänyt olla sähköverkkoon kytketyt palvaroitimet. Palvaroitimien määrän lisääminen kodeissa on yksi syy, miksi palokuolemat ovat Suomessa vähentyneet puoleen.

– Puolitoista vuosikymmentä sitten paloissa kuoli noin sata ihmistä vuosittain. Nyt luku on viitisenkymmentä, Meszka kertoo.

Lähde: Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö





••• Teksti: Elina Salmi

Uusi, entistä ehompi katto

Koska vesikatto suojaa rakennusta sade- ja sulamisvesiltä, on siitä pidettävä erityisen hyvää huolta ja aika ajoin se on myös uusittava. Jokainen kiinteistö käy elinkaarensa aikana kattoremontin läpi jopa useampaan kertaan. As.oy Tampereen Seljangassa kattoremontti tehtiin kesällä 2025.

As.oy Tampereen Seljanka on vuonna 1991 valmistunut yhtiö. Se koostuu kahdesta nelikerroksisesta talosta, joissa on asuntoja yhteensä 44. Molemmissa taloissa on eri tasoissa oleva pulpettikatto, joiden alkuperäisenä katteena oli kuitusementistä tehty Vartti-kate.

– Vuosittaisen kattohuoltokäynnin yhteydessä vuonna 2020 tuli vastaan havaintoja, joiden perusteella hallitus päätyi teettämään katolle kuntokartoituksen, kertoo As.oy Tampereen Seljangan hallituksen puheenjohtaja **Harri Saaristo**.

Kuntokartoitus kertoi selvää kieltä siitä, että vesikatto oli heikossa kunnossa. Vesikatteessa ja aluskatteessa oli useita

vuotokohtia, vesikate oli sammaloitunut ja maalipinta pahoin kulunut. Pahvinen aluskate oli repeillyt ja kastunut. Suojapellitykset limittyivät liian vähän aluskatteen päälle, aluskatteen liitokset tarkastusluukkuihin ja tuuletusputkien läpiviennit olivat puutteellisia. Lisäksi kattoturvatotteiden kiinnityksissä oli toivomisen varaa ja turvaköyden kiinnityspisteitä puuttui.

– Kuntokartoituksen perusteella oli selvää, että vesikatto kaipaa isompaa remonttia ja siksi alettiin yhteistyössä hallituksen kanssa valmistella vesikaton uusimista, toteaa yhtiön tekninen isännöitsijä **Erik Penttilä** Kiinteistötahtola Oy:stä.

Katto uusittiin alusrakenteita myöten

Taloihin oli tulossa myös talotekniikkasaneeraus. Niinpä sekä talotekniikkasaneerauksen että vesikaton uusimisen hankesuunnittelu kulki rinnakkain vuonna 2023. Vesikattoremontin toteutussuunnittelu oli vuonna 2024.

– Yhdessä suunnittelijan ja aktiivisen hallituksen kanssa pohdittiin eri vaihtoehtoja ja urakan kokonaissisältöä. Lopulta päädyttiin lukkosaumattuun peltikattoon, toteaa Penttilä.

Kerrostaloissa ja rivitaloissa vesikatot ovat yleisimmin bitumikermiä, peltiä tai

tiiltä. As.oy Tampereen Seljangassa päädyttiin lukkosaumattuun peltikatteeseen, koska se arvioitiin huoltovapaammaksi kuin muut vaihtoehdot ja koska sitä on alueella käytetty muissakin kohteissa, joissa vesikatto on uusittu.

Urakasta tuli heti alkuunsa varsin laaja, sillä molempien talojen vesikatot päätettiin uusiksi aluskatteita myöten. Se tarkoitti käytännössä sitä, että vanhat vesikatteet, sadevesikourut ja -syöksyt sekä vesikaton läpiviennit piti purkaa ja asentaa tilalle uusi ruodelaudoitin, aluskate ja varsinainen kate.

– Urakkaan sisältyi lisäksi lisälämmön-eristys yläpohjaan ja uusien läpivientikap-



”Pyysimme tarjoukset useammalta toimijalta ja niissä oli hurjia eroja. Halvin ja kallein tarjous olivat melkein sadantuhannen euron päässä toisistaan.

paleiden ja alipainetuulettimien asennus. Myös kattoturvatuotteet – kulku-sillat, lapetikkaat, lumiesteet, seinätikkaat ja turvaköysien kiinnityspisteet uusittiin, samoin sadevesikourut ja syöksytorvet, listaa Penttilä.

– Pyysimme tarjoukset useammalta toimijalta ja niissä oli hurjia eroja. Halvin ja kallein tarjous olivat melkein sadantuhannen euron päässä toisistaan. Lopulta kutsuimme kaksi ehdokasta hallituksen haastateltaviksi ja niiden keskustelujen perusteella urakoitsijaksi valikoitu Kattokeskus, kertoo Saaristo.

Remontti valmistui suunniteltua nopeammin

Urakka toteutettiin kesällä 2025 ja se sujui mallikkaasti. Remontin oli etukä-

teen laskettu kestävän kahdeksan viikkoa, mutta valmista tulikin seitsemässä. Lopullinen hintalappu oli 265 000 euroa.

– Asumishaittaa ei juurikaan ollut. Silloin tällöin ylimääräisiä ääniä ja telineet talon ulkopuolella, siinä kaikki. Enemmän asumishaittaa tuotti samaan aikaan tehty vesijohtojen uusiminen, vaikka talossa pystyi senkin aikana asumaan, toteaa Saaristo.

– Urakan aikana valvonta toimi hyvin ja valvojan huomioihin reagoitiin asianmukaisesti. Lisätyökustannuksia tuli vain pari prosenttia ja siitäkin suurin osa liittyi jätekatoksen katteen uusimiseen, joka päädyttiin teettämään urakan yhteydessä lisätyönä. Oli siis kaikin puolin sujuva remontti ja lopputulos, johon ollaan yhtiössä tyytyväisiä, komppaa Penttilä.

>>

KATTOMAALAUKSET & PINNOITUKSET sekä rakennuspeltityöt

aleksi.muttonen@kirvesmiehet.fi

MAKSUTON ARVIOINTIKÄYNTI
Soita 045 130 8971

KIRVESMIEHET.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com



VÄLTÄ KATON UUDISTAMISKUSTANNUKSET
Kattomaalaukset alan ammattilaiselta



Peltikatto vuodelta 1926. Huoltomaalaus tehty 2020. Suositus huoltomaalaukselle 2045.



Ehjä teräspeltikate vuodelta 1995. Uusittu pinta 2020. Suositus huoltomaalaukselle 2045.



Pelti-, tiili-, ja mineriiattikattojen maalaukset 40 vuoden ammattitilpeydellä.



Tyks: hallintorakennuksen peltikaton maalaus.



Suomenlinnan katot 2022-2025.



Tehdasvalmisteisen LEGACY Peltin- Ensimaalaus Hämeenlinnan Ojennuslaitoksen katto- maalaukset 2025. Hämeenlinna.

HÄMEEN KATTOPINTA OY
hameenkattopinta@gmail.com
050 543 2782 Perttu Hanhivaara
kattopinta.com



Kangasniemen kirkko pinnoituksen jälkeen 2025

Eri kattomateriaalit ja niiden ominaisuudet

Suomessa yleisimmin käytetyt katemateriaalit ovat pelti, huopa ja tiili. Niillä kaikilla on hyvät ja huonot puolensa.

PELTI

Pelti on kevyt vesikatemateriaali, joten se ei vaadi niin järeitä alusrakenteita kuin esimerkiksi tiilikate. Pelti on sileä eikä sen pintaan kerry helposti likaa, kasvustoa tai sammalta. Se on siksi myös helppohoitoinen materiaali. Markkinoilla on runsaasti erilaisia väri- ja profiilivaihtoehtoja.

Peltikate voidaan asentaa katoille, joiden kaltevuus on vähintään 1:9. Säännöllisesti hoidettuna ja huollettuna se on kestävä katemateriaali, jolle esimerkiksi Ruukki antaa 25 vuoden esteettisyys- ja 50 vuoden teknisen takuun.

Peltikate on täysin kierrätettävä ja nopeampi asentaa kuin muut katemateriaalit.

Pelti voi olla meluisa. Se paukkuu kovalla tuulella ja lämmönvaihteluiden vuoksi. Sateen ropina ja lentomelu kuuluvat helpommin sisätiloihin kuin muita katemateriaaleja käytettäessä. Pelti myös kuumenee ja saattaa siksi lämmitää koko rakennusta.

HUOPA

Huopakatto on helppo asentaa ja rullahuopaa voi käyttää myös tasakatoilla. Silloin saumojen täytyy olla ehdottoman vedenpitävät. Koska huopa on taipuisaa, se sopii monenlaisille kattomuodoille. Huopakatto on muita lyhytikäisempi ja herkempi mekaanisille vaurioille.

Huopa on karhea materiaali ja kerää siksi helposti roskaa. Sen vuoksi sitä täytyy puhdistaa ja huoltaa useammin kuin esimerkiksi peltikattoa. Huopa on muihin verrattuna hiljainen materiaali, joka vaimentaa ääniä eikä pauku tuulessa. Suuri osa huopamateriaalien asennustöistä vaatii tilityötä.

Myös talvihuolto on tärkeää, sillä kaltevaltakaan huopakatolta lumi ei yleensä putoa maahan omia aikojaan, vaan sulaa paikalleen. Huopakatolta lumia poistettaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta, ettei työkaluilla suotta vahingoiteta pintaa ja tehdä katteeseen reikiä.

TIILI

Tiilikaton kaltevuuden tulee olla vähintään 1:4. Tiili on varsin painava materiaali, joten se vaatii selvästi vankemmat alusrakenteet kuin muut katemateriaalit.

Tiili on huokoista ja kerää siksi helpommin roskaa, viherlikaa ja ilman-saasteita kuin esimerkiksi peltikate. Tiili voidaan kuitenkin remontoida pinnoittamalla ja nykyiset pinnoitteet torjuvatkin likaa ja roskia merkittävästi.

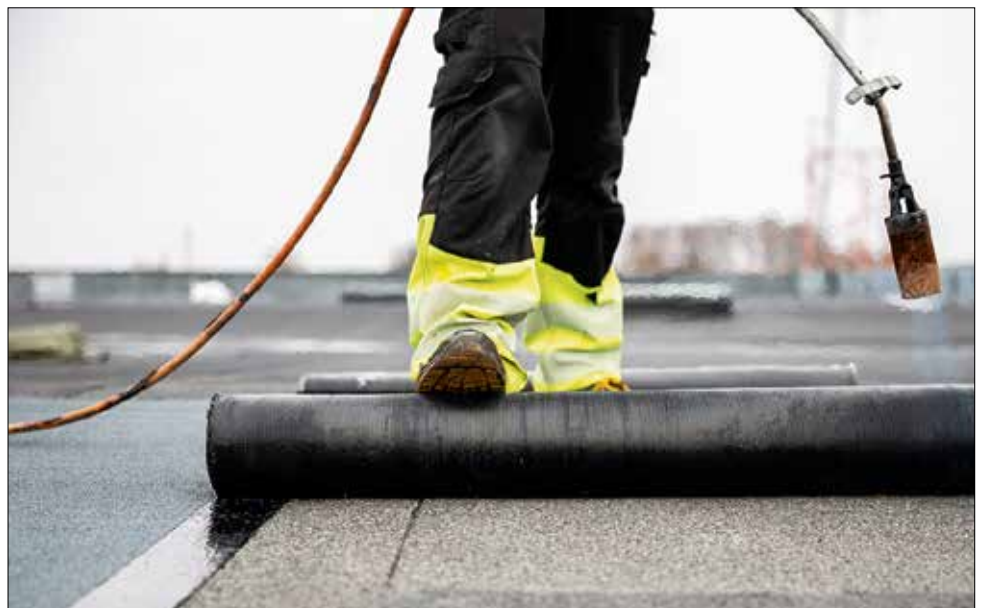
Tiili on hiljainen katemateriaali. Se ei pauku tuulessa ja vaimentaa sateen ropinaa. Se myös pysyy auringon paahteessa muita katteita viileämpänä.

Tiilikate on hitaampi asentaa kuin pelti tai huopa, mutta se on tällä hetkellä jonkin verran edullisempi vaihtoehto kuin peltikate. Tiilikatto kestää pitkään, jos se huolletaan säännöllisesti ja asianmukaisesti.

Lähde: kattokeskus.fi



Freepik



iStock



iStock



KATOKSI OY

TARKASTUKSET

• Kuntotutkimukset • Vuototutkimukset

HUOLLOT

• Huoltosopimukset • Lumen pudotukset

KATTOREMONTIT

Soita ja kysy lisää: 045 162 0064 | www.katoksi.fi

Kattoremontin ABC



Rakennuksen ylimpänä osana katto suojaa kaikkea sen alla olevaa sade- ja sulamisvesiltä – siksi sen kunnossa pitäminen on erittäin tärkeää. Lisäksi katto tietysti vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön ja sitä kautta arvoon. Kattoremontti tulee talon elinkaaren aikana vastaan useammankin kerran.

Kattoremontti voi helpoimmillaan tarkoittaa esimerkiksi peltikatteen huoltomaalausta, tiilikatteen pinnoittamista tai sitä, että vanhan bitumikermikatteen päälle asennetaan uusi. Laajimmillaan se voi tarkoittaa sekä kateen että alusrakenteiden uusimista. Aluskatteen kunto ohjaa sitä, pitääkö katto uusia aluskatetta myöten.

Vähänkin isomman kattoremontin yhteydessä joudutaan yleensä uusimaan joitakin kattoon kiinteästi liittyviä järjestelmiä, kuten kattoturvatuotteita tai sadevesi- ja ilmanvaihtojärjestelmien osia.

Asuinrakennuksissa käytetään yleensä kolmea erilaista vesikatemateriaalia: bitumikermiä, peltiä tai tiiltä. Rivipeltikatteet ovat yleensä pitkäikäisimpiä ja bitumikermikatteet lyhytikäisimpiä. Bitumikermikatteen tekninen käyttöikä on keskimäärin 30, rivipeltikatteen 60 sekä profilipeltikatteen ja tiilikatteen 40 vuotta.

Isompi kattoremontti tulee taloyhtiöille ajankohtaiseksi tyypillisesti noin 20–60-vuoden iässä. Tarkempaan ajankohtaan vaikuttaa vesikatteen materiaali, katon huolto ja rasisolosuhteet sekä aikakauden rakennustapa ja -materiaalit.

Katon rasisolosuhteet vaikuttavat paljon siihen, kauan katto kestää. Esimerkiksi etelänpuoleiset, auringon paah-teelle alttiit katot kuluvat nopeammin kuin varjon puolella olevat. Jos ympärillä on paljon puita, päätty katolle toden-näköisesti paljon niistä irtoavaa roskaa, joka sekin rasittaa katetta.

Katon huollolla on olennainen merkitys kunnossa pysymiseen. Katto – samoin kuin sadevesijärjestelmä – pitäisi tarkastaa ja puhdistaa vuosittain. Jos on mahdollista tarkastaa yläpohja, niin se pitää tietysti myös tarkastaa vuosittain ja etsiä aluskatteesta merkkejä mahdollisista vuodoista tai puutteista. Huoltojen laiminlyönti saattaa lyhentää katon kestoikää hyvinkin paljon.

Esiselvityksistä korjaustyöhön

Taloyhtiön kattoremontti alkaa esiselvitysvaiheella. Erilaisen katon rakenneosien kuntotutkimusten avulla varmistetaan katon kriittisten osien kunto sekä saadaan tietoa korjausmenetelmien valintaa ja korjaussuunnitelmia varten.

Seuraavaksi alkaa hankesuunnittelu, jolloin pöydällä on erilaisia korjausvaihtoehtoja, joista sitten valitaan taloyhtiölle parhaiten soveltuva vaihtoehto. Hankesuunnitelman pohjalta laaditaan toteutussuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua kilpailutetaan urakka ja valitaan urakoitsija.

Kattoremontin urakkavaiheen kesto riippuu paljon hankkeen laajuudesta. Katon huoltomaalaus voi olla ohi kuu-kaudessa, kun taas perusteellisempi ja alusrakenteisiin käyvä remontti kestää pidempään. Kattoremontista ei yleensä aiheudu kovinkaan suurta asumishaittaa.

Kustannukset vaihtelevat tietysti riippuen urakan laajuudesta. Pelkkä huoltomaalaus voi maksaa noin 20 – 80 euroa neliöltä. Katon uusimisen hintahaitari voi olla viidestäkym-pistä viiteensataan euroon neliöltä, jopa enemmän. Rivitaloissa kustannus on osakasta kohden suurempi, koska maksajia on uusittavaan kattopinta-alan suhteutettuna vähemmän. •

Lähde:
sustera.fi/ kattoremonttiopas

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

Freepik

••• Teksti: Elina Salmi

Asunto- osakeyhtiölaki uudistuu

**Asunto-osakeyhtiölakia uudistava työryhmä ehdottaa muutoksia muun muassa osakehuoneiston hallintaanoton perusteisiin, taloyhtiön hallittuun alasajoon ja tiedon-
kulkuun niin osakkeenomistajalta yhtiölle kuin toisinkin päin.**

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä jätti mietintönsä kesän lopulla ja lausunto-
kierros päättyi lokakuun alkupäivinä.
Varsinainen lakiesitys tulee eduskun-
taan keväällä ja voimaan mahdollises-
ti jo syksyllä 2026.

Asunto-osakeyhtiölain työn alla
olevassa, tuoreimmassa uudistuksessa
ehkä eniten puhuttanut asia on ollut
se, että lakiin halutaan tuoda taloyh-
tiölle paremmat mahdollisuudet ottaa
osakehuoneisto yhtiön hallintaan, jos

huoneistossa harjoitetusta lyhytvo-
ruksesta aiheutuu asuinkäytöstä
poikkeavaa, merkittävää lisäkustan-
nusta tai haittaa. Haittoihin puuttu-
misen lisäksi halutaan hallitusohjel-
man mukaisesti varmistaa lyhytaikai-
sen vuokraustoiminnan edellytykset.

Tarkoituksena on, että jatkossa voi-
taisiin paremmin puuttua sellaiseen
osakkeenomistajan tai asukkaan me-
nettelystä johtuvaan vähäistä suurem-
paan häiriöön tai haittaan, jota yhti-

ön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida
katsoa olevan velvollisia sietämään,
mutta jotka jäävät voimassa olevien
hallintaanotto- ja perusteiden soveltamis-
alan ulkopuolelle. Jatkossa myös tupa-
kointikiellon rikkominen voi olla tie-
tyin edellytyksin hallintaanoton pe-
ruste.

Lakiehdotukseen on kirjattu myös,
että jatkossa osakkeenomistajalla on
velvollisuus antaa yhtiölle tarvittavia
tietoja osakehuoneiston käyttäjän –

siis vaikkapa lyhytvoimakraajan – aihe-
uttaman vahingon selvittämiseksi, jot-
ta voidaan vaatia vahingonkorvausta
yhtiölle, osakkaalle tai muulle henki-
lölle aiheutuneesta vahingosta. Tällai-
sia tietoja olisivat esimerkiksi lyhyt-
vuokralaisen tunnistetiedot ja yhteystiedot,
tiedot vahinkotapahtumasta sekä tie-
dot siitä, miten lyhytvoimakraus on jär-
jestetty.

Jos osakas laiminlyö huolellisuus-
velvollisuutensa tai velvollisuutensa

99 Lakimuutoksella halutaan parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä.

myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen, voi vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta siirtyä osakkaalle yleisten vahingonkorvausta koskevien edellytysten perusteella.

Tietojen perusteella taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhytvuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja sitä, onko lyhytvuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi.

Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

Alueellinen rakennemuutos on tuonut monille hiljenevillä paikkakunnilla sijaitseville taloyhtiöille haasteita. Lakimuutoksella halutaan parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä sekä helpottamalla osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi niin, että päätösvalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin olisi ensisijaisesti yhtiökokouksella.

Lakiin ehdotetaan lisäksi säännöksiä konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallinta-oikeuden ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Ehdotusten tarkoituksena on ottaa huomioon asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvat erityispiirteet ja selventää konkurssimenettelyn toteuttamista osakkeenomistajien, asukkaiden ja yhtiön velkojien intressit huomioon ottavalla tavalla.

Muutoksia osakkaan tietojensaantioikeuteen

Työryhmä ehdottaa lakia täydennettäväksi niin, että osakkeenomistajalla olisi hallituksen päätösten lisäksi oikeus saada viivytyksettä tieto yhtiöllä olevasta osakehuoneistosta koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huo-

neiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin tai osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta.

Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajalla on käytössään riittävät tiedot oman asemansa ja vastuunsa arvioimiseksi. Osakkeenomistajan tietojensaantioikeutta ei ehdoteta olennaisesti laajennettavaksi nykyisestä. Tarkoitus ei myöskään ole rajoittaa rajoittaa osakkeenomistajan tiedonsaantia nykyisestä.

Sen sijaan kyse on siitä, että osakkeenomistaja voisi olla yhtiökokouksessa kysymykseensä annettavan vastauksen ja/tai hallituksen päätöksen tiedoksi saamisen ohella saada jäljennös yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta, jolla on tapauskohtaisesti merkitystä osakkeenomistajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden tai velvollisuuden arvioinnin kannalta. Ehdotus ei tarkoita sitä, että yhtiön pitäisi laatia tai hankkia asiakirjoja erikseen. Tiedoksisaantioikeus koskisi asiakirjoja, joka yhtiöllä jo on. Tyypillisesti tällaisia asiakirjoja yhtiölle kertyy muun muassa osakehuoneistojen kunnan asianmukaisen seurannan ja kunnossapitotöiden suunnittelun ja toteuttamisen johdosta.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, jotka koskevat muun muassa osakkeiden lunastusmenettelyä, yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta, vastikeolettamasta sähköautojen latauspisteitä yhtiön päätöksellä asennettaessa, osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta.

Lain lopullinen sisältö selviää vasta keväällä, kun se tulee eduskunnan käsittelyyn. Eräät kiinteistöalan järjestöt ovat toivoneet muun muassa sitä, että lyhytvuokrausta harjoittavilla osakkaila pitäisi olla erillinen vakuutus mahdollisten vahinkojen korvaamiseksi. On myös toivottu, että esimerkiksi poliisin käyntitietoja voitaisiin käyttää häiriöiden todistelussa, mutta se mahdollisuus ei ole tulossa ainakaan tässä vaiheessa.

Mietintöön jätti lausuntonsa määräajassa 75 eri tahoa.

Lähde: Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö



Hyvä taloyhtiö viestii asukkailleen monin keinoin

Koska asukkaat ja heidän tiedontarpeensa ovat eri yhtiöissä kovin erilaisia, kannattaa viestintää tehdä monipuolisesti ja useita viestintävälineitä käyttäen.

Sähköisten viestintävälineiden käyttö lisääntyy kaiken aikaa – ovathan ne nopea ja tehokas keino tavoittaa asukkaat.

Taloyhtiön viestinnässä voi hyödyntää vaikkapa internetsivuja, joita voivat ylläpitää isännöintiä hoitava taho, taloyhtiön hallitus tai tehtävään valitut asukkaat. Taloyhtiösivuja voi käyttää myös esimerkiksi muuttoilmoituksen tekemiseen tai vaikka yhteisen tilojen, kuten pesutuvan varauskalenterina.

Hyviä ja yleisiä viestikanavia nykypäivänä ovat myös sähköposti ja tekstiviestit. Äkillisissä tilanteissa juuri sähköiset välineet, etenkin tekstiviestit, ovat nopeita tapoja saada viesti perille. Jotta hallitus ja isännöitsijä voi käyttää sähköisiä välineitä viestinnässään mahdollisimman tehokkaasti, on olennaista, että yhtiöllä on tiedossa kaikkien asukkaiden sähköiset yhteystiedot.

Sähköisiä yhteystietoja käytetään vain hallituksen, osakkaiden, asukkaiden ja isännöitsijän välisessä osakas- ja asukastiedotuksessa eikä niitä luovuteta ulkopuolisille. Ryhmäviestit lähetetään niin, etteivät vastaanottajat näe toistensa sähköpostiosoitteita.

Viestiä voi tarpeen vaatiessa myös paperilla – kirjeitse, kaikkiin asuntoihin jaettavaa tiedotteella, asukaskansiolla ja asukasoppaila. Aktiivinen hallitus voi yhdessä isännöitsijän kanssa järjestää myös hallituksen kyselytunnin aika ajoin.

Vanha kunnan ilmoitustaulu portaan ala-aulassa on jo monissa yhtiöissä korvautunut digitaalisella porrasnäytöllä. Sen lyömättömiä etuja ovat nopeus ja kustannustehokkuus. Porrasnäytöt ovat yleensä etäohjattavia. Sisältö, kuten vaikka asukastiedot, yleinen informaatio taloyhtiön asioista tai ilmoitukset tulossa olevista erikoistilanteista, päivittyvät vaivattomasti ja asukkaat saavat reaaliaikaista tietoa. Isännöitsijän, hallinnon ja huoltoyhtiön aikaa säästyy, kun ei tarvitse kiertää rapuissa kiinnittämässä paperitiedotteita ilmoitustaululle. ●

Lähteet: Isännöintiliitto, one4all.fi



Freepik



Kilpailukohteena oli tällä kertaa Tampereella sijaitseva As Oy Sotkantalojen nelikerroksinen rakennus. Siihen piti suunnitella muun muassa kaksi lisäkerrosta.

... Teksti: Elina Salmi

Arkkitehtiopiskelijat ideoivat kerrostalon korjaamista

Arkkitehtiopiskelijoille suunnattu kerrostalon korjauksen ideakilpailu järjestettiin keväällä 2025 jo seitsemättätoista kertaa. Tulokset julkistettiin syksyllä. Tällä kertaa suunnittelukohteena oli 1960-luvun lopulla valmistunut, Tampereen Amurissa sijaitseva taloyhtiö.

Kerrostalon korjauksen ideakilpailu on perinteikäs mitteli, jota on järjestetty parinkymmenen vuoden ajan lähes joka vuosi. Tällä kertaa kohteena oli Asunto Oy Sotkantalo, Tampereella sijaitseva taloyhtiö, jonka tontilla on kolme rakennusta – kaksi kuusikerroksista ja yksi nelikerroksinen talo. Opiskelijat keskittyivät tällä kertaa matalimman rakennuksen korjauksen suunnitteluun ja sen korottamiseen kahdella lisäkerroksella. Pohdittavana oli myös parvekkeiden korjaus ja huoneistokohtainen käyttömukavuus.

– Kilpailu on muuttunut viime vuosina

vaativammaksi, kun tehtävänä on suunnitella uudet lisäkerrokset jo olemassa olevaan rakennukseen. Samalla painottuu rakenteellisten ratkaisujen osaaminen. Opiskelijoiden pitää huomioida suunnittelutöissään toimivan ja ympäristöönsä sopivan arkkitehtuurin lisäksi myös rakenteiden tekninen toimivuus, elinkaariasiat sekä energiatehokkuuteen, esteettömyyteen, kestävyyyteen ja huollettavuuteen liittyvät ratkaisut, listaa arkkitehti SAFA **Maritta Koivisto**. Hän on ollut pitkään mukana järjestämässä kilpailua ja jäsenenä sen tuomaristossa Rakennustuo-

teteollisuus RTT ry:n ja Julkisivuyhdistyksen edustajana.

– Tarkoituksena on samalla ohjata ja opettaa opiskelijoita näkemään, miten voi tehdä toteutettavia parannuksia jo olemassa olevaan rakennukseen. On tarkasteltava kokonaisuutta – tonttia, ympäristöä ja naapuritaloja – ja mietittävä myös sitä, pitääkö piha-aluetta järjestellä uudelleen. Koska lisäkerrokset tuovat taloyhtiöön uusia asukkaita, pitää kilpailutöissä miettiä, tarvitaanko vaikkapa lisää pysäköintipaikkoja.

Aiempina vuosina kilpailun kerrostalo-

kohteita on ollut Tampereella, Helsingissä, Espoossa, Oulussa ja Forssassa. Uusia taloehdokkaita etsitään parhaillaan tulevien vuosien kilpailuihin. Osallistuminen ei maksa taloyhtiölle mitään, mutta yhtiön edustajan toivotaan osallistuvan kilpailutuomariston työskentelyyn ja yhtiön antavan rakennuksen piirustukset ja kuvat kilpailijoiden käyttöön.

Uusia, raikkaita ideoita

Kilpailun järjestää Julkisivuyhdistys – JSY ry yhdessä arkkitehtejä kouluttavien yli-

99 Esimerkiksi tuoreimmassa kilpailu-ohjelmassa lähtökohtana oli, että olemassa olevien perustusten ja kantavan rungon oletetaan kestävän lisärakentamisen kuormat, kun uudet kerrokset toteutetaan kevytrakenteisina, esimerkiksi puu- tai teräsrunkoisina.

opistojen kanssa. Tehtävänannossa pyydettiin opiskelijoita laatimaan arkkitehtonisesti korkeatasoinen korjaussuunnitelma, jossa yhdistyvät kaupunkikuvaa ja alueen viihtyisyyttä kohentava ulkoasu, toiminnalliset parannukset sekä rakenteiden ja talotekniikan energiateknistä ja muuta toimivuutta kehittäviä ratkaisut.

Kilpailu on kuitenkin idealuonteinen. Vaikka suunnitellaan realistisesti oikeita rakenteita, kaiken ei tarvitse olla suoraan toteuttamiskelpoista. Suunnitelmilla ei siis päästä oitis toteuttamaan korjauksia, mutta taloyhtiö saa uusia, raikkaita ideoita siihen, mitä kaikkea voisi tehdä.

Esimerkiksi tuoreimmassa kilpailu-ohjelmassa lähtökohtana oli, että olemassa olevien perustusten ja kantavan rungon oletetaan kestävän lisärakentamisen kuormat, kun uudet kerrokset toteutetaan kevytrakenteisina, esimerkiksi puu- tai teräsrunkoisina. Opiskelijoiden ei siis tarvinnut esittää vahvistuksia olemassa oleviin rakenteisiin, joita todellisuudessa saatettaisiin tarvita.

– Takavuosina oli välillä hyvinkin viljejä ideoita ja ehdotuksia, mutta nyt kun mukaan on otettu energiatehokkuuden huomioiminen ja elinkaariajattelu osana kilpailutyötä, on suunnitelmista tullut realistisempia ja sitä kautta toteuttamiskelpoisempia. Pidän hyvin tärkeänä sitä, että opiskelijat pääsevät käytännön kohteen kautta oppimaan korjaus- ja lisärakentamisen suunnittelua, mutta heillä on kuitenkin mahdollisuus ideoida ja tuoda esiin uusia näkemyksiä, muistuttaa Koivisto.

– Korjausrakentamisen merkitys kasvaa tulevaisuudessa. On tärkeää, että uusilla alan tekijöillä on oikeat tiedot ja taidot korjaamiseen. Opiskelijat ovat kiinnostuneita siitä, että ylläpidetään ja kunnostetaan jo olemassa olevia rakennuksia tai harkitusti uudistetaan vanhaa. He voivat tuoda myös uutta näkökulmaa alueen kaavoitusajatteluun ja oppivat itse näkemään, mitkä rakentamiseen liittyvät määräykset ja ohjeet tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Koivisto muistuttaa vielä, että kun tarkastellaan julkisivuja tarkemmin, on kaikkien hyvä huomioida, että julkisivu on sekä visuaalinen että tekninen kokonaisuus, johon vaikuttavat valittu rakenneratkaisu, materiaalit, värit, pintakäsittelytavat ja detaljit sekä muut julkisivuun liittyvät rakenneosat. Niillä on merkitystä, kun valitaan kestävä, pitkäikäinen ja huollettavissa oleva julkisivu.

Telkkä, Sotkansulka ja Punanuttu

Kilpailun suunnittelukohteenä oli varsin tavallinen 60-luvun lopun nelikerroksinen talo. Kilpailun yleisluonnehinnassa todetaan, että ”vaikka tehtävän kohteena oli sinänsä tavanomainen 1960-luvun rakennus, on siinä tarkasti katsoen myös omat persoonalliset ominaispiirteensä, joiden säilyttämistä tai muuta huomioimista, kuten niistä inspiroitumista, arvostettiin kilpailun arvioinnissa”.

Kilpailussa palkittiin kolme parasta ehdotusta, joissa jokaisessa oli suurennettu olemassa olevia parvekkeita. Voittajaehdotus, nimeltään Telkkä (tekijät **Markus Atarah, Vilma Kangas, Pinja Muli ja Lasse Pekkala**), listasi keskeisimmäksi tavoitteekseen lapsiperheiden tarpeisiin vastaamisen heitä palvelevin toiminnoin ja tiloin. Tuomaristo kiitti sitä, että ehdotus kattavasti harkittu, taitavasti laadittu ja esitetty sekä suunnitelmana että aineistokokonaisuutena ja selkeästi omanlaistaan arkkitehtuuria muodostava. Porrastetut julkisivut tuovat mielenkiintoista, omintakeista ilmettä ja kaappaavat onnistuneesti valoa useammasta suunnasta.

Toisen palkinnon sai ehdotus nimeltään Sotkansulka (tekijät **Silja Huilaja, Sini Hyttinen, Vilhelmiina Peltomäki ja Kaisa Tupala**). Ehdotuksen keskeisiä teemoja ovat viihtyisyys, näkymät ja kestävyys. Ehdotus on arkkitehtonisesti vähäeleisen realistinen. Palkitsemisperusteissa todettiin, että ehdotus ei ehkä ole poikkeuksellisen omaperäinen tai erottuva, mutta työn ansiot ovat yksityiskohtien hallinnassa. Ehdotus säilyttää onnistuneesti olemassa olevaa ja erottaa hyvin vanhan ja uuden.

Kolmantena palkittiin ehdotus nimeltään Punanuttu (tekijät **Ulla Helkiö, Vera Enkvist, Saana Kupari ja Catherine Huynh**). Ehdotuksessa korostuvat moninaisuus ja yhteisöllisyys. Julkisivusuunnittelussa oli haluttu tavoitella yleisilmeen tasapainoisuutta, yhtenäisyyttä ja raikkautta. Tuomaristo kiitti sitä, että alkuperäiskerrosten käsittely kunnioittaa olemassa olevaa, joka erottuu selkeästi lisäkerroksista. Suunnitelma on raikas, kokonaisuus tyylikäs ja visualisointikuvat ilahduttavat tunnelmallisuudellaan.

Taloyhtiö sai paljon ideoita keskusteluiden pohjaksi

– Olemme iloisia siitä, että saa- >>



Rakentaminen on TAITOLAJI, joka meillä on hyvin hallussa!

TERAK OY
RAKENNUSLIIKE

Ota yhteyttä!
Puh. 0400 680 878
www.terak.fi



TEVE-MAALAUS

- ★ **Maalaus ja tapetointi**
Tapetointityöt huolellisista pohjatöistä laadukkaaseen viimeistelyyn saakka.
- ★ **Rappaukset ja tasoitetyöt**
Julkisivujen rappaukset ja sisätilojen tasoitetyöt kaikenkokoisissa kohteissa.
- ★ **Ikkunoiden kunnostus**
Vanhojen ikkunoiden kunnostus niin kodeissa kuin suojelukohteissa.

www.tevemaalaus.fi



Katsastuskuvio

KATSASTUKSET JA REKISTERÖINNIT ILMAN AJANVARAUSTA.

Avoinna ma-pe 8-17
Tiiriö, Takumäentie 5, Hml

Tervetuloa palveltavaksi!

Katsastuskuvio Oy p. 03 68 78 111
www.katsastuskuvio.fi

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

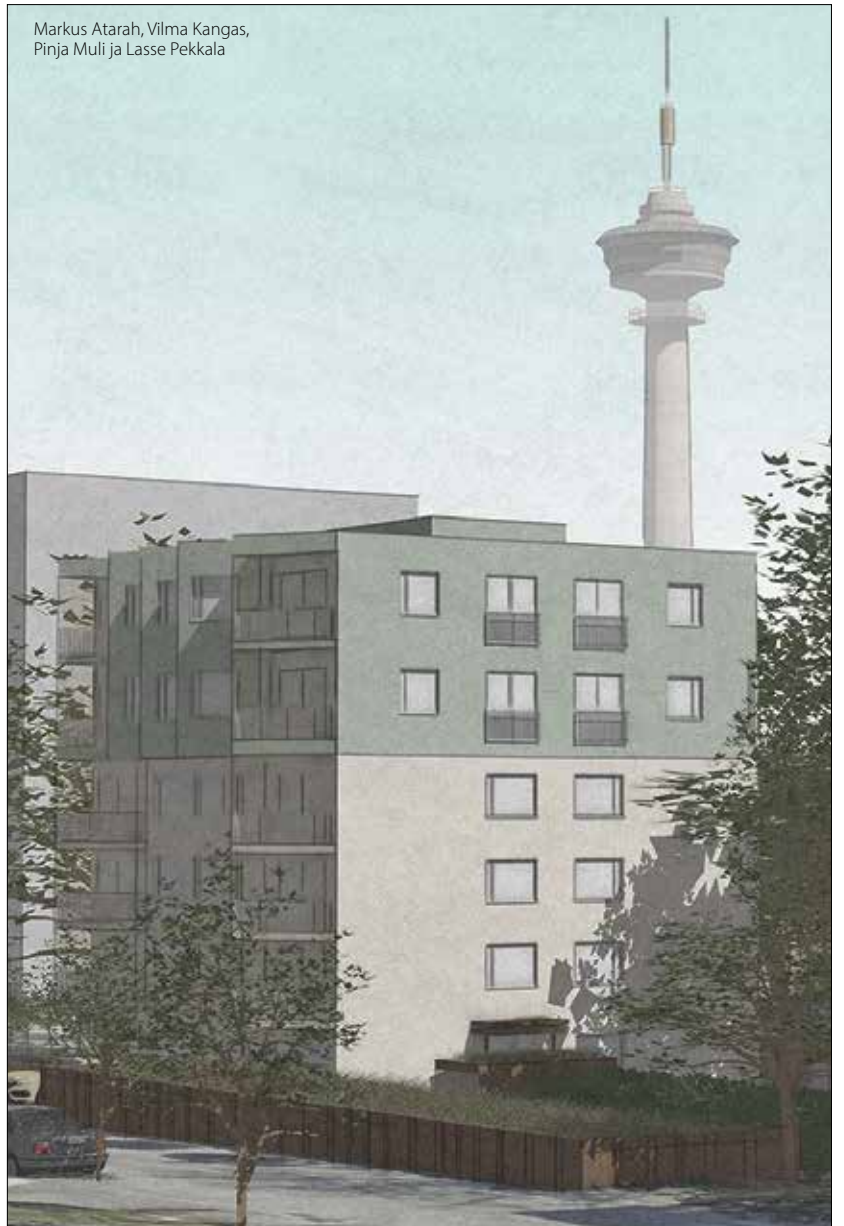
» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi




OMAKIINTEISTÖ

Markus Atarah, Vilma Kangas,
Pinja Muli ja Lasse Pekkala



Kilpailun voitti ehdotus nimeltä Telkkä.

” Kilpailu on kuitenkin
idealuonteinen. Vaikka
suunnitellaan realistisesti oikeita
rakenteita, kaiken ei tarvitse olla
suoraan toteuttamiskelpoista.

toimme tarjota arkkitehtiopiskelijoille todellisen kohteen, jonka ideoinnissa ja suunnittelussa on otettava huomioon todelliset rajoitteet ja muut seikat ja operoitava niiden rajoissa, toteaa **Anssi Laukkarinen**. Hän toimii Tampereen yliopistossa yliopisto-opettajana Rakennustekniikan yksikössä ja osallistui tuomariston työskentelyyn Asunto Oy Sotkantalojen edustajana.

– Meidän kannaltamme kilpailu osui otolliseen ajankohtaan, koska emme vielä tarkalleen tiedä, mitä teemme parvekkeille tai mahdollisesti siinä yhteydessä myös julkisivuille. Parvekkeista on tehty muutama vuosi sitten kuntotutkimus, minkä perusteella parvekkeita on uusittava lähivuosina. Samalla mietitään, mitä varsinaisille julkisivuille tehdään.

Ehdotuksissa on Laukkarisen mukaan paljon aineistoa, ideoita, yksityiskohtia, värimaailmaa, jotka on esitetty myös visuaalisesti houkuttelevasti. Niiden pohjalta voi ammentaa ideoita, miten taloja voitaisiin korjata ja käydä paremmin keskustelua myös erilaisista

suuntaviivoista ja yksityiskohdista.

– Vaikka kilpailuehdotukset eivät ole suunnittelu- tai toteuttamistasoisia, eikä niitä voida sellaisenaan käyttää, siellä on kuitenkin paljon hyviä ideoita ja yksityiskohtia, joita voimme varmasti hyödyntää, uskoo Laukkarinen.

– Ehdotuksista voi syntyä hyvin keskustelua korjaamisen aikajänteestä – korjataanko ja uudistetaanko nykytilaa nykyisille asukkaille ehdotusten pohjalta vai voidaanko niiden avulla pohtia tilannetta myös tulevien asukkaiden näkökulmasta.

Kerrostalon korjauksen ideakilpailu liittyy kiinteästi arkkitehtiopiskelijoiden kurssiin kerrostalon korjausrakentamisesta.

Edellisen kilpailun tuomaristossa oli edustus Tampereen yliopistosta (professori, TkT **Satu Huuhka** ja arkkitehti, yliopisto-opettaja **Juha Pääta**), Julkisivuyhdistys – JSY ry:stä (DI **Stina Hyyrynen**) ja Rakennusteollisuus RTT ry:stä (arkkitehti SAFA **Maritta Koivisto**). Taloyhtiön edustajana oli DI, yliopisto-opettaja **Anssi Laukkarinen**. ●

Silja Huilaja, Sini Hyttinen, Vilhelmiina Peltomäki
ja Kaisa Tupala



Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus nimeltä Sotkansulka.

Kolmanneksi sijoittui ehdotus nimeltä Punanuttu.

Ulla Helkiö, Vera Enkvist,
Saana Kupari ja Catherine Huynh

PUNANUTTU



Rakennusmaalaus
Jari Komonen Oy



- TASOITETYÖT • TAPETOINNIT
- SISÄMAALAUKSET • KATTOJEN PESUT
- JULKISIVUMAALAUKSET

NOSTOKORIAUTO, 26 M

jari.komonen@rakennusmaalauskomonen.fi

www.rakennusmaalauskomonen.fi

☎ 0400 879 122
MERVENTIE 44
13720 PAROLA

JMKPALVELU.COM

KIINTEISTÖHUOLTOPALVELUT
taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille

Janakkalan Mökki- ja Kiinteistöpalvelu
Päivystys 24/7 • 041 5474 733
Janakkala - Hämeenlinna

Jalkahoitopalvelut
kotikäytinä
Hämeenlinna ja lähiympäristö.



Taina 050 442 2043
www.lumoavatjalat.fi

OMAKIINTEISTÖ
www.omakiinteisto.com



Freepik



... Teksti: Elina Salmi

Millaista isännöintiä teidän taloyhtiönne tarvitsee ja saa?

Moni taloyhtiö haluaa ostaa isännöinnin palveluja miettimättä sen enempää, mitä tarpeita yhtiössä mahdollisesti on. Isännöintitoimistot eivät nekään aina osaa markkinoida omaa erikoisosaamistaan. Tällä tavoin tärkeä yhteistyösuhde jää vajaamittaiseksi eikä yhtiö saa isännöinnistä irti parasta mahdollista lopputulosta.

– Taloyhtiöissä ei aina ymmärretä, mitä hyvä isännöinti on eikä siten osata ottaa isännöitsijän palveluista kaikkea hyötyä irti. Kun samaan aikaan isännöintitoimistoissa ei täysin osata markkinoida omaa osaamista ja erityisvahvuuksia, niin toimiva yhteistyö taloyhtiön ja isännöinnin välillä jää syntymättä, toteaa Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Olenkin miettinyt sitä, miksei löydetä tasapainoa siihen, mikä on isännöinnin rooli ja mikä on taloyhtiön rooli. Aivan

samoin kuin yritysmailmassa pitäisi taloyhtiön hallituksenkin olla selvillä siitä, mitä asioita isännöinnin kuuluu hoitaa ja millaista osaamista tehtävän hyvään hoitamiseen vaaditaan.

Hyvän suhteen rakentaminen alkaa siitä, että taloyhtiö miettii, mitä tarpeita sillä on. Ollaanko vaikka peruskorjausvaiheessa, johon tarvitaan osaavaa apua, onko talous retuperällä ja se pitäisi saada takaisin oikealle radalle vai onko yhtiö uudiskohde, jolla on vielä takuuajkoja ja

mahdollisia reklamaatioita hoidettavana. Kun yhtiön tarpeet on selvitetty, on helpompaa etsiä siihen parhaiten vastaava isännöinti.

– Vuoden alusta isännöitsijöiden sertifiointi on uudistunut ja vanha ISA-auktorisointi jäi historiaan. Uusi järjestelmä on radikaalisti läpinäkyvä - nettiportaaliin tulee näkyviin selkeästi se, miten eri toimistot eri osaamisalueillaan suoriutuvat. Toivon ja uskon, että sitä kautta taloyhtiöt ymmärtävät sen, mitä hyvä isännöin-

ti on, millaisista elementeistä se koostuu, mihin kannattaa kiinnittää huomiota ja myös etsiä niihin omiin tarpeisiin parhaiten vastaava toimija, vakuuttaa Koro-Kanerva.

Isännöitsijän tehtävä on pitää taloyhtiön puolta

Mitä ne isännöitsijän tehtävät sitten ovat? Ensimmäinen on taloyhtiön johtaminen niin, että kaikissa ratkaisuissa ja toimen-

99 Isännöinti on luottamusbisnestä. Jos taloyhtiö ei luota omaan isännöintiinsä, on syytä selvittää pikimmiten, mistä moinen voi johtua.

piteissä ohjaava periaate on taloyhtiön etu. Se on isännöinnin ja hallituksen yhteinen tavoite, josta isännöinnin pitää huolehtia.

– Isännöinti on luottamusbisnestä. Jos taloyhtiö ei luota omaan isännöintiinsä, on syytä selvittää pikimmiten, mistä moinen voi johtua.

Taloyhtiön johtamiselle läheistä sukua on taloyhtiön hallinnointi. Se tarkoittaa käytännössä sitä, että isännöinti vastaa hallinnollisen puolen organisoinnista eli asioiden valmistelusta, kokouksista, pöytäkirjoista ja päätöksenteon menettelyistä. Isännöinti huolehtii siitä, että kaikki menee oikein ja on hoidettu mahdollisimman hyvin.

Yksi isännöinnin kulmakivistä on tietysti talouden hoitaminen. Isännöinti huolehtii siitä, että budjetti tehdään oikeassa mittakaavassa, vastiketasot ovat kohdallaan ja niistä kertyvät varat käytetään suunnitellusti – toisin sanoen isännöinti huolehtii siitä, että kassanhallinta on kunnossa.

Asiaan liittyy kiinteästi myös se, että jos jollakulla ovat vaikka vastikkeet tai muut maksut jääneet rästiin, niin perintätoimiin ryhdytään ripeästi ja huolehditaan siitä, että se kassavirta, minkä pitäisi tulla taloyhtiölle kuukausittain, myös tulee ja käytetään siihen, mihin pitäisi.

Ennakointi taloudellisessa mielessä on osa turvallisuutta

Lista isännöinnin tehtävistä ei tietenkään lopu vielä tähän. Seuraavana on hyvä asiakaspalvelu ja viestintä. Isännöinnin kuuluu vastata yhteydenottoihin nopeasti ja pitää kaikki taloyhtiön hallitukselle, osakkaille ja asukkaille tärkeä tieto saatavilla esimerkiksi verkkopalvelujen kautta.

– Riskienhallinta ja turvallisuus kuuluvat myös ehdottomasti isännöinnin työlle. Se ei tarkoita vain konkreettisia toimia, kuten vaikkapa pelastussuunnitelmaa ja sen päivittämistä tarvittaessa, vaan myös ennakointia esimerkiksi taloudellisessa mielessä. Se tarkoittaa sitä, että suunnitellaan asioita vähän pidemmälle kuin vain muutaman kuukauden päähän. Silloin osakkaille ei tule yllätyksiä ja arki on mahdollisimman tasaista, turvallista ja ennakoitavissa, muistuttaa Koro-Kanerva.

Tietysti isännöinti huolehtii taloyhtiön ylläpidosta ja remonteista eli kaikista isoista ja pienistä asioista, jotka liittyvät taloyhtiön tekniseen toimintaan ja arkeen. Jos esimerkiksi rappukäytävästä on palanut lamppu, huolehtii isännöinti nopsaan, että huolto käy vaihtamassa uuden tai jos on joku pieni vesivahinko, niin korjaus tehdään ripeästi ja huolella. Kun rakennusten elinkaareissa tulee vastaan isompia korjauksia, hoidetaan niiden suunnittelu ja koko projekti asiallisesti aina takuuaikojen loppuun saakka.

Isännöintialalla on osaamista laidasta laitaan

Isännöinnin roolia määrittää pitkälti asunto-osakeyhtiölaki, mutta siinä määritelmät ovat aika yleisellä tasolla. Roolin määrittämistä vaikeuttaa sekin, että taloyhtiöiden hallitukset koostuvat useimmiten maallikoista, jotka eivät ole tottuneet johtamaan isännöitsijäänsä.

– Väitän, että taustalla on suomalaisen omakotiasumisen kulttuuri ja talokoohenki. Halutaan tehdä asiat itse, vaikkei aina niin osattaisikaan eikä nähdä tarvetta isännöinnille, joka koordinoi, kilpailuttaa, katsoo asioiden perään ja pyörittää sitä hallinnollista pyörää osaavasti ja ammattitaidolla, huokaisee Koro-Kanerva.

Alalle on toki koulutusta, mutta oman haasteensa pakettiin tuo sekin, että isännöintialalle ei ole minkäänlaisia pääsyvaatimuksia. Jos omistaa läppärin, kännykän ja palavan innon, voi julistautua isännöitsijäksi ihan peruskoulupohjalta. Osaamisen kirjo on siis laidasta laitaan. On näitä vasta aloittaneita ja sitten on sellaisia toimijoita, joilla on kymmenien vuosien osaaminen kiinteistömanageroinnista.

– Taloyhtiöiden onneksi alalla ollaan yhä enemmän siirtymässä tiimityöskentelyyn. Enää ei ole yhtä isännöitsijää, joka hoitaa kaiken taloyhtiössä, vaan tiimi, jolloin taloyhtiö saa käyttöönsä useamman ammattilaisen panoksen ja tarvitsemaansa asiantuntemusta. Tiimissä voi silloin olla ihmisiä, joista joku hallitsee remontit paremmin kuin muut tai on haka vaikka taloudessa tai juridiikassa.

Milloin sitten hälytyskellojen pitää soida taloyhtiön hallituksessa ja harkita isännöitsijän vaihtamista?

– Selviä hälytysmerkkejä ovat esimerkiksi se, että sovittuja asioita ei hoideta, isännöitsijää ei saa kiinni tai hän ei vastaa yhteydenottoihin. Voi myös paljastua isoja virheitä, kuten vaikka se, että vastikerästien perintää ei ole hoidettu pitkään aikaan tai edes raportoitu niistä. Yleisempää kuitenkin on, että yhteistyön juna ei vedä taloyhtiön toivomalla tavalla, listaa Koro-Kanerva.

Uutta isännöintitoimistoa etsiessä valitaan muutama ehdokas referenssien kautta. Sellaisia ovat muun muassa toimistojen omat nettisivut, kokemusarvot netissä ja vertaisarviointi eli kotoisemmin puskaradio. Kun vielä tiedetään, mitkä ovat yhtiön tulevat tarpeet, niin tietää mitä ostaa ja saa parempaa isännöintiä.

– On tärkeää myös haastatella ehdokkaita ja mieluiten sellaista henkilöä, joka olisi todellisuudessa tulossa hoitamaan yhteydenpitoa taloyhtiöön päin – vaikka muuten asioita hoitaisi tiimi. Hyvään isännöintiin liittyy myös vahvasti henkilömielisiä ja jos kemia ei kohtaa, ei yhteistyöstä vaan tule yhtään mitään.



Suunnitelmallisuus on hyvän hallinnon kivijalka

Taloyhtiöiden pitää esittää yhtiökokoukselle vuosittain viidelle vuodelle laadittu kunnossapitotarveselvitys. Parempi kuitenkin olisi, kun suunnittelua tehtäisiin syvällisemmin ja selvästi pidemmällä aikavälillä, mieluiten vaikka 15-20 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelmana.

Suunnitelmallisuus on välttämätöntä, jotta taloyhtiön kiinteistöä ja palveluita voidaan ylläpitää sekä kehittää tehokkaasti ja tuloksellisesti, osakkaiden ja asukkaiden muuttuvia tarpeita vastaavasti sekä ympäristön muutokset huomioon ottaen.

Suunnitelmallisuus parantaa muun muassa taloyhtiön toiminnan, asumiskulujen kehityksen ja asunnon käyttömahdollisuuksien muutosten ennakoitavuutta. Suunnitelmallisuus on omiaan lisäämään myös yhtiön johdon sekä osakkaiden ja asukkaiden välistä luottamusta taloyhtiössä, mikä vuorostaan parantaa asumisviihtyisyyttä.

Suunnitelmallisuus saattaa auttaa taloyhtiötä lainansaannissa sitten, kun isot tulevaisuuden remontit pitää rahoittaa. Nyt kun pankit ovat kiristäneet lainanantoa, on hyvä, jos yhtiössä löytyy yksimielisyys siitä, että kerätään pesämunaa etukäteen tulevia remontteja varten.

Jotta taloyhtiö voi toimia tehokkaasti ja suunnitelmallisesti, sillä pitää olla pitkän aikavälin strategia, josta on päätetty yhtiökokouksessa. Strategia on käytännössä kuvaus taloyhtiön tilanteesta ja periaatteista, joiden mukaisesti sitä kehitetään jatkossa. Strategiassa määritellään selkeät linjat ja tavoitteet sille, miten taloyhtiötä hoidetaan, kehitetään ja johdetaan. Siitä löytyy myös pidemmän ajan hoitotavoitteet ja toteutussuunnitelma pidemmälle aikavälille.

Hyvä käytäntö on, että hallitus valmistelee strategian yhdessä isännöitsijän kanssa ja yhtiökokous päättää strategian hyväksymisestä. Yhtiökokouksessa voidaan tarvittaessa myös päivittää ja täsmentää aiemmin tehtyä strategiaa. ●

Lähde: Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus (Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö)





... Teksti: Elina Salmi

Pihassa pitää olla oikea paikka kaikelle tarpeelliselle

Taloyhtiön pihassa saattaa olla yllättävän paljon erilaisia toimintoja, kuten esimerkiksi leikkipaikka, jättepiste, istutukset ja paikka yhteisen ajan viettämiselle. Ei ole ihan yksinkertaista sijoitella niitä niin, että kaikki toimii ja kulkuyhteydet ovat turvallisia ja sujuvia.

Piharemontti ei ole niitä taloyhtiön kalteimpia saneerauksia, mutta se vaikuttaa suuresti niin asumisviihtyisyyteen kuin kiinteistön arvoonkin. Kuten muissakin remonteissa, myös piharemontin suunnittelussa ja toteutuksessa on syytä käyttää riittävästi aikaa ja ottaa avuksi ammattilaiset. Tärkeässä roolissa on luonnollisesti budjetti, sillä jos se, toiveet ja tarpeet eivät kohtaa, tulee helposti petty-
myksiä.

Hyvin suunnitellen piha tulee kuntoon niin, ettei se rasita ylettömästi hallitusta tai isännöitsijää. Lisäksi lopputulos on todennäköisesti toimivampi ja onnistuneempi, sillä harvalla hallituksella tai isännöitsijällä on omasta takaa riittävästi tietoa esimerkiksi eri kasveista ja niiden vaatimuksista tai vaikka hulevesien hallinnasta.

Ennen kuin pihan eri toimintoja siirrellään siirtelemisen ilosta paikasta toi-

seen, on hyvä miettiä kokonaisuutta. Onko esimerkiksi muutakin korjattavaa kuin pihan istutukset? Ovatko salaoja- ja hulevesiasiat kunnossa tai onko rakennuksissa ollut pulmia vesiasioiden suhteen? Miten mietitään pihavalaistus tai vaikkapa sähköautojen lataus? Yleensä remontteja kannattaa mahdollisuuksien mukaan yhdistää ja sama pätee tässäkin kohtaa. Vähintäänkin pihasuunnittelu on järkevää toteuttaa yhtäaikaaisesti muiden

taloyhtiön saneeraussuunnitelmien rinnalla. Toteutus tapahtuu yleensä viimeisenä, vaikkei vähäisimpänä remonttina.

– Pihaa suunniteltaessa kannattaa miettiä toimintoja laajemmin eikä vain sitä vihreää ja viihtyisyyttä pihassa, sanoo pihasuunnittelija ja rakennetun ympäristön hortonomi **Minna Toivanen**.

– Omalla kohdallani harmillisimmat tilanteet ovat olleet niitä, joissa piha on suunniteltu ja toteutettu, ja sitten muuta-

man vuoden päästä yhtiössä onkin havahduttu siihen, että kattovesien johtaminen olisikin pitänyt miettiä jotenkin toisin tai että hulevesijärjestelmiin olisikin pitänyt panostaa enemmän. Silloin piharemonttiin laitetut rahat ovat menneet ainakin jossain määrin hukkaan.

Jo tehdyt asiat rajaavat pihasuunnittelua paljon, samoin se, jos tontille on sijoitettu joitakin asioita väärin pihan kannalta. Hyvä esimerkki on se, että pihaa haluttaisiin suojata joltakin suunnalta liian kuumana porottavalta auringolta, mutta sitä ei voida tehdä, koska toivotulla istutusalueella maan alla kulkee teknisiä linjastoja, jotka olisi voitu sijoittaa tontilla muuallekin.

Turvallisuus ja toiminnallisuus edellä

Kun pihan toimintoja ja koko pihan uudistamista aletaan miettiä, on ihan alussa syytä ottaa mukaan ja osallistaa asukkaat. Siten he kokevat, että heidän toiveitaan kuunnellaan ja että heidän rahansa käyteään fiksusti. Se antaa myös suunnittelijalle eväitä hänen työhönsä.

– Erityisesti saneerauskohteissa varsin tärkeä asia on se, että koska siellä on jo asuttu ja aikaa on kulunut, niin siinä kohtaa, kun pihaa aletaan suunnitella, ei saa olla kiire. Sillä tavalla saadaan lopputuloksesta kestävä ja pitkäikäinen, muistuttaa Toivanen.

Kaikki toiminnot, joita pihaan tarvitaan ja halutaan, pitää mitoittaa asukasmäärän mukaan. Siten ne pysyvät sopu- soinnussa keskenään. Myös asukkaiden ikäjakauma pitää ottaa huomioon, jotta kaikille on mieluisaa tekemistä ja esteettömyys tulee huomioitua riittävästi.

Jokainen piha on tietysti yksilö, mutta silti uudelleenjärjestelyssä joutuu ottamaan huomioon hyvin monia seikkoja. Onko esimerkiksi parkkipaikkoja riittävästi ja jos niitä tarvitaan lisää, niin mistä toiminnoista otetaan niille tarvittava tila? Myös kaiken liikenteen pitää olla turvallista. Roska-auton ja vaikka fillariparkkiin tulevan perheen kulkuväylät on syytä sijoittaa niin, etteivät ne risteä keskenään ja kaikki voivat liikkua turvallisesti.

Itsestäänselvyys lienee sekin, ettei lasten leikkipaikkaa tai yhteistä oleskelualueutta ja jätepestettä laiteta vierekkäin. Kesällä biojätteet väistämättä tuoksahtavat jos- sain vaiheessa ja haittaavat viihtymistä.

– Myös lumille pitää jättää tilaa. Jos sitä ei löydy parkkipaikan yhteydessä, pitää viheralue suunnitella niin, että kasvit eivät kärsi lumien painosta.

Pihaa uudistettaessa on otettava huomioon rakennusmääräykset. Esimerkiksi leikkipaikan määräykset ovat muuttuneet paljonkin viime vuosikymmeninä. Vanhat ovat pääsääntöisesti nyky määräysten mukaan vaarallisia ja ne on yleensä uusit- tava kokonaan.

Hulevesien hallinta vaatii kasvillisuutta

Viime vuosina lisääntyneet rankkasateet ja kaupunkitulvat vaikuttavat myös isompien pihojen suunnitteluun.

– Kunnat ja kaupungit velvoittavat suunnittelemaan myös istutusalueet tietyllä tapaa. Ammatillaiset hyödyntävät määrättyjä viherkertoimia, joiden avulla



” Myös lumille pitää jättää tilaa. Jos sitä ei löydy parkkipaikan yhteydessä, pitää viheralue suunnitella niin, että kasvit eivät kärsi lumien painosta.

pihaan suunnitellaan riittävästi monimuotoisia viheralueita ja pintoja, jotka läpäisevät tai viivyttävät hulevettä. Uudessa pihakokonaisuudessa tulee huomioida, miten hulevedet järjestellään ja miten paljon niiden hallitsemiseen tarvitaan erilaisia istutusalueita. Kasvien tulee kestää joskus kuivuutta ja ajoittain jopa seisovaa vettä.

Sade- ja sulamisvedet menevät väistämättä jonnekin – pahimmassa tapauksessa talon kellariin. Siksi ne pitää saada pihalla imeytettyä järkevästi ja ohjattava niin, että ne menevät kasvien hyödyksi ja imeytyvät maaperään sitä kautta. On myös olemassa hulevesiä viivyttäviä järjestelmiä, jotka kaivetaan maan sisään. Ne ovat putkistoja tai kasetteja, joihin vesi varastoituu hetkellisesti ja purkautuu sieltä hallitusti kaupungin hulevesijärjestelmiin.

Vanhemmat parkkipaikat ovat usein isoja asfaltoituja alueita, joihin vesi lamikoituu pitkäksi aikaa. Tilannetta helpottaa, jos pihaa uudistettaessa kaikki tai vähintäänkin iso osa paikoista päällystetään ns. hulekiveyksellä. Se rakentuu betonikivistä, joissa on reikiä tai leveät saumat nurmea tai läpäisevää soraa varten. Vesi pääsee imeytymään maahan niiden kautta.

Mieluummin isoja kokonaisuuksia kuin pientä ripellystä

Piha kannattaa suunnitella mieluummin suurempina alueina kuin liian pieninä palloina – on kyseessä sitten kiveys, istutusalue, terassi, nurmikko ja niiden väliset kulkuväylät. Silloin pihasta tulee myös helppohoitaisempi verrattuna sinne tänne ripoteltuihin pikkualueisiin.

– Hyvässä suunnitelmassa piha on jaettu toiminnallisiin alueisiin. Silloin istutuksetkin kannattaa tehdä isompina alueina, joiden sisällä voi sitten olla useita lajeja. Kasvitkin viihtyvät paremmin, sillä ne yleensä tykkäävät kasvaa yhdessä. Pitää vain tietää, mitkä kasvit viihtyvät erityisen hyvin yhdessä, toteaa Toivanen.

Tänä päivänä pihasuunnittelussakin suositaan rentoutta, lempyyttä ja rohkeutta kasvien yhdistelyssä. Sillä saadaan näyttävyttä ja pölyttäjät tykkäävät. Monotoninen kasvien suoriin riveihin laittamisen aika on ohi.

Puiden kaatoon tarvitaan lupa

Pihan uudistaminen alkaa siitä, että ensin kartoitetaan olemassa oleva kasvillisuus ja sen kunto. Vanha kasvillisuus on usein aikansa elänyttä ja raihnaista ja joukossa saattaa olla haitallisia vieraslajeja, jotka pitää poistaa.

Samalla katsastetaan tietysti tontin puut. Jos pihalla on arvopuita, jotka halutaan ja jotka kuuluukin säilyttää, niin niitä on varjeltava. Jos puita pitää kaataa, tarvitaan maisematyölupa.

– Jos tontilla on suuria puita, niin niiden juuristoa on syytä suojella muilta töiltä. Pelkkä rungon suojaus ei riitä, vaan myös juuristo on varjeltava. Karkea nyrkisääntö on, että puun juuristo on yhtä laaja kuin mitä sen latvusto on, muistuttaa Toivanen.

– Puut ovat monellakin tapaa tosi tärkeitä. Ne varjostavat ja antavat suojaa auringon polttelelta, suojaavat pölyltä ja ääneltä ja antavat kodin monille eläville – ei pelkästään linnuille ja oraville, vaan myös tosi monimuotoiselle pieneliöstölle ja pölyttäjille.

Oikea huolto pitää kasvit kunnossa pitkään

Kun jotain on tehty ja siitä rahaa maksettu, on tietysti fiksua pitää satsauksesta huolta. Pihalle on hyvä laatia järkevä hoitosuunnitelma, josta selviää, miten pihaa ylläpidetään ja miten uusia istutuksia voidaan jaksottaa pidemmälle ajanjaksolle.

Ihanteellinen tilanne on se, jossa omassa kiinteistöhuolto-yhtiössä on joku viheralan ammattilainen. Siten kasvustot saadaan pysymään kunnossa – kas kun sekin vaatii omaa ammattiosaamistaan.

– Jos omalla huolto-yhtiöllä ei sellaista ole, kannattaa harkita sitä, että viheralan ammattilainen käy huoltamassa istutukset kasvukauden alussa ja lopussa. Pensaiden ja puiden oikea-aikaiset leikkaukset ja istutusten lannoitukset hoituvat silloin asianmukaisesti, eivätkä remonttiin sijoitetut rahat mene hukkaan. Hoitamalla istutukset pysyvät kauniina ja kukoistavina vuodesta toiseen. Jos taas kasvustojen huolto on tarkoitus jättää kiinteistöhuol- lolle, niin silloin piha on suunniteltava niin, että se hoito onnistuu. Silloin se on tosin vähälajisempi ja simppelimpi, toteaa Toivanen.

Kasvillisuuden ja vihreän voimaa ei voi väheksyä. Pihoja rakennettaessa on alkuun käytössä vain kovia elementtejä – soraa, sepeliä, betonia ja ehkä asfalttia – mutta valmiiksi se tulee vasta sitten, kun kasvit tulevat pihaan. Silloin piha todella herää eloon. ●

Minna Toivanen on turkulainen pihasuunnittelija, rakennetun ympäristön hortonomi, puutarhuri ja arboristi, jolla on pitkä kokemus sekä yksityisten että taloyhtiöpihojen suunnittelusta ja rakentamisesta.



**Aika
uusia
pihaa?**

Asfaltoitu piha on siisti eikä sitä tarvitse huoltaa

Asfaltti sopii niin omakotitalojen kuin taloyhtiöidenkin pihaan. Hoidamme myös muita asfaltoinnin pientöitä sekä esimerkiksi yksityisteiden perusparannuksia. Peab Asphalt on Suomen suurin asfaltoija. Tarjoamme laadukkaat päällysteet sekä niihin liittyvät palvelut ammattitaidolla ja kustannustehokkaasti.



Ota yhteyttä ja kysy tarjous!

Sami Patjas

sami.patjas@peabasfalt.fi

puh. 050 525 2007



Peab Asphalt

LAKIPALSTA



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

Yhtiökokous etänä – mahdollisuudet ja ongelmakohdat

Etäkokoukset ovat vakiinnuttaneet asemansa asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteossa. Sähköinen osallistuminen lisää osakaiden aktiivisuutta, koska kokoukseen ei ole tarve tulla paikan päälle. Erityisen suuri merkitys tällä on sijoittajaosakkaille ja muille, jotka eivät asu kokouspaikkakunnalla, sekä liikuntaesteisille. Etäkokous luonnollisesti helpottaa kokousjärjestelyjä, koska kokousta varten ei tarvitse huolehtia kokouspaikan varaamisesta. Kustannuksiakin säästyy, kun tilavuokraa ja kahvituksia ei tarvitse hankkia. Etuja on siis monia, mutta toisaalta etäkokoukset ovat tuoneet mukanaan uusia kysymyksiä mm. osakkaiden yhdenvertaisuudesta.

Asunto-osakeyhtiölain vuoden 2022 muutokset toivat kokousten järjestämiseen kaivatun joustavuuden. Yhtiökokoukseen voidaan osallistua fyysisen kokouspaikan lisäksi etänä (ns. hybridikokous), jos hallitus näin päättää. Tietyissä tilanteissa osaksvähemmistöllä on oikeus vaatia etäosallistumismahdollisuutta. Yhtiökokous voidaan järjestää myös kokonaan ilman kokouspaikkaa eli täysin etänä, mikäli yhtiöjärjestyksessä on tämän mahdollistava määräys.

Osallistujien oikeudet ovat samat riippumatta siitä, ovatko he paikalla fyysisesti vai sähköisesti.

Hallituksen on huolehdittava siitä, että sähköinen kokousjärjestelmä mahdollistaa osakkaiden äänenlaskennan luotetta-

vuuden ja päätöksenteon jatkuvuuden myös teknisen häiriön sattuessa. Jos yhteys katkeaa, osakkaan oikeus osallistua ei saa vaarantua. Laissa on myös säännös siltä varalta, että kokous täytyy keskeyttää teknisen häiriön vuoksi.

Käytännössä on havaittu, että etä- tai hybridikokous edellyttää kokouksen järjestäjiltä erityistä ammattitaitoa. Kokous täytyy pystyä pitämään hallinnassa. Etäkokousten ongelmat saattavat jopa aiheuttaa uuden yhtiökokouksen järjestämisen tarpeen samaa asiaa koskien. Tämä ei tietenkään ole toivottavaa ja aiheuttaa vain turhia kustannuksia.

Yksi kysymys etäosallistumisesta on etäosallistujien tunnistaminen ja sen selvittäminen, ketkä kaikki ovat todellisuudessa paikalla. Se riski, että kokoukseen osallistuu tosiasiaa myös sellaiset henkilöt, joilla ei olisi asiaa fyysiseen kokoukseen, on olemassa.

Lisäksi tiedonsaantioikeus korostuu sähköisessä ympäristössä. Kokousaineistojen on oltava nähtävillä ja helposti saavutettavina ennen kokousta.

Etäosallistuminen on nykyaikaa ja hyvä tekninen apuväline. Toimiva etäkokous on myös oikeusturvakysymys. Kun huolellisuus, yhdenvertaisuus ja läpinäkyvyys toteutuvat, sähköinen päätöksenteko voi olla aidosti askel kohti nykyaikaisempaa ja osallistavampaa taloyhtiökulttuuria.



Freepik



••• Teksti: Elina Salmi

Kaikki hyöty irti taloyhtiön aurinkosähköstä

Aiemmin on sanottu, että on kannattavinta mitoittaa kiinteistön oma aurinkosähköjärjestelmä vastaamaan mahdollisimman hyvin kiinteistösähkön kulutusta, koska ylijäämäsähkön myynti verkkoon ei ole erityisen tuottoisaa puuhaa. Energiayhteisöjen ja kehittyneiden akustojen ansiosta tilanne on muuttunut.

Oikeilla järjestelyillä aurinkovoimalla tuotetun ylijäämäsähkön voi hyödyntää kiinteistösähkön lisäksi myös osakkaiden ja asukkaiden omissa sähkölaskuissa. Sen ansiosta aurinkosähköjärjestelmä kannattaa ylimitoittaa – onpa kyse sitten vasta suunnitteluasteella olevasta kokonaisuudesta tai jo rakennetun järjestelmän laajennuksesta.

Taikasana on energiayhteisö. Siinä yhteisön jäsenet jakavat energian tuotannon ja hankinnan hyödyt. Energiayhteisön avulla voidaan aurinkosähköjärjestelmä mitoittaa suuremmaksi, jolloin myös hankintahinta tuotettua kilowattituntia kohden pienenee ja siten tuotettua sähköä voidaan jakaa myös osakkaiden sähkönkulutukseen.

Toinen aiheeseen liittyvä taikasana on hyvityslaskenta. Se tarkoittaa sitä, että energiayhteisön eli tässä tapauksessa taloyhtiön tuottama ylimääräinen aurinkosähkö jyvitetään muille yhteisön jäsenille. Osakkaiden lisäksi jäseniksi voidaan liittää kiinteistösähkön käyttöpaikan lisäksi mahdolliset muu sähkönkäyttöpaikat, joita voi olla perustettu esimerkiksi maalämpöjärjestelmälle tai sähköautojen latauspisteille.

Hyvityslaskentaa voivat hyödyntää vain energiayhteisöt, mutta sellaisen perustaminen ei ole erityisen vaikeaa.

– Energiayhteisöt ovat vielä aika uusi asia, jota saatetaan pitää monimutkaisena, vaikka yleensä kyse on vain kiinteistösähkönkulutuksen ylittävän sähköntuo-

tannon laskennallisesta jakamisesta muille sähkönkäyttöpaikoille, eli hyödynnetään itse tuotettu sähkö laajemmin taloyhtiön omassa käytössä, sanoo asiantuntija **Tee-mu Kettunen** Motiva Oy:stä.

– Kun aiemmin on sanottu, että aurinkosähköjärjestelmä kannattaa mitoittaa vain kiinteistösähkönkulutuksen perusteella, niin tämä kääntää asian niin, että mitoituksessa kannattaa huomioida myös huoneistojen sähkönkulutukset. Se johtaa selvästi suurempaan ja kustannustehokkaampaan järjestelmään. Yhtiö hyötyy suuremmasta järjestelmästä enemmän samaan aikaan, kun investointi per tuotettu kilowattitunti pienenee. Toisin sanoen energiayhteisö tekee aurinkosähköstä taloudellisemman ja mahdollistaa sen myös

taloyhtiöille, joiden kiinteistösähkönkulutus on pieni, kunhan paneeleille löytyy sopiva sijoituspaikka.

Vähemmän ulkoa ostettua sähköä, pienemmät sähkövero ja siirtomaksu

Energiayhteisön hyödyntäminen taloyhtiössä on mahdollistettu lainsäädännössä jo joitakin vuosia sitten ja on mahdollista kaikkien jakeluverkkoyhtiöiden alueilla. Kun energiayhteisö on perustettu, se rekisteröidään oman jakeluverkkoyhtiön palvelussa. Ylijäämäsähköstä pitää tehdä myyntisopimus sähkönmyyntiyhtiön kanssa jo ennen kuin aurinkosähköjärjes-



Freepik

” Taloyhtiö pääsee pohdinnoissaan paremmin liikkeelle, kun teettää aurinkosähköselvityksen aiheeseen perehtyneellä yrityksellä.

telmä liitetään sähköverkkoon.

Jos taloyhtiö ei perusta energiayhteisöä, hyödyttää aurinkosähkölaitteita vain kiinteistösähkön käytössä. Kun tuotettu aurinkosähkön määrä ylittää kiinteistö-sähkön käyttöpaikan sähkönkulutuksen, niin ylimäärä menee automaattisesti sähköverkkoon juuri sillä hetkellä voimassa-olevalla pörssisähkön hinnalla.

Jos taas taloyhtiö on perustanut energiayhteisön, niin kiinteistösähkön ylittävä sähkön tuotanto jyvitetään muille sähkönkäyttöpaikoille, joita siis voivat huoneistojen lisäksi olla vaikka sähköautojen latauspaikat tai maalämpöjärjestelmä, jos niille on perustettu oma sähkönkäyttöpaikka. Hyvityslaskennan avulla jakelu-yhtiö jakaa ylimääräisen tuotannon suoraan yhteisön jäsenten sähkölaskuille osakeomistusten suhteessa. Kun oma aurinkosähkö voidaan hyödyntää laajemmin taloyhtiössä, pienenee ulkoa ostettavan sähkön määrä ja samassa suhteessa tietysti myös sähkövero ja sähkönsiirtomaksut.

Taloyhtiön kannattaa teettää aurinkosähköselvitys

Jos aurinko paistaa katolle huonosti tai ei ollenkaan tai muutaman vuoden päästä on tulossa kattoremontti, kannattaa aurinkopaneelien hankkimista lykätä myöhemmäksi. Paneelit voi toki asentaa myös julkisivuun. Se on vähän kalliimpi ratkaisu ja tuotto on hieman pienempi.

– Taloyhtiö pääsee pohdinnoissaan paremmin liikkeelle, kun teettää aurinkosähköselvityksen aiheeseen perehtyneellä yrityksellä – mieluiten sellaisella, joka ei itse myy järjestelmiä. Selvityksen tekijä arvioi, mihin paneelit kannattaa sijoittaa ja mitä se tulee suunnilleen maksamaan. Hyvä toimija tuntee markkinoiden hintatason suuntaa-antavasti ja pystyy sen pohjalta arvioimaan tarvittavan budjetin ja taloudellista kannattavuutta, toteaa Kettunen.

– Aurinkosähkölaitteiden valitsee suuruuden ekonomia. Sen perustamiseen liittyy joitakin kiinteitä kustannuksia, jot-

ka eivät juurikaan muutu siitä, miten suurta tai pientä järjestelmää ollaan rakentamassa.

Entäs se akusto?

Viime vuosina on markkinoille tullut akustoja, joita voidaan hyödyntää taloyhtiössä tuotetun sähkön varastointiin. Akuston liittäminen aurinkosähkölaitteeseen lisää tietysti investointia, joten sen hyödyt varmasti punnitaan taloyhtiössä tarkkaan.

– Jos tuotetun sähkön omakäyttö on energiayhteisö huomioiden korkea, esimerkiksi lähellä 90 prosenttia, eikä katolla ei ole enempää aurinkoista tilaa isomalle järjestelmälle, akusto ei tuo merkittäviä lisämahdollisuuksia aurinkosähkölle. Jos taas akusto mahdollistaa selvästi suuremman järjestelmän asentamisen, niin siitä voi tulla taloyhtiölle kiinnostava lisä järjestelmään, muistuttaa Kettunen.

Akuston avulla voi tehdä paljon muutakin kuin vain varastoida itse tuotettua sähköä. Jos taloyhtiöllä sattuu olemaan pörssihintainen sähkösopimus, niin akustolla voidaan varastoida sähköä myös sähköverkosta silloin, kun hinta on halpa ja purkaa sitä käyttöön kalliina aikoina. Toki taloyhtiössä on useimmiten kiinteähintainen sähkösopimus.

Akustoa voi hyödyntää myös tehomaksujen pienentämiseen, jos sähkönsiirtotariffissa on tehomaksu. Kulutushuipun aikaan voidaan akusto ohjelmoida luovuttamaan sähköä käyttöön ja siten pienentää tehomaksua. Tehomaksut ovat yleistymässä ja Energiavirasto työstää määräystä, jolla määräytymisperusteet harmonisoidaan.

– Akustoa voidaan käyttää moneen tarkoitukseen ja sitä ohjaa yleensä joku ulkopuolinen operaattori. On operaattorista kiinni, miten tämä pystyy hyödyntämään akustoa. Tällä hetkellä kannattavuus pohjaa paljon Fingridin reservimarkkinoihin, mutta ne tuotot, mitä nyt on saatu, eivät ole tae siitä, että tilanne säilyisi samanlaisena tulevaisuudessa, muistuttaa Kettunen.

Sähköautojen latauspaikkojen rakentamiseen on hyvä varautua ajoissa

Vaikkei pihaparlamentti olisi vielä lausunut asiasta eikä pihalla näy ainoatakaan ladattavaa autoa, kannattaa aihe ottaa käsittelyyn ennakkoivasti ja selvittää osakkaiden kantoja.

– Ottaisin taloyhtiöissä proaktiivisen otteen ja lähtisin hyvissä ajoin etukäteen kyselemään ja selvittämään osakkailta, mitä he ajattelevat asiasta ja onko jonkun suunnitelmassa mahdollisesti hankkia joko täyssähköauto tai ladattava hybridi. Sillä tavalla saadaan näkökulmaa siihen, mikä tarve saattaisi olla lyhyellä tai pitkällä aikavälillä ja säilyy suunnitelmallinen ote taloyhtiön johtamiseen, ehdottaa johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta.

– Toinen puoli on sitten se teknisesti pystyvä muodostamaan kuva siitä, kestäkö nykyinen sähköinfra ainutakaan vai riittääkö värkeissä varaa useammallekin paikalle. Mukaan tarvitaan ehdottomasti sähköalan asiantuntija, joka voi kartoituksen perusteella kertoa, mitä vaihtoehtoja yhtiöllä on ja miten esimerkiksi latauspisteiden dynaaminen kuormanhallinta tulisi toteuttaa. Mieluiten pitää etsiä asiantuntija, jolla ei ole sidoksia mihinkään sellaiseen tahoon, joka myy varsinaisia järjestelmiä. Kartoituksen ja kyselyjen perusteella voidaan tehdä yhtiökokouksessa periaatepäätös asiasta, vaikkei asia olisikaan vielä ajankohtainen. Kun tehdään ennakoivasti, niin faktapohjaiselle keskustelullekin jää aikaa.

Siinä sivussa voisi huomioida, millaista koko yhtiön sähkönkäyttö on ja onko muita tarpeita, jotka voivat vaikuttaa sähkönkulutukseen – vaikka lämmitystapaan liittyviä ratkaisuja. Onko pohdittu esimerkiksi sitä, että asennettaisiin vaikkapa lämpöpumppuja, jotka vaikuttavat kokonaiskulutukseen.

Kartoituksen yhteydessä pitää tietysti tarkistaa sähköpääkeskuksen tilanne. Pystytäänkö siihen kytkeämään uusia kulutuskohteita ja ovatko sulakekoot ja kaapeloinnit riittäviä? Yleensä liittymätaso on kerrostalokohteissa sen verran ylimitoitettu, ettei sen pitäisi olla ensimmäinen

ongelma. Tilanne eri taloyhtiöissä on kuitenkin hyvin erilainen eikä siksi voi antaa kovin yksityiskohtaisia neuvoja. Oikeat ratkaisut löytyvät yhdessä sähköalan asiantuntijan kanssa.

Perusasia on kuitenkin se, ettei kenellekään pidä antaa lupaa edes väliaikaisesti ladata autoa tavallisesta lämpöpistokkeesta, jos ei ole selvitetty latauksen turvallisuutta. Kiinteistövuokurien ehdoissa sanotaan yleensä aika selkeästi, että ensin pitää sähköalan ammattilaisen varmistua siitä, että pistorasia, josta aiotaan ladata, ja johdot kestävät kuormituksen turvallisesti.

Operaattori pitää pystyä vaihtamaan

Taloyhtiöissä ei tarvitse miettiä pikalatauspaikkojen perustamista. Keskivertoautoilija ajaa noin 50 kilometriä päivässä, joten matalatehoisemminkin pystyy lataamaan täyssähköautoon päivän ajot kattavan määrän virtaa.

Taloyhtiössä latauspisteisiin voi liittyä myös operaattori, joka huolehtii muun muassa lataussähkön laskutuksesta.

– Latauspisteiden hankinnassa on pohdittava sitä, että järjestelmä on laajennettavissa ja operaattori voidaan tarvittaessa kilpailuttaa ja vaihtaa. Muuten voi käydä niin, että hankitusta raudasta tulee verkonpajainoja, koska niitä ei saa kenenkään muun operaattorin palvelujen piiriin, lohkaisee Pylsy.

– Mahdollista on sekin, että se oma palveluntuottaja putoaa pois pelistä ja samassa yhteydessä se meidän järjestelmämme lakkaa olemasta eli sitä ei enää pysty käyttämään. ●

Lisätietoja päätöksenteon tueksi antaa ”Opas sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi”, joka löytyy Kiinteistöliiton sivuilta.



Freepik

*Hämeenlinnan
maalauk- ja
mattotyo Oy*



Maalaus-, tasoite- ja rappaukstyöt
40 vuoden kokemuksella.
Meiltä myös remonttityöt.



luotettava
kumppani

Puh. 040 508 6660, 050 373 4277
hmm@pp.inet.fi • www.maalausjamatto.fi

PALVELUMME ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE:

- PIHOJEN JA VIHERALUEIDEN SUUNNITTELU
- VIHER- JA PIHARAKENTAMISEN PALVELUT
- LEIKKIALUEIDEN TARKASTUKSET JA RAKENTAMINEN
- PIHOJEN KAUSIHUOLTOSOPIMUKSET



**HÄMEENLINNAN
VIHERRAKENNUS**



Ota yhteyttä: Tiina Pietilä 044 983 5497
tiina.pietila@hameenlinnaviherrakennus.fi
www.hameenlinnaviherrakennus.fi

RALA
PÄTEVYYS

Luotettava
Kumppani



**RENGAS
CENTER**
Rengas-Vekka Oy

Rengas-Vekka Oy
Täyden palvelun rengastalo
Kanta-Hämeessä vuodesta 1980.

www.rengasveikka.fi



Ei varastotilaa?

**Ei huolta – tuo renkaasi
rengashotelliin ja me hoidamme
säilytyksen ja vaihdon puolestasi.**

**UUDELLE RENGASHOTELLI-
ASIAKKAALLE ENSIMMÄINEN
KAUSISÄILYTYS 40 € (norm. 98 €)**

Eino Leinon katu 30, 13130 Hämeenlinna
puh: +358 3 616 9460, myynti@rengasveikka.fi