

**Isännöinnin eettinen
neuvosto valvoo
alan toimintaa 16**

**Laiha sopu on
parempi kuin
lihava riita 25**



VARASTOTILAA JÄRVENPÄÄSSÄ ALK. 79 EUR / KK

Säilö tavarasi
turvallisesti
24h valvotuissa
varastotiloissa!



FOX VARASTOT

www.foxvarastot.fi

0200 23422




Puutarhuri- ja viherrakennuspalvelut taloyhtiöille PK-seudulla.

- Pihasuunnittelu muutospaikoiksi
- Viherrakentaminen • Kausihoito
- Ruukkuistutukset • Kaivuutyöt

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



www.tarhurinsydan.fi

Aika uusia **elementtisaumat**? Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet **luotettava kumppani**

Julkisivusaumojen uusiminen on tärkeä osa hyvää kiinteistöhoitoa. Saumapartio Oy toteuttaa laadukkaat elementti- ja uusintasaumat kustannustehokkaasti, kokemuksella ja ammattitaidolla.

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

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




K-U KOTIKIINTEISTÖT
Elämäntyönä kiinteistöjen hyvinvointi

K-U Kotikiinteistöt Oy on Itä-Helsingin, Vantaan, Keravan ja Tuusulan alueella toimiva kiinteistöjen huoltoon ja korjauksiin keskittyvä yritys.

Yrityksellämme on yli 20 vuoden kokemus alalta. Tarjoamme kaikki kiinteistöhuollon palvelut laadukkaasti ja ripeästi.

Meihin on aina helppo ottaa yhteyttä!

040 411 1022 Jari Rannasmaa
045 208 0955
info@kotikiinteistot.fi

K-U Kotikiinteistöt Oy
Y-tunnus 2994493-7
Peltomäenkatu 8 B, 04250 Kerava

KIINTEISTÖHUOLTO

Kattavat ja asiakaslähtöisyyteen tähtäävät kiinteistöhuollon palvelut.

REMONTOINTI

Yrityksellämme on käytössä kokenut remonttiryhmä, jolta onnistuu pienet ja isommatkin huoneistojen saneeraukset.

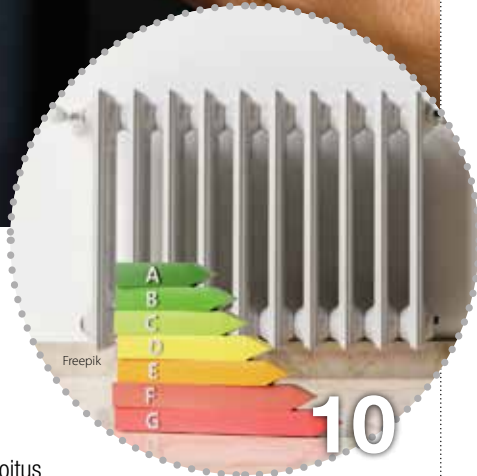
VIHERPALVELUT

Viherpalveluihimme kuuluvat mm. pensaiden hoito- ja alasleikkaukset sekä nurmikoiden hoito, kysy lisää!

ASIANTUNTIJAPALVELUT

Tarjoamme myös mm. kosteusmittauksia ja lämpökamerakuvaus.

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lukitus
- 9 Lakipalsta
- 10 Lämmitys ja energiansäästö
- 14 Parvekelasitukset ja niiden huolto
- 16 Isännöinnin laatu
- 18 Katolla työskentelyn turvallisuus
- 22 Kosteus- ja vahinkosaneeraukset
- 25 Taloyhtiöriidat
- 28 Vedenkulutus kuriin



PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Missä kunnossa kiinteistö on?

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

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

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

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

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

●●● Ratkaisuja palovaroittimista tehdään koko Suomessa tänä vuonna

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

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

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

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

Kustannus yhdestä varoitimesta on mitätön yhden tulipalon kuluihin verrattuna.

Vähemmän tunnettu fakta palovaroitinvastuusta unohtuu monelta

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



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

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

Palovaroitin kannattaa asentaa ainakin joka makuuhuoneeseen ja eteiseen

– On poikkeuksellista, että yksi palovaroitin riit-

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

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

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

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

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

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

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

Sitoutumista asioiden hoitamiseen

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja-

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

Korhonen valmistautuu huolella taloyhtiön kokouksiin ja varmistaa, että jokainen tulee kuulluksi ja kokoukset sujuvat asiallisessa ja rakentavassa hengessä. Hän on uudistanut taloyhtiön viestinnän ja tehnyt siitä avoimempaa ja nopeampaa. Viestinnässä on otettu huomioon myös muun kuin suomenkieliset asukkaat.

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

talousasioissa.

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

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

●●● Varkaita kiinnostavat erityisesti sähköpyörät

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

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

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

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

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

Sähköpyörä saattaa kelvata varkaalle ilman akkuakin

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

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

Harmituksen lisäksi mojova hintalappu

Pyörävarkauksia tapahtuu joka puolella Suomea.

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

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

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

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

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



●●● Älä tuo lutikoita kotiin lomatuliaisina

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

Miten tunnistat lutikan tai sen jäljet

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

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

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

Näin ehkäiset lutikoiden leviämistä kotiin

MATKALLA

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

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

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

MATKALTA KOTIIN PALATTAESSA

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

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

Jos havaitset kotonasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntaan

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

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



... Teksti: Elina Salmi

Lukitus turvaa asukkaat ja tavarat – kunhan se on hoidettu huolella

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

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

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

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

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

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

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

Laittilojen pitää olla lukittuna kaiken aikaa

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

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

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

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

Kadonneen avaimen poistaminen ja uuden avaimen >>

ISÄNNÖINTILINKKI

Täyden palvelun
isännöintitoimisto.

040 152 7566

info@isannointilinkki.fi



www.isannointilinkki.fi

COLVI PART COMPANY OY
TEKNIikka

LUOTETTAVAA LVI-PALVELUA

- HUOLTO- JA KORJAUSTYÖT
- SANEERAUKSET
- UUDISRAKENNUKSET
- HUOLTOSOPIMUKSET

puh. 040 563 8165

ari@partcompany.net

Luotettava
Kumppani

TÄYDEN PALVELUN LUKKOLIIKE



VAIHDA LUKITUS ABLOY EASYYN

ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka. EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin. EASY tuotevalikoimaan kuuluu ovien lukituksen lisäksi riippulukot, kalustelukot, lämmitystolppien lukot ja paljon muuta.



**KERAVAN
LUKKO**

Turvallisuusalan elinkeinolupa
nro TU/2018/10103.

Seunalantie 14, p. 09-294 1919
www.keravanlukko.fi
keravan.lukko@kolumbus.fi
Avoimma ma-pe klo 8-17
Kesä-, heinä- ja elokuussa
suljemme perjantaisin klo 16.00.

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

Vaihdettaisiinko meillekin sähköiset lukot?

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

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

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

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

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

Sähköinen lukitus- järjestelmä on myös kulunvalvontaa

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



Freepik

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

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

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

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

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

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

Voi ei, voro sai haltuunsa avaimen!

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

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

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

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

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

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

Älylukko omaan oveen?

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

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

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

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

**Minna Ravi**

asianajaja, osakas

Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy

minna.ravi@lindblad.fi

Puh. 020 749 8193

Asunto-osakeyhtiön konkurssi on osakkaille suuri tragedia

Kuten mikä tahansa yhtiö, myös asunto-osakeyhtiö voi ajautua konkurssiin. Nämä konkurssit ovat olleet Suomessa harvinaisia, mutta niitä tullaan näkemään enemmän nyt, kun monet asunto-osakeyhtiöt ovat maksuvaikeuksia mm. korkojen nousun ja asuntojen arvon laskun vuoksi.

Konkurssitilanteet koskettavat lähinnä niitä asunto-osakeyhtiöitä, joissa on ollut vaikeaa jo aiemmin. Nyt taloudelliset ongelmat ovat ehkä kasaantuneet ja voivat aiheuttaa yhtiön maksukyvyttömyyden.

Yhtiö voidaan määrätä konkurssiin, jos yhtiö on maksukyvytön eli muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan. Käräjäoikeus päättää konkurssista joko velallisen eli asunto-osakeyhtiön tai jonkun velkojen hake-
muksesta.

Asunto-osakeyhtiössä maksukyvyttömyystilanteeseen voidaan joutua silloin, kun yhtiön vastiketulot eivät riitä velkojen maksuun. Kyse voi olla pelkästään hoitovastikkeesta ja juoksevista kiinteistön hoitokuluista. Usein taustalla ovat jonkun osakkaan maksuvaikeudet ja niiden eskaloituminen koko yhtiön ongelmaksi. Taloyhtiön koko talous voi olla esimerkiksi yhden tai kahden suuren liiketilan osakkeenomistajan vastiketulojen varassa. Mikäli tällainen osakas jättää vastikkeet maksamatta, vastike-
rästöt kasvavat lyhyessä ajassa suuriksi. Muiden osakkaiden täytyy pystyä paikkaamaan vaje siten, että jokaisen vastiketta nostetaan tai määrätään ylimääräisistä vastikkeista.

Yhtiöllä voi olla myös omia vuokrattavia tiloja. Jos vuokralaisia ei ole tai ne jättävät vuokrat

maksamatta, tämä aiheuttaa vajeen kassaan.

Kyse voi olla myös siitä, että yhtiön rakennukset ovat huonokuntoisia ja niiden kunnossapito on ehkä laiminlyöty vuosikymmenten aikana. Korjauksiin ei saada rahoitusta ja rakennukset rapistuvat paikoilleen.

Yhtiö voi ottaa hallintaan sellaisen osakkeenomistajan huoneiston, joka ei maksa vastikkeitaan. Tämä ei kuitenkaan auta yhtiön taloudellista tilannetta, jos tilaa ei saada vuokrattua. Yhtiön täytyy myös aktiivisesti periä maksamattomia vastikkeita ulosottoteitse. Mikäli osakas on maksukyvytön, tilanne on hankala. Julkisuudessa on ollut esillä joitakin tapauksia, joissa osakkeita on kaupattu esim. yhden euron kauppahintaan maksukyvyttömillä henkilöille. Tämä on todellinen ja ikävä ilmiö, joka johtaa siihen, ettei yhtiö saa peritty vastiketuloja.

Yhtiön voi olla vaikea karsia kiinteitä kuluja. Yhtiön on kuitenkin pakko ostaa mm. tarvittava lämmitys, sähköt ym. pitääkseen kiinteistön toimivana. Mikäli yhtiö ei pysty maksamaan lämmitys-, vesi- tai sähkölaskujaan, nämä sopimukset voidaan katkaista ja yhtiön rakennukset voivat joutua kylmilleen. Tällöin rakennusten arvo romahtaa, mikä johtaa nopeasti isoihin haasteisiin.

Yhtiön hallituksen täytyykin puuttua taloudellisiin ongelmiin nopeasti kutsumalla tarvittaessa ylimääräinen yhtiökokous koolle ja esittämällä korotuksia vastikkeeseen. On tärkeää, että osakkaat saavat tarvittavan tiedon hankalasta tilanteesta.

Ensimmäinen seuraus konkurssimenettelyn

alkamisesta on, että osakkaiden osakkeista tulee arvottomia, koska yhtiön omaisuus luovutetaan konkurssipesään. Käräjäoikeus määrää pesähoitajan, joka alkaa huolehtia pesän varoista. Käytännössä pesähoitaja pyrkii realisoimaan yhtiön varat eli myymään rakennuksen, jotta hän saisi varoja velkojen maksuun. Kun varat on realisoitu, pesähoitaja tilittää velkojille jako-osuudet jakoluettelon mukaisesti. Osakkaat eivät saa käytännössä mitään. Osakkaat voivat yrittää neuvotella pesähoitajan kanssa siitä, että saisivat jäädä asumaan huoneistoon joksikin ajaksi esim. vuokraa vastaan.

Suuret velkojat, esim. pankki, voi alkaa maksamaan lämmityskuluja, jotta rakennus ei menetä täysin arvoaan konkurssin aikana ja ostaja löytyisi. Mikäli rakennukselle löytyy ostaja, osakkaan olisi teoriassa mahdollista tehdä vuokrasopimus uuden omistajan kanssa. Uusi omistaja voi toki tehdä omaisuudellaan mitä haluaa, esim. purkaa rakennuksen ja rakentaa tilalle uuden tarpeitaan vastaamaan.

Voi käydä myös niin, että konkurssi raukeaa, mikäli pesän varat eivät riitä edes konkurssimenettelyyn. Tällöin rakennus voi jäädä paikalleen rapistumaan. Konkurssin raukeaminen on mahdollista myös siinä tilanteessa, että rakennus saataisiin myytyä. On mahdollista, että varat menevät yksin pantinhaltijalle ja konkurssimenettelyyn ei riitä varoja.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat inhimillisiä tragedioita, joissa tavalliset ihmiset menettävät jopa koko omaisuutensa. On mahdollista, että asuntolainaa jää, vaikka asunto läh-

Energia- tehokkuutta parantamalla taloyhtiö säästää



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

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

– Vaikka suunnitteilla olisi lämmitysjärjestelmän muutos, niin ensin tai samassa yhteydessä kannattaa joka tapauksessa parantaa energiatehokkuutta. Jos sitä parannetaan merkittävästi, niin esimerkiksi maalämpöön siirryttäessä ei tarvita niin syviä lämpökaivoja ja silloin säästöä syntyy perustamiskustannuksissa.

Energian tarvetta voi pienentää monella tavalla. Jos taloyhtiön lämpötiloja ei vielä ole säädetty optimaaliselle tasolle, kannattaa aloittaa niistä. Jos sisälämpötilaa alennetaan yhdellä asteella, kuluu viisi prosenttia vähemmän lämmitysenergiaa.

Energiatehokkuuden ja viihtyisyyden kokonaisuuden huomioivana sisälämpötilana pidetään yleensä noin 21 asteen lämpötilaa oleskelutiloissa.

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

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

Ikkunoiden ja ovien tiiviys on hyvä tarkistaa. Usein veto ai-

heuttaa ihmiselle tunteen siitä, että kotona on kylmä, vaikka lämpötila olisi oikea. Vanhat ja haperot ikkunat kasvattavat energialaskua, joten vaihtamistakin kannattaa miettiä hyvissä ajoin. Talon lisäeristäminen pienentää myös energialaskua.

Asukkaat on hyvä saada säästötalkoisiin mukaan, sillä energiaa voi säästää ympäri vuoden taloudellisilla asumistottumuksilla ja laitteiden käytöllä. Taloyhtiö voi tehdä keskitetysti monet energiasäästävät toimet ja antaa lisäksi hyviä ohjeita myös asukkaille.

Käyttöveden lämmittäminen haukkaa myös isohkon palan



energiasta. Siksi esimerkiksi vesikalusteet kannattaa vaihtaa vähän vettä kuluttaviin malleihin.

Lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa

Kun energiatehokkuus paranee, voidaan patteriveden lämpötilaa laskea. Ja kun patteriveden lämpötilaa alennetaan, niin tietysti huoneiston lämpötila laskee, mutta jos samaan aikaan parannetaan energiatehokkuutta, niin lämpö säilyy samana, mutta energiaa ja rahaa säästyy. Patteriverkoston uusiminen sen sijaan on varsin kallista, joten siihen ei kannata kovin kevyin perustein lähteä.

– Hyväksi havaittu keino on myös lämmitysverkoston tasapainottaminen. Jos se on

epätasapainossa, joudutaan patteriverkoston syöttämään turhan kuumaa vettä, että yhtiön kaikki huoneistot ovat riittävän lämpimiä. Kun verkosto tasapainotetaan, saadaan kulutusta alas. Tasapainottaminen on ehdottomasti jätettävä ammattilaisen tehtäväksi, muistuttaa Kettunen.

– Motivan Taloyhtiön energiatarkastus on hyvä apu taloyhtiön energiansäästötyön aloittamiseen. Se on kevyt ja edullinen taloyhtiön energiaselvitys, joka perustuu LVI-asiantuntijan kiinteistöllä suorittamaan kiinteistökierrokseen, mittauksiin ja toimintakokeisiin sekä energiankulutuksen analysointiin kulutusseurannan pohjalta. Taloyhtiö saa raportin tehdyistä havainnoista sekä ehdotuksia jatkotoimenpiteistä. >>

Suurtehoimurointi

YLÄPOHJAT

ALAPOHJAT

MAA-AINEKSET

Puhallusvillan asennukset

YLÄPOHJAT

ALAPOHJAT

SEINÄT

Ota yhteyttä

SAMI LILJA
sami@hapusa.fi
040 828 7870
www.hapusa.fi

TEEMU KOREEMÄKI
teemu@hapusa.fi
040 562 5001
www.hapusa.fi

Paikallinen ja palveleva isännöintiyritys

Ota yhteyttä, kartoitetaan yhdessä taloyhtiösi tarpeet.

p. 045 265 0558

www.jpvi.fi



OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän ammattilehti

LAUNOS SÄHKÖ oy

- sähköurakointi
- vikakorjaukset

- suunnitelmat
- tarvikemyymälä

Tehtaankatu 1, 11710 Riihimäki
p. 0400 965 284, 040 451 6175, 0400 680 433
info@launossahko.fi • www.launossahko.fi

Ilmanvaihto on osa energiatehokkuutta

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

– Pyrkisin saattamaan ilma-
vuodot kuriin, varmistamaan,
että korvausilmaventtiileitä on
tarpeellinen määrä ja että ilman-
vaihto on säädetty oikein. Jos
esimerkiksi ikkunat on uusittu
ja vanhoissa on ollut korvausil-
maventtiilit, mutta uusista ne
puuttuvat, niin silloin ilman-
vaihto yrittää vetää korvausil-
man rakenteiden läpi – eikä se
tietenkään ole hyvä ja terveelli-
nen reitti tuloilmalle. Seuraa-
vaksi sitten säädetään ilman-
vaihtojärjestelmä tasapainoon.

Ilmanvaihdon automatisoitu
säätö mitatun kosteus- tai CO₂-
pitoisuuden mukaan säilyttää si-
säilman aina tarpeenmukaisena.
Samalla vältetään ylimääräisen
ilmanvaihdon aiheuttamalta
energiansäilytykseltä.

Jos talossa ei vielä ole lämmön
talteenottoa, kannattaa selvittää
sen kannattavuus omassa yhti-
össä. Yksittäisenä toimenpiteenä
se usein tuottaa mukavasti sääs-
töä.

Lämmitysjärjestelmän päivittäminen ja uusiminen kokonaan

Suuri korjaushanke on harvoin
kannattava pelkästään energian-
säästön vuoksi. Kun taloyhtiö
alkaa miettiä lämmitystapa-
muutoksia, on hyvä pyytää
vaikkapa talotekniikkaan pereh-
tynyttä insinööriä tekemään
selvitys siitä, kannattaako
lämmitystapamuutos ja miten
uusi järjestelmä pitää mitoittaa.
Vasta sen jälkeen pyydetään tar-
joukset. Siten ne on mahdollista
saada vertailukelpoisina, mikä
helpottaa päätöksentekoa huo-
mattavasti.

Yleisimmät vaihtoehdot ener-
giatehokkaammaksi lämmitys-
tavaksi ovat kaukolämpö, maa-
lämpö ja ilma-vesilämpöpum-
pulla tuotettu lämpö. Huoneis-
tokohtaisella sähkölämmityksel-



FreePik

lä varustetuissa kohteissa ilma-
lämpöpumppu saattaa auttaa
alentamaan energiakustannuk-
sia.

Jos talossa on öljylämmitys ja
kaukolämpö on saatavilla, pitää
selvittää, mitä siihen liittyminen
maksaa investointineen kaikkie-
neen. Kaukolämmön taloudelli-
suus riippuu sitten tietysti ener-
gian hinnasta. Siinä on omat
haasteensa, sillä kukaan ei osaa
arvata, mihin suuntaan hinta
tulevaisuudessa kehittyy. Lisäksi
taloyhtiö on kaukolämpöön liit-
tyessään yhden energiantoimit-
tajan varassa. Jos taas talossa on
jo kaukolämpö, mutta se koe-
taan kalliiksi, jäävät jäljelle maa-
lämpö ja ilma-vesilämpöpum-
pu.

Maalämpö on perustamiskus-
tannuksiltaan kallein, mutta
korkean hyötysuhteen ansiosta
säästöä lämmityskuluissa syntyy
huomattavan paljon, joten kuo-
letusaika saattaa jäädä suhteelli-
sen lyhyeksi.

Se, voidaanko taloon rakentaa
maalämpö, riippuu muun mu-
assa siitä, sijaitseeko kiinteistö
vedenoton kannalta tärkeällä
pohjavesialueella, onko tontilla
tilaa lämpökaivoille ja onko alu-
eella maanalainen kaava. Ne
voivat toisinaan estää maaläm-
mön asentamisen. Huomatta-
van usein se on kuitenkin var-
teenotettava ja mahdollinen
vaihtoehto.

Usein luullaan, että ilma-vesi-
lämpöpumpulla voidaan läm-
mittää vain pienehköjä kiinteis-
töjä. Käsitys on väärä, sillä jär-
jestelmä sopii mainiosti myös
suuriin kiinteistöihin. Ilma-vesi-

lämpöpumpuilla tuotetaan ny-
kyään myös kaukolämpöä.

– Ilma-vesilämpöpumppu voi
sopia hyvin vaikka kuinka suu-
riin kerrostaloihin. Se on poten-
tiaalinen vaihtoehto, jos maa-
lämpö ei ole mahdollinen. Tie-
tysti voidaan pohtia myös hybri-
divaihtoehtoja eli esimerkiksi jä-
tetään öljykattila tuottamaan
lämpöä kylmimpien säiden ai-
kaan ja tuotetaan lämpö ilma-
vesilämpöpumpulla silloin, kun
sen hyötysuhde on parhaimmil-
laan.

Sähkölämmitteisissä rivitalo-
yhtiöissä säästöjä voi hakea
asennuttamalla ilmalämpöpum-
put jokaiseen huoneistoon. In-
vestointi on varsin maltillinen,
noin 1 500 – 2 500 euroa per
huoneisto. Tällaisessa hybridi-
lämmityksessä on tärkeää säätää
sähköpatterien termostaatit ja
ilmalämpöpumppu niin, ettei-
vät ne taistele lämmityksestä
keskenään. Patterien pitäisi olla
ainakin kolme-neljä astetta ha-
luttua lämpöä alempi, jolloin
lämmitys hoituu pumpulla,
joka on joka tapauksessa se
energiatehokkaampi vaihtoehto.

Oikea mitoitus ja älypalvelut

Lämmitysjärjestelmän ensisijai-
nen tarkoitus on tuottaa muka-
va ja riittävä lämpö sekä lämmin
käyttövesi asukkailla kaikissa
olosuhteissa. Siksi lämmityslait-
teistoa uusittaessa pitää selvittää
rakennuksen todellinen läm-
möntarve ja mitoittaa lämmön-
jakokeskus sen mukaan. Näin
vältetään laitteiden ylimitoitus

ja turhat kustannukset. Etenkin
lämpöpumppujen kohdalla
kannattaa tavoitella myös mah-
dollisimman matalaa lämpötilaa
rakennuksen sisäisessä läm-
mitysverkossa, koska se parantaa
laitteen hyötysuhdetta.

Kun lämmönjakokeskus tulee
tiensä päähän, auttaa senkin uu-
sinnassa tieto todellisesta läm-
möntarpeesta. Silloin uusi lait-
teisto voidaan mitoittaa mah-
dollisimman oikein. Laitteiston
ylimitoittaminen turhaan ja var-
muuden vuoksi tarvetta suu-
remmaksi kasvattaa investointi-
kustannuksia.

Taloyhtiöille on nykyisin tar-
jolla myös lukuisia erilaisia äly-
laitteita ja -palveluja, joilla läm-
mitystä ja ilmanvaihtoa voidaan
optimoida ja ohjata jokseenkin
automaattisesti. Kun yhtiö har-
kitsee automaatiojärjestelmän
hankkimista, on ensimmäiseksi
etsittävä aiheeseen perehtynyt
suunnittelija hankinnan tueksi
ja onnistumiseksi parhaalla
mahdollisella tavalla. ●

» Lisätietoja taloyhtiön energia-
asioissa löytyy runsain mitoin
Motivan sivuilta osoitteesta
[https://www.motiva.fi/koti_ja_](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio)
[asuminen/energiatehokas_talo-](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio)
[yhtio](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio)

» Lisätietoja energiatarkastuk-
sesta ja siitä suorittavista yrityk-
sistä Motivan sivuilta: [https://](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus)
[www.motiva.fi/koti_ja_asi-](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus)
[minen/energiatehokas_taloyhtio/](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus)
[taloyhtion_energiatarkastus](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus)

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. Suunnittelemamme verkoston säädön tai tasapainoituksen tehtyämme 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 ongelmakohdista otetut valokuvat. Valokuvien avulla ongelma-kohtien havainnollistaminen ja korjaustarjouksen pyytäminen helpottuvat. Raportti sisältyy aina puhdistuksen hintaan.

Nopea, helppo ja luotettava

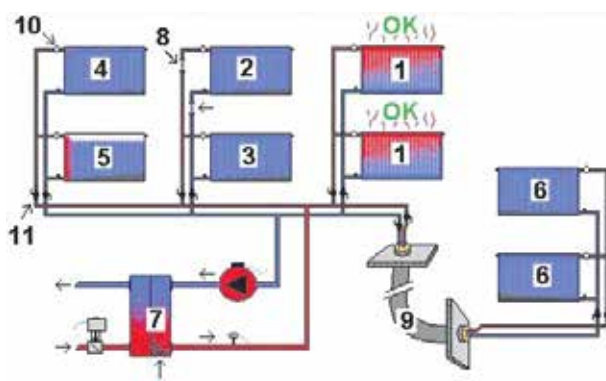
Patteriverkoston puhdistuksella saavutetaan välitöntä ja ilmeistä hyötyä. Joissain tapauksissa puhdistuksen avulla on välttytty jopa koko lämmitysjärjestelmän uusimiselta, joka tulee kiinteistölle usein kalliiksi.

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

– Kun ongelma-kohtia 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



... Teksti: Elina Salmi

Parvekelasejakin pitää huoltaa

Parvekkeiden lasittaminen on meillä suosittua ja suositeltavaa, koska ilmastomme on kauniisti sanottuna haastava. Uudistaloissa parvekkeet lasitetaan useimmiten jo rakennusvaiheessa. Parvekelasien huolto tahtoo kuitenkin usein unohtua.

– Parvekkeiden lasituksista on monenlaista hyötyä. Lasitus pidentää parvekkeen käyttöaikaa vuosittain jopa parilla kolmella kuukaudella, suojaa parvekkeen tavaroita ja talon julkisivua sekä säästää energiaa, toteaa Tasolasiyhdistyksen toiminnanjohtaja **Jenni Heikkilä**.

Lasitettu parveke on siis mukavampi ja monipuolisempi

käyttää. Lasituksen ansiosta parveke on keskimäärin viisi astetta ulkoilmaa lämpimämpi. Se on ilouutinen kasviharrastajalle – pitenehän kasvukausi reippaasti.

Lasituksella on myös monia hyötyjä talon kannalta. Se vähentää parvekkeen ja julkisivun korjaustarvetta useilla vuosilla ja pidentää kiinteistötekniisesti aja-

tellen sen käyttöikää. Myös energiaa säästyy, kun lasitus torjuu kovimpia pakkasia ja kipa-koimpia tuulia. Asumismukavuuskin paranee, kun vedon tunne sisällä vähenee.

Toki parvekelasitus on myös ulkonäkökysymys. Jos kaikki parvekkeet on lasitettu, on julkisivu yhtenäisen ja viimeistellyn näköinen.

Haittapuolena voi ehkä pitää sitä, että silloin, kun parveke on olohuoneen edessä, voi sisään tulevan luonnonvalon määrä lasituksen vuoksi vähän laskea.

Älä ripusta parvekkeelle mitä tahansa verhoja

Lähestulkoon kaikenlaiset parvekkeet voidaan lasittaa. Esi-

merkiksi ulkonevat parvekkeet on aivan mahdollista lasittaa.

Ihan omin päin ei työhön parane ryhtyä, sillä parvekkeen lasittaminen tarvitaan erillisiä lupia. Jos yksittäinen osakas haluaa lasittaa oman parvekkeensa, hän tarvitsee siihen taloyhtiöltä muutostyöluvan. Koska lasitus vaikuttaa julkisivuun, tarvitaan lisäksi lupa rakennusvalvonnasta. Esimerkiksi suojeluliset tai kaupunkikuvalliset syyt voivat olla este hankkeelle.

Erityisesti etelänpuoleiset parvekkeet voivat olla keskikesällä turhankin lämpimiä. Viilennys on helpointa hoitaa avaamalla lasit. Joskus voi olla myös tarvetta auringonsuojaverhoille. Silti mitä tahansa verhoja ei kannata lasien eteen ripustaa.

– Parvekelasit ovat karkaistua lasia ja kestävät hyvin lämpötilavaihteluita, mutta huonosti vaikka jonkin metalliesineen jatkuvaa hinkkausta. Siksi kannattaa aina ensisijaisesti käyttää valmistajan suosittelemia verhoja tai ripustusjärjestelmiä, muistuttaa Heikkilä.

Hyvin huollettu parvekelasijärjestelmä on pitkäikäinen

Parvekelaseja pitää tietysti huoltaa aika ajoin, jotta ne kestävät käyttökelpoisina vuosikymmeniä. Kun ne huolletaan säännöllisesti, niin turvallisuus säilyy, käytettävyyttä parane ja käyttöikä pitenee. Kun parvekelasitus on moitteettomassa kunnossa, myös asunnon arvo säilyy, sillä myyntitilanteessa ostaja käy lähes varmasti kokeilemassa, että lasit toimivat kunnolla.

Lasien puhtaanapito on asukkaan vastuulla, mutta varsinainen kunnossapito kuuluu lasien hankkijalle. Jos osakas on hankkinut lasituksen muutostyönä, on niiden kunnossapito hänen vastuullaan ja jos lasit on asennuttanut taloyhtiö, niin se vastaa myös huolloista.

Oleellinen osa lasitusta ovat kiskot – niitäkin pitää huoltaa.

– Monet luulevat, ettei parvekelaseille tarvitse tehdä juuri muuta kuin pestä kerran vuo-

dessä, mutta valitettavasti sinne lasien kiskoihin ja liukuhihin kertyy ympäristöstä likaa, kuten katupölyä, neulasia, puiden siemeniä ja muuta sellaista, joka ei sinne kuulu, muistuttaa **Tero Granqvist** Maakunnan Lasista Lahdesta.

– Jos ylä- ja alakiskoa ei aika ajoin pestä, niin liikuteltavuus huononee oleellisesti ja lasien käyttöikä lyhenee.

Kun laseja pestään, kannattaa samalla tarkistaa, että tiivistet ovat kunnossa, ettei parvekkeelle pääse runsaasti vettä ja lunta. Samalla kannattaa tarkastaa, ettei mikään osa ole mennyt rikki. Vedinkappaleet, ohjurit ja reunimmaisessa lasissa oleva sarana pitäisi aika ajoin tarkastaa.

Parvekelaseihin saattaa joskus tulla sitkeästi istuvia kalkkivalumia, joita voi olla vaikea saada pois tavallisilla ikkunanpesuaineilla. Lasiliikkeistä löytyy ongelman hoitoon tarvittavia tehopesuaineita.

Jätä kaikki korjaukset ammattilaiselle

Lasien pesun yhteydessä myös ylä- ja alakisko on syytä pestä. Ne voi myös voidella esimerkiksi silikonispraylla. Toimenpiteen voi hyvin tehdä itse. Myös lasien tiivistet pystyy vaihtamaan itse.

– Jos jokin järjestelmän osa on mennyt rikki, se täytyy tietysti korjata ja silloin on syytä pyytää ammattilainen paikalle. Jos yrittää vaihtaa osia itse, voi melko helposti vahingoittaa lasia ja pahimmillaan rikkoa sen, toteaa Granqvist.

Parvekelasijärjestelmiä on markkinoilla tällä hetkellä toistakymmentä ja jokaisessa osat ovat erilaisia. Varaosat sopivat ainoastaan siihen järjestelmään, johon ne on tarkoitettu. Lisäksi on muutama valmistaja, jotka ovat jo lopettaneet tuotannon ja niiden varaosia ei välttämättä saa enää mistään. Niiden kohdalla apuun on tullut nykytekniikka ja niihin tarvittavia osia on tehty 3D-tulosteina.

Talon rakenteet elävät ja parvekelasien osat kuluvat. Siksi parvekelasit on syytä tarkistaa

SÄLEKAIHTIMET • PIMENNYSVERHOT SCREEN- JA KANGASKAIHTIMET • MARKIISIT Parvekkeelle, sisätiloihin

SIMEROS OY - Varaosamyynti - Markiisimyynti
ma-pe klo 10-18, la 10-14. Paasikivenkatu 13 (2. krs) Kerava
puh. 050 568 7162, info@simeros.fi, www.simeros.fi

TILAA MYÖS VERKKOKAUPASTA KAIHTIMET.NET

” Parvekelaseja pitää tietysti huoltaa aika ajoin, jotta ne kestävät käyttökelpoisina vuosikymmeniä. Kun ne huolletaan säännöllisesti, niin turvallisuus säilyy, käytettävyyttä paranee ja käyttöikä pitenee.

ja huoltaa neljän-viiden vuoden välein. Huollon yhteydessä asentaja tarkastaa lasien kiinnityksen. Myös kaidelasien tukeva kiinnitys pitää aika ajoin tarkastaa. Sekin kannattaa jättää ammattilaisen tehtäväksi.

Käyttövirheet saattavat rikkoa koko lasituksen. Siksi laseja ei koskaan pidä liikuttaa väkisin, voimalla tai työkaluja käyttäen. Jos lasit eivät aukea tavallisin käsivoimin, niissä on jotakin vikaa. ●

Jenni Heikkilä





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laadukas isännöinti edellyttää vuoropuhelua

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

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

tii monipuolista osaamista ja roppakaupalla asennetta.

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

mistä on hyvä isännöitsijä tehty?

Ohjenuorana sopimukset ja eettiset ohjeet

– Lähtökohta on se, että isän-

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

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

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

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

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

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

Auditointi tarkastelee yrityksen toimintatapoja

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

– Esimerkiksi yksittäinen henkilö ei pysty hyväksymään laskuja, vaan niiden täytyy mennä tuplahyväksynnän kautta, että välttään tietyn tyyppisiltä riskeiltä, hän mainitsee esimerkkinä.

Yritysten lisäksi vuodesta 2016 lähtien yksittäiset isännöitsijät ovat voineet jälleen hakea itselleen henkilökohtais-

ta auktorisointia. Sille on kuitenkin määritelty tarkat kriteerit:

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

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

Elinkaariajattelua isännöitsijän valintaan

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

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

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

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

pia vertailla.

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

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

Alan uudet haasteet vaativat huomiota

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

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

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

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

– Se on totta kai aina resurskisyys, mutta perehdytys ja uuden isännöitsijän sisäanajo on tärkeää ja näkyy hyvänä palveluna taloyhtiöille.

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

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

Yhdessä keskustelemalla parempaa isännöintiä

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

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

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

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

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

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

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



... Teksti: Elina Salmi

Turvallisesti katolla

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

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

Hyvä suunnittelu on katto-

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

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

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

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

kohteen mukaisesti, toteaa Mäki.

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



määrättyinä turvallisuuskoordinaattori.

Talotikkaat ja nousukisko

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

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

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

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

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

Valjaiden pitää olla tyyppihyväksytyt ja oikean kokoiset

Talotikkaissa olevan nou- >>

Kattoremonttien
ammattilainen jo
vuodesta 1997



VAIN PARASTA KATOLLES

**Toteutamme kattoremontit
vankalla kokemuksella ja
nopealla aikataululla. Siksi sadat
taloyhtiöt, kunnat ja julkiset
rakennuttajat ovat valinneet
meidät kumppanikseen.**


Skannaa koodi ja
tutustu videolta
taloyhtiön
kattoremonttiin!




Pyydä tarjous kattoremontista:

> kattokeskus.fi


Kattokeskus

 **Metsämiehenkuja 3
01900 Nurmijärvi**

 **010 2290 190**

MTJ Maalaus

JULKISIVUTYÖT KOKO ETELÄ-SUOMEN ALUEELLA

Yli 20 vuoden kokemuksella!

- JULKISIVUPINNOITTEET
- BETONIVAURIOKORJAUKSET
- HIEKKAPUHALUSTYÖT
- PAINEPESUT
- ELEMENTTISAUMAUKSET
- JULKISIVUMAALAUKSET
- LATTIAPINNOITUKSET
- SISÄMAALAUSTYÖT
- VESIKATTOJEN PINNOITUKSET

Soita ja pyydä tarjous

045 1111 227 | www.mtjmaalaus.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

sukiskon ja siihen sopivan tarraimen lisäksi putoamissuojaimia ovat muun muassa erilaiset valjaat ja köydet kiinnikkeineen. Valjaiden tulee olla tyyppihyväksytty ja työhön soveltuvat. Niiden pitää myös olla ehjät. Aina ennen käyttöä valjaiden ja köysien kunto kannattaa tarkastaa huolellisesti.

– Kokovaljaat ovat standardin EN 361 mukaisia. Hyvät valjaat on tietenkin käyttäjälle oikean kokoiset ja käyttömukavat eli eivät paina tai hierrä mistään. Se on erityisen tärkeää, jos ne päällä työskennellään paljon. Valjaat myös pitää säätää oikein, muistuttaa Mäki.

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

Kokovaljaisiin on saatavana niin sanottuja traumahihnoja.

Ne ovat valjaassa olevat tukinauhat, joiden varassa voi odotella pelastajaa paikalle, jotka ehkäisevät kannatteluvammoja eli suspensiotraumoja, jolloin verenkierto estyy.

Putoamissuojaimet pitää määräraikaistarkastaa vuosittain pätevän määräraikaistarkastajan toimesta. Valmistajilla on omat ohjeensa ja niitä tulee noudattaa. Työterveyslaitos kouluttaa tarkastajia yhteistyössä valmistajien kanssa, koska he määrittävät, ketkä ovat päteviä tarkastamaan juuri heidän tuotteensa.

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

Mihin turvaköyden voi kiinnittää?

Valjaat ja turvaköysi pitää tietysti voida kiinnittää katolla tur-

vallisesti johonkin. ”Katolla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille sekä muille säännöllistä käyntiä edellyttävillä rakennusosilla ja laitteilla on järjestettävä tarkoituksenmukainen, katkeamaton kulkutie”, kerrotaan Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa.

Siinä ohjeistetaan myös, että katon kaikkien turvavarusteiden tulee asennettuna kestää niille tarkoitettu kuorma, niiden tulee olla ilmaston rasituksia vastaan riittävän kestävä ja ne on tarkastettava sekä huollettava säännöllisesti.

Turvaköysien ja riipputelineiden kiinnitysrakenteet mitoitetaan kestäväksi niihin kohdistuva kuorma. Niiden tulee olla siten sijoitettut, että kiinnittyminen on turvallista.

Kattosillat ja lapetikkaat ovat kiinteä kulkutie katolla. Asennustavasta riippuen niitä joko voi tai ei voi käyttää turvaköyden kiinnityspisteinä.

– Katolla voi olla ankkurointipisteiksi sanottuja kiinnityspisteitä tai kattopollareita (EN 1808, EN 795), joihin turvaköyden voi kiinnittää. Köysien kiinnityspisteiden pitää kestää putoamisen aiheuttamat voimat. On myös erilaisia vaijerijärjestelmiä, joihin köyden voi kiinnittää ja liikkua katolla turvallisesti. Niille on kaksi erilaista testausstandardia mutta useimmat valmistajat ovat testaaneet tuotteensa molempien mukaan.

Putoamissuojaimilla on pakollinen käyttöönottotarkastus ja vuosittain tehtävä määräraikaistarkastus. Tarkastuksen saa suorittaa vain pätevätyöntekijä määräraikaistarkastajana.

Lähde: Susanna Mäen lisäksi Kattoliiton työturvallisuusopas



KATOKSI OY

TARKASTUKSET

• Kuntotutkimukset • Vuototutkimukset

HUOLLOT

• Huoltosopimukset • Lumen pudotukset

KATTOREMONTIT

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



Katon syyshuolto

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

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

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

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

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

Lähde: Kattoliiton julkaisu Katon huoltokirja

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä



... Teksti: Elina Salmi

Mitä pitää tehdä, kun taloyhtiössä sattuu korjauksia vaativa vahinko?

Kaikenlaista sattuu ja tapahtuu taloyhtiöissä. Putkiin tulee syöpymiä, astianpesukoneet valuttavat vedet lattialle, saunan kiuas tai pesukone sytyttää tulipalon. Useimmiten vahingot voidaan onneksi korjata, mutta ennen kuin päästään jälleenrakennusvaiheeseen, on edessä monta muuta tehtävää.

” Kun vahinko on sattunut – on vahinkotyyppi sitten mikä tahansa – pitää alkajaisiksi tehdä vahinkokartoitus. Alan liike saa asiasta tiedon ja prosessi lähtee sitä kautta käyntiin.

Kun taloa hoidetaan hyvin ja korjaukset tehdään ajallaan, sattuu haavereita vähemmän. Osan niistä korvaa vakuutus kokonaan tai osittain ja osa jää kokonaan taloyhtiön itse maksettavaksi.

– Alkuvuoden aikana on ollut aika paljon kattovuotoja, koska talvi on ollut haasteellinen. Varsinkin kerrostalojen tasakatot ovat olleet kovilla. Kun vesisade ja pakkanen vuorottelevat, niin katot ja samalla sadevesikaivot jäätyvät ja katto alkaa tulvia. Usein se vesi sitten pyrkii pienistäkin raoista sisälle taloon, valaisee Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden liitto ry:n hallituksen jäsen, toimitusjohtaja **Mika Ruuskanen**.

– Valtaosa töistämme liittyy enemmän tai vähemmän vuotoihin viemäreissä ja käyttövesiputkistossa sekä konerikkojen aiheuttamiin vesivahinkoihin. Tulipalot ovat onneksi viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana selvästi vähentyneet, mutta niidenkin aiheuttamia vahinkoja on työlistalla tasaisesti.

Prosessi käynnistyy vahinkokartoituksella

Jos astianpesukone tai lämminvesivaraaja hajoo, havaitaan vuoto yleensä samantien. Pienet kattovuodot saattavat piilotella kauemmin. Hankalimpia ovat tilanteet, joissa märkätilan – siis esimerkiksi kylpyhuoneen tai saunasaston – ikäänäntynyt vesieriste on alkanut pettää, suihkun roiske-

vedet pääsevät pinnoitteen alle ja ehtivät muhia siellä hyvän aikaa. Tällaisen kosteusvaurion havaitsemiseen voi mennä jopa vuosi.

Kun vahinko on sattunut – on vahinkotyyppi sitten mikä tahansa – pitää alkajaisiksi tehdä vahinkokartoitus. Alan liike saa asiasta tiedon ja prosessi lähtee sitä kautta käyntiin.

– Jos ei heti tiedetä, mikä on vikana, mutta jossain näkyy vettä tai kosteutta, niin selvitetään tietysti nopeasti aiheuttaja, että saadaan lähde eliminoidua ja vuoto lakkaamaan, toteaa Ruuskanen.

Vahinkokartoituksesta lähtee raportti taloyhtiöön. Samassa yhteydessä vakuutusyhtiö tekee päätöksen siitä, onko vahinko korvattava vai ei.

Vesivahingoissa on jo paljon sellaisia, joita vakuutus ei korvaa lainkaan tai korvaa vain osittain. Esimerkiksi kattovuodot ja vesieristeiden ikäänäntymisestä johtuvat vesivahingot ovat pääsääntöisesti sellaisia. Niitä ei korvata siksi, että ne kuuluvat hyvään talonpitoon eli ovat kunnossapidolla, säännöllisillä huolloilla ja ajoissa tehdyillä korjaustoimenpiteillä vältettävissä.

Sen sijaan putkivuodot ja laiterikot on osittain korvattavia. Korvauksen määrään vaikuttaa paljonkin särkyneen putken tai laitteen ikä.

– Kartoitusvaihe on aivan oleellinen, koska sen perusteella nähdään, mikä on vahingon aiheuttanut ja vakuutusyhtiö pystyy tekemään korvauspäätöksen eli onko korvatta- >>



KOSTEUSMITTAUS OY

Tilaa Sertifioitu mittaja

040 418 3550

akkosteusmittaus.fi

Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com



**Palovahingot
Kosteusvahingot
Korjausrakentaminen
Erikois-kalmasiivoukset**

Vuodesta 1992 ja 24/7 päivystyksellä. Myös kaikki muut rakennus/remonttityöt. Kalustot kaikkiin töihin mm. HEPA-luokan kokonaispölynhallinta. Sähköluvut luokka 1.

**PS-Palosaneeraus Oy
PÄIVYSTYS (24 h) 020 743 2302**

Moreenitie 11, 04250 Kerava Puh 020 743 2300

ps@ps-palosaneeraus.fi
www.ps-palosaneeraus.fi
vahinkotieto.fi



va vai ei. Samalla nähdään myös vahingon laajuus ja asukkaat pystyvät varautumaan siihen, voiko kotona asua korjausten ajan vai pitääkö lähteä evakkoon, ja koskeeko vahinko vain yhtä asuntoa vai useampaa. Korjausten suuruusluokkakin pystytään hahmottamaan, listaa Ruuskanen.

Puretaan, kuivatetaan, desinfioidaan

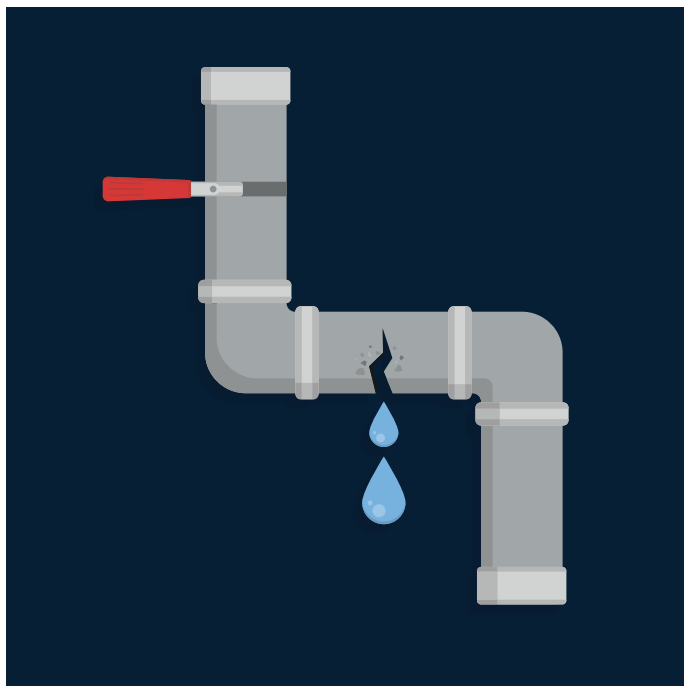
Kun alun paperityöt on tehty, alkavat purkutyöt. Taloyhtiö kiinteistön omistajana ja vakuutusnottajana tilaa työn. Purkutöissä kannattaa suosia auktorisoituja yrityksiä, ettei vahinkoa kasvateta aiheuttamalla sisäilmaongelmia tai pöllyttämällä asbestia pitkin taloa.

Saneerausliike aloittaa kartoitusraportin perusteella purku- ja mahdolliset puhdistustyöt. Jos vuodon aiheuttaja on viemäri, kohteessa joudutaan myös desinfioimaan. Silloinkin on tärkeää, että asialla ovat osaavat ihmiset, jotka tietävät, miten ja millaisilla pitoisuuksilla pitää desinfioida. Muuten voi käydä niin, että väärin tehdyllä desinfioinnilla aiheutetaan lisää vahinkoa ja bakteeritkin jäävät siinä sivussa tappamatta.

Seuraavaksi on vuorossa lähes aina rakenteiden kuivattelu. Kauanko siihen kuluu aikaa, riippuu vahingon laadusta ja siitä kauanko kastuma on kestänyt.

Tulipalojen sammutuksessa tietysti käytetään vettä paljon, mutta rakenteet altistuvat kosteudelle vain lyhyen aikaa. Sen sijaan märkätilojen vesieristeiden vuodoissa kosteutta on voinut mennä rakenteisiin kuukausia ja silloin kuivausaikakin on tietysti pidempi.

– Kuivaus ottaa oman aikansa eikä prosessia voi nopeuttaa. Betonirakenteiden kuivattelu on valitettavan hidasta hommaa. Kosteus poistuu betonin huokosista pinnan kautta haihtumalla ja se voi kestää kahdesta viikosta jopa kahteen kuukauteen. Kosteuksia mitataan kuivauksen aikana ja ennen varsinaista jälleerakennusvaihetta tehdään vielä lopputarkastusmittaukset.



Freepik

– Suosittelen vahvasti, että mittauksissa ja kosteuskartoituksissa käytetään riittävän pätevää henkilöä. Kannattaa tarkistaa, onko henkilöllä joko pätevyityneen koskeudenmittaajan tutkinto suoritettuna tai Eurofins-kosteudenmittaajan henkilösertifikaatti. Silloin mittajalla on hyvät perustiedot aiheesta ja tuloksiin voi luottaa paremmin, painottaa Ruuskanen.

Aikaa säästyy, kun kuivauksen aikana valmistellaan jälleerakennus

Mennään prosessissa eteenpäin. Vahinko on kartoitettu, tarvittavat purku- ja puhdistustyöt tehty ja rakenteet kuivattu. Seuraavaksi alkaa jälleerakennus, joka etenee aika lailla samalla tavalla kuin mikä tahansa muu remontointi.

– Jo kuivauksen aikana pyritään saamaan jälleerakennusprosessi sillä lailla valmiiksi, että tiedetään, kuka sitä alkaa teemmään. Silloin jälleerakentaja voi varautua ajoissa ja aikatauluttaa projektin niin, että esimerkiksi asumisen kokonaiskeytys jää mahdollisimman lyhyeksi. Koska kuivaukseen menee aikaa, on sen aikana yleensä

ehditty tehdä myös kustannusarvio eri osapuolille, kertoo Ruuskanen.

Vakuutusyhtiöt suosittelevat rakentajiksi usein omia kumppaneitaan, mutta lopullisen päätöksen tekee tietysti taloyhtiö kiinteistönomistajana. Toinen asiaan vaikuttava seikka on se, että taloyhtiön osuus kokonaiskustannuksista on vakuutuksista riippumatta joka tapauksessa vähintään 20–60 prosenttia.

Jos on kyse isoista vahingoista, urakka yleensä kilpailutetaan.

Vakuutusyhtiön kustannuksella korjataan ennalleen, mutta ei tehdä enempää

Korjaustöissä ei voi vakuutusyhtiön kustannuksella tehdä ylimääräisiä töitä, vaan paikat palautetaan vahinkoa edeltäneeseen tilaan. Jos esimerkiksi huoneistossa on ollut yhtenäinen mosaiikkiparketti ja astianpesukoneen vuodon seurauksena parketti irtoaa alustastaan ja vettyy pilalle, niin vakuutusyhtiö korvaa lattia korjaamisen vain keittiön osalta. Jos asukas haluaa laajempia uudistuksia, hänen pitää maksaa ne itse.

Moni luulee, että jos vahinko ajaa kotoa evakkoon, vakuutus

korvaa muualla asumisen. Se on väärä luulo. Asukkaalla on oltava kotivakuutus sitä varten ja senkin korvaa muualla asumisen vain siinä tapauksessa, että taloyhtiön vahinko on korvattava. Jos siis taloyhtiön vahinko on ei-korvattava, jäävät evakkoasumisen kustannukset asukkaalle omalle kontolle.

Ei-korvattavia vahinkoja ovat muun muassa valtaosa kattovuodoista ja märkätiloissa pettäneen vedeneristyksen aiheuttamat vuotovahingot. Putkivuodot ovat vältettävissä oikea-aikaisilla, ajoissa tehdyillä korjauksilla ja huolellisella kunnossapidolla. Yleensä ne myös huomataan nopeasti.

Kattovuodot sen sijaan saattavat piilotella tovin ja niiden korjaaminen on erityisesti talviaikaan hankalaa ja kallista. Kun vesi pääsee syystä tai toisesta katon läpi, se kastelee myös eristeet ja silloin lämpöä pääsee katon kautta karkaamaan harakoille. Eristeisiin ja katon korjaamiseen ei pääse käsiksi ennen kuin lumi ja jää on saatu pois. Usein niitä joudutaan sulattelemaan höyryllä tai muilla keinoin.

Paljon vahinkoa katoilla ovat aiheuttaneet myös kaikenkarvaiset, osaamattomat lumenpudottajat, jotka ovat petkeleillä, sorkkaraudoilla ja rautakangilla hakanneet jäitä irti ja samalla kolhineet pelti- tai huopakatteeseen kuntoon. On tapahtunut se, mistä vanha sanonta varoittaa: yhden markan mies on tehnyt neljän markan vahingon.

Ammatti-isännöitsijät osaavat toki tämän sudenkuopan välttää, mutta pienissä taloyhtiöissä innostutaan joskus säästämään väärissä kohdissa. Kannattaakin aina harkita tarkkaan, kenet sinne taloyhtiön katolle päästää. ●

Haastateltava on VVT Vesivahinkotekniikka Oy:n toimitusjohtaja ja Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden liitto ry:n hallituksen jäsen. Liitto on jälkivahinkojen torjuntaa ja kuivausliiketoimintaa harjoittavien yritysten yhteenliittymä. Lisätietoa löytyy liiton sivuilta www.vahinkopalvelut.net.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laiha sopu on parempi kuin lihava riita

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

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

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

diikan parissa jo 15 vuoden ajan.

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

olevan usein kunnossapitovastuuseen liittyviä erimielisyyksiä osakkaan ja taloyhtiön välillä.

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



Freepik

Lyhytaikainen vuokraustoiminta voi aiheuttaa närää

Viime vuosina on uutisoitu Airbnb- ja muun vastavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan jonkinasteista yleistymisestä myös Suomessa.

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

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

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

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

– Siihen pitää olla kaikkien osakkaiden suostumus.

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

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

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

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

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

Sovintomenettely tuo osapuolet yhteen

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

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

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

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

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

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

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

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

Riidoissa urakoitsijoiden kanssa reklamointi tärkeää

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

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

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

– Samalla ilmoitetaan vaatimuksista siihen liittyen, on se sitten vahingonkorvaus, korjausvaatimus tai vaikkapa hinnanalennus. Se on se lähtö piste siitä eteenpäin.

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

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

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

Kuluriski hillitsee halua oikeudenkäynteihin

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

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

Hän kertoo asianajajien pyrkivän aktiivisesti löytämään sovintoa – tietäväthän he jo kokemuksen kautta, miten pitkä ja epävarma tie oikeudenkäynti on. Asianajaja tekee myös asiakkaalle arviota siitä, millaiset menestymisen mahdollisuudet tapauksella mahdollisesti olisi, mikäli selvittely menisi oikeuteen asti.

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

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

Oikeudenkäynnin kulujen muodostuminen ja määrä on täysin tapauskohtaista, ja yhtä

lailla oikeusturvavakuutusten maksimikorvausmäärät vaihtelevat. Hän huomauttaa maksimikorvauksen kuitenkin harvoin riittävän kattamaan oikeudenkäyntikulut laajassa tapauksessa.

Kommunikointi ennaltaehkäisee riitoja

Johanna Renkola korostaa osakkaan ja taloyhtiön välisten riitojen ennaltaehkäisyssä asiallisen kommunikoinnin merkitystä. Isännöitsijän ja hallituksen sekä osakkaan suunnalta tulevan viestinnän on luonnollisesti oltava aina sävyllään asiallista. Lisäksi on olennaista, että taloyhtiössä kuunnellaan osakkaita ja vastataan näiden yhteydenottoihin jouhevasti.

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

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

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

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

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



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella.

Elastiset saumaukset
uudis- ja saneeraus-
kohteissa
Julkisivumaalaukset
Betonipaikkaukset
Muut julkisivutyöt



Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



040 744 2420
joonas@esasauma.fi
www.esasauma.fi



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vedenkulutus kuriin taloyhtiössä

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

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

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

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

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

– Vaikka sitä ei miettisi, niin

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

lämmityksen energiakulut jäävätkin monille taloyhtiöille sokeaksi pisteeksi.

Tutkimushanke pureutui suomalaisten vedenkulutukseen

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

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

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

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

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

Vedenkulutus vähentynyt sitten 80-luvun

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

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

Muutos aiempaan kulutus-



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

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

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

kului konepesua enemmän.

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

Peseytyminen on suurin vedenkäyttökohde

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

Kestävä vedenkäyttö -hank-

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

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

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

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

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

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

Vuotavista vesikalusteista ilmoitettava nopeasti

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

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

Vaikka esimerkiksi WC-kalusteiden vedenkulutus on tekniikan kehittyessä vähentynyt, niistä voi aiheutua suuria vuotoja, jotka myös erottuvat taloyhtiön vedenkulutuksessa. Kuusela kertoo keskustelleensa asi- >>

KERAVAN ENERGIAN AVAIMET KÄTEEN -RATKAISU

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

Kiinteistön arvonnousu

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

Huolellinen suunnittelu

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

eParking helpottaa taloyhtiön arkea

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



keravanenergia.fi/yrityksille/sahkoauton-lataus

Tehokas ja turvallinen lataus

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

Tutustu ratkaisuihimme ja ota yhteyttä

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



Walteri Hakonen,
myyntipäällikkö

Tehdään yhdessä sähköautoilusta sujuvampaa ja edullisempaa!

Tilaa kartoitus taloyhtiölle

350 € (ALV 0 %)

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

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

asta HSY:n asiantuntijan kanssa taannoisen tutkimushankkeen yhteydessä.

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

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

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

Arjen käyttötottumukset näkyvät kulutuksessa

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

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

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

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

– Silloin puhuttiin, miten paljon valaistus kuluttaa energiaa ja kehoitettiin sammuttamaan valot, kun mennään pois huoneesta.

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

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

Putkiremontti on hyvä tilaisuus vaikuttaa

Kuusela kehottaa taloyhtiöitä satsaamaan yleisen tietoisuuden lisäämiseen vedenkäytön suhteen. Vaikka hiilijalanjälki ei riittäisi siihen syyksi, vähentyneen vedenkulutuksen voi muuttaa suoraan euroiksi.

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

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

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

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



Olemme erikoistuneet
pienissä ja ahtaissa tiloissa tarvittavaan
VAIHTOLAVA- JA
NOSTURIAUTOPALVELUIHIN

Kuljetus Nupponen Oy

Kaskelantie 687, Järvenpää

0400 411 294

kuljetusnupponen@kolumbus.fi

www.kuljetusnupponen.fi

KIINTEISTÖ- PALVELUT KLEIMOLA

- Sora, sepeli, kuorike ja multatoimitukset.
- Maa-ainesten vaihto- ja pois kuljetus
- Kattoturvatuotteet
- Kattojen pesut ja kunnostukset
- Vaihtolavapalvelut
- Piharemontit
- Talvikunnossapito
- Salaojitukset
- Kiinteistöhuollot

Soita ja kysy tarjous!

050 567 5096 | janiakleimola@hotmail.com
www.tmikleimola.com



**- Kesellä kaupunkia,
lähellä luontoa -**

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi



**Myös savunpoisto-
ratkaisut sekä
Pontti-ikkunat.**

www.tikli-facade.com



**Roskakatos L +
(660 l + 240/370 l + 660 l)
astioille.
Kätevästi esikasattuna!**

2 499 €

Helppohoitoista alumiinia!
Osta suoraan netistä! **www.tiklikauppa.com** ↗

KIVIHIONNAN AMMATTILAINEN

**Hiomme
porraskohteet
ja kivilattiat
kuntoon
tehokkaasti ja
ammattitaidolla**



Ennen



Ennen



Jälkeen



Jälkeen

Ota yhteyttä 044 9916 171
rakennuspalvelu@jannevilen.com • **www.jannevilen.com**

