



OMAKIINTEISTÖ

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTILEHTI

13. vuosikerta
ESPOO 3 • 2025

**Mistä säästöä
taloyhtiön lämmitys-
kustannuksiin 10**

**Kunnon seuranta
auttaa ennakoimaan
korjaustarpeet 14**

**Taloyhtiön
turvallisuus on
monen tekijän
summa 22**



ABLOY

ABLOY® EASY
Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.

Uusi 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.

Hallussa – tänään ja huomenna.



ESPOONLAHDEN
LUKKO & LASIOY

Ruukintie 3
02330 Espoo
puh. 09-819 0830
www.espoonlahdenlukkolasioy.fi

**KYLMÄLAITTEIDEN
JA LÄMPÖPUMPPUJEN
HUOLLON ASIAANTUNTIJA**

**MYÖS LAITTEIDEN
MYyntI JA ASENNUS**

MIKSI MEIDÄT KANNATTAA VALITA?

 **Huoltopäivystys
24h / vrk**

 **Säästä
rahaa**

 **Valtuutettu
jälleenmyyjä**

SP KYLMÄHUOLTO

045 631 2402
huolto@spkylmahuolto.fi
www.spkylmahuolto.fi



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

SAUMAXI OY

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

AAA®
Korkein luottoluokitus
©Birode 2024

 **SUOMEN
RAKENNUS
SAUMAUS
YHDISTYS**



**Laadukasta rakentamista
kohteen kokoon katsomatta.**

**Kaikki remontit, saneeraus
ja uudisrakennustyöt
laadukkaasti ja luotettavasti,
avaimet käteen
-periaatteella.**

Hyödynnä kotitalousvähennys!

J&T
RAKENTAJAT OY

Tilaa ilmainen arviokäynti.

Tomi Lavi
puh. 041 433 6608
tomi.lavi@jt-rakentajat.fi

www.jt-rakentajat.fi

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja

Petri Kaukonen

Kohtuulliset asumiskustannukset – mutta miten?

Monenlaiset asiat heijastuvat taloyhtiöiden arkeen – ja vielä tuntu-
vammin niiden kuluihin. Tämän ovat monet osakkaat ja asukkaat
tunteneet viime aikoina lompakoissaan konkreettisesti.

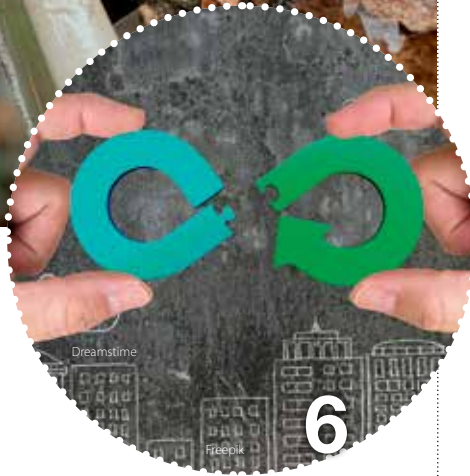
Tilastokeskuksen kesäkuussa julkaisema Asunto-osakeyhtiöiden
talous -tilasto osoitti esimerkiksi kiinteistöveron nousseen kerrosta-
loissa keskimäärin runsaat 12 prosenttia vuonna 2024. Kiinteistöve-
ro oli siten eniten kasvanut kuluerä kerrostalokannassa.

Viimeisten kymmenen vuoden aikana kerrostalojen kiinteistövero-
kulut ovat Tilastokeskuksen aineistojen mukaan kasvaneet kaikkiaan
noin 44 prosenttia. Varsinkin vuonna 2024 kiinteistöverokuluja kas-
vatti nykyisen hallituksen hallitusohjelmakirjaus, jossa maapohjan
kiinteistöveroprosenttien alarajaa korotettiin 0,93:sta 1,30 prosent-
tiin. Lisäksi näköpiirissä hämmöittää pitkään valmisteltu kiinteistöjen
arvostusperiaatteiden uudistus. Toteutuessaan se vaikuttaa kiinteis-
töveroon myös tuntuvasti.

Nykyisen hallituksen toinen kiinteistöveroa koskeva hallitusohjel-
makirjaus on kiinteistöjen arvostusperiaatteiden uudistus. Uudistusta
on valmisteltu jo vuosia, mutta sen vaikutuksia kiinteistönomistajille
on yhä vaikeaa arvioida.

Kiinteistöverossa tapahtunut nousu on kuitenkin ollut jo nyt taloyh-
tiöille ja kotitalouksille merkittävä. Asumismenojen kasvua onkin en-
nen pitkää pystyttävä hillitsemään. Vähintäänkin taloyhtiöiden on
seurattava aktiivisesti yleistä kehitystä – vain siten voidaan tulevia
kuluja ainakin ennakoita.

18



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön kestävät energiaratkaisut
- 10 Lämmityskustannukset ja lämmityksen huolto
- 14 Kuntotutkimus taloyhtiössä
- 18 Kiinteistön syyshuolto
- 22 Taloyhtiön turvallisuus kuntoon
- 27 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 28 Pihan leikkipaikan ylläpito
- 30 Lakipalsta



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

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

ESPOO 3 | 2025

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

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

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

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuva Free pik

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

Osoitelähde
Nexus Media Oy:n
asiakasrekisteri

●●● Myrskyistä ja tulvista maksetut korvaukset tuplaantuivat viidessä vuodessa

Ilmastonmuutos rikkoi kesällä tiuhaan lämpöennätyksiä, myös Suomessa. Eritoten ilmastonmuutos lisää ja voimistaa sään ääri-ilmiöitä, toteaa vakuutusyhtiö LähiTapiola kesäkuisessa tiedotteessaan. LähiTapiolaan niistä tulee toistuvasti vahinkoilmoituksia. Esimerkiksi vuoden 2024 rankkasade- ja tulvavahingoista on maksettu – ja maksetaan edelleen – miljoonien eurojen korvauksia.

– Vuodelle 2024 osui useampi poikkeuksellinen rankkasade- ja ukkosmyräkän nostattama tulva. Esimerkiksi rankkasade nostatti tulvan Mikkelin kaupungin alueella syyskuussa, ja Länsi-Suomessa nähtiin poikkeuksellista tulvintaa marraskuussa, kertoo yritysten omaisuusriskeistä vastaava chief underwriter **Lari-Pekka Kyllönen**.

Keskimäärin maksetut korvaukset myrskyistä, tulvista ja rankkasateista ovat yli kaksinkertaistuneet viidessä vuodessa. Kyllönen muistuttaa, että tarkastelujakso on lyhyt ja vuosivaihtelu on suurta.

– Sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat ennätysvahingot ovat joka tapauksessa uusi normaali. Myrskyt ja tulvat tulevat haastamaan meitä jatkossakin, ja niiden seurauksiin varautuminen pitää ottaa tosissaan, sanoo Kyllönen.

Hulevesijärjestelmän ylikuormittuminen tulee kalliiksi

Runsaimmat sateet osuvat yleensä loppukeuhään. Silloin voi sataa jopa sata millimetriä vuorokaudessa.

– Kun kaupungin keskustassa tulvii, voidaan puhua miljoonavahingoista. Viime vuosilta on useita esimerkkejä, jolloin on satanut niin paljon, että kaupungin tai kunnan hulevesijärjestelmä on ylikuormittunut. Sadevesiviemärit eivät ole pystyneet kuljettamaan satanutta vettä pois riittäväällä nopeudella, vaan vesi lainehtii kaduille ja pihoilta, Kyllönen selittää.

Rankkasadetulvalla tarkoitetaan juuri tällaista tilannetta, jossa poikkeuksellisen voimakas sade aiheuttaa maanpinnalla veden tulvimisen. Poikkeuksellisenä pidetään sadetta, kun sademäärä on vahinkopaikalla vähintään 30 mm tunnissa tai 70 mm vuorokaudessa.

– Hulevesien aiheuttamat tulvariskit ovat ominaisia alueille, joissa maa on enimmäkseen katettu asfaltilla, kivetyksellä tai muulla vettä läpäisemättömällä pinnalla. Sadevesi ei pääse imeytymään maahan vaan alkaa virrata kaduille ja kertyä notkoihin, Kyllönen avaa.

Hän myös muistuttaa, että lähtökohtaisesti rakennukset pitäisi rakentaa niin, että ne kestävät sateita – myös rajuja viistosateita.

– Jos tuulee hankalalta suunnalta ja samaan aikaan sataa, vesi tunnetusti löytää tiensä sisään, jos rakenteissa on vikaa, Kyllönen sanoo.



Seitsemän vinkkiä omatoimiseen varautumiseen myrskyiltä, rankkasateilta ja tulvilta:

1. Tarkasta pihapuiden ja katon kunto hyvän sään aikaan. Hyödynnä ammattilaisen näkemystä huonokuntoisten puiden kaatamisesta ja katon kunnostamisesta.
2. Tarkasta säännöllisesti räystäiden kunto ja huolehdi pihakaivojen, sadevesijärjestelmien ja lähellä olevien kunnan hulevesikaivojen puhdistuksesta. Varmista, että vesi pääsee virtaamaan.
3. Laita pihairtaimisto suojaan myrskyltä ja kiinnitä trampoliini asianmukaisesti.
4. Selvitä, sijaitseeko asuntosi tulvariski-alueella.
5. Jos on vaarana, että tulvavesi tavoittaa rakennuksen, lue ohjeet tulvavallin rakentamiseen ja talon sokkelin, alaseinän sekä ovien suojaamiseen osoitteesta: www.vesi.fi/vesitieto/kodin-suojaaminen-tulvalta/.
6. Jotta viemärit eivät tulvi sisätiloihin, ympäröi lattiakaivo ja WC-istuin asianmukaisesti muovikelmulla ja painoilla.
7. Älä aja autolla tulvavedessä.

Suomalaisilla on vielä paljon varaa parantaa varautumista

Suomalaisista valtaosa, 80 prosenttia on havainnut ilmastonmuutoksen vaikutuksia elinympäristössään, käy ilmi LähiTapiolan kyselystä, joka toteutettiin huhtikuussa 2025. Punkkien leviämistä (41 % suomalaisista) ja myrskyvahinkoja (35 %) on havaittu eniten – ja niitä pelätään eniten myös tulevaisuudessa.

Lari-Pekka Kyllösen mukaan vesi ja lisääntyvät rankkasateet muodostavat suurimman uhan tulevaisuudessa.

– Suomessa sataa vettä verrattain vähän

moneen muuhun alueeseen verrattuna. Moneen vesisateen aiheuttamaan ongelmaan on jo ratkaisuja. Vakuutus on vain laastari, joka antaa nopeaa ja tilapäistä apua. Se ei voi olla ainoa ratkaisu, jos sademäärät jatkavat kasvuaan ja myrskyt lisääntyvät.

LähiTapiolan Arjen katsaus -kyselyn mukaan vain 3 prosenttia suomalaisista on varautunut itse tai taloyhtiössä on varauduttu tulvilta esimerkiksi tulvasuojauksella. Noin 40 prosenttia suomalaisista ei ole varautunut mitenkään ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

– Varautumisessa meillä suomalaisilla on vielä paljon töitä tehtävänä.

Asukkaalla saa olla omia palovaroittimia eikä niitä saa poistaa luvatta



Taloyhtiöllä ei ole oikeutta poistaa asukkaiden omia palovaroittimia ilman asukkaan hyväksyntää. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistutti kesällä, että asukkailla saa olla palovaroittimia esimerkiksi lisäturvana, vammankätkä tai vartiointiliikkeen palveluun yhdistettynä.

Monet taloyhtiöt asentavat palovaroittimia asuntoihin ennen vuodenvaihdetta, jolloin vastuu niistä siirtyy taloyhtiölle. Osa asukkaista haluaa kuitenkin lisäturvaa useammalla palovaroittimella, jos taloyhtiö asentaa vain minimin. Osalla voi

olla vammaan liittyvä tarve. Lisäksi joillakin on käytössä vartiointiliikkeiden hälytysjärjestelmiin kytkettyjä palovaroittimia.

– Mitään asukkaan palovaroitinta ei saa mennä luvatta poistamaan, vaikka taloyhtiö asentaisi asuntoon varoittimia. Sillä ei ole väliä, onko ne kiinnitetty omaan tai vuokra-asunnon kattoon, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Kesäkuussa sisäministeriön antamassa asetuksessa näkyy asukkaiden oikeus omiin palovaroittimiin. Asukkaalla on oikeus asentaa palovaroittimet esimerkiksi makuuhuoneisiin, jos taloyhtiö ei niin tee. SPEK suosittelee, että jokaisessa makuuhuoneessa ja eteisessä on toimivat palovaroittimet.

– On taloyhtiönkin etu, että varoittimia on riittävästi. Kustannus ja haitta levinneestä tulipalosta on merkittävästi suurempi kuin varoittimien hinta, Leino muistuttaa.

Asukkaan tarvitsemista lisälaitteista ja niiden kustannuksista tulee sopia

Asukkaan vastuulla on ilmoittaa taloyhtiölle erityistarpeesta. Kuulovammainen ihminen voi tarvita esimerkiksi tärinä- tai vilkkuhälyttimen, jolla hän huomaa tulipalon ajoissa. Pyörätuolia käyttävää auttaa taas alas sijoitettu palovaroittimen testauspainike.

– Eräät taloyhtiöt heittivät viime vuonna roskiin arviolta kymmenien tuhansien eurojen edestä kuulovammaisten palohälyttimiä aivan turhaan. Tällaista ei saa nyt uuden palovaroitinasetuksenkaan valossa tehdä, Leino toteaa.

Jos asukas tarvitsee lisälaitteita, hyvinvointialueen vammaispalvelut voivat kustantaa ne. Hyvinvointialue ei kuitenkaan vastaa välineiden asennuksesta ja huollosta.

– Taloyhtiö voi päättää, tarjoaako se asennuksen ja huollon lisämaksullisena palveluna. Siinä tapauksessa taloyhtiö laskuttaa ensin kustannukset asukkaalta, joka hakee korvauksen hyvinvointialueelta. Taloyhtiön ja asukkaan pitää sopia asiasta yhdessä, Leino sanoo.

Myös vartiointiliikkeen varoittimia voi käyttää

Vastuu palovaroittimista on aina taloyhtiöllä. Jos asukas haluaa käyttää vartiointiliikkeen palvelua, johon kuuluvat palovaroittimet, hän saa tehdä niin. Esimerkiksi erillistaloissa tämä asia voi tulla vastaan, ja taloyhtiö voi ottaa sen huomioon jo alkukartoituksessaan.

– On taloyhtiöitä, joissa on sovittu, että jokainen hoitaa oman talonsa. Jos erillistaloissa halutaan jatkaa näin palovaroittimien osalta jatkossa, se on mahdollista, Leino kertoo.

Jos asukas huolehtii erillistalossa itse palovaroittimistaan tai käytössä on vartiointiliikkeen palovaroittimet, tulee taloyhtiöllä kuitenkin olla tieto varoittimiin liittyvistä toimenpiteistä.

– Esimerkiksi jos vartiointiliike vaihtaa palovaroittimet uusiin, tulee asiasta kertoa taloyhtiölle, kuten muissakin palovaroittimiin liittyvissä huolto- tai ylläpitotilanteissa, Leino tarkentaa.

Taloyhtiö vastaa 1.1.2026 alkaen kaikista sen asuntoihin kuuluvista palovaroittimista kaikissa tilanteissa.

Lakiuudistus kieltämässä tupakoinnin vuokra-asunnoissa, mutta miten käy kannabiksen?

Asuinhuoneenvuokralakia ollaan uudistamassa ja yksi valmisteilla olevista muutoksista, joka on ollut paljon esillä, on tupakointikiellon kirjaaminen lakiin. Laista tuleva kielto tarkoittaisi sitä, että tupakointi on kielletty kaikissa asuinkäyttöön vuokratuissa huoneistoissa eikä kieltäminen enää jatkossa edellytä kiellon kirjaamista vuokrasopimukseen.

– Tämä on tarpeellinen ja toivottu lakimuutos, mutta ei aivan ongelmaton, sanoo Isännöintiliiton vanhempi lakiasiantuntija **Kristel Pynnönen Andersson**.

Taloyhtiössä asuu tavallisesti sekä osakkaita että vuokralaisia. Osakas voisi jatkossakin polttaa omassa asunnossaan, mutta laki kieltäisi vuokralaista tekemästä samaa. Näin ollen lakiuudistus toteutuessaan asettaisi asukkaat usein eriarvoiseen asemaan sen mukaan, asuuko henkilö vuokralla vai omistusasunnossa.

– Tämä varmasti aiheuttaa hämmennystä taloyhtiössä kenen tupakointiin voidaan puuttua osakas versus vuokralainen, sanoo Pynnönen Andersson.

Kannabista ei rinnasteta tupakointiin

Kannabiksen polttamista ei tupakkalaisissa eikä asuinhuoneenvuokralaisissa rinnasteta tupakointiin.

– Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli vuokralainen polttaa kannabista ja tähän halutaan puuttua, ei voida pelkästään vedota asuinhuoneenvuokralaisissa olevaan tupakkakieltoon, avaa asiaa Pynnönen Andersson.

– Vedota voidaan toki sen käytöstä aiheutuvaan savuun tai hajuun, mikäli se häiritsee asuinviihtyvyyttä tai aiheuttaa terveyshaittoja, korostaa Pynnönen Andersson.

Epäselvyyttä ja ihmettelyä tulee kuitenkin suurella todennäköisyydellä aiheutumaan siitä, että kannabiksen polttamiseen on haasteellisempaa puuttua, koska haitat pitää pystyä osoittamaan, kun taas tupakan osalta voidaan yksinkertaisesti todeta, että se on kiellettyä. Tähän epäkohtaan on alalla jo tartuttu, ja on vuokranantajia, jotka ovat vuokrasopimuksessa kieltäneet tupakoinnin lisäksi myös kannabiksen polttamisen.

– Pidän erittäin harmillisena, että nyt kun tupakointikielto ollaan vihdoinkin saamassa asuinhuoneenvuokralakiin, ei samalla todeta selkeästi, että myös kannabiksen polttaminen olisi kielletty samalla tavalla kuin tupakointi, harmittelee Pynnönen Andersson.

– Kannabiksen selvä kielto olisi omiaan selvittämään tilannetta, korostaa Pynnönen Andersson lopuksi.



... Teksti: Elina Salmi

Kestäviä energiaratkaisuja taloyhtiöön

Asuin- ja palvelurakennusten lämmitys aiheuttaa vuodessa noin 17 prosenttia Suomen hiilidioksidipäästöistä. EU on suitsimassa noita päästöjä tuntuvilla toimilla, joten myös taloyhtiöillä onkin perusteltuja syitä pohtia kestävien energiaratkaisujen käyttöönottoa.

Kasvavien ylläpitokustannusten ja remonttitarpeiden paineessa kestävien energiaratkaisujen käyttöönotto ei ole todennäköisesti etusijalla monessakaan taloyhtiössä. Taloyhtiöillä olisi kuitenkin runsaasti syytä ryhtyä panostamaan niihin, toteaa Tu-

run ammattikorkeakoulun energiatekniikan lehtori ja koulutusvastaava **Osmo Huhtala** kollegoineen.

Parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta voidaan vähentää energiakustannuksia, mutta uusiutuvan energian

käyttö auttaa myös pienentämään taloyhtiön hiilijalanjälkeä ja vähentämään sen ympäristökuormitusta. Lisäksi kestävät energiaratkaisut voivat parantaa asumismukavuutta esimerkiksi lämmönsäätelyllä ja ilmanlaadulla.

Varsinkin vanhemmassa rakennuskannassa energiatehokkuuden suhteen olisi Turun AMK:n asiantuntijoiden mukaan usein parantamisen varaa. Vanhojen rakennusten energiatehokkuutta voidaan kuitenkin petrata esimerkiksi vähentämäl-

lä lämpövuotoja eristystä parantamalla ja lisäämällä lämmöntalteenottoa. Myös rakennusten vanhat lämmitysjärjestelmät voidaan vaihtaa energiatehokkaampiin vaihtoehtoihin kuten lämpöpumppuihin.

Muita vaikuttavia keinoja ovat aurinkosähköjärjestelmän asentaminen tai kiinteistöautomaation lisääminen, jonka avulla kiinteistön lämmitystä ja valaistusta voidaan ohjata. Myös valaistus itsessään voidaan vaihtaa energiatehokkaaseen led-valaistukseen.

Lainsäädäntö kannustaa energiatekoihin

Rakennusten energiatehokkuutta ja sen edistämistä ei ole suinkaan jätetty vain taloyhtiöiden oman aktiivisuuden varaan. Esimerkiksi EU:n tasolla asiaan vaikuttaa keskeisesti Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, joka asettaa jo omalta osaltaan vaatimuksia rakennusten energiatehokkuudelle ja uusiutuvan energian käytölle.

Kansallisella tasolla vaikuttavaa lainsäädäntöä ja ohjausta ovat puolestaan muun muassa Ilmastolaki, valtakunnallinen korjausrakentamisen strategia sekä Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

Vaikka lainsäädäntö ei tällä hetkellä edellytä korjaushankkeiden hiilijalanjäljen raportointia, tämäkin saattaa tulla Huhtalan ja muiden Turun AMK:n asiantuntijoiden mukaan vaatimukseksi tulevaisuudessa. He toteavat vähähiilisen ja energiatehokkaan rakentamisen sekä korjausrakentamisen olevan suoraan yhteydessä rakennusten ylläpitokustannuksiin, joten taloyhtiöille on aina kannattavaa edistää niitä.

– Kustannusnäkökulmasta arviointi tulee kuitenkin aina tehdä tarkastelemalla kiinteistön elinkaaren aikaisia menoja, eli investointeja sekä käyttö- ja ylläpitokuluja.

Kiinteistön nykytilan kartoitus paras ensiaskel

Taloyhtiöiden on Huhtalan ja hänen kollegoidensa mukaan luontevinta ja kustannustehokkainta edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä esimerkiksi lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä. Lämpöpumppuihin siirtyminen on tuolloin usein tehokas tapa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, kuten myös lämmöntalteenoton kehittäminen.

Myös aurinkosähköjärjestelmän asennuksella voidaan vähentää kiinteistön ostoenergian tarvetta ja pienentää energiakustannuksia pitkällä aikavälillä. Tämä on luontevaa tehdä remontin yhteydessä, mutta myös omana hankkeenaan. Julkisivun ja ulkovaipan korjausten yhteydessä voidaan puolestaan parantaa rakennuksen eristystä (u-arvoa), mikä myös vähentää lämmönhukkaa ja parantaa energiatehokkuutta.

Uusiutuvien energialähteiden käyttöönotto edellyttää taloyhtiöltä kuitenkin asiantuntijan tekemää kartoitusta kiinteistön nykytilasta ja potentiaalisista energiatehokkuustoimenpiteistä. Kartoituksen pohjalta taloyhtiön hallituksen tulee tehdä päätös, mitkä toimenpiteet ovat järkeviä ja kustannustehokkaita toteuttaa.

TAMK:in asiantuntijat avaavat prosessia vielä pidemmälle: Päätöksen jälkeen tehdään tarkempi suunnittelu, joka kattaa tekniset ratkaisut ja taloudelliset laskelmat. Lopuksi tehdään hankintapäätös ja siirrytään toteutusvaiheeseen.

– Toteutuksen valmistuttua tarvitaan vielä perehdytys järjestelmän toimintaan ja mahdollisesti ylläpitosopimuksen tekeminen huoltoyhtiön kanssa.

Jotkut palveluntarjoajat voivat heidän mukaansa tarjota kaikki edellä mainitut toimenpiteet yhtenä pakettina, mutta taloyhtiö voi myös hankkia ne erikseen ja eri toimijoilta. Kyse on myös siitä, missä määrin taloyhtiö haluaa itse johtaa projektia. >>

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä

Koulutus kestävistä energiaratkaisuihin on herättänyt kiinnostusta

Turun ammattikorkeakoulu aloitti syksyllä 2024 Taloyhtiöiden kestävät energiaratkaisut -koulutuksen, joka sisältää katsauksen taloyhtiön älykkäisiin energiaratkaisuihin ja siihen liittyvään päätöksentekoon taloyhtiössä. Koulutuksen liikkeellepanevana voimana ja rahoittajana on ollut Jatkuvan oppimisen ja työllisyyden palvelukeskus Jotpa, jota ohjaavat yhteistyössä opetus- ja kulttuuriministeriö sekä työ- ja elinkeinoministeriö. Hallinnollisesti se on Opetushallituksen erillisyyksikkö.

Osmo Huhtala kertoo opintokokonaisuuden sisältävän useita kestäviin energiaratkaisuihin liittyviä teemoja, joista taloyhtiöiden energiaratkaisut on yksi.

– Turku AMK päätti tarjota osaamistaan nimenomaan taloyhtiöiden energiaratkaisujen koulutukseen, koska sen koettiin olevan lähimpänä vahvuksiamme sekä koulutuksen että opetuksen osalta. Energiaratkaisujen ja energiamurrokseen liittyvien teemojen edistäminen ovat myös yleisemmällä tasolla keskeisiä tavoitteitamme, Huhtala sanoo.

– Koulutus on herättänyt kiinnostusta ja olemme saaneet siihen sekä viime syksynä että kuluvana keväänä täydet ryhmät, noin 60 opiskelijaa. Koulutukseen on osallistunut pääasiassa LVISA-alan ammattilaisia, mutta merkittävässä määrin myös taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden edustajia.



Esteenä tekniset rajoitukset, tiedon puute ja asenteet

Uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotolle taloyhtiöissä voi olla kuitenkin vielä esteitä – joko todellisia tai sitten koettuja. Teknisiä rajoituksia voivat Huhtalan ja tämän kollegoiden mukaan olla esimerkiksi rakennusta varjostavat puut tai toiset rakennukset, jotka heikentävät aurinkosähköjärjestelmän kannattavuutta. Vastaavasti myös lämpöpumpun asentamiselle voi olla teknisiä rajoituksia.

– Kustannukset ja kannattavuus voivat muodostua haasteeksi, sillä investoinnit energiaratkaisuihin voivat olla kalliita ja takaisinmaksuaika pitkä. Rahoitusmahdollisuuksien puute voi vaikeuttaa hankkeiden toteuttamista.

Toisinaan uusien energiaratkaisujen käyttöönoton tiellä ovat yksinkertaisesti tiedon ja osaamisen puute. Esimerkiksi väärät käsitykset ratkaisujen kannattavuudesta voivat johtaa siihen, että uusia ratkaisuja ei ryhdytä edes selvittämään. Lisäksi tavoitteiden asettamiseen ja toteutuk-

sen läpivientiin tarvitaan osaamista ja tietoa aihepiiristä.

Uusi teknologia helpottaa energiankäytön optimointia

Viime vuosina on tullut saataville runsaasti uusia tekniikoita ja ratkaisuja, joilla taloyhtiöt voivat parantaa energiatehokkuuttaan ja saavuttaa kestäviä hyötyjä. Näistä esimerkkinä Huhtala ja muut Turku AMK:in asiantuntijat mainitsevat älykkäät automaatiojärjestelmät, jotka mahdollistavat kiinteistön energianhallinnan optimoinnin reaaliaikaisesti.

– Ne voivat säätää valaistusta, lämmitystä ja jäähdytystä automaattisesti, mikä parantaa energiatehokkuutta ja vähentää kustannuksia. Myös kulutusjousto voi olla osa älykästä järjestelmää, jolloin se huomioi myös sähkön hinnan ja mahdollistaa toimimisen reservimarkkinoilla.

He toteavat aurinkosähköjärjestelmiä ja akkuvarastoja olleen myös tarjolla jo kauan, mutta ne ovat kehittyneet koko ajan entistä kustannustehokkaammiksi.

– Ja sähköautojen latausjärjes-



Dreamstime

telmät ovat kehittyneet entistä monipuolisemmiksi ja niiden avulla voidaan ohjata latausta älykkäästi. Ne voivat toimia omana järjestelmänään tai osana taloautomaatiota.

Erilaiset tekoälyä hyödyntävät seurantajärjestelmät voivat puolestaan havaita poikkeamia energiankäytössä sekä ennustaa tulevia olosuhteita. Tätä tietoa voidaan edelleen hyödyntää taloyhtiön energiankäytön optimoinnissa.

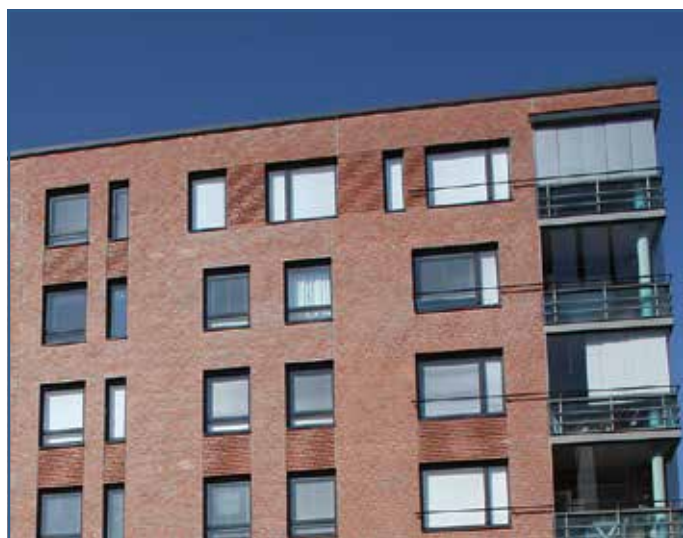
EU vaatii rakennusten päästöjen pienentämistä

Asuin- ja palvelurakennusten päästöjen pienentämiselle on määritelty EU-tasolla tuntuvat tavoitteet. Fit for 55-valmiuspaketilla pyritään vähentämään EU:n alueen päästöjä vuoden 1990 tasosta vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Rakennusalaan pakettia koskevat erityisesti energiatehokkuusdirektiivi sekä EU Renovation wave -ohjelma, jonka tavoitteena on kaksinkertaistaa energiaremonttien määrä vuoteen 2030 mennessä.

Nykytilanteen valossa tämä ei ehkä ole täysin realistinen tavoite, ainakaan ilman merkittävää valtion tukea, arvioi Huhtala kollegoineen. Kehittämistarvetta on heidän mukaansa esimerkiksi siinä, että rakennusalan ammattilaiset osaisivat hyödyntää EU-tukia täysimääräisesti.

– Konsultit voivat avustaa tukihakemusten tekemisessä, mutta se on lisäkustannus ja on olemassa riski, että hakemus ei johda rahoituksen saamiseen. Tämä vähentää taloyhtiöiden kiinnostusta hakemusten tekemiseen.

Tukitoimien tulisikin heidän mukaansa olla yksinkertaisempia ja helpommin saavutettavissa, jotta niiden vaikutavuus olisi parempi. Lisäksi tarvitaan koulutusta ja tietoa sekä taloyhtiöiden hallituksille että LVISA-alan ammattilaisille, jotta he ymmärtäisivät paremmin tukimahdollisuudet ja osaisivat hyödyntää niitä tehokkaasti. Ilman näitä toimenpiteitä tavoitteen saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä on haastavaa. ●



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: Elina Salmi

Miten taloyhtiö voi säästää lämmityskustannuksissa?

Energian hinnan nousu on saanut monet taloyhtiöt etsimään vaihtoehtoisia lämmitysratkaisuja. Ennen järjestelmän vaihtoa kannattaa kuitenkin tutkia, miten energiatehokkuutta ja olemassa olevia järjestelmiä voisi mahdollisesti parantaa.

Kiinteistön energiatehokkuutta voi parantaa kustannustehokkaasti monin keinoin ja ne keinot kannattaa joka tapauksessa käyttää ennen kuin ryhdytään vaihtamaan lämmitysjärjestelmää. Kun tasapainotetaan ilmanvaihto ja lämmitysverkosto niin, että kaikissa huoneistoissa on suurin piirtein tasaiset lämpöolosuhteet ja vähennetään vetoisuutta tiivistämällä ikkunat, saatetaan pärjätä vähän matalammalla sisälämpötilalla. Siitä luonnollisesti seuraa pienempi lämmönkulutus lämmitysjärjestelmästä riippumatta.

– Kun lämmönkulutus ja sen tarve pienenee, niin samalla lämmitystavan muuttamisen taloudellinen kannattavuus heikkenee. Mitä enemmän kuluu lämpöä, sen kannattavampaa on vaihtaa käyttökustannuksiltaan edullisempaan lämmitysmuotoon. Kun tarve pienenee, niin saattaa olla niin, ettei enää kannatakaan tehdä muutosta ja pärjätään pienemmillä muutoksilla, muistuttaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motiva Oy:stä.

– Pienempi lämmitystarve voi olla mahdollista kattaa kevyemmin sillä olemassa olevala järjestelmällä. Jos lämmitysjärjestelmä halutaan ja kannattaa silti vaihtaa, vaikuttaa pienempi lämmitystarve uuden järjestelmän mitoittamiseen ja kannattavuusarvioon. Voi käydä esimerkiksi niin, että jos on pohdittu siirtymistä maalämpöön, niin pienentyneen kulutuksen vuoksi tarvitaankin yksi lämpökaivo vähemmän ja säästetään investoinnissa.

Lisäeristys kannattaa tehdä julkisivuremontin yhteydessä

Alkajaisiksi siis tutkitaan talon olemassa olevat järjestelmät ja tehostetaan niitä mahdollisuuksien mukaan. Katsotaan myös, mitä remontteja kunnossapitosuunnitelmassa on tulossa lähivuosina. Niiden yhteydessä on helppo huomioida energiatehokkuutta pa-

rantavat toimenpiteet ja tehdä ne.

– Jos esimerkiksi ikkunat on käyttökänsä päässä ja lähivuosina on tulossa ikkunaremonttia, niin kannattaa huomioida se, että kun ikkunat uusitaan, niin lämmitystarve pienenee. Osa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä on sellaisia, että ainut kustannustehokas vaihtoehto on tehdä ne toisen remontin yhteydessä. Sellainen on esimerkiksi lämmöneristyksen lisääminen talon ulkoseiniin julkisivuremontin yhteydessä. Seuraava järkevä mahdollisuus voi tulla vaikka vasta 50 vuoden päästä.

Lämmitysjärjestelmän vaihtaminen on sen kokoluokan muutos, että onnistuminen kannattaa varmistaa käyttämällä asiantuntijaa apuna. Asiantuntijan avulla voidaan tehdä kunnollinen ja oikeisiin asioihin nojaava tarkastelu siitä, onko lämmitysjärjestelmän vaihtaminen kannattavaa. Jos alustavan tarkastelun pohjalta näyttää siltä, että lämmitystapaa kannattaa muuttaa, niin voidaan olla suhteellisen luottavaisin mielin sen suhteen, että investointi kannattaa.

Kunnollinen hankesuunnitelma on tarpeen

Kun itse hanke sitten alkaa, tarvitaan hyvä hankesuunnitelma ja -suunnittelija, jotta projekti saadaan toivotulla tavalla maaliin.

VTT teki hiljattain tutkimuksen, jossa selvisi, että hankesuunnitelma puuttui kokonaan kolmannekselta lämmitystapamuutoksen tehneistä yhtiöistä. Oli vain pyydetty tarjoukset vaikkapa joltakin lämpöpumpputoimittajalta ja ryhdytty työhön.

Silloin on olemassa riski, että myös kannattavuuslaskelmat tekee järjestelmän myyjä, jolla saattaa olla hankkeessa vähän oma lehmä ojassa. Tutkituissa hankkeissa takaisinmaksuajat olivat kymmenen ja kahdenkymmenen vuoden välissä eli haarukka on aika iso.

– Vuosihyötysuhteet oli- >>

www.ikipiha.fi

KAUKOLÄMMÖN ENERGIA-OPTIMOINTI

TILAA KIINTEISTÖ-KATSELMUS

Enemmän kuin huoltoyhtiö,
me huolehdimme, jotta sinun ei tarvitse!

ikiPiha Oy

040 551 9375 | info@ikipiha.fi



Hei lukija

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

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi

OMAKIINTEISTÖ



” Kun itse hanke sitten alkaa, tarvitaan hyvä hankesuunnitelma ja -suunnittelija, jotta projekti saadaan toivotulla tavalla maaliin.

vat kuitenkin kaikissa hyviä eli vähintään kolme. Se tarkoittaa sitä, että yhdellä yksiköllä sähköä saatiin vähintään kolme yksikköä lämpöä, toteaa Kettunen.

Tutkimuksen mukaan myös useiden yhtiöiden hankesuunnittelussa oli puutteita ja vain puolessa osaava talotekniikan ammattilainen oli tehnyt suunnitelman.

– Silloin käy helposti niin, että esimerkiksi kunnollinen seuranta jää puuttumaan. Tietyt asiat – kuten nyt tuo mittarointi – karsiutuvat pois, kun ei ole tehty hankesuunnitelmaa, johon on sisällytetty tarvittavat laitteet. Silloin ei pystytä arvioimaan vaikkapa sitä, paljonko lämpöpumppu tuottaa lämpöä kuluttamallaan sähköllä eli mikä sen todellinen, toteutuva hyötysuhde on. Tällaisia asioita olisi kuitenkin tärkeää pystyä seuraamaan.

Vain puolet vastanneista taloyhtiöistä kertoo, että järjestelmän toimintaa seurataan ja arvi-

oidaan säännöllisesti.

Energiatehokkuuden parantaminen kannattaa aina

Lämmitysjärjestelmän muutoksen kannattavuus riippuu tietysti paljon nykyisen lämmitystavan hinnasta. Jos ollaan esimerkiksi muuttamassa öljylämmityksestä kaukolämpöön tai johonkin lämpöpumppuratkaisuun, niin se on tyypillisesti hyvin kannattavaa.

Jos taas yhtiöllä on melko uusi ja hyväkuntoinen öljylämmitysjärjestelmä, niin voi harkita, jättääkö sen uuden lämpöpumppujärjestelmän rinnalle toimimaan kovimmilla pakka-silla ikään kuin varajärjestelmänä silloin, kun sähkön hinta on korkealla.

Ei voi sanoa yksiselitteisesti, että yksi konsti on halvempi kuin toinen, koska ratkaisut ja niiden kannattavuus ovat hyvin tapauskohtaisia. Joka tapaukses-

sa energiatehokkuuden parantaminen kannattaa lähes aina. Taloyhtiöstä löytyy Kettusen mukaan lähes aina kannattavia energiatehokkuustoimia, jotka voivat samalla parantaa asu-misen laatua.

Säädöt, ikkunoiden tiivistäminen ja vaikkapa huonosti eristetyt yläpohjan lisäeristäminen puhallusvillalla – jos se on mahdollista – eivät vaadi ylettömiä investointeja. Vaikka lämmitysjärjestelmän uusiminen olisikin joka tapauksessa kannattavaa, niin kustannustehokaimmat tehokkuustoimenpiteet kannattaa tehdä viimeistään lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä.

– On tärkeää ottaa niin sanotusti löysät pois energiankulutuksesta jo siinä vaiheessa, kun harkitaan lämmitysjärjestelmän muutosta. Varsinkin jos ollaan hankkimassa uutta järjestelmää, niin alentunut lämmöntarve vaikuttaa uuden järjestelmän mitoittamiseen. Siten voi syntyä

säästöjä jo hankintavaiheessa, kun ei ylimitoiteta uutta järjestelmää, sanoo Kettunen.

Maalämmönkin voi ostaa palveluna

Kun taloyhtiö alkaa miettiä lämmityskustannusten alentamista uusien järjestelmien kautta, on tarjolla lukuisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut tai aurinkokeräimet ja aurinkosähköjärjestelmä. Useiden järjestelmien yhdisteleminen saattaa myös toimia. Yksi yksittäinen ja varsin tehokas toimenpide on lämmöntalteenottolaitteiston hankinta.

– Jos rakennuksessa on koneellinen poistoilmanvaihto, niin voi olla hyvinkin kannattavaa investoida poistoilmalämpöpumppuun. Pitää kuitenkin verrata, onko taloudellisempaa investoida siihen, vaihtaa varsinainen lämmitysjärjestelmä, vai tehdä molemmat. Hyvä vaihtoehto ja ratkaisu voi olla myös yhdistää kaukolämpö ja maalämpö.

Kettunen korostaa, että asian-tuntijan käyttäminen vaihtoehtojen puntaroinnissa on ensiarvoisen tärkeää ja auttaa parhaaseen lopputulokseen yhtiön kannalta.

Useat yritykset tarjoavat taloyhtiöille palveluna uuden laitteiston etäseurantaa. Sellaisen valitseminen on järjestelmän kunnollisen toimivuuden kannalta hyödyksi ja vähintäänkin helpottaa hyvää talonpitoa. Palvelun kautta tulee automaattisia hälytyksiä tarvittaessa ja ne pysyvät jopa tekemään pieniä säästöjä etänä.

Hiljattain markkinoille on myös tullut yrityksiä, jotka tarjoavat maalämmön taloyhtiöille palvelutoimituksena. Se tarkoittaa sitä, että taloyhtiön ei itse tarvitse investoida lämpökaivoihin ja laitteisiin, vaan palveluyritys rakentaa ne, ylläpitää niitä ja tuottaa talon tarvitseman lämmön. Taloyhtiö maksaa palvelusta kuukausimaksua sopimuskauden ajan vähän samaan tapaan kuin maksetaan kaukolämmöstä. ●

Patteriverkoston tasapainotuksella asumismukavuutta ja energiansäästöä



Puhdas vesi,
energiaa ja
rahaa säästyy,
hyvä asua.

Kerrostaloissa on niiden iästä riippumatta hyvin usein asuinhuoneiden lämpötiloissa valtavia eroja. Yläkerran kylmiin asuntoihin ei riitä lämpöä, ja muualla tuuletetaan. Tämä korjautuu tarkalla tasapainotuksella.

SÄÄTÖ JA TASAPAINOTUS ON TÄRKEÄÄ!

Patteriverkoston perussäätö ja tasapainotus on välttämätön ja kannattava toimenpide, joka pysyvästi tasoittaa asuinhuoneiden lämpötilat ja lisää asumismukavuutta. Energiansäästö voi olla jopa yli 15% (Motiva).

Myös muutosten yhteydessä, kuten maalämpöön siirryttäessä ja eristystä, venttiileitä tai ikkunoita uusittaessa, kannattaa toteuttaa tasapainotus ja perussäätö. Ota yhteyttä, saat lisätietoja!

Jaconi-laskentaohjelmamme mallintaa talot ja lämmitysjärjestelmän matemaattisen tarkasti ja tasapainotus toteutetaan paine-eromenetelmää soveltaen. Asuinhuoneiden lämpötilat tasoittuvat $\pm 1^\circ\text{C}$ tarkkuudella.

Airsepex®

täytöt ja huuhtelut

Huuhtelemme ja täytämme kiinteistöjen nestekiertoverkostot (lämmitys ja jäähdytys) Airsepex®-laitteillamme ilmattomasti. Annamme 5 vuoden ilmattomuustakuun. Käsittelyn ansiosta vältetään korroosiota, verkosto on heti ilmaton, eikä ilmaamista enää tarvita. Airsepex®-täyttöjä on tehty tuhansiin verkostoihin ympäri Suomea. Se tunnetaan myös nimellä hapeton täyttö.

 **Termotohtori.fi**

Lisätiedot:

asiakaspalvelu@termotohtori.fi

044 237 2979 / 0400 292945

Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO

www.termotohtori.fi/suunnittelu

www.termotohtori.fi/airsepex





... Teksti: Ulla Sirén

Terveystarkastus kiinteistölle

Kiinteistöä on vaikea hoitaa, jos sen kuntoa ei tarkkailla ja seurata säännöllisesti. Taloyhtiöissä hallitus ja yhtiökokous joutuvat väistämättä jossakin vaiheessa ottamaan kantaa erilaisiin tutkimuksiin ja tarkastuksiin. Tärkeintä on perehtyä niiden teettämiseen huolella ja toimia ajoissa, sillä siten kiinteistön elinkaari pitenee ja remonttikustannukset pysyvät kohtuullisina.

” Säännöllisesti tehty kuntoarvio pitää yllä rakennuksen peruskuntoa, koska se auttaa havaitsemaan puutteet ajoissa ja varautumaan niiden korjaamiseen taloudellisesti.

Kuntoarvio, kuntotutkimus, kuntokartoitus – kaikilla on tärkeä tehtävä, mutta milloin ja missä järjestyksessä ne piti-
kään tehdä? Joskus tietotulva voi kiukuttaa osakkeenomistajaa, mutta silti sen suhteen kannattaa olla tarkkana. Jos on vaikea muistaa, mitä mikään kunto- alkuinen termi tarkoittaa, voi kuvitella ne terveydenhoitojärjestelmän portaiksi. Kuntoarvio on ikään kuin yleinen hoitajan vastaanotolla tehty terveyden kartoitus, joka perustuu silmämääräisyyteen ja asiakkaan täyttämiin lomakeisiin. Kuntotutkimus taas on perusteellinen terveystarkastus, joka edellyttää lääkärin tutkimuksia ja laboratoriokokeissa käyntiä. Kuntotarkastus tehdään, kun vaiva edellyttää erikoissairaanhoidon.

Arvio peruskunnon vuoksi

Pääasiassa aistinvaraisin menetelmin toteutettava kuntoarvio tulisi tehdä taloyhtiössä silloin tällöin, koska siinä kartoitetaan yleisesti korjaustarpeita. Ympäristöministeriön oppaassa se suositellaan tehtäväksi viiden vuoden välein. Siten osakkaat pystyvät varautumaan ja perehtymään ennalta tulevaisuudessa odottaviin remontteihin ja niiden kustannusarvioihin. Säännöllisesti tehty kuntoarvio pitää yllä rakennuksen peruskuntoa, koska se auttaa havaitsemaan puutteet ajoissa ja varautumaan niiden korjaamiseen taloudellisesti. Siitä saatavan tiedon avulla erilaisia korjaus- ja uudistustarpeita voi jaksottaa

kiireellisyysjärjestyksessä. Silloin mikään kiinteistön rakenne tai järjestelmä ei pääse hälyttävän huonoon kuntoon, eikä osakkaille koidu kohtuutonta taloudellista rasitetta.

Lisäksi kuntoarvioon kuuluu pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja energiataloudellinen selvitys. Molemmista on hyötyä osakkeenomistajille myös silloin, kun osaketta ollaan myymässä. Kuntoarvion asiakirjat selvittävät asioita ostajaehdokkaille ja takaavat osaltaan reilun pelin myyntitilanteessa, kun molemmat osapuolet tietävät, mitä on tulossa.

Kuntokartoitus puolestaan tarvitaan silloin, kun kiinteistön johonkin osaan on tullut selvästi osoitettava vaurio tai esimerkiksi jokin järjestelmä ei toimi niin kuin pitäisi. Tarkoituksena on tutkia vika niin perusteellisesti, että voidaan löytää täsmämenetelmät sen korjaamiseen. Epätarkka arviointi voisi johtaa virheellisiin ratkaisuihin, jotka lisääisivät kustannuksia ja remonttiin kuluva aikaa.

Kuntotutkimus käy syvällä

Kuntotutkimus asettuu kuntoarvion ja -tarkastuksen välille. Se tarkoittaa alan asiantuntijan tekemää tietyn rakenteen tai järjestelmän tutkimusta. Vanhempi lakimies **Pauliina Haapsaari** Kiinteistöliitosta kertoo, että tavallisimpia kuntotutkimuksen kohteita taloyhtiössä ovat vesi- ja vie- >>



**Peltityöt
Kuula Oy**

– Ilmanvaihtotyöt & urakointi
– Tarvikemyynti, mittaus- ja säätötyöt
– Rakennuspeltityöt
– myyntipiste
– sadevesijärjestelmät ja kattoturvatuotteet

Juuritie 3, 03100 NUMMELA
P. 09-2252 000
www.peltityotkuula.fi
info@peltityotkuula.fi



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

**Aika uusia elementtisaumat?
Saumapartio hoitaa.**



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

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

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi



juha.moilanen@saumapartio.fi

Juha Moilanen / 040 528 7937





Dreamstime

märiputkistot, sähkötekniikka, ilmanvaihtolaitteet, katot sekä sellaiset sisärakenteet, joissa epäillään kosteusvauriota.

Yleensä kuntotutkimus tehdään yhteen kohteeseen silloin, kun sitä halutaan tarkastella lähemmin. Kuntokartoitus tavallisesti riittää kiinteistön normaaliin ylläpitoon.

Joskus kuntotutkimus voi tosin olla laaja ja kattaa vaikka kaikki rakenteet ja järjestelmät, mikäli halutaan saada käsitys koko kiinteistön kunnosta – esimerkiksi siinä tilanteessa, että kuntokartoitukset ja peruskorjaukset ovat jääneet pitkäksi aikaa tekemättä. Kuntotutkimus auttaa selvittämään, missä elinkaarensa vaiheessa kiinteistö on.

– Jos on paljon korjausvelkaa, sitä on todennäköisesti kertynyt moneen eri kohtaan. Silloin korjaussuunnittelun avuksi voidaan tarvita tällainen laaja ja perusteellisen tutkimus, vaikka se saattaa maksaa paljon. Mutta jos ongelmakohtia on paljon, on sitä parempi, mitä tarkemmin tiedetään, mitä niille voi tehdä, Haapsaari selittää.

Kuntotutkimuksessa avataan tavallisesti rakenteita ja otetaan myös tarvittaessa näytteitä tutkittavista kohdista. Esimerkiksi mikrobikasvusto on mahdollisesti todettu aistinvaraisesti kuntoarviota tehdessä, tai siitä on herännyt epäily sisäilman heikentyneen laadun takia.

Kuntotutkimuksessa asia voidaan varmistaa materiaalinäytteiden laboratorioanalyysin avulla.

Jos taas vaikkapa kiinteistön sähköjärjestelmässä on havaittu toimintahäiriöitä, voidaan tehdä ensin lämpökuvaus, jonka avulla vialliset kohdat talon rakenteiden sisällä paikannetaan. Sen jälkeen ne tutkitaan tarkemmin avaamalla kyseiset kohdat.

Saatujen tietojen avulla laaditaan yhden osa-alueen tarkka korjaussuunnitelma ja remontin kustannusarvio tai, mikäli on tarpeellista, suunnitellaan kiinteistön laaja peruskorjaus.

Kuka tilaa ja tekee mitään

Kiinteistön omistaja on vastuussa rakennuksen käyttökunnossa pysymisestä ja turvallisuudesta, joten erilaisten tutkimusten ja arvioiden tilaaminen on omistajan tehtävä. Asunto-osakeyhtiöissä kuntoarvion tilaamisen hoitaa tavallisesti yhtiön hallitus suoraan tai isännöitsijä, jonka hallitus on valtuuttanut tehtävään.

Pauliina Haapsaari korostaa, että viime kädessä riippuu tilattavan tutkimuksen hinnasta, mikä elin päätöksen tekee.

– Jos kysymyksessä on suuri summa, se pitää aina hyväksyttävä yhtiökokouksella, olipa asia mikä hyvänsä, hän muistuttaa.

Kuntoarvion suorittavat sähkö-, rakennus- ja LVI-tekniikan asiantuntijat yhteistyössä. Haapsaari painottaa, että asiantuntijan käyttäminen on tärkeää ja usein välttämätöntäkin, sillä läheskään kaikista taloyhtiöistä ei löydy arvioinnissa tarvittavaa osaajaa.

Kuntotutkimuksen tilaa aina taloyhtiö, sillä rakenteet ja järjestelmät kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuulle.

Myös kuntokartoituksen tilaa pääsääntöisesti taloyhtiö, mutta sen voi tilata myös yksittäinen osakas, mikäli epäilee omistamassaan asunnossa yksittäistä ongelmaa, joka ei koske kiinteistöä laajemmin. Kartoituksen maksaa aina tilaaja tai se taho, joka on vastuussa vaurion tai ongelman korjaamisesta.

Kuntotutkimuksen ja kunto-kartoituksen voi tehdä vain tutkittavan kohteen asiantuntija.

Tiedonkulun vastuut

Kun aletaan keskustella kuntotutkimuksen teettämisestä taloyhtiössä, todennäköisesti joudutaan lähitulevaisuudessa keskustelemaan myös jonkinmoisesta korjausbudjetista. Siksi ei ole yhdentekevää, kuka kuntotutkimuksen suorittaa. Samaten on tärkeää, että tutkimuksen tekijällä on käytettävissään riittävät lähtötiedot kohteesta.

Ympäristöministeriön ohjeen

mukaan tekijää valittaessa ja kilpailutettaessa pitäisi huomioida sertifiointilla tai muulla menetelmällä todennetut pätevyudet, kokemus ja referenssit, malliraportit, käytettävissä oleva tutkimuskalusto ja toimituskyky. Kuntotutkimuksen lähtötiedoiksi tarvitaan aina kohteen asiakirjat, joihin kuuluvat alku-peräiset suunnitelmat, kuten erilaiset piirustukset, sekä aiemmat tutkimukset ja selvitykset. Lisäksi tarvittavia asiakirjoja ovat esimerkiksi rakentamisaikaiset ja myöhempiin korjauksiin liittyvät työmaa-asikirjat ja muut dokumentit.

Pauliina Haapsaari toteaa, että taloyhtiön hallituksella ei ole erillistä lakiin perustuvaa tiedotusvastuuta kuntotutkimukseen liittyvissä asioissa. Päätökset tehdään yhtiökokouksessa, joten on osakkaan omalla vastuulla osallistua niihin ja olla muutenkin aktiivinen yhtiön asioissa, jotta saa niistä tarpeeksi tietoa.

– Jos tulee jokin yllättävä ongelmatilanne, on tietenkin hyvä tiedottaa siitä kiinteistön osakkaille ja asukkaille. Äkillisen korjaustarpeen sattuessa pitää kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous, hän muistuttaa.

Osakkaiden kannalta olennainen asiakirja on isännöitsijäntodistus. Asetus isännöitsijäntodistuksesta määrää, että siinä pitää olla maininta tehdyistä kuntoarvioista ja kuntotutkimuksista.

Kyseistä asiakirjaa tarvitaan erityisesti asunto-osakkeen myyntitilanteessa, sillä sen tulisi sisältää kaikki ostajaehdokkaiden tarvitsemat tiedot kiinteistön tilasta ja kunnosta.

– Mikäli kuntotutkimuksessa on paljastunut jotain erityistä, sen pitäisi näkyä isännöitsijäntodistuksesta, Haapsaari huomauttaa. ●

Lähteet: Asiantuntija: Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari, Kiinteistöliitto

YMPÄRISTÖOPAS 2016
*Rakennuksen kosteus- ja sisäilma-
tekninen kuntotutkimus.*
Toim. Miia Pitkäranta,
julkaisija: Ympäristöministeriö

Kuntotutkimus, korjaussuunnittelu, kilpailutus, valvonta – kaikki saman katon alta

Suomen Sisäilmatutkimus Oy on tärkeä tuki kiinteistön kunnon ja arvon turvaamisessa. Pitkä kokemus ja kattava ammattitaito ovat perusedellytyksiä sille, että taloyhtiön ongelmiin löydetään aidosti toimivat ja kustannustehokkaat ratkaisut.

Olipa taloyhtiön ongelma pieni tai suuri, Suomen Sisäilmatutkimukselta saa aina asiantuntevan avun nopealla aikataululla. Yritykseltä löytyvät asiantuntijat niin taloyhtiön sisäilmaongelmien kuin rakenteiden kunnon selvittämiseen – yli 40 vuoden kokemuksella.

Kun kiinteistön tilanteesta on tarjolla perusteellista tutkimustietoa, myös sen ongelmat on mahdollista ratkaista kustannustehokkaasti ja kestävästi. Ammattilaisen osaamisen maksaa siis näin itsensä aina takaisin.

Kuntotutkimus auttaa ongelmien jäljille

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

Rakenteiden kunto, mahdollisten vaurioiden laajuus ja sijainti selviävät kuitenkin aina vain kuntotutkimuksella. Kuntotutkimuksessa tutustutaan ensin rakennuksen piirustuksiin, avataan rakenteita riskirakennepaikoista ja otetaan materiaalinäytteitä. Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

Kuntotutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on, että tutkijalla on pitkä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvä pohjakoulutus.

Suomen Sisäilmatutkimuksella kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA- ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKT -pätevyys.

Tehokkaimmat menetelmät taloyhtiön tueksi

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

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

Ammattilaisen toteuttamana lämpökuvaus on tarkka ja puolueeton menetelmä, jonka avulla voidaan määrittää lämpö- ja ilmavuotokohdat. Suomen Sisäilmatutkimuksen käytössä on rakenteiden lämpökuvaamiseen tarkoitettu huippuluokan lämpökamera, jolla kuvia voidaan suoritetaan muutenkin kuin pakkaskaudella.

Miksi Suomen Sisäilmatutkimus?

Taloyhtiö saa saman katon alta:

1. Monipuolista asiantuntijaosaamista ja kattavat palvelut
2. Ripeät ratkaisut kiinteistön pieniin ja suuriin ongelmiin
3. Luotettavaa tietoa kiinteistöstä päätöksenteon tueksi ...ja paljon muuta!



Suomen
Sisäilmatutkimus Oy

Suomen Sisäilmatutkimus Oy

Tampere, Turku, Helsinki

Tarjouspyynnöt ja kyselyt:

info@suomensisailmatutkimus.fi • puh. 020 127 9960

www.suomensisailmatutkimus.fi



... Teksti: Ulla Sirén

Syyshuolto taloyhtiössä on talvihuolien torjuntaa

Syksyn huoltotyölista on taloyhtiössä yhtä pitkä kuin omakotitalossa. Taloyhtiö on vastuussa kiinteistön huollosta ja korjaustöistä, joten ne on parasta teettää säännöllisesti – vaikka välillä tuntuisikin, että samoja toimenpiteitä toistetaan yhtenä. Syyshuoltoon kuuluvat sekä rakennuksen ulko- ja sisäpuoli että viheralueet ja kaikki muu pihoihin kuuluva, kuten leikkivälineet. Viisas taloyhtiö aloittaa syystyöt jo elokuun lopulla.



Kuvat: Dreamstime

Taloyhtiön syksyiset huoltotyöt ovat jokavuotista puurtamista ja puhdistamista, vuoto-kohtien etsimistä ja mahdollisten aukkojen tukkimista, säätöjä ja suodattimien vaihtoja. Niiden säännöllinen suorittaminen takaa sen, että talvella kaikki toimii kuten pitää, ja mahdolliset viat huomataan ja päästään korjaamaan alkuvaiheessa. Silloin isot ongelmat eivät pääse yllättämään kesken talven pakkasten ja tuiskujen.

Huoltopäällikkö **Markku Karjanmaan** mukaan taloyhtiön ensimmäisiin syystöihin kuuluu tarkistaa, että sopimukset kiinteistöhuoltoyhtiön kanssa ovat voimassa ja kunnossa.

– Huoltotyöt tekevät sen, mistä on sovittu, eivät muuta. On taloyhtiön omalla vastuulla huolehtia, että kaikki tarvittava huoltotyö on kirjattu sopimukseen, hän muistuttaa.

Lämpöhuoltoa ja pihatöitä

Syksyn alussa ennen kylmien ilmojen alkamista on viimeistään aika tarkistaa ja huoltaa kesän ajan poissa käytöstä ollut lämmitysjärjestelmä, vaihtaa tarvittaessa suodattimet ja tehdä säädöt talvea varten. Samoin tarkistetaan koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Markku Karjanmaa kehottaa myös käymään läpi taloyhtiön autopaikkojen lämmitystolpat ja katsomaan, että jokainen niistä on kunnossa. Jos vikoja alkaa ilmetä vasta pakkasten tultua, korjaajaa ei ehkä saa nopeasti paikalle, sillä talven edellä vastaavia korjauksia teetetään paljon.

– Normaalin silmämääräisen tarkistuksen voi tehdä esimerkiksi isännöitsijä. Jos jossain epäillään teknisiä ongelmia, paikalle tarvitaan asiantuntija, Karjanmaa sanoo. >>



tiklipiha



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

2 499 €



Roskakatos L
(2x660 l)

1 849 €

Helppohoitoista alumiinia!

Osta suoraan netistä! www.tiklikauppa.com

Huollolla pitkää ikää kiinteistöille.

Pidämme kiinteistöt arvokkaina ja terveinä huoltopalvelulla, jolle saat 100% tyytyväisyystakuun.

-  **Salaojien kuvaus ja huuhtelu**
-  **Vesikaton huolto**
-  **Katon pesu / puhdistus**
-  **Rännien huolto**
-  **Kiinteistöpalvelu**

0400 510 330
www.serlin.fi



serLin

Kiinteistösi arvoinen.



SORASTA KATTOON

Oy Fioton Ab

- Rakennus- ja saneeraustyöt
- Maarakennus- ja raivaustyöt



Muista kotitalousvähennys! Vi betjänar även på svenska!



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

☎ 040 776 8151

peter.fagerstrom@fioton.fi
www.fioton.fi

Arin Pienkonekaivu Oy

arinpienkonekaivuoy.fi

PIHAPUIDEN KAATOA JA MAANRAKENNUSTA TAIDOLLA JA KOKEMUKSELLA

- TALVIKUNNOSSAPITO
- ONGELMAPUIDEN
KAATO
- KAADETTUJEN PUIDEN
POISKULJETUS JA
HAKETUS
- PIENKAIVURITYÖT
- OJITUSTYÖT
- SALAOJATYÖT
- VIHERTYÖT
- MAANRAKENNUS-
URAKOINNIT

RAJAPYÖRTEENTIE 15, ESPOO
ARI VIERTOLA, P. 0400 426 925
ARI@ARINPIENKONEKAIVUOY.FI

Pihan siivous, viheralueiden haravointi, pensaiden ja istutusten syyshoito, mahdollinen leikkivälineiden huolto tai korjaaminen talveksi pois pihalta ja muut vastaavat ulkotyöt voi ulkoistaa huoltoyhtiölle, mutta monissa pienissä taloyhtiöissä luotetaan vielä perinteiseen talkoomalliin. Jos innostusta ja jaksamista riittää, itse tekemällä säästetään rahaa, ja parhaimmillaan pihatalloista saadaan hauska ohjelmanumero.

Välttämätön jokasyksyinen tehtävä on rännien puhdistaminen pudonneista lehdistä, samaten rännikaivojen, mikäli sellaiset on olemassa. Karjanmaa toteaa, että rännit voi siivota itse, mikäli se on turvallista, ja taloyhtiöstä löytyy siihen pystyvä tekijä. Omakotitaloissa rännien puhdistus tehdään useimmiten itse, eikä esimerkiksi matala rivitalo eroa paljon siitä. Sen sijaan suurissa ja korkeissa rakennuksissa puhdistamiseen tarvitaan ammattilainen.

Varaudu, lumi yllättää

Vaikka kaikki tietävät, että Suomessa sataa talvella lunta ja tiet jäätyvät, ensimmäiset todelliset talven merkit ilmestyvät jostakin syystä aina yllättäen. Kun lunta alkaa sataa, pitää toimia nopeasti; valmistelu on silloin jo myöhäistä.

Taloyhtiöissä varautuminen lumen tuloon tarkoittaa sitä, että lumenkaatopaikat merkitään ja tarvittaessa laitetaan aurauskepit paikoilleen. Samaten katsotaan, että hiekoitushiekkasäiliöt on täytetty valmiiksi kuivalla hiekalla. Markku Karjanmaa toteaa, että auraus- ja hiekoitusvalmius kannattaa huolehtia kuntoon jo ennen, kuin sääkartoilla alkaa näkyä hiutaleen kuvia.

– Ne työt kuuluvat taloyhtiölle. Kun kiinteistöhuollosta tullaan auraamaan ja hiekoittamaan, on tärkeää, että kaikki on valmiina sitä varten, hän sanoo.

Syksyn edetessä pimeys valtaa tasaiseen tahtiin tunteja vuorokaudesta. Siinä ei sinänsä ole mitään yllättävää, mutta pimenemiseen pitää silti varautua. Ulkovalaistuksen kunnossa pitäminen kuuluu myös taloyhtiön vastuulle. Huonosti valaistu piha on syyspimeällä ikävä ja jopa vaarallinen.

– Syksyllä on parasta käydä läpi koko ulkovalaistus. Katsotaan, että lamput ovat ehjät ja hämäräkytkimet toimivat. Valoisana kesänä kaikenlaista on voinut jäädä huomaamatta, Karjanmaa muistuttaa.

HISSIASIANNE KUNTOON

- Hissien uusimisen tai peruskorjauksien suunnittelu, kilpailutus ja valvonta
- Hissittömien hissihankkeiden suunnittelu, kilpailutus ja valvonta
- Hissien kuntotutkimukset, PTS-suunnitelmat
- Hissinhuoltosopimusten optimointi ja kilpailutus
- Hissihuoltojen elinkaaripalvelut (valvonta)

HN Hissikonsultointi Oy – HELSINKI toimipiste

Harri Nieminen
Hissikonsultti
p. 040 153 1171
harri.nieminen@hnhissikonsultointi.fi

Tomi Toikka
Hissikonsultti
p. 040 581 6794
tomi.toikka@hnhissikonsultointi.fi

HN **HISSI OY**
KONSULTOINTI

www.hnhissikonsultointi.fi



Taloyhtiön syysmuistilista



1. Räystäskourujen puhdistus

Räystäskouruihin kertyy syksyllä lehtiä ja roskaa, joka voi jopa tukkia ne kokonaan. Rännien puhdistus on paras tehdä siinä vaiheessa, kun lehdet ovat pudonneet, mutta mieluiten ennen pakkasia. Rännit voi esimerkiksi huuhdella vedellä.

2. Rännikaivojen puhdistus

Syöksytörvien alla olevat rännikaivot puhdistetaan lehdistä ja muusta roskasta, kuten räystäskourutkin, ja samalla poistetaan kaivon lietepesään kertynyt sakka.

3. Sadevesikaivojen ja niiden sakkapesien tyhjentäminen

Sakkapesien tyhjentäminen on tärkeä osa myös salaojakaivojen ja perusvesikaivojen huoltoa. Kevään ja kesän aikana kaivoihin voi kertyä edellisen talven hiekoitushiekkaa sekä muuta hiekkaa ja roskaa sulamis- ja sadevesien mukana. Kaivoja ei saa peittää, vaan kaikissa pitäisi olla ritiläkansi. Sillä sekä huolellisella puhdistamisella vältetään vesivahinkojen vaara talven aikana.

4. Pintavesien kulkusuunnan tarkistus

Katsotaan, että sade- ja sulamisvedet johtuvat pois päin kiinteistöstä. Jos asia on kunnossa, se toki pysyy sellaisena eikä vaadi mitään erityistä työtä joka syksy, ellei piha-alueella ole tehty isoja muutoksia.

5. Salaojien tarkastus

Salaojaputkiin voi kertyä huomaamatta roskaa ja lietettä, joka vähitellen tukkii koko putkiston. Helppo keino tarkistaa salaojat on päästää niihin vettä ja tarkistaa, että se kulkee putkien läpi. Yksinkertaisen tarkistuksen voi tehdä itse, mutta jos putkistossa tuntuu olevan isoja ongelmia, on hyvä tilata huolto.

6. Vesikaton tarkastus

Vesikatto on hyvä tarkastaa tai tarkastuttaa syksyllä, jos se on ollut huonokuntoinen tai jos esimerkiksi joissakin läpivienneissä on ollut ongelmia. Samalla voidaan tarkistaa kattoturvatuotteiden kunto, erityisesti lumiesteiden kiinnitys.

Silmämääräinen itse tehty tarkastus riittää, jos katto on kunnossa ja sinne voi turvallisesti nousta. Korkeille ja jyrkille katoille voi mennä vain ammattilainen, jolla on riittävät turvavälineet.

7. Ikkunapellitysten tarkastus

Syksyllä suositellaan katsomaan, että ikkunapellitykset ovat riittävän tiiviit ja kunnossa ja tarvittaessa korjaamaan tiiveyttä. Tätäkään ei tarvitse tehdä joka vuosi, ellei pellityksessä ole havaittu selviä puutteita tai ongelmia.

8. Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkistaminen

Katsotaan, että ilmanvaihto on kunnossa ja vaihdetaan suodatin. Läm-

möntalteenoton ohituspeltili pitää muistaa kääntää talviasentoon.

9. Lämmitysjärjestelmän toiminnan tarkistaminen

Tarkistetaan että lämmitysjärjestelmä toimii normaalisti kesätauon jälkeen, vaihdetaan suodatin ja tehdään säädöt talvea varten. Mahdollisia vikoja korjaamaan tarvitaan ammattilainen.

MUISTA MYÖS:

10. Ulkovaistuksen sekä autopaikkojen lämmitystolppien toiminnan tarkistaminen.

11. Lumenkaatopaikkojen merkitseminen ja aurauskeppien asettaminen.

12. Hiekoitushiekan varaaminen ajoissa säiliöön.

13. Lehtien siivous viheralueilta ja kulkuteiltä, istutusten ja pensaiden tai pensasaitojen syyskunnostus, leikkipaikkojen siivous ja tarvittaessa leikkivälineiden huolto. Ellei näitä ole ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön kannattaa ajoissa päättää, kuka ja milloin ne hoitaa.

14. Kiinteistöhuoltosopimuksen tarkistaminen: onko se voimassa ja ajantasainen. Onko taloyhtiö esimerkiksi ollut tyytyväinen lumen auraamiseen ja hiekoitukseen edellisenä talvena, vai pitäisikö sopimusta tarkistaa. ●

Asiantuntija: Huoltopäällikkö Markku Karjanmaa, Kangasalan Kiinteistöpalvelu





... Teksti: Elina Salmi

Taloyhtiön turvallisuus koostuu monista pienistä asioista

Turvallinen asuminen koostuu monesta pienestä asiasta. Paloturvallisuus tulee ykkösenä, mutta tärkeitä ovat myös oikeanlainen valaistus sekä hissi-, sähkö- ja lukitusturvallisuus. Yhtiön vakuutusturvankin pitää olla ajan tasalla.

” Kun asioita otetaan tarkasteluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua monia uhkia.

Merkittävä muutos yhtiön paloturvallisuuteen on se, että ensi vuoden alusta asuntojen palovaroittimet ja niiden toimintakunnon varmistaminen ovat taloyhtiön vastuulla. Nyt on menossa siirtymäaika ja ympäri Suomen onkin käynyt kuhina, kun asuntojen kattoihin on ruuvailtu varoittimia.

– Taloyhtiöt ovat saaneet itse päättää, millaiset varoittimet ovat heidän yhtiössään sopivimmat ja miten niiden toimintakunto varmistetaan. Kun siirtymäaika päättyy, pitäisi taloyhtiössä olla myös ylläpitosuunnitelma varoittimille ja asukasohje, toteaa palontorjuntatekniikan asiantuntija **Lauri Lehto** Suomen Pelastusalan keskusjärjestö SPEK ry:stä.

– Toimintakunnon varmistaminen tarkoittaa käytännössä palovaroittimen vaihtamisesta, huollosta ja vaikkapa paristonvaihdesta huolehtimista. Jos siis yhtiössä on päädytty aikaisemmin hyvinkin yleiseen, yhdeksän voltin paristoa käyttävään malliin, kuuluu yhtiön hoitaa paristonvaihto. Asukkaahan vastuulla on laitteen annettujen ohjeiden mukainen testaaminen ja vikatilanteista ilmoittaminen, jatkaa Lehto.

Markkinoilla on myös malleja, joissa on pitkäikäinen, jopa kymmenen vuotta kestävä akku. Kun se tulee tiensä päähän, pitää koko laite uusita. Pitkäikäinen paristo helpottaa huoltotarvetta.

Alkusammutuskalusto omassa asunnossa

– Ensimmäinen lenkki paloturvallisuudessa on juurikin se

palovaroitin. Sen jälkeen tarvitaan alkusammutuskalustoa sekä ohjeet niin avun hälyttämisestä kuin siitä, minne ja milloin rakennuksesta poistutaan. Koko ketju pitäisi olla mietittynä ja asukkailla viestittynä ajoissa, listaa rakennetun ympäristön vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** SPEK ry:stä.

– Taloyhtiön kannattaisi mielestäni kannustaa asukkaita hankkimaan itselleen alkusammutuskalustoa. Sellaisia ovat esimerkiksi sammutuspeitto ja käsiammutin. Jos sammutinta joutuu etsimään jostain käytävältä, niin samoin tein kannattaa jatkaa ulos rakennuksesta ja soittaa palokunnalle, jatkaa Leino.

Aiemmin käsiammuttimen piti määräysten mukaan olla väriltään punainen ja monet karsastivat sitä omaan sisustukseen sopimattomana. Tämän vuoden alusta määräykset muuttuivat ja nyt sammuttimista voi löytyä jokaiselle sopiva. Kotikäyttöön ne saavat olla erivärisiä, jollakin tutulla kuosilla somistettuja tai esimerkiksi sellaisia, joissa on jokin omiin harrastuksiin sopiva kuva. Uudistuksen uskoisi alentavan hankintakynnystä.

Pelastussuunnitelma asukkaidenkin tietoon

Kotikäyttöön sopivia sammuttimia ovat esimerkiksi kolmen tai kuuden litran nestepohjainen sammutin. Jos sitä joutuu käyttämään, on jälkisiivous selvästi helpompaa kuin jauhesammuttimen käytön jäljiltä. Lieden äärellä liekkien tukahduttaminen kannella >>

FIRESAFE /

PALOVAROITINSANEERAUKSET

kokemuksella / ammattitaidolla / laadukkailla tuotteilla

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



KIDDEN VAROITTIMET 10 VUODEN PARISTOLLA JA KÄYTTÖIÄLLÄ!



Asennukset / huollot / tarkastukset suunnittelupalvelut / tuotemyynti

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



PAREMPAA PALOTURVALLISUUTTA

Firesafe Finland Oy | 09 615 8701 | firesafe.fi



- Reskellä kaupunkia, lähellä luontoa -

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

p. 045 145 2622

www.uudenmaanpihapuu.fi



JÄSENYRYITYS
Suomen
Puunhoidon
Yhdistys ry

tai sammutuspeitolla on hyvä ensimmäinen vaihtoehto, sillä rasvapaloon ei saa missään tapauksessa kaataa vettä.

”Normaaliin” tulipaloon – esimerkiksi kokkauksesta tai kynttilästä alkunsa saaneeseen – on alkusammutuskalusto hyvä apu. Tavalliset tulipalot alkavat yleensä pienestä ja ovat aluksi maltillisia. Sähkölaite- ja akkupalot ovat sitten asia erikseen.

– Jos alkusammutus ei ota onnistuakseen, sitä ei itseään vaarantamatta pysty tekemään tai tuntuu vähänkään siltä, ettei osaa tai uskalla, niin sitten poistutaan asunnosta ja soitetaan apua ulkoa. Ensimmäinen sääntö on aina se, että ihmiset pitää saada turvaan, muistuttaa Ilpo Leino.

– Taloyhtiöllä pitää säädösten mukaan olla pelastussuunnitelma ja se pitäisi jalkauttaa asukkaille niin, että jokainen tietää, miten toimia tulipalo- tai muussa hätätilanteessa. Jokainen asunto on oma palo-osastonsa, joten jos omassa asunnossa ei pala, kannattaa useimmiten pysyä siellä. Porraskäytävän savukaasut voivat olla erittäin vaarallisia, joten sinne ei kannata suin päin rynnätä.

Akkuja on hyvä ladata vain paikalla ollessa

Kovasti yleistyneet sähköpolkupyörät ja omat sähköpotkulaudat ovat tuoneet uuden turvallisuusriskin eli akkupalon vaaran. Niidenkin varalta taloyhtiössä pitäisi olla ohjeet oikeasta tavasta toimia.

– Akkupalo on aina haasteellinen, koska se voi olla hyvinkin yhtäkkinen ja dramaattinen tapahtuma. Lämpötila nousee hetkessä korkeaksi ja ympäristössä olevat palonarat tavarat – lakanat, verhot, lehdet – saattavat syttyä akkupalon seurauksena, sanoo Lauri Lehto.

– Kodissa mahdollisia akkupalon aiheuttajia ovat esimerkiksi puhelimet ja muut pienet akkulaitteet sekä nuo edellä mainitut sähköpolkupyörien ja -skuuttien akut. Ne ovat muutenkin riskialttiimpia syttymään, koska ovat vaihtelevamassa ja kovemmassa käytössä



Dreamstime



ja saattavat saada kolhuja. Samoin jos akkua aletaan ladata heti kovan käytön jälkeen ilman, että akku ehtii jäähtyä ja rauhoittua, syntyy ylikuumenemisen ja siten myös syttymisen vaara.

Isompia akkulaitteita ladattaessa on hyvä huolehtia siitä, ettei latausta tehdä poistumistiellä eikä akun lähistöllä ole herkästi syttyviä materiaaleja.

Perussääntö onkin, että akkulaitteita pitäisi kohdella kuten pikkulapsia – niitä ei voi jättää kotiin yksin ja valvomatta. Kun kaikkia laitteita ladataan vain silloin, kun ollaan itse hereillä ja paikalla, niin mahdollinen palo havaitaan nopeasti ja ehditään

toimia. Kun yöllä herää kesken unien palovaroittimen ääneen, kestää hetken ymmärtää, mitä on menossa ja palo ehtii pidemmälle.

Jos sähköauton akusto syttyy syystä tai toisesta palamaan, on ainoa oikea tapa mennä turvaan ja hälyttää apua. Isossa akkupalossa – kuten jo sähköpyörän kokoisessa laitteessa – syntyy paljon myrkyllisiä kaasuja ja siksi sammuttajalla pitää olla ammattimaiset suojavarusteet.

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

Asumisen turvallisuuteen liittyy toki paljon muitakin kuin palo-

turvallisuus. Esimerkiksi oikein suunniteltu ja toimiva valaistus on paitsi turvallisuustekijä, myös osa viihtyisyyttä.

– Riittävä valaistus siellä missä sitä tarvitaan – niin sisällä kuin ulkonakin – luo turvaa. Kun valoja ohjataan liiketunnistimilla, niin säästyy myös energiaa, toteaa Lehto.

Jos kiinteistössä on esimerkiksi sokkeloisia kellarikäyryviä, on hallituksen hyvä pohtia, tarvitaanko sinne jälkivalaisevia opasteita tai niin sanottuja turvamerkkivaloja, joissa on oma, sisäänrakennettu akku ja jotka jäävät palamaan myös sähkökatkon aikana. Jos on talon pimeimmässä kolkassa sähkökatkon iskiessä, on enemmän kuin kiitollinen opasteista, joiden avulla pääsee turvallisesti pois.

Myös ulkona pitää valaistus hoitaa niin, ettei synny pimeitä nurkkauksia, joissa hämärähemmot voivat rauhassa puuhailla omiaan. Valaistuksen ylläpito ja huolto on järjestettävä niin, että kaikki pysyy kunnossa.

Lukot kunnossa, avaimet tallessa

Myös lukitusturvallisuudesta on huolehdittava niin, ettei talon tiloihin pääse muut kuin oma väki. Olennainen osa lukitusturvallisuutta on lisäksi avainturvallisuus. Jonkun pitää tietää tarkasti, kenen hallussa on talon avaimia ja ovatko ne kaikki tallessa.

Myös huoltoyhtiön valintaan pitää kiinnittää huomiota, sillä heillä on oleellinen osa talon ylläpidossa. Yleensä hän luotetaan siihen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökohdaisesti laadukasta. On kuitenkin hyvä miettiä, miten valvotaan tilatun palvelun toteutumista eikä vain makseta laskuja.

Myös vakuutukset ovat osa turvallisuutta. Vakuutussojien sisällön ja kattavuuden tarkastelu säännöllisesti on paikallaan. Tilanteet voivat muuttua suuntaan tai toiseen ja kannattaa ajoittain varmistua siitä, että vakuutusturva ei ole yli- tai alimitoitettu vaan juuri sopiva.



Turvallisuus- kävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

Vuosittainen turvallisuuskävely auttaa pitämään paikat kunnossa niin sisällä kuin ulkonaakin. Kaikessa yksinkertaisuudessaan turvallisuuskävely tarkoittaa sitä, että käydään pihat ja rakennukset omalla porukalla ja tarkalla silmällä läpi ja katsotaan, löytyykö puutteita tai korjauskohteita. Kävelyn tueksi löytyy eri sivustoilta tarkistuslistoja, joiden avulla saa kattavan katsauksen siihen omaan ympäristöön.

Olisi hyvä, että porukassa on mukana henkilö kiinteistöhuollosta ja joku sellainen, joka tuntee rakennukset hyvin. Kun mukaan saadaan vielä talon senioriasukas ja äiti tai isä vilkkaan taaperonsa kanssa, niin heidänkin tarpeensa tulevat ilmi kuin huomaimatta.

Yleisten turvallisuustekijöiden tarkastelun lisäksi kannattaa kiinnittää erityistä huomiota lasten leikkipaikkoihin ja vaikkapa istutuksiin. Onko leikkipaikalta mahdollista päästä juoksemaan kadulle tai pihan ajotielle? Onko pihassa myrkyllisiä kasveja tai sellaisia, joiden piikeissä voi satuttaa itsensä?

Säädösten mukaan taloyhtiöllä pitää olla pelastussuunnitelma. Rakennuksen huoltokirja voisi linkittyä pelastussuunnitelmaan, sillä esimerkiksi vesivahinko voi aiheuttaa sähkölaitteissa ongelmia ja mahdollisen turvallisuusuhan. Kun asioita otetaan tarkasteluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua monia uhkia.

Asukastiedotusta ei voi liiaksi korostaa. Jokaisella asukkaalla pitäisi olla toimintaohjeet yleisimpien vaarojen varalta ja esimerkiksi poistumisohjeet hätätilanteita varten. Asukasohjeita pitää myös päivittää tarvittaessa. ●

OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Nexus Media Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakeinteistö Espoo.

Voit tehdä osoitteenmuutoksen myös sähköisesti.

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

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakeinteistö Espoo"



**Kaikki
onnistuu**

Tutki ja korjaa. Autamme onnistumaan.

Julkisivuremontti, linjasaneeraus tai piharemontti on taloyhtiön tärkein investointi. Meistä saat kumppanin, joka suunnittelee ja johtaa hankkeesi alusta loppuun, taloyhtiön etu edellä – kustannustehokkaasti, asiantuntevasti ja asukaslähtöisesti.

- Kuntotutkimukset
- Hankesuunnittelu
- Toteutussuunnittelu
- Projektinjohto
- Valvonta
- Linjasaneeraukset
- Julkisivukorjaukset
- Vesikattokorjaukset
- Peruskorjaukset
- Lisä- ja täydennysrakentaminen

Tutustu ja pyydä tarjous ains.fi/taloyhtiot

Kysy lisää – Tuomas Koski-Lammi, yksikönjohtaja taloyhtiöpalvelut,
puh. 040 670 0131, tuomas.koski-lammi@ains.fi

**Ihmisiä, joiden kanssa
rakennat rohkeasti parempaa**

A-INSINÖÖRIT



Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja on ollut Euroopan parlamentin jäsen vuodesta 2008 lähtien.

Viherympäristöratkaisut osana kaupunkia

Luonto ja ihmisen terveys ovat erottomasti linkittyneitä toisiinsa. Planeettamme kokonaisvaltainen hyvinvointi vaikuttaa suoraan myös meidän ihmisten terveyteen - niin fyysiseen kuin henkiseen. Ilmastomuutos, luontokato, saasteet ja pandemiat vaikuttavat elinympäristöömme ja elämänlaatuamme. Ilmiöt vaikuttavat fyysisen hyvinvointimme lisäksi myös mielenterveyteemme esimerkiksi ilmastoahdistuneisuuden tai korona-pandemian tuoman masennuksen muodoissa.

Luontoa voi olla kaupungeissa lähimetsien lisäksi myös viherympäristöratkaisuissa. Viherkatot ja -seinät, puistot ja puistikot, istutukset taikka siirtolapuutarhat lisäävät kaupunkien biodiversiteettia, ylläpitävät pölyttäjäpopulaatioita, parantavat ilmanlaatua ja vaikuttavat positiivisesti mielenterveyteemme. Vihreät kaupunkiympäristöt ovatkin monille huomattavasti miellyttävämpiä elinympäristöjä kuin ilmansaasteiden peittämät harmaat betoniviidakot.

Viheralueiden ja lähimetsien tärkeys on valjennut monelle eurooppalaiselle viimeistään koronaviruspandemian aikana. Monelle luonnossa liikkuminen on ollut yksi ainoista tavoista liikkua kodin ulkopuolella, pitää huolta terveydestään ja ylläpitää sosiaalisia suhteita. Silloin myös omien tai taloyhtiöiden pihat-alueiden merkitys korostui mielenterveyden ylläpitämisessä.

Viheralueet voivat olla elämänlaatua ylläpitäviä paikkoja myös pandemian jälkeen. Viherympäristö, pihat ja taloyhtiöiden viherratkaisut auttavat myös pitämään ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten ihmisten mielenterveyttä virkeänä, kun lähimetsään kulkeminen ei luonnistu yhtä helposti. Näin ollen pihapiirit tai taloyhtiöiden katoilta löytyvät terassit voivat olla monille erittäin rakaita - etenkin jos yhteistiloihin on sovitettu viherratkaisuja, kuten kasvillisuutta. Vihreät pihat ja istutukset lisäävät asuinmu-

kavuutta, tuovat pihapiireihin väriä ja eloa sekä tarjoavat varjoa kesän helteillä.

Paluu puutarhakaupunkien juurille sopisi siis täydellisesti tukemaan myös ihmisten terveyttä. Vihreämmän kaupunkiympäristön rakentaminen lisää yhteisöllisyyttä, vahvistaa terveitä elämäntapoja, puhdistaa ilmaa, vähentää äänisaasteita, sitoo hiilidioksidia ilmasta, lieventää äärimmäisten sääilmiöiden vaikutuksia ja hyvin suunniteltuna suojelee luonnon monimuotoisuutta ja kaiken tämän kautta auttaa palautumaan ja hoitamaan myös ihmisten mielenterveyttä aiempaa paremmin. Ilmastomuutoksen edetessä viherratkaisut auttavat ylläpitämään asuntojen suotuisaa lämpötilaa, sillä viherrakenteilla pystytään vähentämään rakenteisiin varastoituvaa lämpötilaa. Tulvia lisäävien asfalttipihojen sijaan, nurmikko auttaa sade- ja valumavesien hallinnassa, jolloin vesivahinkojenkin riski pienenee.

Modernissa puutarhakaupungissa ja monikäyttöisissä vehreissä pihapiireissä voisi olla myös sisällä tai ulkona yhteistiloja, joissa voi harrastaa nikkarointia, vaihtaa tavaroita tai palveluita, järjestää katujuhlia tai kohdata naapureita. Monikäyttöiset, viihtyisät ja vehreät pihapiirit lisäävät siis osaltaan taloyhtiöiden yhteisöllisyyttä. Vihertyöt tuovat työpaikkoja ja auttavat niin myös taloutta. Hyvin hoidetut pihat lisäävät myös kiinteistöjen arvoa.

Vihreät kaupungit eivät ole siis vain vähähiilisiä ja ilmastomuutokseen sopeutuvia elinympäristöjä vaan kaupunkien tulisi olla myös vehreitä, kauniita, viihtyisiä ja monimuotoisia elinalueita, joissa kaikkien ihmisten on helppo ja hyvä olla - yhdessä ja yksin osana kaupunkiympäristöä. Taloyhtiöillä, kiinteistönomistajilla ja pihapiireillä onkin suuri merkitys viherympäristöratkaisujen toimeenpanijoina.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Pihan leikkipaikan turvallisuus tarkempaan syyniin

Toukokuussa voimaan tullut kulutuspalvelujen turvallisuutta koskeva laki toi taloyhtiöille velvollisuuden dokumentoida pihansa leikkipaikan turvallisuuteen liittyviä seikkoja.

Keväällä voimaan tullut kulutuspalvelujen turvallisuutta koskeva laki on yleisluonteinen ja koskee kaikkien kulutuspalvelujen turvallisuutta. Sitä ei ole siis säädetty erityisesti taloyhtiöitä silmällä pitäen, korostaa johtava asiantuntija **Jaakko Laitinen** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes).

– Tukesin tietoon tulee välillä

ilmoituksia asunto-osakeyhtiöiden leikkialueilta, mutta tarkempaa tilastotietoa taloyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuuspuutteista ei ole.

Sinänsä kyse ei ole mistään uudesta asiasta, vaan kulutuspalvelulaki korvasi vanhan vapaa-ajan palveluiden asiakas-turvallisuutta koskevan lain. Lain tarkoitus ja päävelvoite on-

kin Laitisen mukaansa pysynyt samana: varmistaa kuluttajien turvallisuus tiettyjä vapaa-ajan palveluita käyttäessään. Palveluntarjoajan pitää siis varmistua tarjoamansa palvelun turvallisuudesta.

Laki koskee näin myös taloyhtiöiden yhteisiä leikkipaikkoja, jotka tulkitaan lain tarkoitukseksi vapaa-ajan palveluiksi, ja

niissä leikkijät puolestaan vapaa-ajan palveluiden käyttäjiksi.

Dokumentaatio leikkipaikan turvallisuudesta kuntoon

Käytännössä kulutuspalvelulaki velvoittaa taloyhtiöt dokumentoimaan esimerkiksi vaarojen tunnistamiseen ja riskien arvioi-

miseen liittyviä seikkoja sekä ha-
vaittuja turvallisuuspuutteita ja
tapahtuneita onnettomuuksia.
Dokumentaation muoto on
muuten vapaa, mutta sen on ol-
tava kirjallisessa muodossa.

Laitinen kehottaa taloyhtiötä
painottamaan leikkipaikan tur-
vallisuutta koskevassa doku-
mentaatioissa erityisesti vaarojen
tunnistamista ja sen perusteella
johdettavia turvallisuustoimen-
piteitä, kuten miten leikkipaikan
kunnan tarkastaminen ja
ylläpidon suunnittelu ja toteutus
on tehty.

– Dokumentaatio voi olla esi-
merkiksi samassa huolto- ja
kunnossapitokansiossa missä on
muutkin taloyhtiön vastaavat
dokumentit. Osin kulutuspalvelu-
lain edellyttämät asiat voi sisällyttää myös taloyhtiön pelastussuunnitelmaan.

Julkisille leikkipaikoille on omat standardinsa

Laitinen muistuttaa, että osa
markkinoilla olevista leikkikent-
tävälineistä on tarkoitettu vain
yksityiseen kotikäyttöön. Niitä
ei ole siis suunniteltu kestämaan
laajamittaista ja jatkuvaa käyt-
töä.

– Tällaisia välineitä voi hank-
kia asukkaiden omille kotipi-
hoille, mutta niitä ei ole tarkoi-
tettu yhteiseen käyttöön kuten
taloyhtiön pihalle ja kuntien
leikkikentille.

Taloyhtiön yhteisille piha-alue-
ille tulisikin hänen mukaansa
hankkia ainoastaan leikkikenttä-
välinestandardin SFS- EN 1176
mukaisia, julkiseen käyttöön so-
veltuvia välineitä. Iskuja vaimen-
tavien putoamisalustojen osalta
huomioitavaksi tulee lisäksi
SFS- EN 1177 -standardin vaa-
timukset.

Tarvittaessa asiantuntija avuksi arviointiin

Taloyhtiöt pystyvät Laitisen
mukaan arvioimaan leikkipaikan
turvallisuutta pitkälti itse, ja
tätä niiden tuleekin tehdä.

– Kuitenkin leikkipaikan
käyttöasteesta sekä välineiden
tyypistä ja iästä riippuen myös
ulkopuolisten tarkastajien käy-
tölle voi olla tarvetta, koska

asukkaat eivät välttämättä tun-
nista kaikkia riskejä tai tunne
turvallisuusvaatimuksia.

Hän vinkkaa Tukesin verkko-
sivujen Leikkikenttä- ja Taloyhtiö-
osioista sekä Tukesin julkai-
semasta Hyvä käytäntö -uutises-
ta löytyvän tietoa muun muassa
taloyhtiön leikkipaikan ylläpi-
toon ja tarkastuksiin liittyen.
Tarvittaessa apuna voi käyttää
myös ammattilaisia.

Taloyhtiön olisi siis tärkeää
hankkia yhteisessä käytössä ole-
valle leikkipaikalleen asianmu-
kaiset välineet, mutta myös pi-
tää ne kunnossa koko niiden
käyttöajan ajan.

– Riittävä ylläpito on avain-
asemassa. Välineiden mukana
tulevia ylläpito-ohjeita tulee
noudattaa. Asukkaiden kannat-
taa myös tehdä silmämääräistä
arviointia jatkuvasti. Näin pys-
tytään tekemään tarvittavat
huollot ja korjaukset ajoissa.

Kevät on hyvää aikaa leikkipaikan tarkastukselle

Kevät on Laitisen mukaan hy-
vää aikaa tehdä vuosittainen pe-
rusteellisempi tarkastus taloyhtiön
leikkipaikalle.

– Erityistä huomiota kannat-
taa kiinnittää muun muassa ku-
luvien osien kuntoon, kuten
keinujen saranoihin ja ketjuihin,
mahdollisiin puurakenteiden
lahovaurioihin sekä putoamis-
alustojen kuntoon.

Esimerkiksi turvahiekkaa tar-
vitsee yleensä vähintään pöyhii
kuohkeammaksi. Tarpeen mu-
kaan sitä pitää myös lisätä ja
huolehtia lisäksi, että putoamis-
alueella olevat välineiden perus-
tukset on suojattu iskuavaimen-
tavalla hiekalla tai synteettisellä
materiaalilla. Rikkoutuneet väli-
neet tai niiden osat on vaihdet-
tava.

Talven jälkeen on syytä tehdä
myös perusteellisempi leikkipaikan
siivous ja tarkistaa esimerkiksi
hiekkalaatikon hiekan kunto ja
tarvittaessa vaihtaa tilalle
puhdasta hiekkaa. Pinta-
puolisempia tarkastuksia ja si-
vouksia on syytä tehdä tarpeen
mukaan pitkin vuotta riippuen
esimerkiksi paikan käyttöasteesta
ja ilkeältä- tai roskaamisalttiudesta.

Leikkipaikan turvallisuus talviaikaan



Asunto-osakeyhtiö on aina vastuussa leikkialueen turvallisuudesta, painottaa Jaakko Laitinen. Vaikka taloyhtiön leikkipaikka onkin talvisin todennäköisesti vähällä käytöllä, se on välineineen pidettävä myös tuoloin sellaisessa kunnossa, ettei käyttäjille aiheudu vaaraa. Esimerkiksi keinuistuimet voidaan tarvittaessa poistaa käytöstä talveksi taloyhtiön riskiarvioinnin mukaan.

Leikkipaikoilla on talviaikaan erilaisia vaaroja kuin kesäaikaan, mutta niiltä ei edellytetä kuitenkaan kaikilta osin samaa turvallisuustasoa talvisin. Esimerkiksi alustoilta ei voi edellyttää samanlaista kuntoa kuin ke-
säolosuhteissa.

– Iskuja vaimentava alusta ei voi olla samanlainen ympäri vuoden, mutta kunnossapidossa täytyy talvella huomioida maan jäätymisen ehkäisy, sekä arvioida muuttuvien olosuhteiden mukaan onko keinu turvallinen käyttäjä talvella.

Viherympäristöliiton verkkosivuilla on tuotu esille asioita, jotka auttavat turvallisuuden huolehtimisesta talviaikaan.

Ylläpidon laiminlyönti aiheuttaa turvallisuus- puutteita

Jos taloyhtiön pihalla on van-
hempia, esimerkiksi 1980- tai
1990-luvulta peräisin olevia
leikkivälineitä, Laitinen keho-
taa kiinnittämään huomiota niiden
käyttökuntoon. On hyvä
varmistaa, että välineet ovat eh-
jät ja niiden rakenteet tukevat,
eikä niissä ole esimerkiksi laho-
vauriota. Myös perustusten on
oltava tukevasti paikoillaan.

Leikkikenttien yleisimmät
turvallisuuspuutteet aiheutuvat
hänen mukaansa usein ylläpito-
toiminnan laiminlyömisestä.

– Tämä näkyy muun muassa
turva-alustojen huonossa kun-
nossa ja rikkonaisina välineinä.
Turva-alusta on syytä valita
sen mukaan, että sen kunnosta
pystytään varmistumaan käytös-
sä olevilla resursseilla.

Säännöllinen huolto- ja kun-
nossapito on tehtävä, vaikka ta-
loyhtiössä ei enää olisi asukkai-
na lapsiperheitä, muistuttaa Lai-
tinen.

– Jos leikkialueesta halutaan
luopua kokonaan ja leikkipaikka
on merkitty kaavaan, asiasta
kannattaa keskustella kunnan
kaavoituksesta vastaavan tahon
kanssa. ●

Lisätietoja:

<https://tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/vapaa-ajan-palveluiden-turvallisuus/ohjeita-palvelujen-turvallisuudesta>

<https://tukes.fi/-/taloyhtion-pitaa-varmistua-leikkipaikan-turvallisuudesta>

<https://tukes.fi/taloyhtiaille>
<https://tukes.fi/-/hyva-kaytanto-taloyhtion-leikkipaikan-turvallisuustarkastus>

Minna Ravi

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



Häiritsevä elämä hallintaanottoperusteena

Osakehuoneiston hallintaan ottaminen on järeä pakkokeino, jolla asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin tai toimintaan. Yhtiö voi ottaa osakehuoneiston hallintaansa enintään kolmen vuoden määräajaksi yhtiökokouksen päätöksellä. Määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päättä aikaisemmasta ajankohdasta.

Hallintaanottamisen perusteista säädetään AsOYL 8 luvun 2 §:ssä, jonka mukaan perusteina voivat olla muun muassa vastikkeiden maksamatta jättäminen sekä huoneiston huono hoito. Osakehuoneistoa ei kuitenkaan saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Huoneiston hallintaanotolla puututaan merkittävästi osakkeenomistajan oikeuksiin, joten kevyin perustein sitä ei voi tehdä. Hallintaanotto onkin menettelynä melko raskas ja tarkoin säännelty ja näyttötaakka hallintaanoton perusteesta kuuluu yhtiölle.

Yksi hallintaanotto peruste on huoneistossa vietettävä häiritsevä elämä. Osakehuoneistossa vietettävä elämä katsotaan häiritseväksi, mikäli se poikkeaa normaalista ja sitä voidaan pitää paheksuttavana sen muille asukkaille häiriötä aiheuttavan luonteen vuoksi. Hallintaanotto perusteena häiritsevää elämää voi olla melko haastava näyttää toteen, sillä se perustuu muiden osakkaiden havaintoihin ja subjektiivisiin kokemuksiin normaalista poikkeavasta elämästä asunnossa. Häiriön merkitys onkin ratkaistava kokonaisharkinnalla.

Häiritsevää elämää tulee tarkastella sen pohjalta, mitä objektiivisesti arvioiden voidaan pitää häiritsevä. Yhtiöllä on oltava jonkinlaista näyttöä, mikäli häiritsevään elämään vedotaan hallintaanoton perusteena. Yksittäisen naapurin arvio osakehuoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä ei yleensä täytä hallintaanoton edellytystä, mutta muiden asukkaiden yhteneväiset kertomukset tilanteesta voivat riittää

näyttämään, että mahdollinen häiriö on objektiivisesti katsottuna vähäistä suurempaa. Mikäli hallintaanottopäätöstä moititaan ja asiassa järjestetään oikeudenkäynti, asukkaiden olisi tultava todistamaan tuomioistuimeen.

Millainen toiminta sitten konkreettisesti lasketaan poikkeavaksi ja paheksuttavaksi? Ensinnäkin häiritsevän elämän täytyy olla toistuvaa ja olennaista, jotta se riittää hallintaanoton perusteeksi. Kerran vuodessa kuuluvat juhlimisen äänet eivät täytä tätä kynnystä. Ilta- tai yöaikaan tapahtuvat häiriöt muodostavat yleensä hallintaanoton perusteen helpommin kuin päiväsaikaan kuuluvat äänet, mutta toisaalta yölliset äänetkään eivät voi olla täysin kiellettyjä. Hallintaanotto perusteeksi riittävä, häiritseväksi katsottu elämä on usein yöpainotteista metelöintiä, johon liittyy yleensä alkoholin käyttöä. Häiritsevän elämän viettämiseen voivat syllistyä paitsi osakkeenomistaja tai huoneistoa hallitseva vuokralainen, mutta myös näiden vieraat.

Niin kutsuttu tavallinen elämä ei täytä hallintaanoton kriteerejä. Esimerkiksi vauvan yöllinen itkeminen on ikävä vaihe, joka voi häiritä muita asukkaita, mutta se ei kuitenkaan riitä hallintaanoton perusteeksi. Samoin lasten leikkien ääniin ja kohtuulliseen musiikkiharrastamiseen tulee lähtökohtaisesti suhtautua sallivasti. Asumisesta aiheutuu kuitenkin aina jonkin verran äänihaittoja ja niitä tulee sietää.

Mikäli huoneisto on vuokralaisen hallussa, on tärkeää, että yhtiö on heti häiriön ilmetessä yhteydessä vuokranantajaan eli osakkeenomistajaan. Yhtiölle on helpompaa ja edullisempaa, että osakkeenomistaja huolehtii asukkaahan hädästä ja mahdollisesta häätöoikeudenkäynnistä. Kun osakkeenomistajalla on tieto asukkaahan tekemisistä, hän voi vuokranantajana antaa varoituksen ja muutenkin edetä huoneenvuokralaisa säädetyin tavoin tilanteen kanssa tarvittaessa häätöön saakka.



SMART HEATING

Huolto- ja korjauspalvelut

ONKO PUMPPUSI KUNNOSSA?

Ylläpidämme ja huollamme maa-, ilma- ja ilma-vesilämpöpumppujärjestelmiä.

Saat meiltä apua ottamalla yhteyttä:

WWW.SMARTHEATING.FI/HUOLTO

Tai soittamalla asiakaspalveluun:

010 7399 121

Toimipisteemme on pk-seutu ja Pirkanmaa.

- LÄMMÖN TALTEENOTTO
- MAALÄMPÖ
- KOKONAISTOIMITUS
- HUOLTOPALVELUT
- TUOTTOTAKUU JA 5 VUODEN TÄYSTAKUU



TIILIKATTOPINNOITTEET

PELTIKATTOMAAKIT

VEDENERISTEET

MDM^{NT} HARJATIIVISTEET

Coating Source

Maali- ja pinnoitussovelluksia ammattikäyttöön

info@coating-source.com
www.coating-source.com



Jäähdytys
Ilmalämpöpumput
Ilma-vesilämpöpumput
Siirrettävät jäähdytyslaitteet
Poistoilmalämpöpumput
Maalämpöpumput
VRF järjestelmät
Monoblock R290

LÄMPÖPUMPUT

KlimaTherm

KAISAI
Huurrekuja 1
04360 TUUSULA

FUJITSU
Piilipuunkatu 11
21200 RAISIO

QVANTUM
Autokeskuksentie 8
33960 PIRKKALA

Klima-Therm Oy Puh: 020 741 2222 myynti@klima-therm.com www.klima-therm.com/fi