

Toiminnalliset syyt
usein pihauudistuksen
perusteena 10

Uusi pelastuslaki siirsi
vastuun palovaroittimista
taloyhtiöille 18



HOME



Rakentavaa kunnossapitoa helpinghands.fi

- Rakennus- ja remonttipalvelut
- Tilamuutokset ja liiketilaremontit
- Vahinkosaneeraukset
- Kattohuolto- ja korjauspalvelut
- Kattohuoltosopimukset
- Pellitykset ja kattoturvatuotteet
- Vuotokorjaukset
- Kaikki kiinteistösi kunnossapitoon



Talosaunaremontti ajankohtainen?

Laudejärjestelmän uusiminen,
tai koko saunatilan remontti
"löylykauha käteen"-palveluna.

Otahan yhteyttä,
niin kartoitetaan nykytila ja
suunnitellaan yhdessä toimivampi,
kestävämpi ja turvallisempi saunatila.

Sun Sauna  Yhteisösaunat

Sun Sauna Oy, Yhteisösaunat
Tommi Ikonen, 040 3470 237, tommi.ikonen@sunsauna.fi
www.sunsauna.fi/yhteisosaunat/



ILMASTOINNIN AMMATTILAINEN

Hoidamme 40 vuoden kokemuksella
kiinteistöjen ilmanvaihtolaitteiden huollot ja
korjaukset sekä asennukset ja urakointipalvelut.

Meiltä saat myös ilmastointialan tarvikkeet
esim. iv-koneet ja liesikuvut, suodattimet,
venttiilit ja varaosat.

KESKI-SUOMEN

ILMASTOINTIHUOLTO



Myymäälä avoinna ma-pe 8-16

Miilukatu 6, 40320 Jyväskylä, puh. (014) 410 4100
www.ilmastointihuolto.com



 **Lindström**

Vastuullisuus on myös kustannus- tehokasta.

Lindströmin vaihtomattopalvelu on
vaivaton ja edullinen palvelu, joka
vähentää siivouksen tarvetta.

Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian
poissa tiloistasi ja samalla luovat
siistin yleisilmeen.

Kumipohjansa ansiosta matot pysyvät hyvin
paikoillaan, mikä lisää askelturvallisuutta.
Palvelumme ansiosta tilasi pysyvät edustus-
kunnossa. Vähennät samalla myös siivous-
kustannuksia. Mattojen vaihtoväli yhdestä
neljään viikkoa.

Mattovuokraus – vastuullinen ratkaisu
Lindströmin vaihtomattopalvelu toimii
asiakkaan lähellä.

Otamme ympäristön huomioon niin
tuotteidemme valmistuksessa kuin
palveluprosesseissammekin.
Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen.
Toimi hyvän sään aikana.

www.lindstrom.fi





JYVÄSKYLÄ
1/2024

Julkaisija / Kustantaja

Media Potentia Oy,
Kuninkaankatu 24 A,
33210 Tampere
puh: 0400 772 229

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Jyväskylä

Painosmäärä: 12 000 kpl

Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

Minna Alho
040 657 1075
minna.alho@mediapotentia.fi

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Media Potentia Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

Reklamaatit on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen julkaisemisesta Media Potentia Oy:lle.

Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen

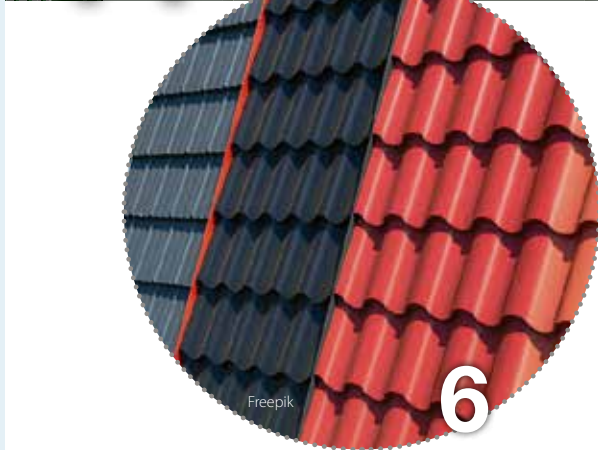
julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.

Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen

Media Potentia Oy ei ole velvollinen korvaamaan painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos

sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään

aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Kattoremontti
- 10 Piha kuntoon
- 14 Julkisivuremontti
- 17 Lakipalsta
- 18 Palovaroitteet taloyhtiön vastuulle
- 22 Mitä uutta vuonna 2024?
- 24 Esteettömyyden parantaminen

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Taloyhtiöiden tarkka taloudenpito entistä tärkeämpää

Suomessa on yli 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Siihen nähden konkurssiin hakeutuneiden taloyhtiöiden määrä on ollut vähäinen. Viime vuonna se kuitenkin kasvoi takavuosiin verrattuna tuntuvasti.

Myös Isännöintiliitto kiinnitti viime syksyn tiedotteessaan huomiota taloyhtiöiden orastavaan ahdinkoon. Taloyhtiöiden hoitokulut ovat hiljaksen nousseet. Korjausvelkaa on, eikä se ole itsestään häviämässä. Samalla esimerkiksi rakennusten energia- tehokkuusvaatimukset kiristyvät.

Taloyhtiöille myönnettäviä avustuksia kuitenkin leikattiin uudessa hallitusohjelmassa. Leikkuriin jäivät muun muassa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämät energia-avustukset sekä avustukset sähköautojen latausinfra rakentamiseen.

ARAn avustukset ovat olleet merkittävässä roolissa, kun taloyhtiöt ovat tehneet remonttipäätöksiään. Niiden loppuminen ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että toimenpiteitä on jatkossakin tehtävä ja kiinteistön kunnosta ja ylläpitokulujen kehityksestä huolehdittava.

Energianhinta on tässä hyvä kannustin. Esimerkiksi sähkön hintaa on vaikea ennustaa. Loppuvuodesta pörssisähkön hinnassa nähtiin sekä jyrkkiä huippuja Olkiluoto 3:n toimintavaikeuksien vuoksi että odottamaton romahdus norjalaisen sähkökauppiaan erehdyksen vuoksi. Vaikka energia-avustus on jäämässä unholaan, energiaremontti voikin olla taloyhtiölle pitkällä aikavälillä järkevä investointi, etenkin osana muita korjaushankkeita.



RAKENNUSLIIKE
P.HÄMÄLÄINEN
RAKENNUSPELTI
TURPEINEN

**ASIAKASLÄHTÖISTÄ RAKENTAMISTA
KESKI-SUOMESSA JO YLI 30 VUODEN AJAN**

Toteutamme ammattitaidolla niin vaativat korjaushankkeet kuin uudisrakennuksetkin.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

puh. 0400 294 975

olli.matikainen@phamalainen.net

www.phamalainen.net

pihapalveluylonen.fi

- Puiden kaato
- Kantojyrsintä
- Oksien haketus
- Konelumityöt

0400 627 799

pihapalveluylonen@gmail.com





AJANKOHTAISTA



Tee laiteostoksista kestävämpiä huomioimalla energiamerkintä

Hankintavaiheessa on helpoin vaikuttaa laitteen tuomaan energiankulutukseen ja syntyviin energiakuluihin. Monen laitteen kyljestä saa yhdellä vilkaisulla paljon tietoa, kun tarkastaa laitteen energiamerkinnän. Uudistuneessa energiamerkissä asteikko on aina A:sta G:hen.

– Aina uutta laitetta hankkiessa olisi tutkittava, löytykö siitä energiamerkki, muistuttaa Motivan johtava asiantuntija **Päivi Suur-Uski**.

Usein iso osa laitteen ympäristövaikutuksesta tulee sen käytön aikaisesta energiankulutuksesta. Energiamerkin avulla on helppo valita eri vaihtoehdoista vähiten energiaa kuluttava laite.

– Valitessasi energiamerkityn laitteen valitset maltillisesti energiaa kuluttavan laitteen. Se vaikuttaa jatkossa suoraan myös kotisi energiankulutukseen ja -kustannuksiin, Suur-Uski toteaa.

Suur-Uski muistuttaa myös, että vastuullisin laite on se, joka on hankittu oikeaan tarpeeseen. Ennen käyttöönottoa tutustutaan sen käyttöohjeisiin, joista saa tiedon myös energiatehokkaisuusasetuksiin ja ohjelmiin. Ohjeita on hyvä noudattaa aina laitetta käytettäessä. Kun laitteesta on aika luopua, kierrätetään se asianmukaisesti.

Energiamerkintä – pieni suuri infopaketti

Energiamerkintää käytetään kodinkoneissa ja viihdeelektronikassa. Merkkiä on viime vuosina uudistettu, niin että siinä on käytössä tuttu A-G -asteikko ja energiatehokkuusvaatimukset ovat entistä tiukempia.

Energiamerkintä on EU-maissa yhtenäinen, ja se auttaa valitsemaan energiatehokkaita vaihtoehtoja antamalla luotettavaa ja vertailukelpoista tietoa laitteiden energiankulutuksesta. Lisäksi uudistuneessa merkissä on QR-koodi, josta pääsee suoraan EU:n laajuiseen tuotetietokantaan katsomaan valmistajan ilmoittamia tuotetietoja tarkemmin.

Energiamerkinnän hyödyt laitteen ostajalle:

- Valintavaiheessa laitteiden keskeiset tiedot ovat helposti saatavilla ja vertailtavissa.
- Voit turvallisesti valita laitteen, jonka ominaisuudet (esim. koko, tekniset ominaisuudet ja toiminnot) sopivat juuri sinun tarpeisiisi.
- Saat tiedon laitteen energiankulutuksesta ja voit käyttää vähemmän energiaa sekä säästää sähkölaskussa.



- Merkintä tuo luotettavuutta energiatehokkuuteen.
- QR-koodilla saat halutessasi lisää tietoa helposti.

Tähän mennessä ovat jo uudistuneet astianpesukoneiden, jääkaappien, pakastimien, pyykinpesukoneiden, televisioiden, näyttöjen, viinikaappien, renkaiden ja lamppujen energiamerkinnät.

Loputkin energiamerkinnät uudistuvat vuoteen 2025 mennessä, ja silloin ilmanvaihtokoneet, ilmastointilaitteet, liesituulettimet, kuivausrummut, lämmityskattilat, lämpöpumput, tulisijat, uunit, vedenlämmittimet ja lämminvesivaraajat on myös päivitetty uusilla merkeillä.

Suomessa energiamerkinnän ylläpitoa ja oikeellisuutta valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).



Energiansäästö vaatii päättäväisyyttä – ja toimivaa talotekniikkaa



LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

Energiansäästö on kaikille tuttu käsite, eikä kukaan epäile sen tarpeellisuutta. Mutta mitkä asiat sen onnistumiseen vaikuttavat? Taloteknisten järjestelmien säätö- ja huoltotoimien lisäksi käyttötottumuksilla on suuri merkitys energiaa säästettäessä, toteaa LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry tiedotteessaan. Säästäminen kysyykin yhdistyksen mukaan enemmän asennetta kuin uutta tekniikkaa.

Kaiken taustalla on toimiva talotekniikka

Jotta säästötoimenpiteet tai investointi uuteen lämmön-

tuotantojärjestelmään saataisiin tuottamaan pienempiä energialaskuja, kiinteistön talotekniikan on toimittava suunnitellulla tavalla. Uudet lämmöntuotantotavat, kuten lämpöpumput, ovat tärkeitä energiatehokkuuden kannalta, mutta myös lämmönjaon toimivuutta tulee tarkastella vähintään yhtä paljon.

– Tehokaskaan lämmöntuotanto ei auta, jos saavutettu hyöty hävietään kehnosti toimivalla lämmön jaolla. Rakennuksen lämmityskustannuksiin voidaan usein vaikuttaa huomattavasti lämmitysverkoston perussäädöllä ja erilaisilla huonetermostaateilla, muistuttaa erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen** LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:stä.

Järjestelmien energiatehokkuus riippuu paljon laitteiden ja järjestelmän käyttämisestä. Säästöjen ja asetusarvojen on oltava laskettuna sekä oikein asetettuna. Toimintakuntoa ja käytetyn energian määriä on seurattava.

Suunnitelmallisuus on päättäväisyyttä

LVI-järjestelmien toimintakunto laskee ajan kuluessa, ja se lisää huomattavasti mm. energian ja käyttöveden kulutusta. Talotekniikkaan päteekin sama kuin muihinkin teknisiin järjestelmiin, joiden toimintakunnon varmistamisessa suunnitelmallinen huolto on keskeinen tekijä.

– LVI-järjestelmissä ei ole tarvetta rasvata juuri mitään. Niiden huolto keskittyy enemmänkin toiminnan tarkkailuun ja erilaisiin säätötoimenpiteisiin. Toki jokin laite voi rikkoutua, mutta siihenkin voi varautua säännöllisten tarkastusten avulla, Juha-Ville Mäkinen selvittää.

– Nykyisin korostetaan energiankulutusta, yhtä tärkeää on tilojen käytettävyyden. Säännöllisellä huollolla varmistetaan myös terveellinen sisäilmasto.

Kulutuksen on oltava tarvelähtöistä

Yleisesti ajatellaan, että suurin säästö syntyy kuitenkin käyttötottumusten kautta. Pienillä muutoksilla lämpötiloissa voidaan säästää paljonkin myös käytön aikana. Lisäksi käyttöajoilla on merkitystä. Tiloja ei tarvitse lämmittää tai ilmaa vaihtaa täydellä teholla, jos niissä ei ole käyttöä.

– Energian käytössäkin pätee tarve suunnitelmallisuuteen. Haluttu lämpötilataso ja tilojen käyttöajat on tiedostettava ja päätökset tehtävä niiden perusteella. Käyttäjienkin mielipide on tärkeä, koska viime kädessä he tietävät, milloin mukavuus alkaa kärsiä liikaa. Kotona pitäisi jatkossakin voida olla ilman pipoa, Mäkinen toteaa.

● ● ● Julkisivuremontti 2023 -kilpailu ratkennut - Asunto Oy Euran perinnejulkisivukorjaus voitti

Helsinkiläisen Asunto Oy Euran kokonaisuudessaan onnistunut perinnejulkisivukorjaus voitti yhdeksännen kerran järjestetyn Julkisivuremontti 2023 -kilpailun. Toisen palkinnon sai tamperelainen As Oy Kaskitie 11-15 ja kolmannen palkinnon helsinkiläinen As Oy Pitäjänmäentie 17. Voittajat julkistettiin Kiinteistö 2023 -tapahtumassa Helsingin Messukeskuksessa.

– Julkisivuremontit ovat tyypillisesti haastavia niin suunnittelun kuin toteutuksen osalta, jotta löydetään oikeat korjaustavat ja -menetelmät. Lisäksi oman haasteensa tuo osakkaiden ja asukkaiden huomioiminen. Voittaneissa kohteissa esille tulleet haasteet oli onnistuttu selvittämään ammattitaitoisesti sekä osakkaita ja asukkaita kuunnellen, Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyrynen** toteaa kilpailuehdokkaista.

As Oy Euran julkisivu alkuperäiseen asuun vuosikymmenten jälkeen

Helsinkiläisen Asunto Oy Euran julkisivuremontissa tehtiin erinomaisen hieno perinnejulkisivukorjaus, jossa onnistuttiin palauttamaan 1920-luvun arkkitehtuuri, ilme ja tunnelma vuosikymmenten jälkeen. Rapatun julkisivun, ikkunoiden ja vesikaton korjaustavat oli sovitettava Sr-2-suojelumerkintään, mikä velvoitti käyttämään julkisivukorjaamisessa mahdollisimman tarkasti alkuperäisiä muotoja, materiaaleja ja värisävyjä. Julkisivu palautettiin ”moderneilla” korjausmenetelmillä ja materiaaleilla alkuperäiseen asuunsa vuosikymmenten jälkeen, mikä oli myös osakkaiden ja asukkaiden yhteinen tahtotila. Kokonaisvaltainen korjaushanke suunniteltiin huolellisesti ja siihen saatiin erinomaisesti perinnekorjauksen hallitsevat suunnittelijat ja urakoitsija. Hanke oli kokonaisuudessaan erittäin onnistunut, hallituksen ja isännöitsijän yhteistyö ja toiminta aktiivista ja osakkaat ja asukkaat hyvin hankkeen tavoitteisiin osallistaen.

As Oy Kaskitie 11-15 julkisivut uusittiin arkkitehtuuri säilyttäen

Tampereella As Oy Kaskitie 11-15:n julkisivukorjaus



Rakennusteollisuus RT ry

edustaa haasteellisen tiiltä ja betonia yhdistäneen julkisivun innovatiivista ja kokonaisuutena hyvin hallittua korjausta. Vanha betonipalkkien ja -pilarien varaan toteutettu alkuperäinen tiilimuuraus korjattiin uudenaikaisena, levyrappauksen ja tiililaatan yhdistävänä tuulettavana julkisivuratkaisuna. Huolellisen suunnittelun tuloksena syntyi kokonaistaloudellinen, energiatehokas, arkkitehtuuria säilyttävä ja asumisviihtyisyyttä parantava lopputulos.

As Oy Pitäjänmäentie 17 päivitettiin uudelle aikakaudelle

Helsinkiläisen As Oy Pitäjänmäentie 17:n julkisivuremontissa yhdistyivät ansiokkaasti erikoinen hirsirunkorakenne, alkuperäisen arkkitehtuurin vaaliminen entisen ulkoasun ja yksityiskohtien palauttamisella, energiatehokkuuden parantaminen ja asumisviihtyisyyden parantaminen. Kokonaisuutena ottaen hallitusti ja osakkaat sekä asukkaat huomioiden läpiviety korjaushanke, jolla vuonna 1934 valmistunut asuinkeuhkotalo siirtyi uudelle aikakaudelle.

Korjausrakentamistietoutta vahvistettava

– Suunnitelmallinen kiinteistönpito ja oikea-aikainen korjaaminen ovat avainasemassa, kun rakennuksia ylläpidetään. Taloyhtiöissä on edessä korjausrakentamisen piikki. Samalla, kun talossa tehdään suuria remontteja, asumisen laatutasoa ja energiatehokkuutta olisi järkevää parantaa. Alan tutkimus- ja kehitystoimintaa ja korjausrakentamisen koulutusta kaikilla tasoilla pitäisi pikaisesti lisätä. Korjausneuvontaa ja korjaamista sekä ylläpitoa koskevaa tietoa tulisi olla entistä paremmin saatavilla. Asukkaiden, kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden sekä julkisten päättäjien tietoisuutta korjausvelan ja sen kasvun vaikutuksista pitää lisätä, arkkitehti **Safa Maritta Koivisto** totesi Rakennustuoteteollisuus RT:n edustajana kilpailun tuomaristossa.

– Rakennukset tulee rakentaa pitkäikäisiksi, kestäväksi peruskorjaukset ja tarvittaessa myös toiminnan muutokset. Kestävä korjausrakentaminen ylläpitää ja jatkaa rakennusten käyttöikää, mahdollistaa muuntojoustavia ratkaisuja niin toiminnallisuuden kuin rakenteidenkin osalta. Julkisivuyhdistyksen tavoitteena on toimissaan edistää teknisesti laadukasta ja esteettisesti korkeatasoista julkisivurakentamista ja korjaamista, Koivisto painotti.

Seuraava kilpailu kahden vuoden päästä

Julkisivuyhdistys – JSY ry on järjestänyt Julkisivuremonttikilpailun yhteistyössä Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry:n ja Suomen Messusäätiön kanssa, jolta on saatu 3 000 euron palkintoraha jaettavaksi palkittaville taloyhtiöille. Tuomaristossa on ollut edustus myös Suomen Isännöintiliitosta ja Kiinteistöliitto Uusimaasta.

Voittajat saavat rahapalkinnon lisäksi kunniakirjan ja seinälaatan kiinnitettäväksi taloyhtiön seinään muistutamaan hienosta onnistumisesta.

Edellisen kerran Julkisivuremontti-palkinto jaettiin vuonna 2021. Seuraava kilpailu järjestetään vuonna 2025.

● ● ● Näin siivotaan pyöräkellarit - Pyöräliitto julkaisi taloyhtiöille suunnatun oppaan hylättyjen pyörien hävittämisestä

Helppolukuinen ja vaiheittain etenevä opas on valmisteltu yhteistyössä Isännöintiliiton, Kiinteistöliiton sekä Poliisihallituksen kanssa. Hylätyt pyörät taloyhtiöissä -opas on julkaistu Pyöräliiton verkkosivuilla, ja sitä päivitetään jatkossa aina tarvittaessa.

Vaikka siivoton pyörävarasto tekisi pyöräilevän asukkaan arjesta hankalaa, ei pyöriä saa alkaa hävittämään omin päin, vaan päätös pyörävarastojen siivoamisesta kuuluu taloyhtiön hallitukselle. Oppaan onkin tarkoitus madaltaa kynnystä pyörävarastojen siivoamiseen sekä kannustaa taloyhtiöitä parantamaan pyöräpysäköinnin laatua.

Myös hylätyn omaisuuden käsittely ja varsinkin hävittäminen vaativat erityistä tarkkuutta, ja oppaassa korostetaan aktiivisen viestinnän, sopivan väljän aikataulun ja hävitettävien pyörien huolellisen dokumentoinnin tärkeyttä. Oppaassa neuvotaan, kuinka varmista-

tetaan pyörän varmasti olevan omistajansa hylkäämä, miten hylättyjä pyöriä kannattaa varastoida sekä millä keinoin niistä voi hankkiutua eroon.

Siisti pyörävarasto innostaa pyöräilemään

Hyvin suunniteltu pyörävarastojen siivous on taloyhtiölle verrattain vaivaton tapa osoittaa pyöräileville asukkaille, että heidän tarpeensa on ymmärretty ja huomioitu. Siivousprosessin voi käynnistää vaikka heti, ja myös asukkaat voivat tehdä asiasta aloitteen taloyhtiön hallitukselle.

– Loppuvuosi on otollista aikaa pyörävarastojen siivoamiselle: Lomakauden ulkopuolella asukkaat ovat hyvin tavoitettavissa, ja pyörävarastoon on hyvä raivata pyöräilyvuoden hiljaisempina kuukausina tilaa ennen

kevättä, jolloin hankitaan ahkerasti uusia pyöriä ja tarvi- taan niille säilytystilaa, rohkaisee Pyöräliiton viestintäsuunnittelija **Jukka-Pekka Ronkainen**.

Pyörävaraston siivoaminen voi parhaimmillaan olla asukastyytyväisyyttä parantava toimenpide, joka voi poikia enemmänkin intoa pyöräilyolosuhteiden kohen- tamiseen.

– Laadukas pyöräpysäköinti on tutkitusti tehokas pyöräilyn kannustin. Kun ylimääräiset polkupyörät on poistettu tilaa viemästä ja siisti pyörävarasto ilahduttaa asukkaita, kannattaa heräävä innostus kanavoitaa pyörävaraston muuhun kehitystyöhön. Merkittävä konkreettinen parannus voisi esimerkiksi olla runkolu- kittavien telineiden hankkiminen, varastotilan lukituksen päivitys tai vaikka pienen pyörähuoltopisteen perustaminen pyörävaraston nurkkaan, Ronkainen vinkkaa.



... Teksti: Elina Salmi

Katto remonttiin kannattaa ryhtyä ajoissa

Jokaisella katolla on elinkaarensa – hyvin ja säännöllisesti huolletulla se on tietysti pidempi. Katto remontin aika on siinä vaiheessa, kun se ei enää selviä tehtävästään eli talon suojaamisesta kunnialla.

Jos ullakolle tai ylimmän kerroksen asuntoihin alkaa tippua vettä, ollaan jo pahasti myöhässä remontin suhteen. Silloin on ilmiselvää, että vesikatto vuotaa.

– Vähintään kaksi kertaa vuodessa eli keväällä ja syksyllä pitäisi vesikatto tarkastaa. Silloin epätiiviit kohdat voidaan havaita ajoissa, muistuttaa RI **Jyri Peltoniemi** Kattopollari Oy:stä.

– Katto tarkastetaan useimmiten ulko-

puolelta. Jos talossa on pääsy ullakolle, voidaan tarkastus tehdä lisäksi sisäpuolelta. Jos kiinteistöhuollon sopimukseen kuuluu kattojen puhdistus, he voivat tietysti katolla käydessään tarkastella katon kuntoa karkeasti, mutta jos silloin havaitaan jotain poikkeavaa, on hyvä pyytää kattoalan ammattilainen paikalle. Hän tarkastaa silloin katon ammattilaisen silmin ja työturvallisuusasiatkin tulevat

huomioitua oikein.

Vesikaton puhdistuksen yhteydessä on hyvä tarkistaa uusittavat kittisaumat. Lisäksi kattoturvatuotteiden kuntoa on syytä tarkkailla säännöllisesti, jotta katoilla olisi turvallista kulkea. Yleinen käytäntö on, että taloyhtiö pyytää ammattilaista tarkastamaan kattoturvatuotteet.

– Säännöllisyys tarkastuksissa kannattaa. Niiden avulla voidaan ajoissa havaita

mahdollisia virheitä ja puutteita, joiden korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen voi säästää kiinteistön huomattavilta vaurioilta ja korjaustoimenpiteiltä tulevaisuudessa. Olen havainnut, että melkein joka katoilta löytyy jotain huollettavaa. Yllättävän paljon on myös puhdistustarvetta tai tarve poistaa ja torjua kasvustoa kasvuston-estokäsittelyn avulla. Kaikille katoille kuitenkin päätyy orgaanista ainesta – puun-

” Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivistykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä. Siten syntyy säästöä.

lehtiä ja muuta roskaa – joka on oiva kasvualusta sammaleelle.

Tasakatto vaatii enemmän huoltoa

Katon tekniseen käyttöikään vaikuttavat katemateriaali ja katon kaltevuus. Ilmasto-olosuhteilla on myös iso vaikutus: rannikolla katto joutuu kovemalle kulutukselle kuin sisämaassa.

– Jos esimerkiksi tiilikatto on tehty loivalla minimikaltevuudella, niin alusrakenteet eli ruoteet, aluskate ja pystyrimat rasittuvat enemmän kuin jos katto on tehty jyrkempänä. Loivalla katolla saumoista saattaa vettäkin tihkua helpommin alusrakenteisiin.

Bitumikermikatteinen tasakatto puolestaan saattaa vaatia puhdistusta ja huoltoa selvästi enemmän kuin kaltevat katot katemateriaalista riippumatta. Sinne esimerkiksi kertyy enemmän roskaa. Katon sadevesikaivoja pitää puhdistaa useammin ja jos lähellä on paljon puita, joita ei haluta tai ei saada lupaa kaataa, voi katolla joutua käymään aina myrskyn tai suuren sateen jälkeen puhdistamassa kaivot.

Huolto vaikuttaa käyttöikään paljon

Eri katemateriaalien tekninen käyttöikä vaihtelee ja paljon tietyksi riippuu huollosta. Hyvin huollettu tiilikatto saattaa kestää jopa 50 vuotta, kunhan rikkoon tuneet tiilet vaihdetaan aina pikimmiten. Jos tiiliä rikkoon tuu kovin usein, kannattaa pyytää kattoalan ammattilainen tarkastamaan katon kunto. Syynä voi nimittäin olla asennusvirhe alkuperäisessä asennuksessa.

Pinnoitettu peltikatto on jokseenkin huoltovapaa, kunhan pinnoite pysyy ehjänä. Erityisesti kannattaa tarkkailla räystäitä ja läpivientejä eli kohtia, joissa peltiä on asennusvaiheessa leikattu.

Vanhat, sinkityt peltikatot voi joutua maalaamaan ympäristön rasituksesta riippuen 10–15 vuoden välein. Jos kate alkaa jostain kohtaa ruostua, on se ruostesuojattava ja maalattava useammin. Sitäkin pitää säännöllisissä tarkastuksissa seurata.

Karkeasti voisi sanoa, että peltikaton tekninen käyttöikä – jälleen riippuen rasituksesta ja huollon säännöllisyydestä – on noin 40–50 vuotta.

Bitumikermikate tulee pahimmassa tapauksessa tiensä päähän jo 25–30 vuodessa, mutta on hyvin hoidettuna jokseenkin samanikäinen kuin muut-

kin katemateriaalit. Roskat ja mahdollinen sammal on poistettava huolella. Puhdistus pitää suorittaa esimerkiksi pehmeän harjan tai lehtipuhaltimen kanssa ja tarvittaessa käytetään katon-pesuaineita.

Jos kate alkaa repsottaa tai kovakourainen lumien luoja kolhii sitä, voi sen onneksi melko helposti korjata. Toki paikalle tarvitaan pätevä eristäjä, jolla pitää luonnollisesti olla myös voimassa-oleva tulityökortti.

Kaikkia katemateriaaleja pitää käsitellä hellästi. Esimerkiksi lumia pudottaessa ei lumilapiota kannata heiluttaa kovalla voimalla ja esimerkiksi petkelettä tai rautakankea ei saa missään tapauksessa käyttää jäiden irrottamiseen. Bitumikermikatteen päälle tulee jättää noin 10 senttimetrin paksuinen lumikerros katteen suojaksi.

Remontteja yhdistämällä säästytään ristikkäisiltä töiltä

Kattoremonttiin voi hyvin yhdistää ainakin ilmanvaihtoremontin ja lämmön talteenottolaitteiston asentamisen.

– Ne on hyvä tehdä samaan aikaan. Ei ainakaan kannata tehdä sitä ilmanvaihtoremonttia ensin ja tukea laitteita vanhaan kätteeseen ja sitten miettiä muutaman vuoden päästä, että pitäisi tehdä kattoremontti ja nyt nuo ilmanvaihtokanavien tuet ja lämmöntalteenottoyksiköt ovat tiellä, toteaa Jyri Peltoniemi.

– Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivistykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä. Siten syntyy säästöä. Säästöä tulee siitäkin, että työmaan perustaminen aina maksaa ja remontteja yhdistämällä ei tarvitse tehdä sitä kahden kertaan.

Remontti alkaa kuntotarkastuksella

Omakotipuolella saattaa joskus olla tarvetta vaihtaa katemateriaali. Jos esimerkiksi vanhan rintamamiestalon tiilikatto on aiheuttanut rakenteellisia painumia, voi sen vaihto kevyempään olla hyvä ratkaisu. Taloyhtiöissä harvemmin joudutaan moisen ongelman eteen.

Kuten kaikki muutkin remontit, kannattaa kattoremonttinkin aloittaa ammattilaisen suorittamalla vesikaton kuntotarkastuksella, sillä se on ainoa tapa selvittää katon todellinen >>

KUN KATTOSI TUOTTAÄ PÄÄNVAIVAA, OLEMME APUNASI!

Pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous taloyhtiösi kattotöistä.

- Tiili- ja peltikattojen pesut ja maalaukset
- Kattojen tiivistykset
- Kattoturvaruusteet ja sadevesijärjestelmät
- Säännölliset katon kevät- ja syyshuollot



» 050 919 5071

info@kskiinteistopalvelu.fi
www.kskiinteistopalvelu.fi

AHOSEN

- Saneeraus ja kokonaispurkutyöt
- Asbesti ja haitta-ainepurkutyöt sekä kartoitus
- Timanttiporaus ja -sahaus
- Vaihtolavapalvelut
- Suurtehoimuroinnit- ja puhallukset
- Puhallusvillat

www.ahosen.fi | 010 574 4743

TekuFix



- Ilmanvaihtokanavien puhdistukset
- Piipun nuohoukset
- Ilmanvaihtokoneiden huolto
- Ilmamäärien mittaukset • Desinfioinnit

www.tekufix.fi

050 555 7848

Luotettava paikallinen!

Kauttamme myös perinteiset piipun nuohoukset



UUDET TOIMITILAT KELJONKANKAAN ETELÄPORTISSA

TERVETULOA EDULLISILLE
VANNE- JA RENGASKAUPOILLE

RESURS BANK RAHOITUS



PÄIJÄT-KUMI
RENGASLIKE

Härkökuja 7, 40530 Jyväskylä, p. 014 374 1435 • Av. ark. 8–17

paijatkumi.fi



MICHELIN

GOOD YEAR

NOKIAN
RENKAAT

Continental



Kattokeskus

25 vuotta
katolla

SUOMALAISTA
PALVELUA



VAIN PARASTA KATOLLESI

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

Skannaa QR-koodi ja
katso videolta miltä
onnistunut katto-
remontti näyttää!



Tarjouksen kattoremontista saat:

> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190

Kattokeskus

Kattokeskus
Keski-Suomi
Vilkkutie 5
40320 Jyväskylä



”Vesikaton puhdistuksen yhteydessä on hyvä tarkistaa uusittavat kittisaumat. Lisäksi kattoturvaluotteiden kuntoa on syytä tarkkailla säännöllisesti, jotta katoilla olisi turvallista kulkea.

kunto. Toisinaan voi olla tarpeen seikkaperäisempi kunto-
tutkimus, jossa tehdään myös rakenneavauksia.

Kuntotarkastuksen tulos kertoo, miten laajaa kattore-
monttia tarvitaan: onko vanha kate vielä korjattavissa käyt-
tökelpoiseksi vai tuleeko halvemmaksi uusia vesikate.

Katon korjaussuunnitelma pitää jättää kattoammattilai-
sen tehtäväksi, sillä onnistunut katon korjaussuunnitelma
edellyttää kattomateriaalien, rakennustekniikan ja katto-
turvallisuuden tuntemusta ja kokemusta alan töistä. Asian-
tuntijan toteuttamalla katon korjaussuunnitelmalla voi-
daan välttää kalliiksi tulevat virheet ja niiden korjaaminen
tulevaisuudessa, sekä asumiseen ja rakennuksen muuhun
käyttöön vaikuttavat ongelmat.

*Haastateltava RI Jyri Peltoniemellä on 30 vuoden kokemus
kattoalan töistä. Hän on myös mukana Kattoliiton teollisuus-
työryhmässä ja teknisessä työryhmässä.*



Punnittua tietoa katon suunnittelusta, rakentamisesta ja korjaamisesta

Kattoliitto ry:n Toimivat Katot -julkaisu on syntynyt kattourakoitsijoiden ja alan teollisuuden tiedon, kokemuksen ja ammattitaidon pohjalta. Julkaisun ohjeet ja vaatimukset edustavat hyvää rakentamistapaa ja toimivat suunnittelun ja toteutuksen kulmakivinä. Se julkaistaan Kattoliiton sivuilla pdf-muodossa ja sitä päivitetään säännöllisin välein.

Toimivat Katot -julkaisun rakenne on 2000-luvulla vakiintunut kattomuodon mukaiseen jakoon loiviin ja jyrkkiin kattoihin. Molempien kohdalla käydään läpi keskeiset katon suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät asiat samoin kuin yleiset käytössä olevat katemateriaalit erityispiirteineen. Lukuisat detaljipiirrokset ja materiaaliakohtaiset laatuvaatimustaulukot helpottavat kirjan käyttöä ja oikean tiedon etsimistä.

Julkaisussa on näiden lisäksi ohjeita kattosaneeraukseen, kattourakan sopimusmenettelyyn ja katon huoltoon. Toimivat Katot -julkaisu on alan yhteinen kannanotto hyvään kattorakentamiseen ja hyödyllinen työväline jokaiselle, joka tavalla tai toisella on mukana katon rakentamisessa tai korjaamisessa – niin urakoinnin ammattilaiselle kuin työn tilaajallekin. ●

Lähde: Kattoliitto ry

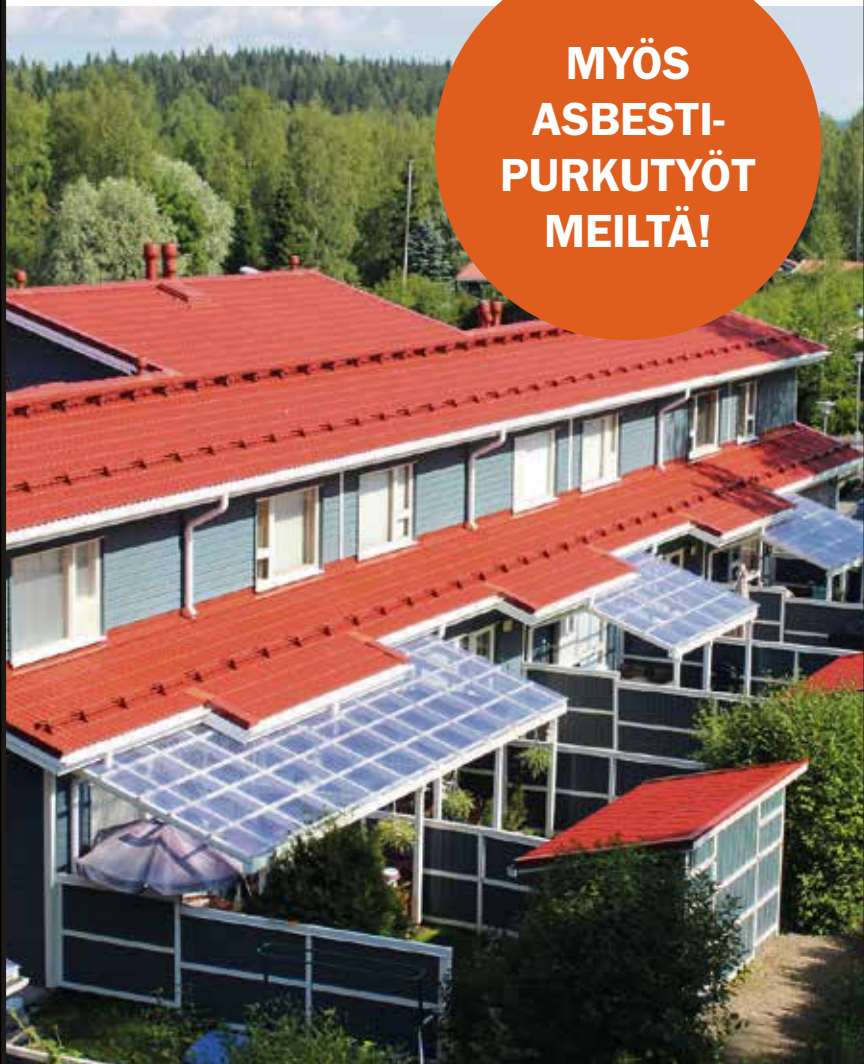


PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Katto remontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Mika Aho, 045 347 7868
mika.aho@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä



Nurmikon sijaan halutaan nykyisin luontopohjaisia ratkaisuja, kuten kunntaa.

... Teksti: Elina Salmi | Kuvat: Marko Pirttijärvi

Piharemontti parantaa asumisviihtyvyyttä ja nostaa kiinteistön arvoa

Taloyhtiön pihaa aletaan kunnostaa usein vasta pakon edessä eli silloin, kun piha revitään muutenkin auki vaikkapa putkiremontin yhteydessä. Piharemonttiin kannattaisi kuitenkin ryhtyä jo pelkästään asumisviihtyvyyden lisäämiseksi.

Piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Hyväkuntoinen, siisti ja kaunis piha kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

Pihan peruskorjaus – muuten kuin toisen remontin yhteydessä – on hyvä laittaa

harkintaan esimerkiksi silloin, kun pihan käyttötarve tai kulkuyhteydet ovat muuttuneet tai kulkuväylät ovat huonossa kunnossa. Leikkipaikka ja -välineet saattavat olla aikansa eläneitä ja ne on jo turvallisuussyistä uusittava nykymääräysten mukaisiksi.

Toisinaan piharemontilla halutaan parantaa esteettömyyttä, valaistusta ja asumisviihtyvyyttä. Myös kasvillisuutta on uudistettava aika ajoin, varsinkin jos hoitossa on ollut puutteita tai kasvi on kasvanut liian suureksi.

– Hyvin usein toiminnalliset syyt eli

vaikkapa sadevesien ohjautuminen väärin paikkoihin on myös syy ryhtyä toimeen. Jos kaadot ovat rakennukseen päin, salaojat tukossa tai kattovedet kulkeutuvat perustuksiin, on kunnostustoimiin ryhdyttävä pikimmiten – muuten rakennus voi altistua kosteusvaurioille,



Hulevesiä voi hyödyntää muun muassa pihakaivossa.

muistuttaa suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Tällä hetkellä sähköautojen lataus- infran rakentaminen on usein se syy, jonka vuoksi pihaa myllätään. Siinä yhteydessä uusitaan yleensä parkkipaikkojen pinnat ja muutenkin kohennetaan kasvillisuutta.

Pihakin tarvitsee ajoittain kuntoarvion

Kun tulee ilmeinen tarve kunnostaa ja korjata pihaa, kannattaa avuksi ottaa ammattitaitoinen pihasuunnittelija, jolloin isännöitsijän ja hallituksen aikaa kuluu vain pätevien tekijöiden valintaan. Isommissa kohteissa voi olla hyvä käyttää rakennuttajakonsulttia, joka sitten kilpailuttaa remontin. Pienemmän homman voi mainiosti hoitaa osaava alan urakoitsija ilman kilpailutusta.

Rakennuksille tehdään paljon kuntoarvioita, ja siinä yhteydessä saatetaan tutkia salaojat, mutta muu piha-alue jää arvioimatta. Pihankin kunto on kuitenkin aika ajoin – ja etenkin remonttia harkittaessa – syytä arvioituttaa viherammattilaisella. Arvion pohjalta on hyvä lähteä tekemään jatkosuunnitelmia.

Kuten muussakin taloyhtiön perussuunnitelmassa, myös pihan osalta hallitus päättää hankkeen laajuuden ja aikataulun. Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla ja siksi tulevat piharemontit kannattaa si-

sälyttää kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaan (PTS). Isommat, paljon maansiirtotöitä vaativat hankkeet kannattaa kuitenkin tehdä kerralla, ettei piha ole pois käytöstä monta kesää.

Piharemontin hankesuunnittelun yhteydessä on suorastaan välttämätöntä tutkia myös pihaviemäreiden, putkien, kaapeleiden ja salaojien kunto, jottei juuri kunnostettua pihaa tarvitse kaivaa auki heti seuraavana kesänä esimerkiksi salaojaremontin vuoksi. Ennakointi on tärkeää – myös pihan suunnittelussa.

Varmista suurten puiden kunto arboristilla

Uusi tai kokonaan kunnostettu vaatii erityistä hoitoa. Siksi taloyhtiön kannattaa varmistua siitä, että urakkasopimukseen kuuluu myös riittävän pitkä takuu, jonka aikana urakoitsija huolehtii siitä, että kaikki kasvit lähtevät kunnolla kasvuun. Siksi pihan rakentaminen ja istutukset on hyvä jättää ammattilaisten hoidettaviksi.

Joskus uusissa kohteissa rakennusurakoitsija tekee pihan omin voimin ja lopputulos voi olla vähän mitä sattuu. Pihalla on kituliaita kasveja ja jälkepäin ihmetellään, miten ne saataisiin kasvaan ja kukoistamaan edes jotenkin.

Vanhoissa pihoissa voi olla suuria, ko-meita puita, joita on hyvä pitää silmällä. Jos ne alkavat olla arveluttavan näköisiä – esimerkiksi runkoon ilmestyy kääpiä tai sieniä – on hyvä pyytää asiansa >>

HYVIÄ TAIMIA ON ILO ISTUTTAA!



TAIMIPIHA

VAPAAHERRANTIE 8, Jyväskylä
Puh. 014 610 755 • www.taimipiha.fi
ma-pe 9-18, la 9-17 su suljettu



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com



Aika
uusia
pihaa?

Hanki nyt siisti ja huoleton asfalttipiha.

Asfaltti sopii niin omakotitalojen kuin taloyhtiöidenkin pihaan. Hoidamme myös muita asfalttoinnin pienöitä sekä esimerkiksi yksityisteiden perussuunnitelmia. Peab Asphalt on Suomen suurin asfalttoija. Tarjoamme laadukkaat päällysteet sekä niihin liittyvät palvelut ammattitaidolla ja kustannustehokkaasti.

Ota yhteyttä ja kysy tarjous:
peabasfalt.fi/
ota-yhteytta/kysytarjous

PEAB
Peab Asphalt



1960-luvun tyyliin tehty oleskelupiha.

osaava arboristi vilkaisuun puita. Suinpäin niitä ei kannata kaataa, sillä läheskään aina käävät tai sienet eivät tarkoita sitä, että puu on vaarallinen ja voi kaatua omia aikojaan.

Arboristeilla on käytössä puututkia, joilla voi tutkia puun kunnan tarkasti. Lopputulos voi parhaassa tapauksessa olla se, että vanha ja arvokas puu komistaa pihapiiriä vielä vuosikymmeniä.

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia hulevesien käsittelyyn

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia myös kaupunkialueiden pihakentämiseen. Uudisrakentaminen on tuonut lisää kattoja ja sidottua pintaa eli käytännössä asfalttia. Se on lisännyt pinnoilla olevan sadeveden määrää. Varsinkin vanhoilla alueilla hulevesiviemärit eivät pysty ottamaan vastaan sellaisia vesimääriä, vaan ne tulvivat kaduille ja kellareihin.

– Tällä hetkellä pyritään tekemään mahdollisimman paljon läpäisevää pintaa. Myös rakennusvalvonta on ainakin pääkaupunkiseudulla ottanut asiaan tiukan kannan ja vaatii, että kaikki hulevedet pitäisi pyrkiä käsittelemään taloyhtiön omalla tontilla, toteaa Marko Pirttijärvi.

– Hulevedet pitäisi siis pystyä ohjaamaan tontilla niin, että ne imeytyvät maahan. Jos ne joudutaan ohjaamaan kaupungin hulevesiverkkoon, tarvitaan viivytys säiliöitä, joihin sadevesi kertyy ja valuu sieltä pikku hiljaa viemäriin. Myös viherkatot viivyttävät veden päättymistä viemäriin, koska vesi poistuu niiltä hitaasti.

Veden imeytymistä maahan voi edistää esimerkiksi siten, että parkkipaikoilla autopaikat tehdään hyvin vettä läpäisevästä nurmikivestä ja ainoastaan ajoväylät asfaltoidaan.

sevästä nurmikivestä ja ainoastaan ajoväylät asfaltoidaan.

Ammattilaisen hoidossa tuliterät istutukset kasvavat ja kukoistavat

– Kun vanhaa pihaa uudistetaan, kannattaa varmistaa että urakkaan kuuluu kahden vuoden takuuhoito. Sen jälkeen istutusten hoito ja kunnossapito kannattaa irrottaa huoltosopimuksesta ja teettää jollain alan ammattilaisella. Jos kasveja käydään huoltamassa vaikkapa kolme kertaa vuodessa, keväällä, kesällä ja syksyllä, ei se ole edes erityisen kallista, sanoo Pirttijärvi.

Huoltoyhtiön vastuulle voi jättää nurmikoiden leikkauksen. Muu kasvillisuuden hoito kannattaa jättää ammattilaiselle. Siten kasvit tulevat asianmukaisesti kitkettyä, lannoitettua ja pensaat leikattua. Keskivertopihaan hoito maksaa koosta ja kasvien määrästä riippuen tuhannesta kolmeentuhanteen euroon vuodessa.

Istutukset kestävät kauniina huomattavasti pidempään ja pitkässä juoksussa rahaa säästyy, kun ei tarvitse vaihtaa puutteellisen hoidon näännyttämiä kasveja turhan usein.

Kestävä ympäristörakentaminen on tullut myös taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan selvästi vähemmän leikattavia nurmikoita kuin ennen. Vanhassakin pihaan osan nurmikoista voi jättää kokonaan leikkaamatta ja antaa niiden niittyntyä. Se lisää luonnon monimuotoisuutta ja eliöstöä ja tuo vaihtelua pihanäkymään.

Marko Pirttijärvellä on kolmenkymmenen vuoden kokemus piha- ja puistosuunnittelusta. Hän toimii yrittäjänä Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy:ssä.

Joko teidän pihallanne voi ladata sähköautoa?



Monessa taloyhtiössä käydään tälläkin hetkellä kiivasta keskustelua autojen lämmitystolppien muuttamisesta sähköautojen latauspisteiksi. Lähes aina älykäs lataus- asema on asennettavissa vanhojen piharasioiden tilalle eikä johdotuksia välttämättä tarvitse uusia.

Sähköautoilun suosio kasvaa räjähdysmäisesti ja siihen kannattaa taloyhtiöissäkin varautua. Jos piharemontin yhteydessä on tarkoitus joko tapauksessa uusia autojen lämmitystolpat, on sulaa hulluutta laittaa tilalle uudet, perinteiset tolpat. Lähes samalla rahalla kun saa nykyaikaiset älytolpat. Sellaisesta sähköautoton voi edelleen lämmit- tää autonsa.

– Monelle voi olla yllätys, että muutostyö ei välttämättä maksa maltaita. Perinteisten lämmitystolppien päivittäminen uusiin äly- käisiin latausasemiin maksaa noin 500 € yhtä autopaikkaa kohden. Tällöin puhutaan niin sanotuista hidaslatauspaikoista, jollainen riit- tää useimmille, sanoo operatiivinen johtaja **Antti Hiekkänen** IGL- Technologies Oy:stä.

Liikenneviraston mukaan suomalainen ajaa keskimäärin 50 kilo- metriä päivässä. Täyssähköauto varaa akkua yön yli ladattaessa noin 100–150 kilometrin ajoa varten, joten hidaslatauksella perussähkö- auton käyttäjä hoitelee helposti normaalit päivän ajot. Jos tietää läh- tevänsä seuraavana päivänä vaikkapa 400 kilometrin päähän, voi käydä julkisella pikalaturilla lataamassa akun täyteen. Plug-in hybri- deille hidaslaturi on aivan omiaan, koska ne eivät muutenkaan hyö- dy pikalatureista.

Yhden pikalatauspaikan hinnalla taloyhtiö saa 4–6 hidaslataus- paikkaa. Mikään ei tietenkään estä yhtiötä hankkimasta hidaslatauk- sella toimivien älytolppien lisäksi muutamaa yhteiskäyttöistä tehola- turia, joiden käytöstä sitten asukkaat sopivat – toivon mukaan hy- vässä yhteisymmärryksessä – keskenään.

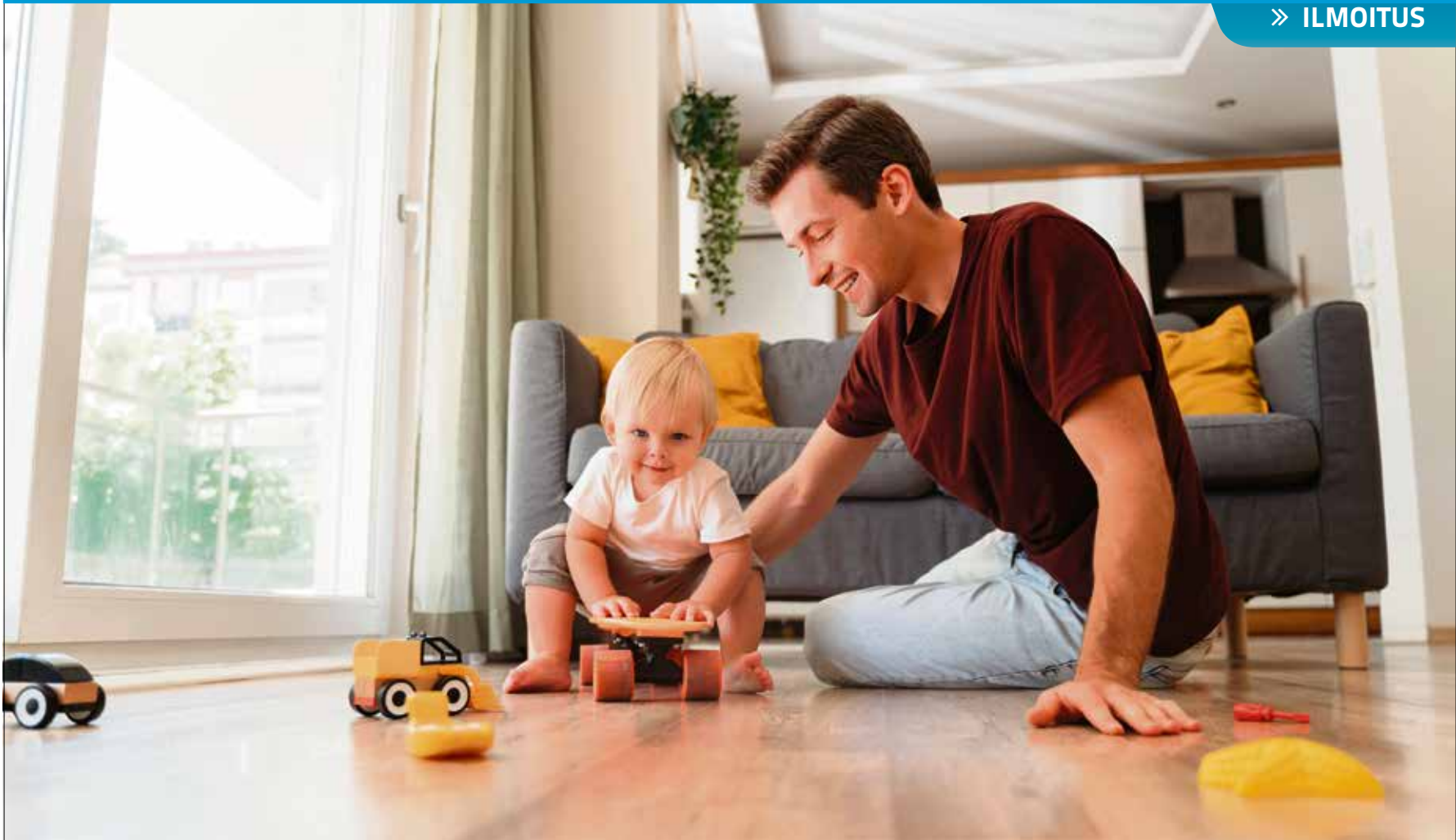
Älytolpasta käytetty sähkö on myös mahdollista laskuttaa eritelty- nä eli laskuttaa käyttäjäkohtaisesti lämmityssähkö ja lataussähkö erikseen. Jos taloyhtiössä auton lämmityssähkö on ollut ”ilmaista” eli maksettu yhteisestä kassasta ja käytäntöä halutaan jatkaa, niin äly- tolppa mahdollistaa myös sähkölaskun jyvittämisen käyttäjille ilman isännöitsijän tai hallituksen käsityötä.

Jos on huoli siitä, että talon sähköjärjestelmä tai liittymä ei kestä monen sähköauton lataamista yhtäikaa, niin ei huolta. Moniin la- tausjärjestelmiin sisältyy kuormanhallinta, joka tasaa älykkäästi lata- usasemien ja lämpötolppien sähkökuormaa. Kuormanhallinnan avulla pysäköintipaikkojen sähkönsyötön ja sulakkeiden kestonajaa ei ylitetä. Silloin ei myöskään tarvitse ylimitoittaa järjestelmää kulu- tuspaiikkien pelossa. ●

Lisää aiheesta löydät osoitteesta www.latausasemaopas.fi

IGL-Technologies Oy





Uusilla palveluilla energiansäästö helpommaksi

Loimua Oy tarjoaa nyt asiakkailleen entistäkin vähäpäästöisempää kaukolämpöä ja monipuolisempia palveluja, jotka parantavat niin energiatehokkuutta kuin asumismukavuuttakin.

Loimua Oy tuottaa ja toimittaa kaukolämpöä Keski-Suomessa Jyväskylään, Tikkakoskelle, Laukaaseen ja Uuraisille. Loimua Oy:n asiakkuuspäällikkö **Erno Lehtinen** kertoo, että kaupunkien taajamien alueella ja ydinasutusalueella kaukolämpöverkko on varsin laaja.

– Kaukolämpö on Suomen suosituin lämmitysmuoto ja suurin osa uusista rakennettavista kiinteistöistä liitetään Suomessa kaukolämpöverkkoon. Loimualla on yhteensä n. 2000 kerros- ja rivitaloa asukaina ja yhteensä noin 85 000 ihmistä kaukolämmön piirissä, Lehtinen toteaa.

Toimintavarma ja ympäristöystävällinen kaukolämpö

Kaukolämmön kilpailuvaltteja ovat helpous, huolettomuus sekä toimintavarmuus. Lehtinen kertoo, että Loimuan kaukolämmön toimintavarmuus on 99,9 prosenttia.

– Kaukolämpö on asiakkaalle äärettömän huoleton ja luotettava vaihtoehto. Lämmitystä ja lämpimän käyttöveden riittävyyttä ei tarvitse jännittää. Huolehdimme niistä 24/7 asiakkaan puolesta, ja asiakas voi keskittyä muihin asioihin. Asiakkaan kaukolämpölaitteet eli lämmönjakokeskus on lähes huoltovapaa ja sen käyttöikä on tyypillisesti yli 20 vuotta.

Kaukolämmön kilpailukyky on vahvistunut viime aikoina entisestään. Sen investointikustannukset ovat pysyneet maltillisina. Myös vuosittaiset käyttökustannukset ovat muuttuneet kaukolämmön eduksi sähkönhinnan voimakkaan nousun ansiosta. Näin erityisesti lähiaikoina uusituilla sähkösopimuksilla. Vuosit-

aiset käyttökustannukset ja laitteiden takaisinmaksuajat puoltavat kaukolämmön käyttöä verrattuna sähköön perustuviin lämmitysmuotoihin kuten lämpöpumppuratkaisuihin.

Kaukolämpö on myös ympäristöystävällistä. Hämeenlinnan uuden biokattilan myötä uusiutuvan energian osuus Loimuan lämmöntuotannosta on noussut peräti 91 prosenttiin.

– Se on kova luku, ja työtä jatketaan edelleen kohti täyttä hiilineutraaliutta. Paikallisen uusiutuvan energian käyttö tuo myös työllisyyttä alueelle. Lisäksi hyödynnämme kaukolämpöverkoissamme yhteistyökumppaniemme eri prosesseissa syntyvää hukkalämpöä, joka muuten menisi sananmukaisesti hukkaan, Lehtinen muistuttaa.

Lisää energiatehokkuutta

Lämmitys toimii oikein ja energiatehokkaasti kun perusasiat ovat kunnossa. Tätä varten Loimua tarjoaa asiakkaiden avuksi monipuolisia palveluita.

– Isännöitsijät ovat käyttäneet paljon maksutonta Asiakasnet-palveluamme, jonka avulla voi seurata ja vertailla kiinteistön energiankulutusta. Toinen maksuton lisäpalvelu, jota tarjoamme kaukolämpöasiakkaillemme, on lämpökatselmus. Asiantuntijamme suorittaa kiinteistön lämmönjakohuoneessa katselmuksen, eli käy läpi lämmityslaitteet ja niiden toimintakunnon sekä tekee niistä raportin esimerkiksi isännöitsijälle.

Loimualta on mahdollista saada myös avaimet käteen -palveluna kaukolämpölaitteiston uusimisen, kun se tulee ajankohtaiseksi.

– Tämä on hyvin suosittu palvelu, koska se tulee taloyhtiöasiakkaille paitsi helpoksi myös edulliseksi. Huolehdimme kaikesta, ja laskutus hoituu viiden vuoden aikana kaukolämpölaskun yhteydessä. Tämä myös on energiatehokkuutta parantava toimenpide.

Täyden palvelun lähikumppani

Lämmitysmarkkinoiden kehittyessä Loimua haluaa tarjota entistä monipuolisempia ratkaisuja asiakkaidensa eri tarpeisiin. Loimuan Valvomo -palvelun piirissä on jo noin 150 kiinteistöä.

– Valvomopalvelun avulla huolehdimme asiakkaan lämmityslaitteistojen hyvästä kunnosta ja oikeanlaisesta toiminnasta. Palvelumme soveltuu monenlaisiin kohteisiin kaukolämpö- ja lämpöpumppukohteista hybridilämmitysjärjestelmiin. Asiantuntijamme valvovat asiakkaan laitteistoja keskusvalvomossa jatkuvan Loimuan tietoturvallisen etäyhteyden avulla, ja puuttavat mahdollisiin vikoihin ja häiriöihin heti niiden ilmetessä, mikä parantaa lämmityksen toimintaa ja kustannustehokkuutta.

LOIMUA

Erno Lehtinen Asiakkuuspäällikkö 040 839 0060
Loimua Oy
Laukaantie 4, 40320 Jyväskylä
Saamme lämmön elämään
www.loimua.fi



... Teksti: Elina Salmi

Julkisivuremontti – panosta vai pihistä?

Kuten muitakin rakennuksen osia, myös julkisivua pitää aika ajoin huoltaa ja kunnostaa. Nyt kun raha on tiukassa ja lainojen korot nousseet, monessa yhtiössä varmasti mietitään, voiko remonttia siirtää tai toteuttaa kevyempänä.

– Ensimmäiseksi pitää selvittää julkisivun tekninen kunto. Sen tuloksen perusteella voi sitten miettiä vaihtoehtoja. Jos rahat ovat tiukassa, voi hankesuunnittelun aikana miettiä, olisiko mahdollista tehdä nyt vähän kevyempi korjaus ja jonkin ajan kuluttua sitten se raskaampi, sanoo Julkisivuyhdistys JSY ry:n hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyyrynen**.

– Rakennuksen kunto siis ratkaisee, mitä voi olettaa tapahtuvan, jos julkisivu jätetään nyt kokonaan korjaamatta ja tehdään vain kevyitä huoltotoimenpiteitä. Kannattaa myös pohdiskella, paljonko se vaikuttaa tuleviin korjauksiin ja miten julkisivussa olevat mahdolliset vauriot voivat edetä, jos remonttia lykätään. Toisaalta on hyvä pitää mielessä, että tarvittavat korjaukset tuskin tulevaisuudessaakaan halpenevat.

Elementtisaumatukset tutkittava määräajoin

Julkisivun materiaali tai ikä ei vielä kerro sitä, voiko taloyhtiö valita kevytversion vai pitääkö tehdä perusteellisempi kunnostus. Paikka vaikuttaa erittäin paljon. Korkea rakennus rannikolla tai talon etelään antava seinä joutuvat paljon suuremmalle ilmaston aiheuttamalle rasitukselle kuin matala kiinteistö sisämaassa tai aina varjossa oleva puoli.

Betonielementtitaloissa myös betonin laadussa voi olla suuriakin vaihteluja. Jossain talossa elementit on saatettu valaa pakkasenkestävästä betonista, jossain toisessa taas ei.

– Vaikka vierekkäin olisi kaksi samanlaista rakennusta, niin nekään eivät ole välttämättä saman kaavan mukaan rapis-

tuvia ja korjattavia, toteaa Hyyrynen.

Jos julkisivun pinnassa ei ole pahoja tai paljon vaurioita ja kuntotutkimuksen perusteella voidaan olettaa, ettei niitä jatkossakaan tule ihan pian, niin kevytversiona pinta voidaan suojata erilaisilla pinnoitteilla, ettei kosteus pääse rasittamaan ja vaurioittamaan sitä. Aiemmin pinnoitteet olivat kalvomaisia ja jos sen alle pääsi kosteutta, se todennäköisesti myös pysyi pinnoitteen alla. Nykyiset pinnoitteet on tehty pääasiassa vesihöyryä läpäiseviksi, joten ne päästävät rakenteen myös kuivumaan.

Osa pinnoitteista antaa myös hyvän suojan graffiteja vastaan ja helpottaa niiden poistamista. Lisäksi perusmaaleissakin saattaa olla kosteudelta suojaavaa vaikutusta.

Betonielementtitaloissa elementtisa-

umat ovat varsin kriittinen kohta. Ellivät ne ole kunnossa, pääsee kosteus pahimmassa tapauksessa elementin sisälle ja aiheuttaa ongelmia. Saumatukset olisivatkin hyvä tarkastuttaa ammattilaisella säännöllisin välein ja laittaa kuntoon heti, jos ongelmia ilmenee. Se on ehkä järkevin ja edullisin julkisivutyö, jonka taloyhtiö voi tehdä.

Kuntotutkimuksen avulla eteenpäin

Jos julkisivussa alkaa olla vaurioita, niin ihan kevyillä korjauksilla ei välttämättä saada sen käyttöikää pidennettyä. Pitkälle edenneitä vaurioita ei edes ole teknisesti mahdollista korjata kevytversiona. Ensimmäiseksi siis kannattaa tarkastaa julkisivun kunto.



Helsinkiläisen Asunto Oy Euran julkisivuremontissa tehtiin erinomaisen hieno perinnejulkisivukorjaus, jossa onnistuttiin palauttamaan 1920-luvun arkkitehtuuri, ilme ja tunnelma vuosikymmenten jälkeen. Toteutus voitti Julkisivuremontti 2023 -kilpailun.

– Sekä rapatuissa että betonijulkisivuissa ei välttämättä silmämääräisesti saada selville, mikä se kunto oikeasti on. Esimerkiksi rapatuilla pinnoilla on tehtävä kopokartoitus, jotta päästään käsiksi siihen todelliseen kuntoon. Betonijulkisivujen kohdalla on tarpeen ottaa näytteitä, että nähdään muun muassa onko rapautumaa, kuinka paljon ja miten laajalle se on levinnyt, muistuttaa Hyyrinen.

– Yleissuosituksena voisi sanoa, että kahden – viiden vuoden välein tehtäisiin silmämääräinen kartoitus ja sen perusteella arvioidaan, onko korjaustarvetta lähitulevaisuudessa. Perusteellisempi kuntotutkimus – siis otetaan näytteitä ja tutkitaan perusteellisesti – on syytä tehdä kymmenen vuoden välein. Ensimmäinen tutkimus on suositeltavaa tehdä parinkymmenen vuoden päästä valmistumisesta. Silloin voidaan tehdä suojaavia toimenpiteitä, joilla pidetään julkisivun käyttöikä.

Yhdistä remontteja – säästy rahaa

Samaan aikaan julkisivun kanssa vanhenevat tietysti myös ovet ja ikkunat. Hyvin usein nekin uusitaan julkisivuremontin yhteydessä. Koska työmaan perustaminen maksaa, on ihan järkevääkin yhdistää remontteja. Jos rahasta on tiukkaa, voi taloyhtiö pohtia, pitääkö remontit paloitella kiireellisyysjärjestyksen mukaan.

Silloin järjestys on mietittävä tark-

kaan. Esimerkiksi rapatussa talossa rapaus ylittää myös ikkunoiden ympärille. Jos siis julkisivuremontti tehdään ensin ja ikkunat vaihdetaan muutaman vuoden päästä, niin silloin joudutaan uudenkarhea rappaus ikkunoiden ympäriltä tekemään uudelleen.

Vaikka julkisivulle riittäisi kevyempi korjaus, voi miettiä olisiko raskaammas- ta versiosta hyötyä esimerkiksi energiansäästön kannalta. Jos tehdään peittävä korjaus, niin lähes aina nykyään lisätään julkisivuun lämmöneristystä, jolloin energialasku pienenee ja sitä kautta syntyy säästöä. Lisälämmöneristys vaikuttaa myös vedon tunteeseen ja sitä kautta asumisviihtyvyyteen.

Julkisivun voi remontoida talvella

Julkisivuremontin voi hyvin tehdä myös talvella. Jos töitä tehdään huppujen alla lämmityksen turvin, voidaan seurata paremmin olosuhteita, jotka vaikuttavat lopputulokseen ja laatuun. Jos taas ollaan sään armoilla kesällä, niin aurin- gonpaiste, sade ja tuuli vaikuttavat aika paljon työaikaan ja voidaan joutua miettimään, milloin vaikkapa maalausta päästään aloittamaan.

– Jos muutenkin tehdään huppua vaativia töitä – esimerkiksi hiekkapuhalletaan pintaa – voi laittaa niin sanotun tuplahupun, jolloin lämpö pysyy hupun alla paremmin eikä lisähuputus ole niin iso kustannus kokonaisuudessa. Talviaikaiseen remontointiin ja >>

GRANLUND TALOYHTIÖPALVELUT KORJAUSRAKENTAMISTA OSAKKAITA KUUNNELLEN

Huolehdimme korjausrakentamisen palveluista aina kuntoselvityksistä peruskorjauksiin. Toimimme isännöitsijän ja taloyhtiön tukena kaikissa taloyhtiön korjaustarpeissa vuosikymmenten kokemuksella.

Ota yhteyttä
» **Granlund Jyväskylä Oy**

SAUMAUSTYÖT laadulla ja ammattitaidolla

- Elementtisaumaus
- Uusintasaumaus
- Muut elastiset saumaukset
- Silikonisaumaus
- Palosaumaukset
- Julkisivusaumaukset

RAKENNUS JA SAUMAUS

SÄLLI OY

Ota yhteyttä ja kysy lisää:

Arto Kääriäinen 0400 746 568
arto.kaariainen@pp.inet.fi

Malla Salonen 040 746 7350
malla@rakennusjasaumaus.fi



Julkisivuyhdistys ry

”Samaan aikaan julkisivun kanssa vanhenevat tietysti myös ovet ja ikkunat. Hyvin usein nekin uusitaan julkisivuremontin yhteydessä.

laadunvarmistukseen löytyy hyvin ohjeistusta. Talvella voi olla myös helpompi saada työntekijöitä kuin kesäaikaan.

Julkisivuremontti on pitkä prosessi, jos tehdään jotain muuta kuin vauriopaikkaukset ja -maalaukset. Yleistutkimus, kuntotutkimuksen kilpailutus ja itse tutkimus, näytetulosten odottelu laboratoriosta, tulosten analysointi, hankesuunnittelu, jossa vertaillaan teknisesti soveltuvia ratkaisuja, suunnittelu, kilpailutus, rakennusluvat – helposti pari vuotta hurahtaa ennen kuin on valmista.

Valitsee taloyhtiö sitten panosta tai pihistä -linjan, niin yhdessä asiassa ei kannata säästää ja se on ammattitaitoiset yhteistyökumppanit. Osaava rakennuttajakonsultti, pätevä kuntotutkija ja suunnittelija ja kokenut urakoitsija – siinä resepti, joka auttaa saamaan remontin kuin remontin maa- liin saakka kunnialla.

Julkisivuyhdistys – JSY ry on teknisesti laadukkaan ja esteettisesti korkeatasoisen julkisivurakentamisen edistäjä. Riippumaton yhdistys on tarkoitettu kaikille julkisivuista kiinnostuneille henkilöille ja yhteisöille.



Julkisivuremontin kilpailutus

Usein luullaan, että kilpailuttamisessa ydinkysymys on löytää mahdollisimman halpa hinta. Pieleen menee, sillä halvin ei läheskään aina ole paras. Urakoitsijoiden laatuvaatimukset ja palvelut voivat poiketa hyvinkin paljon toisistaan.

Voisi sanoa, että kilpailutus on ratkaiseva vaihe remontin onnistumisessa. Pätevän urakoitsijan valinta vähentää riskiä vaikkapa viivästyksiin tai laatuongelmiin.

Urakoitsijaa valittaessa kannattaa tutustua referensseihin. Minikälaisia urakoita yritys on tehnyt aiemmin ja miltä lopputulos näyttää? Referenssikohteiden isännöitsijöiltä saa myös kullannarvoista tietoa siitä, miten remontti kyseisen urakoitsijan kanssa sujui ja millainen oli työn laatu? Yrityksillä on myös erilaisia laatuluokituksia – niistäkin kannattaa ottaa selvää.

Jos hankkeeseen on palkattu erillinen rakennuttajakonsultti tai projektinjohtaja, on heillä yleensä aika hyvin tiedossa alueen urakoitsijat ja heidän osaamisensa.

Suunnittelijoillakin on hyviä näkemyksiä siitä, keneltä kannattaa tarjousta kysellä eli voi hyödyntää heidän asiantuntemustaan.

Tärkeää on myös se, että kohteen ja urakoitsijan koko kohtaavat. Jos suureen kohteeseen valitaan pieni toimija, jolle urakka vastaa suunnilleen koko vuoden liikevaihtoa, niin hyvin todennäköisesti tilaa ongelmia.

Kilpailutusasiakirjojen laatimisessa ja koko urakan kilpailuttamisessa kannattaa tukeutua pätevään projektinjohtajaan. Hän on taloyhtiön luottopakki, joka osaa katsoa, että kaikki oleellisesti vaikuttavat asiat tulee huomioitua jo kilpailutusvaiheessa. Myös laadukkaalla kuntotutkimuksella ja osaavalla suunnittelulla vältetään monet sudenkuopat remontin toteutuksessa. •

Julkisivuyhdistyksen sivuilta löytyy juuri päivitetty, julkisivujen korjaamiseen liittyvä JUKO-ohjeistokansio. Kansio löytyy osoitteesta <https://julkisivuyhdistys.fi/tietoa-julkisivuista/juko-ohjeistokansiol>



Freepik

LAKIPALSTA



Varatuomari **Iina Tornberg**
Asianajotoimisto
Lindblad & Co Oy

Lyhytaikainen vuokraus, luteiden torjunta ja korvausvastuu

Suomessa yleistyneiden lutikoiden eli seinäluteiden torjunta tuottaa päänsäivää. Asuinrakennukseen päässeet luteet lisääntyvät nopeasti ja leviävät helposti esimerkiksi kerrostaloasunnosta toiseen rakennuksen rakenteiden ja putkistojen kautta. Lisääntyneen matkustelun on todettu yleistäneen ludeongelmaa. Kerrostalojen lutikkaesiintymät tuntuvatkin usein linkittyvän huoneistojen lyhytaikaiseen vuokraukseen, kuten matkustajien suosiossa olevaan Airbnb-majoitustoimintaan. Kerrostaloasuntojen pitkäaikaisia vuokralaisia ja taloyhtiön osakkeenomistajia saattaa hämmästyttää joidenkin osakkaiden omaa taloudellista etua tavoitteleva majoitustoiminta, josta kuitenkin aiheutuu taloyhtiön muille osakkaille ja asukkaille merkittävää huolta ja mahdollisesti kustannuksiakin mainittujen tuholaisien ja niiden torjunnan muodossa.

Lähtökohtana on pidettävä sitä, että taloyhtiö huolehtii tuholaismyrkytyksestä huoneistoissa. Vastuukysymyksiä on kuitenkin tarkasteltava myrkytyksistä erillisinä kysymyksinä. Alustavana nyrkkisääntönä voitaisiin pitää sitä, että mikäli luteita löytyy taloyhtiön useista eri huoneistoista ja siten myös rakenteista, taloyhtiö vastaisi myrkytyksistä aiheutuneista kustannuksista. Toisaalta mikäli luteita löytyy vain rakennuksen yhdestä huoneistosta, olisi kiinnitettävä huomiota kyseisen huoneiston asukkaan toiminnan huolellisuuteen ja mahdollisiin laiminlyönteihin korvausvastuun arvioimiseksi. Ratkottaessa vastuukysymyksiä käräjäoikeudessa taloyhtiöllä olisi vahingon aiheuttaneeseen vuokralaiseen nähden näyttötaakka tämän ludeongelmaan johtaneen menettelyn tahallisuudesta tai huolimattomuudesta. Vuokrahuoneiston osakkaalla vuokranantajana ei lähtökohtaisesti ole isännänvastuun kaltaista vastuuta vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta.

Mainittujen vastuuta koskevien nyrkkisääntöjen voitaneen kuitenkin katsoa selvästi soveltuvan vain tavanomaiseen huoneistojen pitkäaikaiseen vuokraukseen. Huoneiston lyhytaikaisessa vuokrauksessa on ensinnäkin vaikea paikantaa juuri sitä vuokralaista, joka on tuonut luteet huoneistoon tai jonka huolimattomuudesta johtuen luteet ovat päässeet leviämään rakennuksessa. Lisäksi on pidettävä oletettavana, etteivät huoneistojen lyhytaikaiset vuokralaiset olisi yhtä valveutuneita paikantamaan ja yhtä kiinnostuneita ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan lutikoista taloyhtiölle tai vuokranantajalle kuin huoneistojen pitkä-

aikaiset vuokralaiset tai huoneistoissa asuvat osakkaat olisivat, ainaakaan ennen kuin ludeongelma on paisunut niin laajamittaiseksi, että heillä olisi oikeus esimerkiksi majoituksen hinnanalennukseen tai muuhun korvaukseen. Toisaalta mitä pahemmaksi ludeongelma on edennyt, sitä vaikeampaa sitä on enää helposti ratkaista.

Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan 3.12.2013 esitellyn ratkaisun diaarinumero 3382/83/2012 mukaan vuokralaisella oli oikeus saada kymmenen prosentin alennus vuokrasta siltä ajalta, kun ludeongelmaa rakennuksessa ratkaistiin. Lautakunta korosti, että vuokranantajan velvollisuus alentaa vuokraa asunnon puutteellisen kunnon vuoksi, ei ollut sidottu vuokranantajan tuottamukseen. Jotakin johtoa hinnanalennuksesta ja mahdollisista muista ludevahinkojen oikeuttamista korvauksista voi saada myös hieman erilaisesta oikeudellisesta ympäristöstä eli matkapalveluyhdistelmistä annetun lain (901/2017) soveltamistilanteesta. Kuluttajariitalautakunta oli eräässä vuoden 2021 täysistuntoratkaisussaan katsonut matkanjärjestäjän olleen velvollinen hyvittämään lomautinnon menetyksen Singaporessa lomaillelle kaksilapsiselle perheelle, kun perheen hotellihuoneessa olevat luteet olivat useana yönä purreet perheenjäseniä aiheuttaen heille terveyshaittaa. Myös perheen matkatavaroita oli jouduttu puhdistamaan ja ne olivat olleet myös osan matkaa poissa käytöstä. Lomautinnon menettämisestä kullekin matkustajalle suoritettavan 100 euron hyvityksen lisäksi lautakunta oli katsonut matkustajien olevan oikeutettuja 30 prosentin hinnanalennukseen sekä vahingonkorvaukseen matkatavaroiden puhdistamisesta.

Yhtenä mahdollisena vaikkakin äärimmäisenä keinona puuttua osakkeenomistajan majoittamistoiminnallaan aiheuttamaan tuholaisongelmaan taloyhtiössä voisi olla osakehuoneiston hallintaan ottaminen, mikäli ludeongelmaa huoneistossa ei saada kuriin tai se toistuu jatkuvasti. Helsingin hovioikeus on 6.5.2020 antamassaan tuomiossa nro 580 katsonut käräjäoikeuden tavoin, että yhtiökokous oli voinut päättää, että osakehuoneisto otetaan yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi, koska osakkeenomistajien toiminta oli mahdollistanut ludeongelman jatkumisen huoneistossa useiden vuosien ajan yhtiön lutikoiden hävittämisyrityksistä huolimatta.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Lakimuutos siirtää palovaroittimet taloyhtiön vastuulle

Pelastuslain uudistus siirsi vuodenvaihteessa vastuun palovaroittimen hankkimisesta ja sen toiminnasta asukkaalta taloyhtiölle. Muutos voi edellyttää taloyhtiöltä mittavaakin kartoitusta, suunnittelua ja toimenpiteitä, joten siihen kannattaa tarttua hyvissä ajoin.

Kiinteään verkkoon liitetyt varoittimet ovat jo aiemmin olleet taloyhtiöiden vastuulla, mutta uudistunut pelastuslaki toi vuoden 2024 alusta lähtien myös paristoilla toimivat varoittimet niiden vastattavaksi. Asukkaan vastuulle jäi ilmoittaa taloyhtiölle palovaroittimien viasta tai puuttumisesta.

– Käytännössä pyrkimyksenä on vähän

virtaviivaistaa vastuuta tässä asiassa, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta. Hän sanoo tämän olevan tärkeää paitsi asukkaan, mutta myös koko taloyhtiön paloturvallisuuden kannalta.

– Taloyhtiöillä on ajateltu olevan kykyä kantaa vastuu asiassa, ja paremmat mahdollisuudet tarjota tarvittaessa apua palovaroittimen testaamiseen ja ylläpitoon.

Tavoitteena palovaroittimien parempi toimintavarmuus

Johtava asiantuntija **Kari Telaranta** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK:istä huomauttaa, että siirtämällä vastuuta rakennuksen omistajalle palovaroittimen kunnossapito saadaan järjestel-

mälliseksi, mikä lisää niiden toimintavarmuutta.

– Oikein toteutettuna se johtaa palokuolemien, vammautumisten ja muiden henkilö- ja omaisuusvahinkojen vähene- miseen, hän summaa.

– On havaittu, että noin joka toisessa taloyhtiöiden asuntopaloista ja lähes kahdessa kolmasosassa kuolemaan johtaneis-

” Sijoittaessaan palovaroittimia huoneistoihin taloyhtiön on puolestaan huomioitava niin huoneistoala, suojattavan tilan muoto kuin erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnotkin.

ta tulipaloista palovaroitinta ei ole ollut tai se ei ole toiminut. Palovaroittimien asennuksessa ja riittävydessä on havaittu myös ongelmia.

Telaranta muistuttaa, että erityisesti eri tavoin toimintaesteiset ihmiset eivät välttämättä kykene huolehtimaan palovaroittimista itsenäisesti, mutta palovaroittimien kunnossapitotoimet saattavat unohtua keneltä tahansa.

– Haasteena on myös sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet, joita ei välttämättä ole asennettu riittävästi, tai ne ovat epätarkoituksenmukaisesti sijoitettuja, hän lisää.

Siirtymäaika kannattaa hyödyntää valmisteluun

Uusi pelastuslaki tuli voimaan 1.1.2024 kahden vuoden siirtymäajalla, mikä antaa taloyhtiöille hyvän mahdollisuuden varautua muutokseen. Tapio Haltia kehottaa taloyhtiöitä hyödyntämään siirtymäajan, kartoittamaan tilanteensa ja miettimään, mikä on se malli, jolla vastuuta lähdetään kantamaan.

– Tämä on aikaa valmistautua, jos on joku muu korjaushanke suunnitteilla, jonka yhteydessä voisi asentaa kiinteään verkkoon kytketyt varoittimet huoneistoihin, hän mainitsee esimerkkinä.

Jos vanhat palovaroittimet ovat yhä toimintakunnossa, taloyhtiö vastaa niiden paristojen vaihdosta ja siitä, että varoittimet vaihdetaan aikanaan käyttökänsä pässä uusiin.

– Aika monessa tilanteessa saattaa olla, että palovaroittimet uudistetaan kerralla yhdenmukaiseksi. Sitten niiden käyttöikä ja vaihtoväli ovat tiedossa ja ne voidaan hoitaa keskitetysti.

Pelastuslain uudistus auttaa myös nykytilanteen kartoittamisessa antamalla rakennuksen omistajalle tai hänen edustajalleen oikeuden päästä huoneistoon silloin, kun se on välttämätöntä hankinta- ja kunnossapitovelvollisuuden toteuttamista varten.

Siirtymäajasta huolimatta Haltia muistuttaa, ettei vitkuttelu kannata: pahimmillaan se vain siirtää ongelman kahden vuoden päähän, jolloin taloyhtiölle voi tulla jo kiire. Ratkaistavana on nimittäin monia käytännön seikkoja palovaroittimien valinnasta aina niiden sijoitteluun ja ylläpitoon.

Laki ohjeistaa varoittimien sijoittelusta ja määrästä

Kari Telaranta kertoo taloyhtiön vastaa-

van muun muassa siitä, että palovaroittimien riittävä määrä on kartoitettu asuntokohtaisesti ja asukkaiden mahdollisesti ilmoittamiin erityistarpeisiin, kuten näkö-, kuulo- tai liikkumisesteisiin vastaaminen on pohdittu etukäteen.

Sijoittaessaan palovaroittimia huoneistoihin taloyhtiön on puolestaan huomioitava niin huoneistoala, suojattavan tilan muoto kuin erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnotkin. Varoitinten määrästä ja sijoittelusta on ohjeistettu laissa erikseen.

– Käytännössä riittävä määrä voi olla esimerkiksi yksi palovaroitin jokaisessa makuuhuoneessa, olohuoneessa ja eteisessä, Telaranta arvioi.

– Myös palovaroittimien paristojen vaihto on suunniteltava ja asukkaita ohjeistettava niin palovaroittimien testauksesta, kunnon seurannasta ja viikailmoitusten tekemisestä, hän luettelee.

Mikäli taloyhtiö päättää jatkaa olemassa olevien palovaroittimien ylläpitoa, niiden jäljellä oleva tekninen käyttöikä sekä niiden riittävyys ja sijoittelu on kartoitettava. Näin tulevat kunnossapidon järjestelyt voidaan suunnitella asianmukaisesti ja mahdollisesti puuttuvia varoittimia täydentää.

Käytettävyys olennainen palovaroitinta valittaessa

Telaranta neuvoo taloyhtiöitä päättämään myös hyvissä ajoin, millaiset palovaroittimet niiden tarjontaan sisältyvät. Hän neuvoo huomioimaan valinnassa muun muassa asukkaiden ilmoittamat erityistarpeet ja mahdollisten lisälaitteiden tarpeen sekä varoittimien testaustavat ja kuinka helppoa tai turvallista testaaminen ylipäättään on.

Hyvänä käytäntönä hänen mukaansa on tarjota tyypillisiä erikoistapauksia palveleva palovaroitin. Esimerkiksi asukkaan kuulovamma voi puoltaa asunnon palovaroittimien varustamista lisälaittein.

– Tällaisia tarpeita on hyvä pohtia etukäteen. Tarvittaessa perustasosta poikkeavista palovaroittimista voidaan periä lisämaksu.

Taloyhtiön kannattaa Telarannan mukaan arvioida myös se, onko tarvetta voida liittää palovaroittimet yhteen, jolloin yhden hälyttäessä kaikki asunnon palovaroittimet hälyttäisivät. Niinkin arkinen asia kuin paristojen vaihto tulee myös varmistaa, mikäli sille on tarvetta.

Myös vaihtamisen mahdollisuus on hyvä huomioida. Telaranta muistuttaa, että käytännössä palovaroitin tai >>

SISÄMAAN
SÄHKÖPALVELU
Laatua ja monipuolisuutta

- Sähkötyöt remonteista uudiskohteisiin
- Valaistus- ja sähkösuunnittelu

0400 547 567

www.sisamaansahkopalvelu.fi
tapio.ostman@sisamaansahkopalvelu.fi

KESKI-SUOMEN NUOHOUS- JA ILMASTOINTIHUOLTO OY

- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus- ja tarkastustyöt
- Ilmamäärien mittaus- ja säätötyöt
- Hormien korjausmassaukset tai sisäpiippu asennukset
- Savupiippujen sadesuojat ja ilmanvaihto asennustyöt
- Lakisääteiset tulisijanuohoukset

044 350 8830

www.nuohousjailmastointihuolto.fi



Kutsu meidät kartoituskäynnille!

Meiltä laadukkaat turvajärjestelmät sekä ammattitaitoiset sähkötyöt uudis- ja saneerauskohteisiin Jyväskylän seudulla.

Vastuu palovaroittimien hankinnasta ja kunnossapidosta siirtyy taloyhtiölle 1.1.2024.

Uuden lain mukaan taloyhtiö on jatkossa vastuussa asuntojen palovaroittimien hankinnasta ja kunnossapidosta.



www.varmentava.fi

» Turvatekniikka
Lauri Nissinen
lauri@varmentava.fi
0400 282 915

» Sähkötyöt
Mikko Nissinen
mikko@varmentava.fi
040 5046 740



Freepik

sen paristo poistetaan usein palovaroittimen hälyttäessä turhaan, esimerkiksi ruoanvalmistuksen yhteydessä.

– Siksi palovaroittimen helppo vaimennettavuus esimerkiksi nappia painamalla tai muutoin on tärkeää. En suosittele sellaisten palovaroittimien hankintaa, joita ei saa vaimennettua.

Lisälaitteet parantavat paloturvallisuutta

Kun taloyhtiössä suunnitellaan palovaroittinten siirtoa rakennuksen omistajan vastuulle, Telaranta kehottaa myös tarkastelemaan asuntojen teknisiä turvajärjestelyitä kokonaisuutena.

– Esimerkiksi mikäli rakennuksessa on tulisijoja, on suositeltavaa harkita, tulisiko vapaaehtoisten mutta turvallisuutta li-

säävien häkävaroittimien asennus ja ylläpito hoitaa jatkossa rakennuksen omistajan lukuun, hän ehdottaa.

Vastaava harkinta olisi hänen mukaansa suositeltavaa myös liesivahtien osalta. Liesipalot ovat yksi yleisimmistä asuinrakennuspalojen syttymissyistä.

– Liesivahtien asentamisella voidaan merkittävästi vähentää asukkaiden lieden käytöstä koko rakennukselle aiheutuvaa riskiä. Liesivahtien asentaminen on myös erittäin suositeltavaa niissä tapauksissa, kun rakennuksessa asuu paljon ikääntyneitä tai toimintaesteisiä.

Palovaroittimien laiminlyönti voi johtaa seurauksiin

Itse tulipalon syttyminen ei toki ole taloyhtiön syytä, Tapio Haltia korostaa. Jos

palon havaitsemisessa on kuitenkin paljon viivettä ja seurauksena on pahimmillaan henkilövahinkoja, laiminlyönnit voivat hänen mukaansa johtaa siihen, että taloyhtiön ja sen hallituksen vastuuta asiassa joudutaan arvioimaan.

Kari Telaranta on asiassa samoilla linjoilla:

– Jos taloyhtiön katsotaan laiminlyöneen palovaroittimien asennukseen tai huoltoon liittyviä velvoitteita, kyseeseen voi tulla vahingonkorvaus- tai rikosoikeudellinen vastuu – tai molemmat.

Rautalangasta väännettynä pelastuslain muutoksen tuoma kunnossapitovastuu tarkoittaa säännöllisen ja suunnitelmallisen huollon ja kunnossapidon järjestämistä palovaroittimille. Tämä sisältää myös reagoinnin asukkaan mahdollisiin palovaroittimia koskeviin vikailmoituk-

– Rakennuksen omistajan tulee suunnitella palovaroittimien kunnossapidon järjestelyt ja ohjeistaa asukkaita, Telaranta tarkentaa.

Ei riitä, että palovaroittimien asennus, huolto ja kunnossapito sekä vikailmoituksiin vastaaminen sysätään vain huoltoyhtiön hoidettavaksi. Taloyhtiön on myös seurattava niiden toteutumista kirjallisesti ja puututtava mahdollisiin poikkeamiin tehokkaasti.

– Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa riittävien selvitysten pyytämistä palveluntarjoajalta siitä, että palovaroittimien ylläpito toteutetaan huolto- ja kunnossapito-ohjelman mukaisesti.

Lisätietoja osoitteessa: www.spek.filturvallisuus/paloturvallinen-taloyhtiö/





Sähköisten kevytajoneuvojen paloturvallisuus

Sähköautot voivat olla jo tuttu näky pysäköintialueilla, mutta myös erilaiset sähköiset kevytajoneuvot ovat yleistyneet viime vuosina vauhdilla. Mitä taloyhtiöiden tulisi huomioida niiden paloturvallisuuden osalta?

– Nämä kevyet sähkökulkuneuvot ovat oikeastaan jossain määrin ehkä pulmallisempia kuin sähköautot, huomauttaa Tapio Haltia Kiinteistöliitosta. Vaikka sähköautojen palotapauksista on uutisoitu herkäällä kynnyksellä, ne ovat hänen mukaansa silti poikkeuksellisia.

– Ne ovat voineet olla rajuja ja näyttäviä, mutta tilastollisesti niitä on onneksi ollut erittäin vähän.

Sitä vastoin kevyiden sähkökulkuneuvojen osalta laadunvalvonta ei ole kenties yhtä tarkkaa ja tiukkaa kuin kalliimpien sähköautojen, hän pohtii.

Yleinen suositus Haltian mukaan onkin, että niitä ei ladattaisi tiloissa, joissa ei ole valvontaa. Valvonnan puutteessa olisi suositeltavaa, että tilassa olisi edes automaattinen sammutusjärjestelmä, joka on varustettu myös tehokkailla palovarointimil-

la.

Haltia toteaa kevyiden sähkökulkuneuvojen latauksen olevan siis ilman muuta asia, joihin taloyhtiöiden on mietittävä tulevaisuudessa ratkaisuja entistä enemmän.

– On erilaisia lataamisen turvallisuutta lisääviä ratkaisuja kuten latauskaappeja, jotka ovat paloturvallisia. Esimerkiksi tämän tyyppiset ratkaisut yleistyvät ajan myötä, kun sitä tarvetta on. Ne ovat normaaleja taloyhtiön uudistusasioita, joista taloyhtiön on päättävä yhtiökokouksessa.

Hän muistuttaa, että taloyhtiön sähköverkosta ladattaessa olisi mietittävä myös, miten käytetty sähkö veloitetaan lataajalta – eihän ole tarkoituksenmukaista, että asukkaat lataavat kulkupelinsä taloyhtiön piikkiin.

Tarkkuutta myös kotona lataamiseen

Kari Telaranta SPEK:istä on sähköisten kevytajoneuvojen lataamisesta hieman eri linjoilla. Hänen nä-

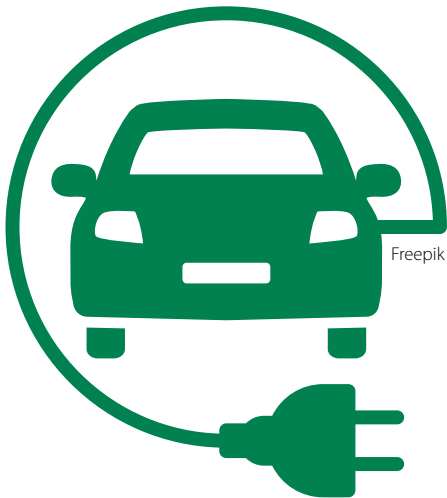
kemyksensä mukaan palo-osastoitu pyörävarasto voisi olla kotia turvallisempi latauspaikka.

Telaranta painottaa, että kotona ladattaessa poistumisreitillä ei tulisi ladata mitään, sillä esimerkiksi eteisessä latauksessa oleva sähköpotkulauta tai -pyörä voi pahimmillaan syttyä hyvin voimakkaasti ja estää poistumisen asunnosta.

– Latauspaikalla tai sen lähistöllä ei saisi muutenkaan olla palavaa

materiaalia, joihin mahdollisen laitteen syttyessä palo voisi leviää. Jokaisessa kodissa olisi hyvä olla vähintään sammutuspeite, mutta myös käsiammutin on suositeltava joka kodin turvavaruste.

Isolla akulla varustetut laitteet on hänen mukaansa turvallisinta ladata erillisessä palo-osastoidussa tilassa. Soveltuvan tilan kartoitus kannattaa tehdä taloyhtiökohtaisesti. ●





Varmista taloyhtiön ilmanvaihdon toimivuus

Säännöllisesti puhdistettu ja oikein säädetty iv-järjestelmä ehkäisee sisäilmaongelmia ja tuo kiinteistölle merkittävän energian säästön.

Tarjoamme kaikki ilmanvaihdon huoltoon ja oikean toiminnan varmistamiseen tarvittavat palvelut.

Ilmanvaihdon puhdistuksen ja tulisijan nuohouksen hintalaskuri ja ajanvaraus

camini.fi tai soita 050 549 2366

Nuohous ja puhdistus Soikkeli

Meiltä myös tulisijojen nuohoukset

yhteistyössä talokuntoon.fi



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Mitä uutta taloyhtiöille vuonna 2024?

Vuosi 2023 näkyi taloyhtiöille kohoavina kustannuksina, jonka lisäksi niiden kontolle säilytettiin uusia velvoitteita. Myös tämä vuosi tuo tullessaan muutoksia, jotka voivat ajaa taloyhtiötä ahtaalle: niiden vastuut laajenevat samalla kun valtion avustuksia leikataan ja kiinteistön ylläpitokustannusten voi odottaa vain kasvavan.

Isännöinti- ja taloyhtiöiden tilannetta tiukkasanaisesti. Samaan aikaan, kun yleinen taloustilanne koettelee taloyhtiöitä, korjausvelka on suuri ja EU-tasolla säädetään uusia energiatehokkuusvaatimuksia rakennuksille, taloyhtiöille tärkeitä avustuksia ollaan leikkaamassa rajusti. Tämän onastellaan vähentävän taloyhtiöiden halukkuutta ryhtyä tarpeellisiin korjaushankkeisiin aikana, jolloin korjauksiin alkaisi nimenomaisesti olla tarvetta.

Myös sähkönhinnan vaikea ennustettavuus ja maailmanpoliittinen tilanne luovat epävarmuutta ja aiheuttavat ylimääräisiä paineita taloyhtiöiden päätöksentekoon. Esimerkiksi sota Ukrainassa ja kohonnut inflaatio näkyvät Osuuspankin asiantuntijan arvion mukaan ennen kaikkea energian hinnan nousuna, mikä saat- taan aiheuttaa korotuspainetta perittäviin hoitovastikkeisiin.

Taloyhtiöiltä edellytetään nyt siis perusteellista pohdintaa, ja vastauksia aivan uusiin kysymyksiin. Tehkäämmekin pieni katsaus siihen, mikä kaikki viime vuonna muuttui, ja mitä uutta tämä vuosi on tuomassa tullessaan.

Sähköinen huoneisto- tietojärjestelmä

Vuosi 2023 toi taloyhtiöille muutamia uusia velvollisuuksia. Ensinnäkin taloyhtiön osakeluettelotiedot tuli siirtää sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vuoden loppuun mennessä, mikäli tätä ei ollut jo tehty. Sähköisen rekisterin tarkoituksena on parantaa asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, mikä puolestaan sujuvoittaa niin asuntokauppaa kuin luotonantoakin.

Jos taloyhtiöllä ei ollut ammattimaista isännöintiä, siirto jäi hallituksen vastuulle. Vuodenvaihteen jälkeen siirto muuttui taloyhtiöille maksulliseksi. Lokakuussa Maanmittauslaitos tiedotti siirtohakemusten käsittelyn ruuhkautuneen. Tuoloin muutos oli kuitenkin jo hyvässä vauhdissa ja huoneistotietojärjestelmään siirtynyt yli 62 % vanhoista taloyhtiöistä.

Energia-asiat ja tekniset järjestelmät murroksessa

Uusi hallitusohjelma lopetti ARA:n jaka-

99 Kiinteistöliitto kehottaa taloyhtiöitä varautumaan kustannusten kasvuun tänä vuonna. Odotettavissa on ainakin kaukolämpömenojen kasvua.

mat avustukset taloyhtiöiden energiaremontteihin vuoden 2023 lopulla kertaheitolla. Monilla taloyhtiöillä tulikin kiire avustuksen hakemisessa ja remonttiensa toimeenpanossa. Päätös herätti kritiikkiä, ja sen muun muassa kommentoitiin olevan ristiriidassa hallitusohjelman energiansäästö tavoitteiden kanssa.

Tuhansien taloyhtiöiden energiastukset ovat peräisin vuodelta 2013, jolloin nykyinen energiastuksia koskeva laki tuli voimaan. Koska energiastus on voimassa kymmenen vuotta, viime vuonna niitä vanheni valtavat määrät ja niitä jouduttiin uusimaan.

Osalla taloyhtiöistä on taloteknisiä järjestelmiä, joiden laitteet käyttävät 3G-verkkoa. 3G-verkot lakkasivat toimimasta vuoden 2023 lopussa, joten melkoinen joukko sähkö- ja vesimittareita, lukitusjärjestelmiä ja muita järjestelmiä vaati uusimista.

Jätehuolto uudistui, esteettömyyttä ja kestävyyttä edistettiin

Mennyt vuosi laittoi uusiksi joidenkin taloyhtiöiden jätehuollon, kiitos jo vuonna 2021 voimaan tulleen jätelain uudistuksen. Kesällä 2023 kartongin, metallin, lasin ja muovin erilliskeräysvelvollisuus laajeni kiinteistöille, joilla on vähintään viisi huoneistoa.

Esteettömyyden parantaminen taloyhtiöissä helpottui, kun keväällä 2023 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain uudistus toi osakkaalle oikeuden tehdä esteettömyyttä parantavia muutoksia oman huoneistonsa lisäksi myös taloyhtiön yleisissä tiloissa. Samalla helpottui myös kestävyteen liittyvien ratkaisujen päätöksenteko taloyhtiöissä: enemmistöpäätöksellä voidaan jatkossa päättää sellaisesta kiinteistön tai rakennuksen käytettävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uudistatuudessa.

Mitä uutta vuonna 2024?

Yksi vuoden 2024 konkreettisia muutoksia on tässäkin numerossa tarkemmin käsitelty pelastuslain uudistus ja palovaroittimien siirtyminen asukkaalta taloyhtiön vastuulle.

Kiinteistöliitto kehottaa taloyhtiöitä myös varautumaan kustannusten kasvuun tänä vuonna. Odotettavissa on ainakin kaukolämpömenojen kasvua.

Siihenkin nähden ARAn myöntämien energia-avustusten päättymisen sattu ikävään ajankohtaan. Muutoksen odotetaan heijastuvan väistämättä taloyhtiöiden remontteihin. Energiaremon-

teilla on suuri pitkän aikavälin vaikutus, mutta taloyhtiöt eivät ryhdy niihin kevyesti. Avustus on helpottanut remontiin ryhtymistä ja ollut oiva kannustin.

Kiinteistöveron korotus tuo tuntuva lisämeno

Kiinteistöverotuksessa maapohjan veroprosentteihin on tulossa vuonna 2024 iso korotus, ja rakennuskustannusindeksiin sidottu rakennuksen verotusarvo nousee samaan aikaan 2,1 prosenttia.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, vuokratiloihin on varattava tarkistuskuukaudesta riippuen peräti viidestä kuuteen prosenttia lisää.

Sähköautojen latausinfraalle kysyntää, vaan ei tukea

Sähköautot yleistyvät Suomessa rivakkaa tahtia. Entistä useamman taloyhtiön on pohdittava, miten toteuttaa niiden latauspisteet. Aiemmin taloyhtiön oli mahdollista saada avustusta latausinfraan rakentamiseen, mutta hallituksen vuoden 2024 talousarvioesityksessä avustus oli pudotettu pois.

Hallitusohjelmaan on kuitenkin kirjattu, että latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin helpotettaisiin, joten nähtäväksi jää, miten siihen käytännössä pyritään.

Vuokralainsäädännön uudistus työn alla

Taloyhtiömaailman horisontissa hämmöittää myös vuokralain uudistus, jolla tavoitellaan helpotusta ongelmavuokralaisen häätämiseen. Se on kuitenkin vahvasti käsittelyvaiheessa, eikä sen tarkka sisältö tai voimaantulon ajankohta ole vielä tiedossa.

Nykyinen vuokralainsäädäntö on peräisin 1990-luvulta. Oikeusministeriö asetti marraskuussa työryhmän arvioimaan sen uudistustarpeita, ja eräs keskeinen ongelmakohta nousi esiin hyvinkin pian. Vaikka häiriikkövuokralaiset ovat harvassa, näistä aiheutuvat ongelmat ovat vuokrajärjestöjen mukaan entistä vakavampia – samalla kun noihin ongelmiin puuttuminen on hidasta ja tehotonta. Vuokralain uudistus on siis sekä taloyhtiöiden että asukkaiden etu. ●

Lähteet: Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Osuuspankki

Sähköistä palvelua



Sähköasennukset
Sähkövikojen
korjaukset

Toimimme myös kotimaisen Esteri kiinteistöpesula-laitteiden jälleenmyyjänä ja huoltokorjaamona

www.sahkotiihonen.fi | 040 730 0077

SANEERAUSPURKUTÖITÄ VUODESTA 1988

ERIKOISPURKU OY

0400 648 590, 040 156 1712
JYVÄSKYLÄ | erikoispurku@luukku.com

- ASBESTIN JA KIINTEISTÖJEN PURKUA
- Metallirakenteiden purkua • Timanttitoita
- Asbestikartoitukset ja homepölyaneeraus
- Betonilattioiden jyrsintä ja hionta

Vestamatic

Just LVIn' it!

- ✦ Putkityöt
- ✦ Maalämpö
- ✦ Lattialämmitys
- ✦ Kaukolämpö
- ✦ KVV-valvonta

Yhteydenotot:
☎ 0400 189 152
www.vestamatic.fi
✉ vestamaticky@gmail.com

-Jo 25 vuoden kokemuksella-



Kuusakoski on vastuullinen kumppani kaikkiin kierrätystarpeisiin. Kierrätämme luotettavasti kaikki metallit, kodinkoneet, sähkö- ja elektroniikkalaitteet, akut, renkaat, ajoneuvot sekä puut ja muut rakennusjätteet. Kysy myös nouto- tai kuljetuspalvelua!

Muuramen palvelupiste
Avoimma ma-pe 8-16
Välimaanrinne 1, Muurame
puh. 040 482 6213

kuusakoski.com





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Esteettömyys kuuluu kaikille

Vuonna 2023 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain uudistus antoi osakkaalle oikeuden tehdä esteettömyyttä parantavia muutoksia myös taloyhtiön yleisissä tiloissa. Taloyhtiön ei kannata silti jättää esteettömyyttä yksittäisten osakkaiden aktiivisuuden varaan, vaan olla asiassa itskin aloitteellinen – kyseessä on kuitenkin myös asumismukavuus.

Taloyhtiön esteettömyyttä määrittää paljon jo se, milloin rakennus on valmistunut. Invalidiliiton esteettömyysasiantuntija **Ari Kurppa** muistuttaa, että uudemmissa rakennuksissa esteettömyydestä on huolehdittu erillisin rakennusmääräyksiin ja asetuksiin, kun taas 1950–60-luvuilla ei esteettömyysmääräyksiä ollut.

– Se aiheuttaa jo sellaisen tilanteen, että vanhassa rakennuskannassa ei ole näitä asioita otettu huomioon tai mietitty mitenkään.

Kun esteettömyyspuutteita sitten ryhdytään korjaamaan, vanhempi taloyhtiö voi törmätä hankaluuksiin. Esimerkiksi hissin jälkiasennukseen ei välttämättä ole tilaa. Ratkaisuja tietysti on, mutta ne voivat olla työläitä ja siten myös kalliita toteuttaa.

Kurppa huomauttaa, että on toki olemassa vanhojakin rakennuksia, joissa esteettömyys on hyvällä mallilla, tai sitä voidaan ainakin parantaa suhteellisen helposti.

– Esimerkiksi tällainen sähköinen ovenavausjärjestelmä. Kyllä sen monissa tapauksissa saa asennettua ihan vanhoihin rakennuksiin, ei se ole siitä suoraan kiinni.

Vanhassa rakennuksessa esimerkiksi tarvittavat sähköasennukset voivat kuitenkin olla kimurantteja toteuttaa ja aiheuttaa yllättävän paljon lisätöitä. Uudemmissa rakennuksissa on usein jo ennestään toimintoja, joita varten sähköasennukset on tehty jo valmiiksi.

– Ja kun sitten vertaa, paljonko se tuli maksamaan, toisessa huomattavasti vähemmän kuin toisessa, koska ei ole tarvinnut kuin ruuvata laitteet kiinni ja tehdä sähköasennukset.

Korkeat kynnykset, raskaat ovet ja ahtaat kulkuväylät

Kerrostaloissa yksi suurimpia esteettömyyskysymyksiä on sisäänkäynti ulko-

ovesta. Yksikin porras voi olla hankala liikkumisrajoitteiselle – saati sitten pyörätuolilla liikkuvalla, jolloin tarvitaan liuskaa.

Myös taloyhtiön yhteiset tilat, kuten varastot, talosauna tai pesutupa, voivat kuitenkin olla liikuntarajoitteisen saavuttamattomissa. Korkeat kynnykset ja raskaat ovet vaikeuttavat liikkumista konkreettisesti. Lisäksi kellareissa ja vinteilä käytävät ovat tyyppillisesti kaapeita, ja lisätilan toteuttaminen niille hankalaa.

Ainakin joitain ratkaisuja on kuitenkin saatavilla, kunhan niitä halutaan ottaa käyttöön.

– Myös sisäoviin on mahdollista rakentaa sähköisiä ovenavausjärjestelmiä. Ja kynnyksiä pystyy ainakin osittain madaltamaan. On jopa sellaisia verkkokellareita, joissa ei ole minkäänlaista kynnystä, mainitsee Kurppa.

– Monesti hyvin pienikin asia voi auttaa eteenpäin. Jos tontilla on esimerkiksi portaat johonkin, ja niissä onkin vain toisella puolella käsijohte, mitä jos sellainen asennettaisiin toisellekin puolelle, hän ehdottaa.

Kurppa havainnollistaa esimerkkiä edelleen: Asukas, jonka liikkuminen portaissa on epävarmaa, pitää kulkiesaan toisella kädellä kiinni käsijohteesta. Jos asukas onkin esimerkiksi toispuolihalvaantunut, ja portaat varustettu vain toiselta puolelta käsijohteella, hän voi kulkea portaita sujuvasti vain yhteen suuntaan – ja joutuu pahimmillaan peruuttamaan päästäkseen portaat taas toiseen suuntaan.

Pysäköintipaikat ovat myös osa esteettömyyttä

Esimerkiksi taloyhtiön autopaikat voivat olla esteettömyysongelma, joka harvoin juolahtaa mieleen. Esteetön autopaikka on tavallista leveämpi ja syvempi, ja sille on mielellään ottajia, jos tila pysäköintiä varten on muuten kortilla eikä kellään taloyhtiössä ole sille nimenomaista tarvetta.

– Rakentamisasetus vaatii, että pitää olla vähintään yksi esteetön autopaikka, jos autopaikkoja on. Kukaan ei kuitenkaan valvo, että kenelle se autopaikka kuuluisi, Kurppa huomauttaa.

– Jos autopaikat ovat sen asunto-osakeyhtiön hallinnassa, on tietysti hyvä, että ne vuokrataan, jos kenelläkään ei ole tarvetta sille esteetömälle paikalle. Mutta sitten kun se tarve tulee, joku käyttää vaikka liikkumisen apuvälineitä ja hänen autossaan on vammaisen pysäköintitunnus, mistä sen paikan sitten saa?

Hän toteaa, että tavallisimmin taloyhtiö ei ole miettinyt ennakolta minkäänlaisia ohjeita, miten tuollaisessa tapauksessa toimitaan. On toki hyvä, että taloyhtiö saa tuloja esteetömän paikan vuokraamisesta, mikäli kukaan asukkaista ei tarvitse nimenomaisesti sitä. Utta esteetöntä paikkaa on kuitenkin vaikeaa, jos ei mahdollista toteuttaa jälkikäteen, jos sellaiselle tarvetta ilmenisikin.

– Helpommalla pääsisi, kun olisi heti alussa mietitty ne pelisäännöt. Esteetöntä paikkaa vuokrataan, mutta vaikka vain kuukausi kerrallaan, ja jos tulee joku sellainen, jolla on vammai-

sen pysäköintitunnus, sitten se on hänen paikkansa, ehdottaa Kurppa ratkaisuksi.

Avustusta esteettömyyden parantamiseen saatavilla

Luonnollisesti olennainen osa kerrostalon esteettömyyttä on hissi. Liukuovellinen hissi on Kurpan mukaan liikuntarajoitteisellekin helppokulkuinen, eivätkä sen ovet käännä porrastasanteelle tai kulkuväylälle tien tukkeeksi. Hän muistuttaa, että vanhempiin, kääntöovellisiin hisseihinkin on mahdollista asentaa automaattinen ovenavausjärjestelmä, joka helpottaa kulkemista.

Aiemmin ARA on myöntänyt esteettömyysavustusta vastaavien liikkumissesteiden poistamiseen, mutta 1.1.2024 alkaen olemassa olevien hissien esteettömyyskorjauksia ei enää avusteta.

– Kunnalta on voinut joskus saada vielä erikseen hissiavustuksen, Kurppa huomauttaa mutta pohtii, ovatko vastaavat lisäavustukset nykyään hyvinvointialueiden alaisia. Hän mainitsee myös ARA:n myöntämän avustuksen iäkkäiden eli yli 65-vuotiaiden tai vammaisten henkilöiden asuntojen korjauksiin. Avustus on tarkoitettu parantamaan mahdollisuuksia kotona asumiseen.

– Nyt voi olla tukia katkolla, mutta eivät kaikki ole aina mitään miljoonaprojekteja. Tietysti joku hissiremontti tai uusi hissi vanhaan kerrostaloon on kallis, mutta monesti on hyvin pieniäkin ratkaisuja. Vaikka kynnysten korjaamisella tai kynnysluisilla voi parantaa huomattavasti sitä yleisten tilojen esteettömyyttä, Kurppa toteaa.

Esteettömyys on myös yleistä asumismukavuutta

Vaikka yksittäisellä asukkaalla on lakimuutoksen ansiosta nyt paremmat oikeudet esteettömyyden parantamiseen, Kurppa soisi myös taloyhtiöiden olevan itse asiassa aloitteellisia. Esteettömyyttä voi myös miettiä jo ennen kuin varsinaista tarvetta ilmenee ja sisällyttää sen taloyhtiön viisivuotissuunnitelmaan – se kun palvelee kaikkia taloyhtiön asukkaita.

Kurppa muistelee käyneensä aikoinaan Seinäjoella vasta valmistuneessa kerrostalokohteessa, jonka rakennuttajan kanssa he tekivät yhteistyötä esteettömyyden suhteen. Pihalla hänen silmäänsä oli osunut asukas, joka saapui rapun ulko-ovelle kahden ostoskassin kanssa ja avasi oven vain kättä heilauttamalla.

– Totesin vastaavalle mestarille, että heillä näyttikin olevan sähköiset ovenavauslaitteet jo valmiina. Hän vain katsoi ihmeissään ja sanoi sen olevan heille katetta!

Esteettömyyttä parantavat ratkaisut voivatkin olla uudiskohteissa jo normi, joka nostaa kohteen asumismukavuutta muillekin kuin liikuntarajoitteisille ja lisää asukkaiden tyytyväisyyttä.

– Niinhän sen pitäisi mennä. Se on mielestäni hyvää suunnittelua ja rakentamista, ja mukava asumistapa. >>

Hei lukija

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

**» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.**

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi



Esteettömyyttä parantavien toimien kielto vaatii vankat perustelut

Vuonna 2023 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos on vielä sen verran tuore, ettei Ari Kurppa ryhdy arvioimaan, missä määrin sitä on osattu hyödyntää tai miten se on taloyhtiöissä otettu vastaan. Vaikka lakiuudistus antoi asukkailla uusia mahdollisuuksia, esteettömyyttä parantaviin muutostöihin on edelleen saatava lupa taloyhtiöltä.

– Pitää olla oikeasti todella vahvat perusteet, miksi jotain muutostöitä ei saisi tehdä, Kurppa kuitenkin toteaa. Hänen on vaikea keksiä, mikä tuollainen kieltämisen peruste voisi olla, kunhan talon rakenteita ei vaaranneta.

– Muutostyöt voi toteuttaa monella tavalla, ja on olemassa silmälle kauniimpia ratkaisuja, mutta nekin ovat makuasioita.

Väite siitä, että esimerkiksi liuskan asentaminen laskisi jo-

tenkin taloyhtiön arvoa, onkin Kurpalle vaikeasti sulateltava.

– En saa yhtään kiinni ajatuksesta, että asuntojen arvo laskisi siitä, että meillä on toimiva, hyvä luiska. Sehän vain parantaa taloyhtiön käytettävyyttä.

Esteettömyyskiistat jääneet aiemmin pimentoon

Kurpan mielestä taloyhtiön hallitus voisi antaa suoraan luvan esimerkiksi sähköisen ovenavausjärjestelmän asentamiseen, eikä hän itse pidä sitä yhtiökokousasiana. Hänellä ei ole tiedossaan monia tilanteita, joissa taloyhtiö olisi ylipäänsä vastustanut esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä.

Laki on kuitenkin muuttanut vasta hiljattain, jonka vuoksi ristiriidat ovat voineet

jäää taloyhtiön keskinäiseksi kiistaksi, joka on puitu sitten kuntoon yhtiökokouksessa.

– Voihan niitä olla vaikka kuinka paljon, mutta ne eivät tule tietysti mihinkään julkisuuteen, Kurppa pohtii.

Hän mainitsee kuitenkin erään, julkisuuteenkin asti nousseen tapauksen, jossa pieni espoolainen rivitaloyhtiö kielsi osakasta asennuttamasta pyörätuoliliuskaa huoneistonsa ulko-ovelle. Myös Invalidiliitolta on pyydetty mielipidettä tapauksesta, joka haastattelun hetkellä oli menossa jatkokäsittelyyn.

– Nythän yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on suositellut taloyhtiötä maksamaan 4 000 euron hyvitysmaksun kuukausia jatkuneesta syrjinnästä ja kieltänyt sitä jatkamasta menettelyn uusimista viiden tuhannen euron uhkasakolla. ●



Freepik



Kattava paketti palveluja hyvään asumiseen.

KIINTEISTÖNHOITO-, SIIVOUS- JA ISÄNNÖINTIPALVELUA

...jo vuodesta 1973



SULUN
KIINTEISTÖNHOITO OY

» Tutustu lisää palveluihimme osoitteessa: www.sulunkh.fi

PURANEN & KIVILUOTO

ASIANAJOTOIMISTO



P & K
— 1980 —

WWW.PURANEN-KIVILUOTO.FI

p. 014 411 0600

asianajotoimisto@puranen-kiviluoto.fi

Kauppakatu 41 A 4, Jyväskylän Wanha Tiilitalo



Kokonaisvaltaiset ja korkeatasoiset rakennusterveyspalvelut

- Rakennusterveysasiantuntijapalvelut (RTA)
- Sisäilma- ja kosteustekniset kuntotutkimukset
- Julkisivujen kuntotutkimukset
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimukset
- Riskirakennetarkastelut ja -analyysit
- Rakennusfysikaaliset selvitykset
- Ilmanvaihtojärjestelmien tarkastukset ja mittaukset
- Sisäilmatutkimukset
- Rakenteiden tiiveys- ja ilmavuototutkimukset
- Asumisterveyteen liittyvät arviointi- ja mittauspalvelut
- Työympäristöjen arviointi- ja mittauspalvelut



SIRATE
Ilmasta Hyvää.

Sirate Oy
Puh. 050 359 5837
juha.takkunen@sirategroup.fi
www.sirategroup.fi

VIESATEK

VIEMÄRISANEERAUSTA SUKITTAMALLA

LISÄÄ KÄYTTÖIKÄÄ VIEMÄRIPUTKILLE SUKITTAMALLA

TOTEUTAMME VIEMÄRISANEERAUKSET BETONI-, VALURAUTA- JA MUOVIVIEMÄREIHIN

- AMMATTITAITIDOLLA • LAADUKKAALLA TYÖNJÄLJELLÄ
- MARKKINOIDEN PARHAILLA TUOTTEILLA
- KILPAILUKYKYISELLÄ HINNALLA

Viemärikuvaukset/Myynti 020 741 8410
viesatek@viesatek.fi, www.viesatek.fi

KOTI- JA YRITYS- MUUTOT

 O. JYLHÄ OY



KAIKKI MITÄ MUUTTOOSI TARVITSET!

- ✓ Täyden palvelun muutot
- ✓ Muuttolaatikat ja pakkaustarvikkeet
- ✓ Varastointipalvelu
- ✓ Haasteellisten esineiden siirrot

Voit maksaa muuton myös sinulle sopivissa erissä rahoituskumppanimme kautta.

Kysy tarjous soittamalla:

Kotimuutot 024 885 8368

Ulkomaanmuutot 024 885 8369

Yritysmuutot 024 885 8371

tai täyttämällä tarjouspyyntölomake:

www.transport-jylha.fi

Noblessan
brändiviikot

Luksusta kaikille budjeteille

Voimassa
13.3. - 24.4.2024
uusiin keittiö-
tilauksiin, joiden
arvo on väh.
5000 €.
Lue lisää:
noblessa.fi

Noblessan keittiöt tuovat arkeesi luksusta,
olipa budjettisi sitten suuri tai pieni!

Brändiviikoilla saat keittiön hankinnasta ostoetua keittiön
lisävarusteluun. Jos keittiösi maksaa esimerkiksi 6000 euroa,
saat siihen 600 eurolla lisävarusteita, kuten valaistusratkaisuja,
kalliimman työtasomateriaalin, hienommat kodinkoneet tai
lisää säilytysratkaisuja. Katso verkkosivuiltamme esimerkkejä
ostoedun hyödyntämiseen!

Rahoituksella 6 kk korotonta maksuvapaata

noblessa
Laatukeittiöt Saksasta
noblessa.fi

Noblessa Jyväskylä
Ahjokeskus
040 185 6677
ma-pe 10-18, la 10-14

Noblessa Äänekoski
Kauppakatu 12
040 559 7062
ma-pe 10-17

*Kalusteasennukset ja kotisi muut remontit
hoitaa Rakennusliike T. Kolari Ky!*

Kiinteistöt kuntoon!



MEILTÄ MATOT:

- tuulikaappiin
- käytäville
- terassille
- kosteisiin tiloihin
- työpisteisiin
- myös erikois-kohteisiin

• Omat matot mittojen mukaan • Huolto ja
pesut tarvittaessa • KANNATTAVA VAIHTOEHTO!

Meiltä myös: • roskakorit • tuhkakupit ulkokäyttöön • pihakalusteet

VSS-varusteet

AB + S + M



- VSS-varustepaketit
- Tarviketäydennykset

TALPET
PESULAKONEET

SAHARA
kuivaus-
huoneeseen?

**Nykyaikaiset
pesulakoneet**



R KOHDEMYNTI

Ahjokatu 12 (Seppälän liikekeskus)
40320 Jyväskylä

Puh. 010 4395 200

www.rkohdemyynti.fi

KESÄÄ KOHTI VAUHDILLA...

**Kierrättämällä säästät parhaiten
luontoa ja energiaa!**

 **kirpparilla.fi**

Sorastajantie 1, 40320 Jyväskylä

Avoimena ma-pe 10-18 • la 10-17 • su 12-16

Puh. 0400 238 793 • www.kirpparilla.fi • jyvaskyla@kirpparilla.fi