

OMAKIINTEISTÖ

KIINTEISTÖ-, TALOYHTIÖ- JA ASUKASLEHTI – OSAKKAILLE, SIJOITTAJILLE JA ASUKKAILLE

POHJOIS-SAVO, POHJOIS-KARJALA 2 • 2026



Sähköautojen
latauspisteiden
monet ratkaisut ... 10

Kevättalkoissa
myös pihan
leikkipaikka
kuntoon 12

Siistinä pidetty
jätekatos auttaa
torjumaan
tuhoeläimet 18

Aika uusia **elementtisaumat**?
Saumapartio hoitaa.



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

Saumapartio Oy on luotettava kumppanisi
saumaustöihin ja julkisivujen huoltoon.

Julkisivusaumausten lisäksi meiltä hoituu myös:

- Impregnointi
- Huoltomaalaus
- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu

pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi

010 212 3770 / 040 528 7937



TÄYDEN PALVELUN LVI-TALO
LVI-PALVELUT AMMATTITAITDOLLA
JOENSUUSTA KOKO
POHJOIS-KARJALAAN

- KOTITALOUDET, TALOYHTIÖT, YRITYKSET
JA JULKINEN SEKTORI
 - MEILTÄ MYÖS VIEMÄRINKARTOITUS
JA SUKITUSTYÖT
 - TILOISSAMME PALVELEVA MYYMÄLÄ
- TERVETULO!**



Pamilonkatu 38, 80130 Joensuu
puh. 013 255 600
Avoinna ma-pe 7-16.30

ASIANAJOTOIMISTO LAKIPALVELU PETRI SALLINEN OY

Oikeuden asialla vuodesta 1994

- » PERUNKIRJOITUKSET JA PERINTÖASIAT
- » KIINTEISTÖASIAT
- » TESTAMENTIT, LAHJAKIRJAT, EDUNVALVONTA
- » OIKEUDENKÄYNTIASIAT
- » TYÖSUHDEASIAT
- » KAIKKI SOPIMUSASIAT

Toimistomme on Joensuun keskustassa osoitteessa Malmikatu 5 B 10, 80100 Joensuu.

Palvelemme myös Mikkeliissä ajanvarauksella osoitteessa Savilahdenkatu 10 A 12, 50100 Mikkeli.

Palvelemme maanantaista perjantaihin klo 8.00-16.00.
asianajotoimisto@petrisallinen.com,
puh. 010 548 8100

Petri Sallinen, puh. 050 557 1944
Erika Boman, puh. 050 338 3643
Paula Päivärinta, puh. 050 3744 123
Valtteri Laukkanen, puh. 050 547 1936



www.asianajotoimistojoensuu.fi



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 edustuskunnossa. Vähennät samalla myös siivouskustannuksia. 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





POHJOIS-SAVO,
POHJOIS-KARJALA
2/2026

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

Jakelulevikki
SUURJAKELU
Joensuu, Kitee, Kontiolahti,
Lieksa, Liperi, Outokumpu,
Polvijärvi ja Kuopio
Painosmäärä: 9000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen
jakeluyhtiö

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

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

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

**Taitto ja
ilmoitusvalmistus**
Nexus Media Oy

Painopaikka
Sanomala Oy

Kannen kuva
Freepik

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

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

Freepik



Freepik

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Lämpöpumppujen huolto
- 9 Lakipalsta
- 10 Sähköautojen latauspaikat
- 12 Pihan leikkipaikat ja toiminnot
- 14 Taloyhtiön sisäilma
- 16 Vakuutusten kilpailutus
- 17 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 18 Tuholaistorjuntaa taloyhtiössä

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja

Petri Kaukonen

Hyvin hoidettu talous ei ole vain kulujen karsintaa

Taloyhtiöiden hoitokulujen odotetaan tänäkin vuonna jatkavan vähittäistä kasvuaan. Etenkin vesimaksuihin on ennakoitu tuntuvia korotuksia, mikä voi antaa aihetta korottaa taloyhtiön asukkailtaan perimiä vesimaksuja.

Taloyhtiössä on tarkoitus voida elää sujuvaa arkea ja viihtyä – mutta mielellään kustannuksilla, jotka eivät kaataisi osakkaiden taloutta. Olosuhteiden muuttuessa taloyhtiö, joka on osannut ennakoida kiinteistön kunnossapitotarpeita ja miettiä, miten asiat hoidettaisiin kustannustehokkaasti, voi katsoa rauhallisin mielin tulevaan.

Siksi muun muassa maksamatta jääneisiin vastikkeisiin kannattaa puuttua pikaisesti, ja tarvittut huollot ja remontit hoitaa ajallaan eikä lykätä niitä hamaan tulevaisuuteen. Vakuutuksia voi ja kannattaa tarvittaessa kilpailuttaa. Ja jotta taloyhtiön maksuvalmius olisi turvattu äkillisissäkin tilanteissa, sen tilillä olisi hyvä olla noin kolmen kuukauden vastikkeita vastaava hoitovastikepuskuri.

Esimerkiksi piha on tärkeä osa taloyhtiön asukkaiden elinympäristöä, ja sen ylläpidolla on suuri merkitys asumisviihtyvyyteen. Hyvä kiinteistönpito onkin yhtä lailla investointi taloyhtiön viihtyvyyteen kuin sen arvon ja kunnon ylläpitoon. Se ei kuitenkaan synny tyhjästä, vaan vaatii jatkuvaa satsausta ja yhteistä sitoutumista siihen, että taloyhtiötä hoidetaan hyvin.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen
päätoimittaja



Lisää luettavaa osoitteessa
www.omakiinteisto.com
digiomakiinteisto.fi





AJANKOHTAISTA

●●● Suurin osa taloyhtiöistä liian kuumia kesäisin

Koneelliset viilennysratkaisut eivät ole arkipäivää suurimmassa osassa taloyhtiöitä, huomautti Kiinteistöliitto tiedotteessaan jo helmikuussa. Kiinteistöliiton teettämässä kyselyssä 65 prosenttia vastaajista kertoi, ettei taloyhtiössä ole lainkaan koneellista viilennysratkaisua. Jos taloyhtiössä on jokin koneellinen viilennystapa, se on tyypillisesti asuntokohtainen ilmalämpöpumppu. Niitä on kyselyyn vastanneiden taloyhtiöistä noin joka kolmannessa vähintään yhdessä asunnossa. Ilmalämpöpumput ovat yleisempiä rivi- kuin kerrostaloissa.

Kiinteistöliiton tuorein energia- ja ilmasto-kysely toteutettiin marras-joulukuussa 2025. Kyselyyn vastasi yhteensä yli 2800 taloyhtiöiden hallitusten jäsentä, joista suurin osa puheenjohtajia.

Asunnot liian kuumia kesäisin

Lähes 70 prosenttia kyselyn vastaajista koki, että omassa taloyhtiössä vähintään osassa asuntoja huoneilman lämpötilat ovat kesällä liian korkeita. Osuus oli lähes yhtä korkea vuoden 2022 kyselyssä.

Kolmasosa vastaajista arvioi, että taloyhtiön kesäajan sisäilman laadussa on parannettavaa. Painovoimaisen ilmanvaihdon taloyhtiöissä parannustarpeita koki lähes puolet vastaajista. Koneellisen tulo-poisto-ilmanvaihdon taloyhtiöissä vastaava osuus oli alle viidesosa vastaajista.

Sisäilman laatuun liittyviksi ongelmiksi koettiin erityisesti seisova ilma, korkea huoneilman kosteus ja tunkkaisuus.

– Parhaillaan valmistellaan uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimuksia. Tässä yhteydessä on tärkeää vaatia tulevien asuinrakennusten rakentajia kiinnittämään huomattavasti nykyistä enemmän huomiota helteisiin, kun he suunnittelevat rakennusten energia- ja talotekniikkaratkaisuja, sanoo Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioiden johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.



Freepik

Viilennystarpeet huomioitava taloyhtiön tulevissa korjaushankkeissa

Keskellä kylmintä talvea helteet voivat tuntua kaukaisilta, mutta taloyhtiöiden kiivaimman yhtiökokouskauden kynnyksellä on juuri oikea ajankohta pohtia yhtiön viilennysratkaisuja. Liikkeelle kannattaa lähteä nykytilanteen kartoittamisella eli selvittämällä, kuinka moni taloyhtiössä asuva kärsii korkeista sisälämpötiloista. Jos tarvetta ilmenee, viilennystarpeet on syytä huomioida kunnossapitosuunnitelmaan kirjattavissa tulevissa hankkeissa.

Jos lämmitysjärjestelmän uudistus on taloyhtiössä ajankohtainen, voidaan esimerkiksi maalämpöön siirtymisen yhteydessä harkita maaviilennyksen hyödyntämistä. Jos tulossa on julkisivuremontti, sen yhteydessä voidaan arvioida keskitettyjä viilennysratkaisuja. Jos yhtiössä ollaan uusimassa ikkunoita, aurinkosuojaikkunat voivat auttaa vähentämään yllilämpöongelmia.

– Tärkeää on myös varmistaa, että taloyhtiössä jo olevasta ilmanvaihtojärjestelmästä on pidetty asianmukaisesti huolta. Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö tulisi tehdä tyypillisesti 5–10 vuoden välein, Petri Pylsy muistuttaa.

Osakkaille ohjeet ilmalämpöpumppujen hankintaan

Koska ilmalämpöpumppu on tehokas tapa pitää kurissa huoneilman lämpötilat kesähelteillä, taloyhtiöllä on hyvä olla selkeät ohjeet niiden hankinnasta. Ohjeet kannattaa tuoda yhtiökokouksen käsittelyyn, ja niissä on hyvä määritellä seuraavat asiat:

- miten osakkaan tulee toimia ennen hankintaa
- mitä muutostyöilmoituksessa tulee esittää
- millaiset ovat taloyhtiön periaatteet ja ehdot laitteiden asennukselle

●●● Asuntojen arvonalasku vaikeuttaa taloyhtiöiden remonttilainan saantia

Yle uutisoi maaliskuussa asuntojen jatkuvan arvonalaskun tekevän taloyhtiöiden kunnossapidosta entistä vaikeampaa, mikä puolestaan vauhdittaa arvonalaskua entisestään.

Taloyhtiöiden suuret remontit rahoitetaan yleensä kokonaan tai valtaosin pankin lainarahalla, jolloin lainan vakuutena on koko kerrostalo ja sen kaikki asunnot. Ongelma syntyy, kun asuntojen arvo laskee jolloin myös remonttiin enintään annettava lainasumma pienenee.

Suomessa on yhä enemmän alueita, joilla asuntojen hinnat ovat niin halpoja, että taloyhtiö ei saa riittävän suurta lainaa tehdäkseen esimerkiksi putkiremontin. Ongelma-alueita on myös suurissa kaupungeissa, ei

vain syrjäseuduilla. Kasvukeskuksissa ongelma on kasvussa.

Pankki varoittaa korjausvelan vaaroista

Ylen haastattelema taloyhtiöiden lainoista vastaavan johtaja **Ville Roihu** Danske Bankista huomautti tilanteen voivan päätyä umpikujaan asuntojen hintojen laskiessa ja remonttien hintojen noustessa. Useita jo päätettyjä remontteja on häneen mukaansa lykätty aivan viime metreillä. Hän piti kehityssuuntaa ymmärrettävänä, mutta huonona.

Roihu myös korosti, että remonttien tekeminen porrastetusti ja suunnitelmallisesti on paras keino välttää korjausvelan kasautuminen. Korjausvelka voi johtaa arvonalaskun kierteeseen, joka johtaa pahimmillaan taloyhtiön konkurssiin. Tilanne on jo pitkään kehittänyt huonoon suuntaan.

– Joka vuosi korjataan vähemmän kuin pitäisi. Taloyhtiöiden alasajoja alkaa varmasti näkyä enemmän, Roihu ennakoii.

Roihu korosti jokaisen taloyhtiön olevan kuitenkin erilainen tapaus. Lainapäätöksissä punnitaan erityisesti tekemättä olevien remonttien taakkaa, ja sitä onko taloyhtiöllä mahdollisuutta selvittää myös tulevista korjaustarpeista.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus helpottaa häiriötilanteisiin puuttumista

Hallitus antoi maaliskuussa eduskunnalle esityksen asunto-osakeyhtiölain uudistuksesta. Oikeusministeriö kertoi uudistukseen liittyvässä tiedotteessaan tavoitteena olevan tarjota keinoja taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumiseen, osakehuoneiston hallintaanottoon, toiminnan alasajoon sekä sähköautojen latausjärjestelyihin. Lisäksi uudistuksella halutaan selkeyttää lyhytaikaisen vuokraamisen pelisääntöjä.

– Asunto-osakeyhtiölakia uudistetaan, jotta se vastaisi paremmin nykypäivän asumisen tarpeita ja muuttunutta toimintaympäristöä. Taloyhtiöille halutaan antaa riittävät keinot huolehtia asumisturvallisuudesta. Häiriötilanteilla on vaikutusta asukkaiden arkeen ja asumisviihtyvyyteen, joten niihin puuttuminen on tärkeää, sanoo oikeusministeri **Leena Meri**.

Lyhyt vuokraus edelleen mahdollista, mutta häiriöihin puututaan

Taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua häiriöihin parannettaisiin täydentämällä perusteita,

joiden nojalla taloyhtiö voi ottaa asunnon määräajaksi hallintaansa. Jatkossa taloyhtiö voisi puuttua esimerkiksi toistuviiin häiriöihin, joita taloyhtiön tiloissa tai kiinteistön alueella vierailevat ulkopuoliset henkilöt aiheuttavat. Muutokset helpottaisivat erityisesti lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien ongelmien käsittelyä taloyhtiössä. Hallintaanottoon liittyvät varoitukset ja päätökset voitaisiin jatkossa toimittaa osakkaille ja vuokralaisille sähköisesti.

Lyhyt vuokraus olisi edelleen sallittua, mutta osakkaan tulisi huolehtia siitä, että hänellä on tarvittavat tiedot vuokralaisesta. Näin taloyhtiö voisi tarvittaessa saada tietoja mahdollisten vahinkojen selvittämiseksi ja korvausvaatimusten kohdentamiseksi oikealle taholle.

Taloyhtiöiden päätöksentekoa kevennetään

Alueellinen kehitys ja yhteiskunnan rakennemuutokset ovat muuttaneet taloyhtiöiden toimintaympäristöä. Ehdotetuilla muutoksilla

voitaisiin helpottaa esimerkiksi liikehuoneistojen käyttötarkoituksen muuttamista asuinhuoneistoiksi, kun liikehuoneistot ovat jääneet tyhjiksi. Näin voitaisiin vähentää huoneistojen vajaakäyttöä ja säilyttää niiden arvo.

Taloyhtiön toiminnan päättämistä helpotettaisiin keventämällä selvitystilaan asettamista koskevaa päätöksentekoa. Myös asunto-osakeyhtiöiden konkurssia koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että konkurssin vaikutukset osakkeenomistajien ja osakkeenomistajien vuokralaisten asemaan huomioitaisiin paremmin. Päätös konkurssiin hakemisesta tehtäisiin osakkaita kuullen yhtiökokouksessa.

Lisäksi lakiin lisättäisiin kohta sähköautojen latauspistehankkeiden kustannusten jakamisesta. Jakoperusteeksi ehdotetaan tasajakoa hankkeeseen osallistuvien kesken.

Uudistukset ovat osa pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmaa. Lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.10.2026. Myös ympäristöministeriössä on valmisteltu samanaikaisesti rakentamislakiin lyhyt vuokrausta käsittelevää lainsäädäntöä.

Yleisimmät väärinkäsitykset isännöinnistä: riitojen ratkoja ja pihojen lakaisija

Naapuririitojen ratkominen, kiinteistöhuollon työt ja taloyhtiön pihojen kunnossapito. Nämä ovat keskeisempiä isännöitsijän työhön liittyviä suomalaisten väärinkäsityksiä, joita Isännöintiliiton nosti helmikuussa esille teettämänsä kansalaiskyselyn tuloksista.

– Isännöinnissä tehdään paljon työtä, joka jää asukkaille ja osakkaille näkymättömäksi. Siksi moni mieltää isännöintityön edelleen ennen kaikkea konkreettisiksi, taloyhtiössä näkyviksi asioiksi, kuten pihojen kunnossapidoksi, joka nousi esiin myös tutkimuksessa, toteaa Isännöintiliiton johtaja **Marianne Falck-Hvilstafeldt**.

– Isännöinti on kuitenkin vaativaa ja monipuolista asiantuntijatyötä, jossa tarvitaan laajaa osaamista taloudesta, hallinnosta, lainsäädännöstä ja rakennustekniikasta. Isännöinti huolehtii taloyhtiön hankinnoista, kunnossapidosta ja kiinteistön arvon kehityksestä, ja työ on yhä useammin moniammatillisen tiimin tuottamaa palvelua, kertoo Falck-Hvilstafeldt.

Nuorten ikäryhmässä isännöinti tunnetaan huonosti

Eri ikäryhmistä isännöitsijän tehtävänkuvas- ta heikoiten perillä ovat nuoret aikuiset. Alle 25-vuotiaista vastaajista 51 prosenttia oli sitä mieltä, että pihan kunnossapito kuuluisi isännöitsijän tehtäviin ja peräti 65 prosenttia oli sitä mieltä, että kiinteistön huoltotyöt kuuluisivat isännöitsijän vastuulle, vaikka nämä kuuluvat huoltoyhtiölle.

– Nuorilla ei tyypillisesti ole ollut yhtä paljon kosketuspintaa isännöinnin kanssa kuin



Freepik

iäkkäämmillä ihmisillä. Taloyhtiöiden hallituksissa on yleensä iäkkäämpää väkeä, ja nuorempien osakkaiden tyytymättömyys oman taloyhtiön hallituksen päätöksiin saattaa näkyä kriittisenä suhtautumisena isännöintiin, sillä taloyhtiössä isännöinti on usein hallituksen päätösten toteuttaja, Falck-Hvilstafeldt arvioi.

Tutkimustuloksissa näkyikin ruuhkavuosia elävien kriittisyys isännöintiin. 35-49 -vuotiaat suhtautuvat kriittisemmin kyselyn mu-

kaan isännöintiin.

Tutkimustulokset osoittavat, että omistus- asijat ovat huomattavasti paremmin perillä isännöitsijän vastuista kuin vuokralalla asuvat.

– Omistusasuminen tuo usein mukanaan aktiivisempaa osallistumista taloyhtiön asioihin, esimerkiksi yhtiökokouksiin ja hallitus- työskentelyyn, mikä lisää ymmärrystä isännöinnin tehtävistä ja vastuiden jakautumisesta taloyhtiössä, toteaa lopuksi Falck-Hvilstafeldt.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Oikein huollettu lämpöpumppu palvelee pitkään

Lämpöpumppujen myynti on Suomessa kasvussa – osin koska pumpulla tavoitellaan säästöä lämmityskuluihin, osin koska ikääntynyt laitekanta vaatii monin paikoin jo uusimista. Lämpöpumpuilta halutaan paljon, mikä on korostanut niiden säännöllisen huollon, mutta myös etävalvonnan merkitystä taloyhtiöissä.

Suomi on lämpöpumppujen luvattu maa, toteaa Suomen Lämpöpumppuyhdistys Sulpun toiminnanjohtaja **Jussi Hirvonen**. Viime vuosien notkahduksen jälkeen pumppumarkkinat ovat hänen mukaansa taas kasvussa: yleensä hankintaa perustellaan ennen kaikkea rahansäästöllä, ja Suomen olosuhteissa lämpöpumppujen kannattavuus onkin hyvä.

– Olemme yksi maailman pumpputiheimpiä maita. Ja myös saneerausmarkkina on hyvin käynnissä erityisesti ilmalämpöpumpuissa, hän lisää.

Monet alan alkuaikoina asennetut pumput ovat alkaneetkin jo tulla elinkaarensa loppuun ja on vaihdettava uuteen. Esimerkiksi ilmalämpö-

pumppujen elinkaari on yleensä noin 15 vuotta, ja Hirvosen mukaan nykyisin jo 30 % uusista ilmalämpöpumpuista asennetaan vanhojen pumpujen tilalle. Sama koskee myös maalämpöpumppuja, joita hän arvioi Suomessa olevan jo yli 200 000.

– Niistä jo monta kymmentä tuhatta alkaa olla 20 vuotta vanhoja, ja ovat tulossa ja tulleetkin osittain vaihtoon.

Uudet ilmiöt lämpöpumppuinnon taustalla

Suomalaiset kerrostalot lämmitetään pääsääntöisesti kaukolämmöllä. Valtaosa ennen vuotta 2000 rakennetuista kerrostaloista on Hirvosen mukaan

varustettu lisäksi poistoilmanvaihdolla, jossa vaihdettava ilma puhalletaan suoraan katolle ilman lämmön talteenottoa.

– Tämä on tuonut pari markkinaa siihen: yksi on se, että poistoilmasta pystyisi ottamaan energiaa talteen poistoilmalämpöpumpulla.

Viime vuosina kaukolämmön rinnalle onkin usein asennettu poistoilmalämpöpumppu (PILP) lämmitysenergian säästämiseksi. Toinen yleistynyt ilmiö on kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä samalla, kun taloyhtiöön asennetaan poistoilmalämpöpumppu.

Lämpöpumppujen kysyntää ovat kiihdyttäneet energian kallis hinta ja

ympäristötietoisuus, mutta myös kasvava tarve ja halu jäähdyttää huoneistoja. Hirvonen huomauttaa, että vielä takavuosina jäähdytystä ei kuitenkaan pidetty Suomen oloissa olennaisena.

– Joskus 20 vuotta sitten kun esitelin ilmalämpöpumppuja ja sanoin, että ilmalämpöpumpulla saa kaupan päälle myös jäähdytyksen, 95 % vastasi, että ei lämmin luita riko: ei suomalaistaloissa tarvita jäähdytystä! hän muistelee.

– Tänä päivänä jos kysyy, vastaus ei ole sama. Kesät ovat lämmenneet, mutta ihmiset ovat myös tottuneet jäähdytykseen autoissa ja julkisissa tiloissa ja osaavat kaivata sitä myös ko-

” Monet alan alkuaikoina asennetut pumpput ovat alkaneetkin jo tulla elinkaarensa loppuun ja on vaihdettava uuteen.

tiinsa.

Pitkillä kesähelteillä monet kerrostaloasunnot voivat olla pahimmillaan asuinkelvottomia. Hirvonen huomauttaa, ettei vanhoihin rakennuksiin kannata yleensä asentaa keskitettyä jäähdytysjärjestelmää. Sen sijaan jäähdytys hoidetaan ilmalämpöpumpulla.

Huolto tehostaa pumppujärjestelmän toimintaa

– Aikoinaan puhuttiin, että pumppu ei tarvitse mitään huoltoa. Nyt kun pumppukanta on kasvanut, huolto- liikkeitäkin on tullut, Hirvonen kertoo. Hän toteaa pumpuissa myös riittävän huollettavaa ja ylläpidettävää; jotta koko järjestelmä toimisi optimaalisesti, muun muassa sen säätöjen on oltava kunnossa ja suodatinten puhtaat.

– Eniten vaikuttaa se, jos järjestelmän säädöt ovat pielessä, patteriverkostoa tai ilmanvaihtoa ei ole tasapainotettu. Silloin pumppu toimii väärillä parametreilla.

Oikein toimiva laite saa hänen mukaansa vuosia lisää elinkaarta. Monissa kerrostalo-kohteissa lämpöpumpulle hankitaan siksikin huoltosopimuksen lisäksi myös etävalvonta.

Maalämpöpumput ja poistoilmälämpöpumput ovat Hirvosen mukaan perustoiminnaltaan hyvin yksinkertaisia, ja niiden ylläpitokin suoraviivaista. Esimerkiksi maalämpöpumpun kylmäaineita ei hänen mukaansa tarvitse vaihtaa.

– Jotain on rikki jos kylmäaineet karkaavat. Maapiiriinkään ei tarvitse puuttua, se kestää siellä ikuisesti.

Sen sijaan maalämpöpumpussa voi olla muita kuluvia osia, kuten kierrätyspumppuja tai venttiilejä.

– Ja säädöt tai jotkin anturit niin sanotusti ryömivät, joten on syytä välillä katsoa, ovatko niiden näytännät arvot kohdallaan.

Hirvonen arvioi, että lämpöpumpun toiminta ja säädöt olisi hyvä tarkastaa kerran vuodessa tai kahdessa. Toisinaan rakennuksessa on voinut tapahtua muita muutoksia, joiden ei ole ymmärretty vaikuttavan myös pumppuun. Säännöllisen seurannan ansiosta asiaan voidaan kuitenkin puuttua.

Ilmalämpöpumpun suodattimet puhdistettava

Jäähdytyskäytössä olevien ilmalämpöpumppujen suodattimet tarvitsevat puolestaan säännöllistä puhdistusta.

– Kun ilmaa käsitellään, suodatin aina likaantuu. Sisäyksikössä on suodattimet, jotka pitää muistaa

puhdistaa vaikka imuroimalla jopa kerran kuussa, tai ainakin katsoa ovatko ne likaiset, Hirvonen kertoo.

Jäähdytyksen yhteydessä muodostuu myös kondenssivettä, jota varsinkin kesähelteillä voi tulla huomattavankin paljon. Hän kehottaa varmistamaan, että tippavesilet-ku johtaa vedet haluttuun paikkaan.

– Keväällä, kun jäähdytyskelit alkavat, pitäisi katsoa, että kondenssivedet menevät varmasti ulos sinne tarkoitettuun paikkaan eikä olohuoneen parketille.

Ilmalämpöpumpun sisäyksikkö saattaa vuosien saatossa likaantua puhdistuksesta huolimatta. Hirvonen mainitsee joidenkin yritysten suorittavan huoltoja ja pesuja sisäyksiköille ja arvioi sopivan huoltovälin olevan 3–5 vuotta. Hän kehottaa kuitenkin huoltamaan ja tarkistamaan jäähdytyskäytössä olevat pumpput jo ennakoon – helteet kun näkyvät yleensä heti lämpöpumppuja huoltavien yritysten saamista yhteydenotoissa.

Korjataanko pumppu vai vaihdetaanko uusi?

Lämpöpumpun vikaantuessa joudutaan usein harkitsemaan, korjataanko laite vai vaihdetaanko se. Hirvonen kehottaa taloyhtiöitä valmistautumaan vikatilanteisiin joka tapauksessa jo ennakoon.

– Jos on vanhempi laitteisto, pitäisi ainakin varautua siihen, että olisi olemassa kontakti huoltoliikkeen tai toimittajan kanssa. Jos tulee vikaa, mistä saa uuden pumpun ja palvelua?

Hän toteaa esimerkiksi ilmalämpöpumppujen olevan asennettuina hinnaltaan vain noin kahden tuhannen euron luokkaa. Jos laitteella alkaa olla jo useampia vuosia ikää, sen korjaaminen ei ole enää välttämättä taloudellisesti kannattavaa, vaan laite vaihdetaan ennemmin uuteen.

Lämpöpumput myös kehittyvät hyvää vauhtia. Vaikka pumppujen perustekniikka on Hirvosen mukaan yksinkertainen, vuosien saatossa laitteista on tullut helpompia käyttää ja niihin on saatu uusia ominaisuuksia. Osa laitteista voi esimerkiksi käyttää sähköä enemmän silloin, kun sähkön hinta on halpa, ja toimia kalliin sähkön aikana pienemmällä kulutuksella.

Vaikkapa 20 vuotta vanhaan maalämpöpumppuun verrattuna nykyaikaiset pumpput ovatkin usein jo parempia sekä hyötysuhteeltaan, automaatioltaan että käytettävyydeltään.

– Se on monta kertaa syy siihen, että pumppu vaihdetaan uuteen. >>

Asianajotoimisto Aki Pietarinen Oy



Puh. (013) 631 610 • 040 515 9610

Rantakatu 25 A 1, JOENSUU

• Liperi • Outokumpu • Polvijärvi

www.pietarinen.fi

asianajotoimisto@pietarinen.fi



- Saneeraus- ja remonttityöt
- Korjaus- ja uudisrakentaminen
- Lämpöpumppujen asennukset ja huollot

- LVI-työt

puh. 050 340 2518

hannu@rakennusliikeanres.fi

- Rakennus-työt

puh. 0500 674 220

esko@rakennusliikeanres.fi

www.rakennusliikeanres.fi

TÄYDEN PALVELUN RAKENNUS-
LIIKE POHJOIS-KARJALAN
ALUEELLA

RAKENNUSLIIKE
ANRES OY

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



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

Nyky aikaista, laadukasta ja helppoa palvelua taloyhtiöllesi!

Pyydä tarjous isännöinnistä!

mika.vaisanen@taloasema.fi

puh. 0400 929 820 tai

www.taloasema.fi/pyyda-tarjous



taloasema

Isännöintiä, jonka tunnet



Mika Väisänen yrittäjä, isännöitsijä

Puh. 0400 929 820

Puijonkatu 28, Kuopio

www.taloasema.fi/kuopio

Hei lukija

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

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi




OMAKIINTEISTÖ

Lämpöpumpun hankinta vaatii osaamista



Hirvonen kehottaa ensin kartoittamaan, olisiko lämpöpumpputaloyhtiössä mahdollinen tai kannattava – tai ylipäättään aiheellista hankkia. Alan toimijat tekevät hänen mukaansa yleensä kattavia tarjouksia, joista voi hinnan lisäksi ilmetä myös järjestelmästä koituvat säästöt ja takaisinmaksuajat.

– Jos lähtee toteuttamaan, suosittelen että käytetään hankekonsulttia, joka kilpailuttaa toimijat ja tarvittaessa valvoo toimituksen ja että kaikki tulee kuntoon.

Jos lämpöpumppujärjestelmä tilataan ilman kunnollista suunnittelua ja valvontaa, taloyhtiön siitä saamat hyödyt voivat jäädä laihoiksi. Ja vaikka järjestelmä olisikin mitoitettu ja asennettu oikein, se tavallisesti edellyttää käyttöönottoaiheessa myös säätämistä ja muutoksia taloyhtiön olemassa oleviin järjestelmiin toimiakseen optimaalisesti.

Millainen järjestelmä on kannattava?

Hirvonen toteaa lämpöpumppuhankkeiden olevan usein monen sadan tuhannen euron projekteja. Amatöörielle sellaisen ostaminen omin päin voi olla taloudellinen riski.

– Jos on tyypillinen kerrostalo, maalämpöprojektin hinta saattaa olla 200–300 tuhatta. Hankekonsultille kannattaa siinä jokunen tonni maksaa.

Konsultti voi myös selvittää, kannattaako taloyhtiön ylipäättään hankkia lämpöpumppujärjestelmä. Rakennukset ovat erilaisia niin kokonsa, tonttinsa kuin käyttöveden- ja lämmönkulutuksensa osalta, huomauttaa Hirvonen. Kaikki nämä vaikuttavat siihen, millainen lämmitysratkaisu olisi kannattava.

– Miten saadaan porareivät, ja pitääkö tai pystyykö poistoilmaa käyttämään lämmönlähteenä, hän mainitsee esimerkkinä. Koska lämpöpumppu ottaa ilmaisenergiaa maasta tai ulkoilmasta, sen kannattavuus myös paranee, mitä kalliimpaa energia on.

Uusia rahoitusmalleja tullut tarjolle

Taloyhtiöt rahoittavat lämpöpumppujärjestelmänsä tavallisesti pankkilainalla ja saattavat samalla sopia järjestelmän toimituksen yrityksen kanssa niin sen huollosta kuin etävalvonnastakin.

– Eri toimijat ovat tuoneet tarjolle omia rahoitusmallejaan, huomauttaa Hirvonen. Lämpöpumpun voi hankkia esimerkiksi leasing-sopimuksella, jolloin taloyhtiön ei tarvitse hankkia erikseen rahoitusta sitä varten. Jopa verrattaen halpoja ilmaislämpöpumppuja voi hänen mukaansa hankkia nykyisin rahoituksella.

Uutena palvelumallina alalle on tullut ratkaisu, jossa taloyhtiön kanssa sopimuksen tehnyt lämpöpumppuyritys omistaa taloyhtiöön asentamansa laitteet, esimerkiksi maalämpöpumpun ja poistoilmalämpöpumpun. Taloyhtiö ostaa yritykseltä pumppujen tuottamaa lämpöä, ja järjestelmän huollosta ja esimerkiksi varaosista vastaa palveleva yritys.

– Se on ikään kuin ostaisi kaukolämpöä. Ei ole muuta huolta kuin että maksaa kuukausilaskut. ●

Freepik



LAKIPALSTA

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



Milloin teidän taloyhtiössänne on viimeksi mietitty yhtiöjärjestystä?

Yhtiöjärjestys kannattaa pitää ajan tasalla ja käydä läpi varsinkin vanhemmissa asunto-osakeyhtiöissä. Saattaa olla, että yhtiöjärjestys on jäänyt päivittämättä pidemmäksi aikaa, jolloin siitä voi löytyä muutostarpeita tai vanhentuneita määräyksiä. Selkeä ja nykyistä lakia vastaava yhtiöjärjestys on osakkeenomistajien etu.

On ongelmallista, mikäli yhtiöjärjestys ja yhtiössä noudatettu käytäntö eivät kohtaa. Taloyhtiössä on voitu noudattaa pitkään tiettyä käytäntöä, mutta sitä ei ole koskaan kirjattu yhtiöjärjestykseen, jolloin käytäntö ei sidokaan uutta osakkeen ostajaa.

Esimerkiksi kunnossapitovastuuta koskevat määräykset eivät välttämättä vastaa yhtiössä noudatettuja käytäntöjä. On hyvinkin tyypillistä, että pienissä yhtiöissä halutaan muuttaa kunnossapito osakkaan vastuulle ja yhtiössä on voitu jopa vuosikymmeniä toimia siten, että osakkaat vastaavat itse remonteistaan. Laisa on kuitenkin lähtökohtana se, että yhtiö vastaa rakenteista ja eristeistä, eikä noudatettu käytäntö lähtökohtaisesti sido osakkeen ostajaa, mikäli kunnossapitovastuun jakoa ei ole merkitty yhtiöjär-

jestykseen. Tästä saattaa aiheutua ikäviä tilanteita, joissa esimerkiksi uusi osakas voi vaatia naapuria maksamaan remontejaan, mikä voi tuntua hyvinkin epärealistilta. Yhtiöjärjestys onkin selvyiden vuoksi ja ongelmien välttämiseksi tarpeen muuttaa vastaamaan noudatettua tilannetta.

On myös tyypillistä, että yhtiöjärjestyksessä yhtiökokouksen kutsuaika on merkitty liian lyhyeksi. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään, että kokouskutsu on toimitettava viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Lakia uudistettaessa vuonna 2009 kutsun vähimmäisaikaa pidennettiin viikosta kahteen viikkoon osakkeenomistajien tiedonsaannin ja osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi. Yhtiöjärjestyksissä vähimmäisaika onkin helposti saattanut jäädä aikaisemman lain mukaiseksi.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisen halukuutta kannattaa kartoittaa yhtiössä etukäteen, sillä jos tarvittavaa kannatusta ei saada, työ voi olla turhaa. Mikäli muutoksia päädytään tekemään, tyypillisesti tehdään niin, että hallitus käynnistää yhtiöjärjestyksen muutosprosessin ja laatii

oikeudellisen asiantuntijan kanssa ehdotuksen uudeksi yhtiöjärjestykseksi. Asunto-osakeyhtiölaissa edellytetään yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi 2/3 määräenemmistöä.

Joissain tilanteissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan suostumus myös osakkeenomistajilta. Suostumus tarvitaan esimerkiksi silloin, kun muutetaan huoneiston käyttötarkoitus toiseksi tai puututaan osakashallinnassa oleviin tiloihin. Suostumus tarvitaan myös, jos vastikeperusteena olevia pinta-aloja muutetaan, jolloin osakkeenomistajan maksuvelvoite yhtiötä kohtaan kasvaa. Lisäksi esimerkiksi kunnossapitovastuuta ei voi siirtää osakkaalle siltä osin, kun yhtiön vastuulla oleva korjaustarve on jo tiedossa, vaan tähänkin tarvitaan kyseisen osakkeenomistajan suostumus.

Suostumuksen osakkeenomistajalta muutoksia varten hankitaan tyypillisesti yhtiökokouksessa tai sitä ennen. Suostumuksen hankkiminen on mahdollista myös jälkikäteen. Suostumus on syytä saada kirjallisesti, jotta asiasta ei tule epäselvyyksiä ja hallitus saa rekisteröityä uuden yhtiöjärjestyksen ongelmitta.

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti





••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Tarve sähköautojen latauspaikoille kasvussa

Kunnianhimoiset päästötavoitteet ajavat Suomen autokantaa nopeasti kohti sähköistymistä. Vuoden alusta tarjolle tullut romutuspalkkio toimii porkkanana sähkö- tai vetyauton ostamiseen, mutta etenkin taloyhtiöpuolella hankintaa voi jarruttaa haluttomuus toteuttaa sähköautojen latauspisteitä.

Vuonna 2021 tehty valtion periaatepäättös löi pöytään kovia lukuja: tavoitteena on puolittaa kotimaan liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vuoteen 2030 mennessä ja edelleen poistaa nuo päästöt kokonaan vuoteen 2045 mennessä.

Liikenteen päästöistä valtaosa on lähtöisin tieliikenteestä, ja tieliikenteen päästöistä yli puolet aiheutuu puolestaan henkilöautoista. Edistääkseen kunnianhimoisten päästötavoitteiden saavuttamista valtio toikin vuoden alusta takaisin romutuspalkkion nolla- tai vähäpäästöisen auton ostoon. Vuonna 2027 on myös alka-massa pienituloisille suunnattu uusi, jopa 6 000 euron romutuspalkkio sähkö- tai vetyauton ostoon.

Kannustimista riippumatta sähköautoilu yleistyy Suomessa entisestään tulevana vuosina, arvioi sähköautojen

latauspisteitä kartoittavan Latauskartta.fi:n puheenjohtaja **Kirsi Immonen**, joka on työskennellyt jo vuosia sähköisen liikenteen parissa.

– Kasvu on osin tullut siitä, että sähköautopuolelle on tullut lisää valikoi-maa. Ja sähköautoja alkaa olla myös käytettynä markkinoilla, mikä avaa ovia eri tavalla.

Tiedon puute latauspaikkojen esteenä

Kasvun tiellä on kuitenkin myös jarruja – varsinkin taloyhtiöpuolella. Harva se kerta, kun osakas pyytää taloyhtiöltä latauspaikkaa sähköautolle tai ehdottaa sen toteuttamista omalla kustannuksellaan, hän saa kyselynsä vähintään innottoman vastauksen.

– Ehkä ollaan vähän sitä sähköau-

toilua vastaan, tai ei tiedetä mitä sen latausmahdollisuuden tuominen sitten tarkoittaisi, Immonen aprikoi. Oman kokemuksensa perusteella hän arvelee tiedonpuutteen olevan suurin hidaste sähköautojen latauspaikkojen rakentamiselle taloyhtiöissä.

– On avoimia kysymyksiä, joihin ei osata vastata. Ne nousevat esteeksi yksittäiselle asukkaalle. Hallituksessa ei ehkä osata miettiä, että kuka omistaa sen laitteen, onko se asukas vai taloyhtiö, ja miten kaikki huollot ja viat hoidetaan.

Vaikka sähköautoilu on Suomessa yleistynyt, Immonen mukaan sähköauton hankintaa suunnittelevat kampaavatkin usein tukea tilanteisiin, joissa taloyhtiöltä ei ole saatu lupaa oman latauspisteen toteuttamiseen.

– Olen yleensä ohjannut kyselijät asiantuntijoille, jotka rakentavat talo-

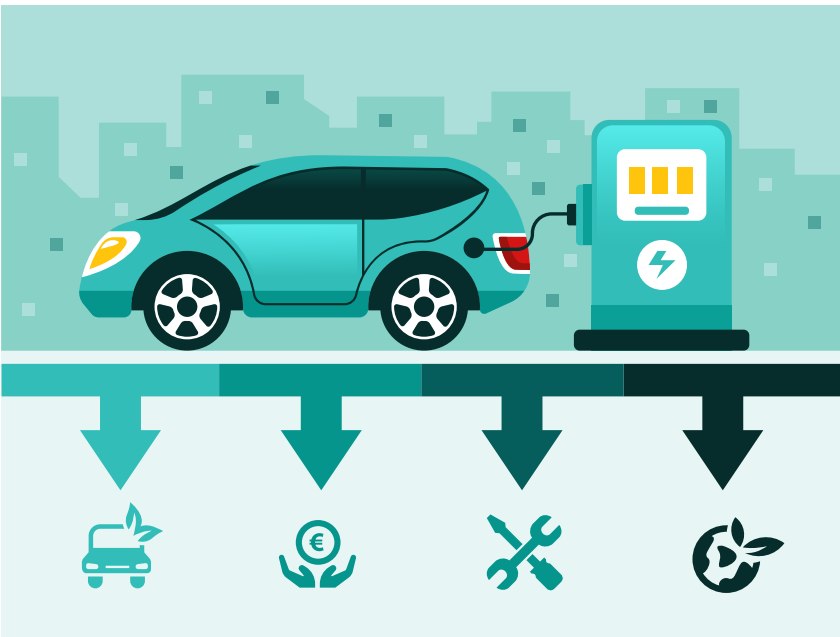
yhtiöiden verkostoja. Heiltä saa viimeiset tiedot, miten se sitten kannattaa tehdä.

Latauksen laskutus järjestettävä tasapuolisesti

Sähköauton latauspisteeseen liittyviin vastuukysymyksiin on löydettävä vastauksia, ennen kuin taloyhtiö voi ryhtyä toteuttamaan latauspisteitä. Immonen toteaa selkeimmän ratkaisun olevan usein se, että latauspiste olisi sitä käyttävän asukkaan vastuulla, tai että taloyhtiö tilaa ja toteuttaa latauksen ja myös vastaa sen toiminnasta.

– Monenlaisia vaihtoehtoja ja ratkaisuja löytyy. Kokonaisvastuu voi olla sillä latauspisteen käyttäjällä, tai

Freepik



toisin päin, taloyhtiö on tilannut paketin yhtiöltä, joka hoitaa laskutukset ja jos jotain vikaa tulee, hän ehdottaa.

– Tai yksittäinen lataaja huolehtii siitä oman sähkölaskunsa kautta. Se olisi helpoin vaihtoehto.

Myös latauksen laskuttamiseen on löydettävä ratkaisu, joka olisi kaikille osakkaille ja asukkaille tasapuolinen. Immonen toteaa taloyhtiön pysäköintipaikkojen olevan yleensä asuntokohtaisia, jolloin latauksen laskuttaminen on helppo kohdistaa oikein. Yleisilläkin pysäköintipaikoilla lataus ja laskutus voidaan kuitenkin toteuttaa esimerkiksi tunnisteiden avulla.

– On tärkeää muistaa, että jokainen maksaa oikeasti vain sen oman kulutuksen, ei sen naapurin latauksia, hän painottaa.

– Mieluummin olisi asuntokohtaiset mittarit ja latausasemat, ja jokainen vastaa siitä omastaan. Jos taloyhtiöllä on avoin verkko, latauksen täytyy tapahtua tunnistautumisen kautta, ettei kukaan voi ladata toisen kustannuksella.

Myös pienempikin latausteho voi riittää

Sähköautojen määrä ei tule väheneään – päinvastoin.

Kun taloyhtiöön ryhdytään toteuttamaan sähköautojen latausta, Immonen kehottaa ottamaan jo projektin alussa mukaan asiantuntijan, jolla on hyvä käsitys hankkeen kustannuksista ja siitä, miten se kannattaisi toteuttaa. Vaikka taloyhtiöön tehtäisiin aluksi vain yksi latauspaikka, hän neuvoo rakentamaan ainakin valmiuden myös lisäpaikoille.

– Jos joudutaan tekemään vaikka sähkötöitä tai maankaivuuta, ne ovat kalliita prosesseja. Niitä ei kannata yhden latauspisteen takia tehdä.

Latauspisteen kustannuksiin vaikuttaa merkittävästi myös se, halutaanko hidaslatausta vai pikalatausta. Immonen kertoo lataustehon vaihtelevan 1,9–11 kW välillä, mutta toteaa 3,7 kW tehon yleensä riittävän tavalliseen arkiajeluun.

– Jos sähköauto laitetaan lataukseen kahdeksalta illalla, pienem-

mälläkin latausteholla akku on useimmilla täynnä aamuun mennessä, vaikka lataus olisikin hidasta.

Hän toteuttaisi itse latauspisteen aluksi pienemmällä teholla, mutta jättäisi valmiuden suurempaan. Mahdollinen latausteho riippuu myös siitä, miten taloyhtiön sähköverkko on suunniteltu. Jos taloyhtiön sähköliittymää joudutaan laajentamaan latauspistettä varten, hankkeen kustannukset voivat kasvaa taloyhtiölle jo kohtuuttoman suuriksi. Todellinen lataustarve on siis kartoitettava hyvin ennen toteutusta.

– Yksinkertaistettuna pienempikin teho riittää ja on taloyhtiölle kustannustehokkaampaa kuin että ryhdyttäisiin tekemään latauspisteitä 11 kW latausteholla.

Latausvalmius nostaa taloyhtiön arvoa

Vaikka sähköautojen latauspisteille on tarvetta vuosi vuodelta enemmän, taloyhtiöt eivät ole Immosen mielestä asiassa vielä riittävän hereillä. Usein syynä on jo aiemmin mainittu tietämättömyys.

– Olisi hyvä, jos taloyhtiöstä löytyisi joku aktiivinen ihminen, joka alkaisi ajaa asiaa eteenpäin. Näin saataisiin faktaa, miksi lataus kannattaisi tehdä.

Mikäli taloyhtiössä ei ole lämmennyt edes tutkimaan latausratkaisuja, hän kehottaa hankkimaan asiantuntijalta lausunnon latauksen toteutusmahdollisuuksista ja ottamaan sen avulla asia perusteluneen uudelleen esille seuraavassa yhtiökokouksessa.

Latauspiste ei ilahduta pelkästään taloyhtiön olemassa olevia tai tulevia sähköautoilijoita: taloyhtiö, jossa on latauspaikka tai edes valmius siihen, jotta asukas voi toteuttaa latauspaikan vaikka omalla kustannuksellaan, on Immosen mukaan tänä päivänä paljon kiinnostavampi kuin taloyhtiö, jossa asiaa ei ole edistetty mitenkään.

– Taloyhtiön arvo yleensä nousee, kun sähköauton latausvalmius saadaan rakennettua. Sitä pystyy myös laajentamaan tarvittaessa tulevaisuudessa.

Parempaa paikallista palvelua:

- AURINKOSÄHKÖT
- SÄHKÖTYÖT
- AUTOLATAUKSET
- LÄMPÖPUMPUT



Palveluksessanne

Myynti, asennus, huolto, korjaukset!

TEUVON VALO OY

puh. 0400 760 395

teuvonvalo@elfin.fi

Asianajopalvelua kiinteistöasioissa

**LINDBLAD**

Puh. 020 749 8150

www.lindblad.fi

Helsinki • Mikkeli • Lappeenranta • Imatra • Joensuu • Tampere

Tietoa sähköautoilusta ja sähköauton hankinnasta



Sähköautoilu on Immosen mukaan yleistynyt Suomessa vauhdilla, ja samalla on kasvanut yleinen tietämys sähköautoilusta. Tavallisimmin tietoa etsitään yleisistä Facebook-ryhmistä ja merkkikohtaisista ryhmistä.

Vuonna 2017, jolloin Immonen itse aloitti sähköautoilun, autoilijoita kiinnosti esimerkiksi latausverkoston laajuus Lapin-matkailua varten. Tänä päivänä kynnyskysymyksiä ovat puolestaan lataamisen hinta ja vaivattomuus sekä se, miten saada latauspiste toteutettua omaan taloyhtiöön.

Kotilatauksen yleistymisen kerros- ja rivitaloissa, tai ylipäätään taloyhtiöissä, madaltaa Immosen mukaan entisestään kynnystä hankkia sähköauto. Jos latauspaikkojen toteuttaminen vaikuttaa kimurantilta, hän rohkaisee kysymään apua asiantuntijoilta.

– Parasta ratkaisua ei välttämättä saa sieltä sosiaalisesta mediasta.

Immonen vinkkaa myös haastattelun hetkellä työn alla olevasta sähköautoilijat.fi -sivustosta, jonka alle kootaan niin Latauskartta.fi-palvelu kuin muutakin tietoa sähköautoilusta ja sähköautojen lataamisesta, mutta myös käytetyn sähköauton hankkimisesta ja huoltamisesta.

– Sivustolle tulee myös linkkejä huoltopaikoista, joissa niitä saa korjattua. Ei tarvitse välttämättä olla sosiaalisessa mediassa saadakseen tietoa. ●



••• Teksti: Ulla Sirén

Ei ihan pelkkää leikkiä

Leikkipaikkojen ja nykyään kasvavassa määrin myös treenipaikkojen hoito on yksi taloyhtiön velvoitteista. Niitä koskeva uusi laki on herättänyt paikoin närää, mutta se myös selkeyttää ja helpottaa huoltotoimia.

Pihaleikkien turvaaminen on totista työtä. Viime toukokuussa voimaan tullut kulutuspalvelulaki (185/2025) on aiheuttanut monissa taloyhtiöissä huolta siitä, täyttävätkö yhtiön leikkipaikat lain kirjaimen, ja jos eivät, mitä kaikkea niille pitäisi tehdä. Tosiasiasa hyvin hoidetun leikki- tai aikuisliikuntapaikan suhteen tarvitsee tehdä hyvin vähän, jos asiat ovat ennestään laillisella kannalla, sillä uusi laki ei ole merkittävästi eri sisältöinen, kuin entinen kuluttajaturvallisuuuslaki.

– Se on suurimmaksi osaksi vanhan lain päivitys, sanoo johtava asiantuntija **Jaakko Laitinen** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes).

Tukesissa leikki- ja liikuntapaikkoja

koskevan neuvonnan määrä on lisääntynyt uuden lain voimaantulon jälkeen, mutta Laitinen näkee kyselyt positiivisena asiana.

– Taloyhtiöt ja huoltoyhtiöt ja isännöitsijät ovat havahtuneet tarkistamaan asioita ja päivittämään tietojaan, juuri niin kuin on tarkoituskin. Leikki- ja liikuntapaikkojen turvallisuuden varmistaminen onkin lain keskeinen tarkoitus, hän toteaa.

Väki vaihtuu, tieto jää

Lain taloyhtiöltä vaatimat tehtävät ovat pääosin samaa työtä, jota tehdään joka tapauksessa jo nyt: siistittää, huolletaan ja tarvittaessa korja-

taan pihan leikkivälineitä ja niiden ympäristöä. Uusi lakiin sisällytetty vaatimus on dokumentointivelvollisuus. Lain edellyttämä dokumentointi tehdään taloyhtiötä itseään varten, eikä siihen liity viranomaiskontrollia.

– Mutta siinä tapauksessa, että leikki- tai liikuntapaikalla sattuisi jotakin, mikä johtaisi esimerkiksi käsittelyyn Tukesissa tai tuomioistuimessa, huolellinen dokumentointi olisi vähintään osoitus siitä, että taloyhtiö on noudattanut lakia, Jaakko Laitinen muistuttaa.

Dokumentaatiovelvollisuuteen kuuluu, että leikkipaikoista ja vastaavista pitää tehdä vaarojen tunnistaminen ja riskien arviointi, jonka tulokset voi kirjata ylös esimerkiksi yhtiön ylläpito- tai pelastussuunnitelmaan.

– Tyypillinen riskitekijä voi olla esimerkiksi leikkipaikan sijainti tien tai parkkipaikan vieressä. Silloin kirjataan, että on vaara on tunnistettu, ja sen lisäksi, mitkä ovat korjaustoimet – laitetaanko väliin vaikka aita tai muu este, Laitinen selittää.

Leikkipaikan korjauksista ja uusista hankinnoista pitää myös tallettaa dokumentit: mitä hankittiin, kuka teki ja koska. Hyvin järjestetty tieto löytyy tarvittaessa nopeasti, ja dokumente-

ta näkyvät toimenpiteet pitkältä ajalta.

– Taloyhtiöissä on tyypillistä, että väki vaihtuu, ja silloin on tärkeää, että tieto jää. Kun kaikki toimenpiteet on dokumentoitu asianmukaisesti, uudet tietävät, mistä pitää jatkaa, Laitinen toteaa.

Laitinen sanoo, että asiakirjojen muodolla ja tallennustavalla ei ole väliä, eikä siitä ole säädetty laissa erikseen.

– Se voi yhtä hyvin olla mikä tahansa vihko tai kansio, kunhan asiat ovat muistissa, hän sanoo.

Kevättalkoot – huoltotalkoot

Kevät alkaa houkutella asukkaita kotipihaan viettämään aikaa viimeistään huhtikuussa. Monen taloyhtiön perinteisiin kuuluvat kevätsiivoustalkoot, joiden yhteydessä puhdistetaan ja kunnostetaan myös leikkipaikka talven jäljiltä. Jokavuotinen tapa on itessään hyvää ylläpitokunnostusta, ja kun se on säännöllistä, mikään leikkipaikalla ei jää pitkäksi aikaa huomiotta ja huoltamatta.

– Paljon on sellaista, mitä taloyhtiön väki voi tehdä itse, Jaakko Laitinen

ARI TUOVINEN
KANNONPOISTOPALVELU
puh. 0400 907 115

Työkohteita kiinteistöjen pihat, puistot,
golfkentät, hautausmaat ym.
ari.tuovinen@arituovinen.fi

painottaa.

Hän kehottaa ensi sijassa tarkastamaan, että välineissä ei ole rikkoutuneita kohtia tai esiin pistäviä tikkuja tai nauloja, joihin lapset voisivat satuttaa itsensä. Samaten kevättrütiineihin sopii välineiden alla olevan turvahiekan määrän ja kunnon tarkistus. Talven jää- ja lumikerrosten alla turva-alustana toimiva hiekkakerros tiivistyy ja kovettuu helposti niin, että se ei enää vastaa tarkoitustaan.

– Sitä kannattaa käänellä lapiolla ja samalla mitata, että kerros on riittävän paksu. Esimerkiksi alle kaksi metriä korkean laitteen alla pitää olla vähintään 20 senttimetrin paksuinen kerros turvahiekkaa tai -haketta ja 2–3 metriä korkean telineen alla 30 senttimetriä. Asennusvaiheessa tulee ottaa huomioon materiaalien käytöstä johtuva siirtyminen ja asentaa vähintään 10 senttimetriä lisää materiaalia Laitinen neuvoo.

Laki ei vaadi leikkipaikoille ulkopuolista tarkastajaa arvioimaan riskiä, eikä sellainen olisi aina edes järkevää. Tavallisen pienen leikkipaikan, jossa saattaa olla pelkästään hiekkalaatikko ja pienten lasten liukumäki, tarkastuksen voi luotettavasti hoitaa taloyhtiön omin voimin.

Sen sijaan yhtiöissä, joiden vastuulla on leikki- tai liikuntapaikkoja ja niissä vaativia välineitä, voi olla tarpeen käyttää ammattimaista tarkastajaa. Koulutettuja leikkipaikkojen turvallisuustarkastajia on esimerkiksi

suurimmilla välinetoimittajilla, joilta voi tilata maksullisen palvelun. Leikkipaikkojen turvallisuuskoulutuksia on tarjolla Suomessa hyvin, ja sitä kautta kenellä tahansa on mahdollisuus hankkia tietoa leikkipaikkojen turvallisuusasioista ja pätevöityä tarkastajaksi.

Laitinen muistuttaa, että tarkastus määräajoin on tarpeen, suorittipa sen mikä tahansa, mutta tärkeintä on huoltaa paikkaa säännöllisesti ja korjata pikkuvikoja sitä mukaa, kun niitä ilmenee.

Rakennetaanko leikkipaikka?

Jos leikkipaikan tekeminen halutaan aloittaa alusta, joko vanhan puretun paikalle tai kokonaan uutena, ensimmäinen perustus sille lasketaan huolellisella suunnittelulla. Aikuisten kuntoiluvälineet ovat yleistymässä yksityisissä pihoiden, ja kulutuspalvelulain mukaiset velvoitteet koskevat niitä siinä missä lasten leikkialueitakin.

Jaakko Laitinen neuvoo kiinnittämään huomiota ensin paikkaan ja käyttäjiin – ketkä aluetta käyttävät ja mitä he tarvitsevat. Lasten leikkipaikan pitää olla turvallinen ja helposti aikuisten valvottavissa. Suuret puut ovat hyödyllisiä antamassa varjoa käyttäjille ja suojaamassa laitteiden pintoja liialta kuumenemiselta aurin-gossa. Kokonaisuutta mietittäessä on syytä ottaa huomioon myös eri laittei-

den vaatima turvatila.

Käyttäjryhmä on tietysti olennainen myös välineitä valittaessa: kuinka kova käyttö laitteilla on, minkä ikäisiä oletetut leikkijät ovat, tai mitä kuntoilijat toivovat välineiltään. Laadukkaat aikuisten treenivälineet maksavat satoja tai jopa tuhansia euroja, joten valintaa ei kannata tehdä ilman huolellista harkintaa.

Taloyhtiön leikkivälineiden täytyy olla SFS-EN 1176 -standardin mukaisia eli julkiseen ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja laitteita. Taloyhtiöiden pihoiden ei sallita yksityiseen käyttöön suunniteltuja SFS-EN 71-standardin mukaisia välineitä, jotka luokitellaan leluiksi ja joita koskee lelulainsäädäntö.

Laitisen mukaan ammattilaisten apuun kannattaa turvautua yleensä siinä vaiheessa, kun vanhat välineet ovat tulleet elinkaarensa päähän, ja leikkipaikkaa lähdetään uudistamaan.

– Siinä kohdassa suosittelisin ammattilaisen puoleen kääntymistä, jotta laitteet saadaan varmasti turvallisesti paikoilleen. Välinevalmistajilla on asennuspalvelu, joka maksaa erikseen mutta hoitaa pysytyksen ammattitaidolla, ja jonka työllä on takuu, hän sanoo.

Turvallisesti kotimaasta

Jaakko Laitinen suosittelee käyttämään välinevalmistajien asiantunte-

musta apuna leikki- ja treenivälineiden valinnassa. Valmistajilta saa suoraan tiedon eri laitteiden turvatilan ja turva-alustan tarpeesta, ja he osaavat kertoa eri ikä- ja käyttäjäryhmille sopivimmista laitevaihtoehtoista. Laitinen sanoo, että Suomen markkinoilla toimivat nimikkäät valmistajat ovat yleensä varma valinta; heillä on tarjota vankkaa pitkän linjan osaamista.

– Mutta tietenkin pitää olla heillä, kun tekee hankintoja. Halvin vaihtoehto ei ole tässäkin asiassa paras, vaan liian halpa hinta on pikemminkin varoitusmerkki. Samaten, jos valmistajalla ei ole tarjota suomenkielisiä käyttö- ja asennusohjeita tuotteilleen, tai havaitaan muuta epätarkkaa tietoa, tuote kannattaa hylätä, Laitinen ohjeistaa.

Suomalaisten kuluttajien selkänäojana toimii Turvallisuus ja -kemikaalivirasto Tukes, jonka sivuilta tai suullisesta neuvontapalvelusta saa lisätietoja muun muassa juuri leikki- ja liikuntapaikkojen yleisestä turvallisuudesta, välineistä ja lainsäädännöstä. Sinne voi myös ilmoittaa viallisista leikkivälineistä.

Leikki- ja treenipaikkojen suunnitteluun ja hoitoon on hyvin saatavilla tietoa ja luotettavaa apua, ja sen vuoksi kannattaa nähdä vähän vaivaa. Kaikkien etu on, että leikkipaikka on turvallinen ja pysyy käytössä pitkään. ●



KIINTEISTÖJEN SALAOJITUKSET AMMATTITAIIDOLLA

Olemme paikallinen kuopiolainen yritys, jonka juuret ulottuvat vuoteen 1978. Toimintamme jatkuu jo toisessa sukupolven. Olemme erikoistuneet okt:n ja taloyhtiöiden sekä kiinteistöjen ulkoalueiden saneerauskorjauksiin sekä talvihoitoon. Haluamme tarjota sinulle pihasaneerausta ammattitaidolla.

MAANRAKENNUS

Piha-alueiden ja rakennusten pohjaukset

SALAOJITUKSET

Talojen sekä kiinteistöjen salaojen uudistaminen ja sokkelien kosteuseristykset

VIHER- JA KIVITYÖT

Kivi- ja nurmialueiden pohjaustyöt Kivien ja siirtonurmien asennukset

MUUT PALVELUMME

Kiinteistöjen hoidot (myös talvella) Roska/jätelavojen vuokraus ja kuljetukset Vuokraamme kalustoa myös ilman kuljettajaa

KYSY TARJOUS! WWW.H-RAATIKAINEN.FI

H. Raatikainen Oy | Mestarinkatu 16, 70700 Kuopio | posti@h-raatikainen.fi



••• Teksti: Elina Salmi

Toimiva ilmanvaihto on hyvän sisäilman edellytys

Ihmisen elimistö kiittää, kun kodin sisäilma on raikasta ja puhdasta. Valitettavasti näin ei aina ole ja se voi ilmetä tunkkaisuutena tai kummallisina hajuina. Syyllinen on usein huonosti toimiva tai puutteellinen ilmanvaihto.

Ilmanvaihto poistaa sisäilmasta epäpuhtauksia ja kosteutta ja tuo tilalle puhdasta ilmaa. Siksi ilman pitää vaihtua riittävän tehokkaasti ja ilmanvaihdon olla asunnoissa koko ajan toiminnassa. Plussaa on, jos ilmanvaihtoa voi tehostaa esimerkiksi ruoanlaiton, siivouksen ja suihkussa käynnin aikana.

– Kun puhutaan sisäilmaongelmista, niin määrällisesti yleisin murhe on puutteellinen ilmanvaihto. Suurimpana syynä on se, että meillä on paljon sellaista rakennuskantaa, jossa ei ole alunperinkään järjestetty kunnollisia korvausilmareittejä. Näiden korjaaminen olisi useimmissa tapauksissa pieni työ, kun vaan siihen ymmärrettäisiin ryhtyä, toteaa Sisäilmayhdistys ry:n toiminnanjohtaja **Mervi**

Ahola.

– On saatettu aikanaan ajatella, että korvausilmaa tulee riittävästi, kun jätetään ikkunoista osa tiivistettyä pois – vielä 80-luvullakin on rakennettu paljon sellaisia taloja. Toinen syy on usein se, että talon korvausilmareitit on vaikkapa energiansäästösyistä remonttien yhteydessä tukittu tai ne ovat puhdistuksen puutteesta tukentuneet.

Puutteellinen ilmanvaihto tuo ongelmat esiin

Esimerkiksi ikkunoissa olevien rakoveintiilien suodattimet pitäisi puhdistaa pari kertaa vuodessa ja se on useissa yhtiöissä jätetty asukkaan teh-

täväksi. Puhdistustarpeeseen vaikuttaa tietysti paljon se, millaiset suodattimet venttiileissä on ja millaisella alueella rakennus sijaitsee. Myös ilmanvaihtokanavat on aika ajoin puhdistettava perusteellisesti.

Epämääräiset hajut ja tunkkaisuus tuntuvat huoneilma voivat kertoa ilmanvaihdon puutteesta. Tosin oma nenä tottuu oudompiinkin hajuihin eikä niitä välttämättä hetken päästä enää itse huomaa. Joku muu saattaa havaita paremmin. Jos joskus reissussa on mukana omat liinavaatteet, joihin haju on tarttunut, sen saattaa itsekin havaita uudessa, raikkaammassa ympäristössä.

Aholan mukaan myös kiinteistön yleinen kunto ja ikä saattavat ennakoita sisäilmaongelmia. Asiaan vai-

kuttaa myös se, mitä korjauksia talossa on tehty, mitä pitäisi tehdä ja onko vaikkapa riskirakenteita. Myös turhan korkea sisälämpötila saa ilman tuntuun tunkkaisuutta.

– Sisäilmaongelmia epäiltäessä ohjeistan aina ensimmäiseksi katsomaan, mistä ilma tulee, mistä se poistuu ja varmistamaan, että ilmanvaihto toimii kuten pitää, muistuttaa Ahola.

Ilmanvaihdon toiminta perustuu paine-eroihin

Ilma virtaa suuremmasta paineesta pienempään. Paine-ero voidaan saada aikaan joko puhaltimilla (koneellinen ilmanvaihto) tai lämpötilaeron ja

”Epämääräiset hajut ja tunkkaiselta tuntuva huoneilma voivat kertoa ilmanvaihdon puutteesta.

tuulen yhteisvaikutuksella (painovoimainen ilmanvaihto). Mikäli tuloilma puhalletaan koneellisesti tilaan, on kyseessä tulo- ja poistoilmanvaihto, muussa tapauksessa vain poistoilmanvaihto.

Jos talossa on koneellinen tulo/poistoilmanvaihto, se pyritään pitämään mahdollisimman lähellä tasapainotilaa. Koneellinen poistoilmanvaihto ja painovoimainen ilmanvaihto taas perustuvat lähtökohtaisesti siihen oletukseen, että ilman poistuessa tiloihin muodostuu alipaine ja sen ansiosta korvausilma tulee sisälle.

Jos korvausreittejä on liian vähän, voi paine-ero muodostua suureksi. Väärästä paine-erosta kertoo esimerkiksi se, että oven avaaminen on todella raskasta tai vastaavasti se suorastaan pamahtaa suoraan syliin avatessa. Ikkunoiden huurtuminen tai jopa jäätyminen lasien väliltä kertoo ylipaineesta, kun ilma pyrkii väärään suuntaan eli ulospäin ja kosteus pääsee huoneesta lasien väliin.

Erityisesti koneellisessa ja painovoimaisessa poistoilmanvaihdossa ilmanvaihtokanavien kunto vaikuttaa siihen, miten tehokkaasti poisto toimii ja vastaavasti imee korvausilmaa sisään huoneistoon.

Koneellisessa tuloilmanvaihdossa on suodattimet, jotka estävät osaltaan epäpuhtauksien pääsyn ilmanvaihtokanaviin. Suodattimissa saisi olla ohivuotoja. Usein syntyy se harhakäsitys, että jos tuloilman suodattimet ovat likaiset, niin ilmanvaihtokanavakin on likainen. Asia on itse asiassa päinvastoin – likaiset suodattimet osoittavat, että ilmanvaihto toimii, koska ne pidättävät hyvin epäpuhtauksia ja pitävät siten tuloilman puhtaampana, sanoo Ahola.

Poistokanaviin kertyy pölyä huoneilmasta. Jossain vaiheessa siitä saattaa muodostua jopa paloturvallisuusriski. Oma lukunsa on keittiön ilmanpoisto, koska sieltä kanaviin kertyy pölyn lisäksi myös rasvaa.

Ilmanvaihtokanavat puhdistaa ammattilainen

Ilmanvaihtokanavien puhtaus vaikuttaa erityisesti ilmanvaihdon tehokkuuteen. Kanavat on puhdistettava aika ajoin. Yleinen suositus on, että kanavat tarkistetaan ja ilmanvaihto tarvittaessa mitataan viiden vuoden välein ja puhdistetaan tarpeen mukaan 5–10 vuoden välein.

Ilmanvaihtojärjestelmä täytyy myös säännöllisesti tasapainottaa niin, että ilma vaihtuu suunnitellusti kaikissa asunnoissa. Tasapainotus tehdään yleensä puhdistuksen yhteydessä, mutta jos taloyhtiö epäilee epätasapainoa, voi järjestelmän

mittauttaa myös puhdistusten välissä.

On sanomattakin selvää, että ilmanvaihtokanavien puhdistus, mitaus, tasapainotus ja muut säätötoimenpiteet on ammattilaisen tehtävä. Asukas voi kantaa oman kortensa kekoon puhdistamalla poistoventtiilin muutaman kerran vuodessa.

Venttiiliä ei välttämättä aina tarvitse irrottaa, vaan sen voi puhdistaa esimerkiksi imuroimalla näkyvä pöly pois imurin harjasuulakkeella tai pyyhkimällä kansi nihkeällä liinalla.

Toisinaan venttiilin taakse kertyy likaa, joka on poistettava, mutta jos sen irrottaa, pitää varmistaa, ettei venttiilin kartio pääse liikkumaan tai muuten vahingossa muuta säätöä. Jos venttiiliä menee omin päin ruuvailemaan miten sattuu, käy helposti niin, että samassa linjassa olevien huoneistojen ilmanvaihto häiriintyy ja ilma alkaa kiertää ei-toivotulla tavalla.

Jos epäilee omia taitojaan tai jakkaralla keikkuminen hirvittää, kannattaa pyytää apua taloyhtiön huoltolta.

Hajujen ei pitäisi liikkua asunnosta toiseen

Vanhoissa taloissa rakenteet eivät aina ole täysin tiiviitä. Silloin ilmaa ja kaikenlaisia hajuja voi kulkeutua naapurista omaan asuntoon. Siihen vaikuttaa myös esimerkiksi ilman lämpötila.

Jostain leijuva kahvin tuoksu vielä menettelee, mutta esimerkiksi naapurin kaalisoppaa, saati sitten tupakansavua ei mielellään haistele omassa kodissaan.

Jos poistoilman venttiileitä on menty säätämään omin päin niin, että järjestelmä on epätasapainossa ja korvausilmaa ei syystä tai toisesta tule asuntoon normaalisti, niin sekin edesauttaa hajujen siirtymistä. Lähtökohtaisesti muista asunnoista ei kuitenkaan pitäisi kulkeutua muihin asuntoihin.

Keittiön liesituuletinkin kaipaa ajoittain huoltoa. Pääsääntöisesti eri tuuletintyyppejä on kaksi: ns. perinteinen malli, joka poistaa paisuttamisen käryt hormiin ja sitä kautta ulos ja sellainen, joka kierrättää ilman aktiivihiihtäjäsuodattimen kautta ja puhalttaa puhdistetun ilman takaisin keittiöön.

Molemmissa on rasvasuodatin, joka pitää puhdistaa muutaman kerran vuodessa. Sen voi pestä joko käsin miedolla pesuaineella tai laittaa astianpesukoneeseen. Aktiivihiihtäjäsuodatin puolestaan pitää vaihtaa käytöstä riippuen kerran, pari vuodessa. ●

Rakennusten kuntotutkimusten, sisäilmaselvitysten ja rakennushankkeiden laadunvarmistuksen luotettava asiantuntija.



RAKENNUSTERVEYS-ONGELMIEN RATKAISU

Kokeneet silmämme auttavat tunnistamaan riskit, jotka yleensä jäävät huomaamatta. Autamme ehkäisemään ongelmat, ennen kuin niistä tulee kallis kuluerä.



ENNALTAEHKÄISY

Pelkkä oireiden tunnistus ei riitä – me selvitämme niiden juurisyyt ja tarjoamme vaativimpiinkin ongelmiin kestävä ratkaisun.

Terveet tilat, hyvinvoivat ihmiset

SIRATE

www.sirate.fi

KUOPIO

Oppipojankuja 4

70780 Kuopio

Puh. 040 623 4469

vesa.asikainen@sirategroup.fi

TAMPERE • TURKU • HELSINKI • KUOPIO • JYVÄSKYLÄ



OMAKIINTEISTÖ
www.omakiinteisto.com



••• Teksti: Elina Salmi

Riittävä vakuutusturva auttaa hädän hetkellä

Taloyhtiöllä ei ole lakisääteisiä vakuutuksia, mutta jokaisella vastuullisella yhtiöllä on vähintään kiinteistövakuutus. Aika ajoin on hyvä tarkistaa, ovatko yhtiön vakuutukset riittävän kattavia ja hinta kohdallaan vai pitääkö ne kilpailuttaa.

Taloyhtiön turva vahinkoja vastaan on kattava kiinteistövakuutus. Se pitää sisällään yleensä esinevakuutuksen eli selkokielellä rakennusten vakuutuksen. Tyypillisesti kiinteistövakuutuksen osana on myös muuta turvaa, kuten kiinteistön omistajan vastuuvakuutus, oikeusturvavakuutus ja aika usein myös hallinnon vastuuvakuutus. Monilla taloyhtiöillä on lisäksi tapaturma- eli niin sanottu talkoo-vakuutus.

– Kun puhutaan vakuutusten kilpailuttamisesta, keskiössä on silloin juurikin kiinteistövakuutus. Se on se osanen, joka vakuutuksessa maksaa. Myös toiminnan vakuutukset ovat toki tärkeitä, mutta se rakennusten vakuuttaminen on se tärkein, koska siinä on taloyhtiön koko omaisuus ja varallisuus, sanoo jaostopäällikkö **Jussi Korpelainen** FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonnasta.

– Vakuutusyhtiöillä on käytössä suppeampia ja laajempia kokonaisuuksia – ei siis voi puhua yleisesti perusmallisesta kiinteistövakuutuksesta. Suurimmat erot vakuutusehdoissa ja turvan laajuudessa liittyvät vuototurvaan ja niistä aiheutuviin vesivahinkoihin sekä siihen, kuinka laajasti vakuutus korvaa rikkoutumisvahinkoja.

Kiinteistövakuutuksissa on isoja eroja

Maallikko ymmärtää vakuutuksen hankkimisen mielekkyyden niin, että se korvaa äkillisiä ja ennalta arvaamattomia vahinkoja omaisuudelle – ja niin asia on myös kiinteistövakuutuksissa. Pikainen vilkaisu eri vakuutusyhtiöiden kiinteistövakuutuksiin kertoo, että suppeimpiinkin sisältyy aina turva tulipalon varalle. Myös kri-

minaalien ja ilkvallan aiheuttamat vahingot korvataan.

Eroja kuitenkin on. Useimmissa vakuutuksissa luonnonilmiöiden, kuten myrskyn kaatamien puiden tai salamiskun aiheuttamat vahingot korvataan, mutta toisilla vakuutusyhtiöillä esimerkiksi rankkasateen tai tulvan aiheuttamat vahingot eivät sisälly perusmuotoiseen kiinteistövakuutukseen, vaan edellyttävät laajemman vakuutuksen hankkimista.

Vuototurva eli vesivahinkojen korvattavuus on sitten oma lukunsa.

Vuototurvaan on Korpelaisen mukaan tullut viimeisen 15–20 vuoden aikana sellaisia tiukennuksia, että vesivahingon taustalla pitää olla esimerkiksi putken tai LVI-laitteen rikkoutuminen. Korvausten ulkopuolelle jää useimmiten sellainen vesivahinko, joka aiheutuu vaikkapa siitä, että jollakulla sattuu jäämään hana

auki tai veden pääsy viemäriin estyy suihkuun nukahtamisen seurauksena.

Tässäkin on kuitenkin syytä huomata erot eri vakuutusyhtiöiden ehdoissa. Laajimpaan turvaan voi jo suoraan sisältyä myös laajempi turva vuotovahinkojen varalle, tai sitten vakuutukseen on otettavissa niin sanottu all risk -laajennus äkillisten ja ennalta arvaamattomien vahinkojen varalle.

– Joko sisältyen vakiotuotteeseen tai erillisellä lisäturvalla on vakuutukseen saatavilla myös sellaisia laajennuksia, että jos vahinko aiheutuu jostain asennusvirheestä, niin vakuutuksesta korvataan kuitenkin muulle omaisuudelle aiheutunut vahinko. Jos esimerkiksi putken kannakointi on tehty väärin, niin korvataan vuoto-vahinko eli rakenteiden kastumisesta aiheutuvat kustannukset. Taloyhtiölle

se on erittäin hyvä turva. Rakennusvirheet kun tuppavat ilmenemään vasta sitten, kun eteen tulee riittävän epäonninen tapahtumasarja ja se saattaa tulla vasta pitkän ajan kuluessa, mainitsee Korpelainen.

Kulumista ei korvaa yksikään vakuutus

Taloyhtiö voi vakuuttaa kiinteistö- vakuutuksella talon rakenteet. Esimerkiksi suuren vesivahingon sat- tuessa taloyhtiö voi saada kiinteis- tövakuutuksesta korvausta kastu- neiden rakenteiden korjauskuluista, ja jos vakuutukseen sisältyy kes- keytysturva, myös esimerkiksi vesi- vahingon vuoksi menettämänsä ki- vijalkamyymälän vuokratuoton.

Kiinteistövakuutusten vakuutus- ehdoissa on määritelty, mikä omai- suus on vakuutettuna eli mille omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja vakuutus korvaa. Vaikka myös osak- kaan kunnossapitovastuulla olevat huoneiston sisäosat ovat vakuutuk- sen kohteena, rajautuu korvaus nii- den osalta useimmiten taloyhtiön niin sanottuun perustasoon.

Samalla nimikkeellä myytävät va- kuutukset ovat vakuutusyhtiöissä erilaisia. Sen havaitsee vertaamalla kahta laajaa vakuutusta keskenään. Mikään vakuutus ei korvaa kaikkia vahinkoja ja kaikissa kiinteistöva- kuutuksissa on rajoitusehtoja, jotka rajaavat vakuutuksen korvauspiiriä.

Kiinteistövakuutuksesta ei yleen- sä korvata esimerkiksi vähitellen ta- pahtuvia vahinkoja, kuten ruostu- mista tai homehtumista. Myöskään asukkaiden irtaimistolle sattuneita vahinkoja ei korvata kiinteistöva- kuutuksesta, vaan niitä varten pitäi- si kunkin asukkaan ottaa kotivakuu- tus.

Kilpailuttaessa hinta ei ole tärkein tekijä

Kun taloyhtiö alkaa pohtia vakuu- tusten kilpailuttamista, on aivan ensimmäiseksi tarkistettava voi- massaolevien vakuutusten ehdot ja korvausmäärät. Joskus voi käydä niin, että vanhan vakuutuksen eh- dot ovat paremmat kuin uusmyyn- nissä tarjolla olevien ehdot.

– Toki vakuutusyhtiöt tekevät aika ajoin vanhoihinkin vakuutuksiin pieniä tarkistuksia ja muutoksia, mutta silti joissakin tilanteissa sen vanhan vakuutuksen ehdot saatta- vat olla jopa paremmat, muistuttaa Korpelainen.

Kiinteistövakuutuksen kilpailut- tamisessa on katsottava kokonai- suutta, ei pelkkää hintaa. Jos esi- merkiksi vertaa kahden eri yhtiön laajaa ja laajaa, ne eivät ole auto- maattisesti samanlaisia.

– Olennaista on vertailla eri yhti- öiden vakuutusten sisältöjä tuote- tiedoista ja lukea ne tarkasti varsin- kin silloin, jos apuna ei ole hyvin va- kuutuksia tuntevaa henkilöä. Jo ai- emmin mainitun vuototurvan koh- dalla on hyvä kiinnittää huomiota turvan laajuuden lisäksi myös sii- hen, millaiset ikävähennykset va-

hinkoihin liittyvät, listaa Korpelai- nen.

Kiinteistövakuutuksissa on vuoto- turvalle määritelty varsin merkittä- vät ikävähennykset, joissa vähen- nysten enimmäismäärä on tyypilli- sesti 50 tai 60 prosenttia. Joillain yh- tiöillä vähennykselle voi lisäksi olla euromääräinen katto. Vuotovahin- ko on tapahtumana helposti kallis korjattava ja jos siitä puolelkin jou- tuu yhtiö maksamaan itse, voi sum- ma olla aika iso.

Kunnossapidon taso ja määrä aikuttavat

Rakennuksen kunnossapito voi myös nousta oleelliseen asemaan. Mahdollista nimittäin on, että riittä- vän vanhaan taloon ei saa vuototur- vaa lainkaan tai ainakaan tavan- omaisin ehdoin, jos kunnossapito on vaikka vain osittainkin laimin- lyöty.

Merkitystä on myös omavastui- den suuruudella. Tyypillisesti se on vahinkotapahtumasta riippuen 500–1 000 euroa, mutta vanhem- massa, hiljenevällä paikkakunnalla sijaitsevassa taloyhtiössä omavas- tuu saattaakin olla 5 000 tai 10 000 euroa. Ero on merkittävä.

Isojen, talon kuntoa ja arvoa oleellisesti nostavien remonttien jälkeen voi olla hyvä aika kilpailut- ta vakuutukset. Muutenkin taloyhtiön tiedot kannattaa pitää vakuu- tusyhtiössä ajan tasalla, koska sillä voi olla vaikutusta vakuutuksen hintaan.

Kiinteistövakuutuksiin yleensä kuuluvien vastuu- ja oikeusturvava- kuutusten vertailu ehtojen osalta voi olla maallikolle vielä piirun ver- ran vaikeampaa kuin muiden va- kuutusten. Niissä on sentään hel- po verrata vakuutusmääriä ja esi- merkiksi sitä, korvaako oikeustur- vavakuutus vastapuolen kuluja vai ei.

Vakuutusmeklari voi hyödyttää taloyhtiötä

Monet taloyhtiöt ostavat palveluja vakuutusmeklarilta, joka voi sovi- tussa laajuudessa hoitaa vakuutus- ten kilpailutusta, vahinkoasioiden hoitoa ja tarvittaessa myös muutok- senhaun vakuutusyhtiön päätök- seen.

Ammattitaitoisille isännöitsijöille ja isännöintitoimistoille vakuutus- meklareiden käyttö on tuttua puu- ha. Isännöitsijä pääsee helpom- malla, kun meklari kilpailuttaa ja auttaa esimerkiksi korvauksen ha- kemisessa ja taloyhtiö hyötyy, koska meklarin kautta vakuutuksen saat- ta saada edullisemmin tai parem- milla ehdoilla.

Meklarin kautta taloyhtiöt voivat hankkia monenlaista lisäturvaa, jota ei voi ostaa suoraan vakuutus- yhtiöltä. Taloyhtiöitä on laajalti auttanut se, että vakuutusmekla- reilla vakuutusyhtiöiden väliset erot ja kilpailuttaminen on hallus- sa, sillä nämä asiat eivät ole isän- nöitsijöillekään kovin tuttuja. ●



Kotopalvelut

- KOTISI PARHAAKSI

KATTOREMONTIT Pohjois-Karjalassa & Pohjois-Savossa!

- Katot • Ulkoverhoukset
 - Ulkomaalaukset
- katot, ulkoseinät

Lue lisää ja varaa ilmainen kartoituskäynti!

www.kotopalvelut.fi

Ota yhteyttä:

Tero Savolainen puh. 0400 551 181
palvelu@kotopalvelut.fi



luotettava kumppani



Nyt on hyvä aika



Koulutetuilla tuholaistorjujilla on turvalliset aineet ja välineet, joilla pelastaa taloyhtiö tuholaista. Luotettavia kotimaisia alan yrityksiä löytyy Tukesin rekisteristä.

... Teksti: Ulla Sirén

Järjen kanssa tuholaisia vastaan

Asuinkiinteistöjen tuholaiset, kuten lutikat, torakat, rotat ja muut ovat inhottava, hävettävä ja pelottava riesa, josta eroon pääseminen on usein työläs urakka. Tuhoeläinten lisääntyminen ei johdu mistään yksittäisestä tekijästä vaan pikemminkin useiden eri tekijöiden summasta, mutta niiden torjunnassa auttaa yksi vanha ja koeteltu viisaus: älä etsi syyllistä, etsi ratkaisua.

Jos tapaa asunnossaan, kiinteistön yhteisissä sisätiloissa tai tontilla minä tahansa tuhohyönteisen tai tuhoeläimen, pitäisi tehdä välittömästi yksi asia, nimittäin ilmoittaa siitä. Viivyttely pahentaa asiaa kaikkien kannalta. Mitä nopeammin taloyhtiö saa tiedon tuholaista, sitä pienemmiksi lopulliset haitat ja kustannukset todennäköisesti jäävät.

Vanhempi lakimies **Pauliina Haapsaari** Kiinteistöliitosta ja ylitarkastaja **Sanna Koivisto** Tukesin (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto) biosidiryhmästä käsittelevät taloyhtiöiden tuholaishongelmaa eri näkökulmista, mutta heillä on yhteinen, erityisen painava viesti jokaiselle taloyhtiölle ja yksittäiselle asukkaalle, joka kamppailee ongelman kimpussa. Viesti kuuluu: Älä aikaile, puutu heti.

Haapsaari ja Koivisto tietävät kumpikin, että yksi syy tuholaishongelman paisumiseen on liian hidas tiedonkulku. Yksittäiset asukkaat pelkäävät ilmoittaa asuntoonsa pesiytyneistä tuhohyönteisistä taloyhtiölle sekä häpeän vuoksi että kustannusten pelossa. Taloyhtiöiden hallitukset puolestaan haluaisivat mielellään maksattaa tuholaistorjunnan sillä asukkaalla, joka on "tuonut" ongelman kiinteistöön sen sijaan, että torjuntaan ryhtyttäisiin yhteisin varoin. Sillä välin kun korvausasiasta kiistellään, tuholaiset ehtivät levitä muihin huoneistoihin ja moninkertaistaa torjunnan hinnan.

Vastuu kuuluu kaikille

Taloyhtiön, osakkaiden ja asukkaiden

oman vastuun kantaminen on erityisen tärkeää, koska lainsäädännössä ei ole säädetty suoraan tuholaisiin liittyvästä ilmoittamisvelvollisuudesta.

Tietenkin ilmoittaminen on järkevää toimintaa. Yksittäisestä havainnosta pitää ilmoittaa isännöitsijälle tai hallitukselle, jotta ongelma ei pääse leviämään. Oleellista on, että ongelmaan puututaan ripeästi ja tuholaistorjujan kanssa käydään läpi, miten laajalti on syytä selvittää, ovatko tuholaiset levinneet muihin huoneistoihin tai tiloihin. Ulkona liikkuvista ja rakennuksesta toiseen siirtyvistä tuholaista, kuten rotista, voi olla järkevää ilmoittaa kunnan tai kaupungin viranomaisille, Pauliina Haapsaari selittää.

Asunto-osakeyhtiölain perusteella asian hoitaminen kuuluu joka tapa-

uksessa yhtiölle, jos tuholaiset pääsevät leviämään yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksissa. Haapsaaren mukaan asukas on kyllä lähtökohtaisesti vastuussa asunnostaan löytyneiden tuholaisten hävittämisestä ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Jos jonkun "omat" tuholaiset aiheuttavat vahinkoa muissa asunnoissa tai taloyhtiön tiloissa, yhtiöllä on oikeus vaatia vahingonkorvauksia, mutta silloin tuotamus täytyy pystyä osoittamaan.

Haapsaari muistuttaa, että käytännössä asia ei ole aina yksiselitteinen. Jos asukas on haluton tai kyvytön maksamaan, tai ei voida yksiselitteisesti osoittaa, kenen asunnosta tai tavaroista tuholaiset ovat levinneet, ongelma paisuu ja koko yhtiö kärsii.

Suosittelen, että taloyhtiöt ryhtyisivät matalalla kynnyksellä hoita-

maan tuholaisongelmaa yksittäisissäkin tapauksissa, koska se on lopulta kaikkien etu, hän sanoo.

Samasta syystä hyvä taloyhtiö tekee osakkaille ja asukkaille selväksi, että seurauksia ei tarvitse pelätä, vaan ongelman tultua ilmi kaikkia pyritään auttamaan. Se madaltaa kynnystä ilmoittaa tuholaishavainnoista, ja, jälleen kerran, lopulta kaikki voittavat.

Huomio ennaltaehkäisyyn

Tämän vuoden kylmä ja vähäluminen talvi on pakottanut jyräjät monin paikoin etsiytymään talojen rakenteisiin. Varsinkin kaupungeissa rottaongelma on kasvanut muutenkin viime aikoina muun muassa siksi, että ruokajätteitä on ihmisten jäljiltä yhä helpompi löytää. Hiiret ja rotat eivät leviä yksittäisen asukkaan mukana, mutta niillä on taito liikkua talon rakenteissa ja huoneistoja yhdistävissä osissa, kuten putkistoissa.

Niiden torjunnassa ennaltaehkäisy on avainasemassa, sillä ne haakeutuvat helposti paikkoihin, joista löytävät suojaa ja ravintoa. Taloyhtiön pitää huolehtia jäteastioiden ja jätekatosten tai -huoneiden sekä pihaluonnon siisteydestä.

– Vastuu yhteisistä tiloista kuuluu aina taloyhtiölle, joten kiinteistöhuoltoyhtiön kanssa tehtävässä sopimuksessa olisi hyvä ottaa erikseen huomioon nämä seikat, Haapasaari muistuttaa.

Ennaltaehkäisystä huolehtiminen ja annettujen ohjeiden noudattaminen on tietenkin myös jokaisen asukkaan asia. Yhden laiminlyönti tuottaa vaikeuksia kaikille.

Jos taloyhtiö ei ilmoituksista huolimatta hoida tuholaisongelmaa, ja tilanne pääsee niin pahaksi, että siitä alkaa olla terveydellistä haittaa asukkaille, voi tehdä ilmoituksen terveysviranomaisille, jotka puolestaan voivat velvoittaa yhtiön toimimaan.

Lutikka vaatii kovat keinot

Lutikka eli seinälude on yksi inhoitavimmista koti- ja matkaseuralaisista. Ylitarkastaja Sanna Koivisto Tukesista kertoo, että lutikka on todennäköisesti vaikeimmin hävitettävä tuhoeläin Suomessa. Hävittämiseen tarvitaan yleensä aina ammattilaista.

Tavallisissa suomalaistaloissa lutikka on viime aikoina lisääntynyt. Niitä kulkeutuu ulkomaanmatkoilta matkatavaroihin pesiytyneenä, ja myös tavarankierrätys kodista kotiin levittää niitä tehokkaasti. Lutikka on lisäksi nopea liikkumaan rakennuksessa olevien pienten kolojen ja kanavien kautta asunnosta toiseen. Hävittämistä vaikeuttaa se, että lutikka on resistentti useille myrkyille. Myrky voi vain karkottaa lutikat kauemmas, jolloin ne herkästi siirtyvät viereiseen asuntoon ja ongelma pahenee. Myrkyä te-

hokkaampia torjuntatapoja ovatkin kuivattava piimaa sekä mekaaniset keinot.

– Usein tarvitaan enemmän kuin yksi torjuntakerta. Lutikat pitäisi saada hävitettyä totaalisesti, koska henkiin jääneillä yksilöillä ei ole vaikeuksia alkaa kasvattaa uutta populaatiota, Koivisto sanoo ja lisää, että nopean liikkumisen vuoksi lutikkakannan alkuperää ei voi aina jäljittää.

– Ensimmäinen, joka havaitsee lutikan asunnossaan, ei siis välttämättä ole se, jonka mukana ne ovat ilmestyneet taloon. Senkään vuoksi ilmoittamista ei tarvitse hävetä, hän muistuttaa.

Seinäluuteen lisäksi koteihin pesiytyviä tuholaisia ovat muun muassa sokeri- ja paperitoukat, turkiskuoriaiset sekä keittiön tuholaiset, joihin luetaan useita erilaisia kuoriaisia, punkkeja sekä esimerkiksi syyskesistä tutut banaanikärpäset. Sokeritoukkia ja tavallisia muurahaisia nimitetään asuntovieraiksi, mikä tarkoittaa, että ne eivät ole varsinaisia tuholaisia. Vieraina ne eivät ole miellyttävimmästä päästä, mutta ne ovat silti sen verran harmittomia, että myrkyttämistä ei välttämättä tarvita.

Rottia ja muita jyräjöitä hävitetään paljon loukuttamalla. Loukkuja rottien karkottamiseen voi hankkia omaan käyttöön, mutta jos rottaongelma on laaja, ja eläimiä on päässyt talon rakenteisiin, tarvitaan ammattimaista tuholaiistorjuntaa.

Tukesin rekisterit tukena

Suomessa saa käyttää tuholaiistorjuntaan biosidivalmisteita, joilla on Tukesin myöntämä lupa. Luvat tehoaineille myöntää EU, minkä jälkeen kukin maa hyväksyy valmisteet kansallisesti.

– Suomessa hyväksyttävän valmisteen tulee olla tehokas, mutta se ei saa aiheuttaa riskiä ihmisille eikä ympäristölle, Sanna Koivisto sanoo.

Hyväksytystä valmisteesta löytyy lupanumero, ja ne löytyvät Tukesin biosidirekisteristä. Osa biosidivalmisteista on tarkoitettu ainoastaan ammattilaiskäyttöön, mistä löytyy merkintä tuotteen etiketistä. Koiviston mukaan Suomen omilla markkinoilla ei juuri liiku luvattomia tuotteita, mutta ulkomailta niitä on mahdollista hankkia. Hän muistuttaa, että hyönteis- ja jyräijämyrkyjen tilaaminen tai tuominen ulkomailta omaan käyttöön on kiellettyä.

Tuholaiistorjuntaan on saatavissa auttajia, joiden käyttämät keinot ovat tehokkaita ja turvallisia. Tukesin rekisteristä löytyy yhteensä 167 tuholaiistorjuntaan erikoistunutta yritystä. Niissä työskentelevillä pitää olla tuholaiistorjujan tutkinto, jonka sisällöstä säädetään Valtioneuvoston asetuksessa biosidivalmisteista. Ammattilaisia kouluttavat Koulutuskeskus Salpaus Lahdessa sekä Anticimex- ja Rentokil-nimiset yritykset. ●

KOLUMNI

Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja on Euroopan parlamentin jäsen.
sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu



Halvin on harvoin taloudellisin

Julkisista hankinnoista tulee päättää kokonaistaloudellisen hyödyn, kestävä kehityksen ja EU:n strategisen autonomian perusteilla. EU uudistaa parhaillaan julkisten hankintojen sääntöjä monipuolistaakseen hankintakriteerejä. Jo nyt hankinnoissa on mahdollista priorisoida esimerkiksi ympäristö- ja sosiaalista kestävyyttä, mutta hankintasääntely ei velvoita siihen. Tämä on hukan heitetty mahdollisuus, sillä julkiset hankinnat vastaavat 15 prosenttia EU:n bruttokansantuotteesta. Muutoksessa on kyse pelisäännöistä markkinalle, jonka vuosittainen arvo on noin 2 500 miljardia euroa.

Uudistuksessa tullaan esittelemään vaatimuksia suosia tiettyssä määrin eurooppalaisia tuotteita ja palveluja. On kriisinkestävyyden ja riippumattomuuden kannalta tärkeää, että tietty osuus lääkkeistä, ruuasta ja vaikkapa infrastruktuurihankkeissa tarvittavista rakennusaineista ostetaan Euroopasta. Samalla eurooppalaisenkin tuotannon tulisi olla kestävä: Ei ole syytä ostaa ilmastolle kalliiksi käyvää terästä tai sementtiä Saksasta, tai hiilivoimaa Puolasta vain siksi, että ne on tuotettu Euroopassa.

Kun sääntelyä uudistetaan, ja myöhemmin Suomessakin sovelletaan, tulee huolehtia hankintakriteerien läpinäkyvyydestä ja reiluudesta: Kaveria ei saa suosia, eikä huonon ostaminen kalliilla saa olla mahdollista. Kokonaistaloudellista hyötyä – elinkaarikustannusnäkökulma huomioiden – tulee priorisoida. Tätä tukee ME-AT-periaate, jossa hinnan lisäksi huomioidaan pitkäaikauskustannukset sekä hinta-laatusuhde. Laatu sisältää kestävyysnäkökulmat, jotka takaavat, että hankinnoista valuu hyötyä myös työntekijöille, ja että hankinnat suunnataan ilmastokannalta parempiin tapoihin tuottaa palveluita ja tuotteita.

Valjastamalla julkisten hankintojen volyyymi käyttöön, voidaan saavuttaa etuja, joihin on muilla yksittäisillä keinoilla vaikea päästä samassa mittakaavassa. Suuressa kuvassa näkyy kansantaloudellinen hyöty. Yksittäisten yritysten kannalta julkiset hankinnat voivat tarkoittaa luotettavampaa liiketoiminnan jatkuvuutta, jonka turvin voi suunnitella, kehittää ja investoida pidemmällä perspektiivillä. Kouluruoka on hyvä esimerkki julkisten hankintojen kokonaisuudesta, jossa paikallisen palvelun suosimisen tulisi olla helppoa.

Myös yksittäisten kuluttajien ostopäätökset muovaavat ilman muuta markkinaa kysynnän ja tarjonnan lailla. Julkiset hankinnat ovat volyymiltaan toinen ääripää, sillä niissä yksittäisellä viisaalla kilpailutuksella on kauaskantoisempia vaikutuksia. Väliin jää monta keskikokoista ostajaa, kuten järjestöjä, yrityksiä ja asunto-osakeyhtiöitä. Niiden päätöksentekijöillä on yhtä lailla mahdollisuuksia suunnata hankintojaan palveluihin ja tuotteisiin, jotka ovat halpaa hintaa laajemmalla tavalla kestäviä ja taloudellisia.

Joustavuutta taloyhtiön talouteen

Onko taloyhtiössäsi paljon velkaa? Haluatko varmistaa, ettei viitekoron nousu kasvata rahoitusvastikkeita – ja samalla helpottaa talouden suunnittelua ja budjetointia?

Lainalle voidaan liittää taloyhtiöiden tarpeisiin soveltuva korkosuojaus, jossa lainan vaihtuva korko muutetaan kiinteäksi ennalta sovitulle ajalle 3–25 vuodeksi.

Kysy lisää korkosuojauksesta sekä taloyhtiön rahoitusratkaisusta asiantuntijoiltamme:



OP Pohjois-Savo
Marjaana Rissanen
asiakkuuspäällikkö
010 258 8447
marjaana.rissanen@op.fi



OP Pohjois-Karjala
Hannele Eronen
asiakkuusasiantuntija
010 256 4218
hannele.eronen@op.fi

Lisätietoja osoitteesta: op.fi/taloyhtiorahoitus

Taloyhtiön korkosuojauksen tarjoaa OP Yrityspankki Oyj.

