

Huoneistojen
sisälämpötilan hallinta
kaikkina vuodenaikoina 6

Putkiremontin suunnittelu
kannattaa aloittaa jo
vuosia etukäteen 14

Ikä- ja muistiystävällinen
taloyhtiö huomioi
myös seniorit 22

OSTAMME

Kierrätä tarpeettomat arvoesineesi rahaksi!

- Kultaa
- Hopeaa
- Kelloja
- Vanhoja rahoja
- Kunniamerkkejä
- Militariaa
- Hammaskultaa



Lahtelainen
perheyrittäjä

**TEEMME
MYÖS
KOTIKÄYNTJÄ!**

Soita ja kysy lisää:
040 758 7499



ARVO-OSTOT



luotettava
kumppani

Suomen Arvo-Ostot Oy

www.arvo-ostot.fi

p. 040 758 7499



Kaikki LVI-työt nopeasti ja luotettavasti

- Viemärien sukitukset
- LVI-huolto
- LVI-asennukset
- LVI-urakointi
- Lämmitysjärjestelmän tasapainoitus
- Kaukolämmön vaihtimien vaihdot
- Vuodon paikannus ja korjaus
- Sulatus
- Viemärin kuvaus
- Kylpyhuoneremontit



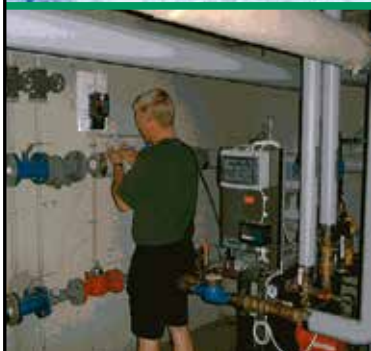
LAHDEN
Putkipalvelut Oy

044 975 23 82 Päivystys 24h
toimisto@lahdenputkipalvelut.fi

www.lahdenputkipalvelut.fi



Kukaon



- huoltosopimukset
- tekniset työt
- puhtaanapitotyöt
- lumityöt • vihertyöt
- ilmanvaihto- ja lämmitystyöt

24 h 0207 969 895

Luotettavaa paikallista kiinteistöhuoltoa ja siivouspalvelua jo vuodesta 1990!

- sopimussiivoukset
- myymäläsiivoukset
- ravintolasiivoukset
- toimitilasiivoukset
- teollisuussiivoukset
- kotisiivoukset

LAHTI-HOLLOLA Malininkatu 2, 15100 Lahti
Puh. 0207 969 890 • Fax 0207 969 896
www.kukaon.fi



LUMITYÖT KIINTEISTÖILLE

✓ Auraukset

✓ Käsilumityöt

✓ Hiekoitukset

✓ piha-alueiden hoito.

24/7 Palvelu

045-1243-763



STARK
Reilusti rakentajan asialla

KYLPYHUONEET STARKILTA

Toteuta onnistunut kylpyhuoneremontti meiltä löytyvillä Domestic -kylpyhuoneratkaisuilla, joista löydät useita eri malleja niin pieniin kuin suurempiinkin kylpyhuoneisiin.

LAADUKKAAT LINJASANEERAUSTUOTTEET

Tarjoamme rakentajille laajan valikoiman myös muita linjasaneeraustuotteita, kuten Mapein vedeneristeet, tasoitteet, korjaus-, kiinnitys- ja saumalaastit.

Laadukkailla tuotteilla on nopea sekä helppo rakentajaa ja kokonaisuus kestää aikaa ja pysyy näyttävänä pitkään.

OTA YHTEYTTÄ RAKENTAJAPALVELUUN!



STARK LAUNE

Ansiokatu 3, 15610 Lahti, puh. 093 541 0000. Avoinna ma-pe klo 6.30-19, la klo 8-14.

STARK-SUOMI.FI

Julkaisija / Kustantaja

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Lahti
Painosmäärä: 9 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

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

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Nexus Media Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Dreamstime

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

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



20



22

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Huoneistojen sisälämpötilan hallinta vuoden ympäri
- 9 Lakipalsta
- 10 Miten puuttua häiriökäyttäytymiseen?
- 13 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 14 Putkiremontin ensiaskeleet
- 17 Hallitusammattilainen avuksi päätöksentekoon
- 20 Siisti ja edustava porraskäytävä
- 22 Ikääntyvät asukkaat taloyhtiössä

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Kylmä vuodenaika tuo monenlaisia haasteita

Mennyt kesä lämmittää enää muistona - olemme taas siirtyneet kylmään vuodenaikaan. Se tarkoittaa samalla lämmityskauden alkua ja sen myötä monissa yhtiöissä aletaan keskustella huoneistojen sisälämpötiloista.

Se on ikuisuusaihe, sillä se, mikä on yhdelle juuri sopivan lämmin, on toiselle kylmä. Siksi mekin päätimme tehdä jutun taloyhtiön ilmanvaihdosta ja energiatehokkuudesta sekä sisälämpötilan hallinnasta niin kesä- kuin talviaikaankin.

Isot remontit kiinnostavat aina ja näinä epävakaina aikoina ne on syytä ennakoida hyvissä ajoin. Niinpä otimme selvää, millaiset ovat putkiremontin ensiaskeleet ja miten siihen voi varautua jo useita vuosia etukäteen. Kyselimme myös, hyötyykö taloyhtiö siitä, että se ottaa hallitusammattilainen avuksi päätöksentekoon, millaisia vastuukysymyksiä siihen liittyy ja miten tieto saadaan kulkemaan sujuvasti.

Häiriökäyttäytymisestä ja turvallisuudesta on viime aikoina keskusteltu tavallista enemmän. Luonnollisesti aihe koskettaa myös taloyhtiöitä, joten teimme jutun siitä, miten häiriökäyttäytymiseen voi puuttua ja onko mahdollista parantaa turvallisuutta esimerkiksi älylukituksen avulla.

Syksy ja talvi on monin paikoin kuraista aikaa ja porraskäytävä likaantuu tavallista nopeammin. Kysyimme ammattilaiselta, millä keinoin se pysyy toimivana ja viihtyisenä haasteellisten keliä aikana.

Väestön ikääntyminen näkyy tietysti myös asumisessa ja tavallises- sa arjessa. Ikäihmiset ovat aikaisempia polvia hyväkuntoisempia ja asuvat omissa kodeissaan pidempään. Kannamme kortemme kekoon ja annamme vinkkejä siihen, miten taloyhtiö voi ottaa huomioon seniori-ikäiset asukkaansa, ovatko vaikkapa esteettömyysasiat omassa yhtiössä kunnossa ja voisiko kaikkien asukkaiden hyvinvointia lisätä yhteisöllisyyttä kohentamalla.

Mukavaa loppuvuotta lukijoillemme!



**Kiinteistöhuolto
RANTANEN OY**



phm partner

KOKONAISVALTAISTA KIIINTEISTÖNHOITOA
yrityksille, taloyhtiöille
ja julkiselle sektorille
25 vuoden kokemuksella!
Meiltä myös kaivuupalvelut.

24h

040 504 3124
040 962 4893

toimisto@kiinteistohuoltorantanen.fi • www.kiinteistohuoltorantanen.fi



Metsolan
PIHA JA PUU

044 779 29 82
www.metsolanpuu.fi

Laadukkaat kotimaiset piha-aidat elementteinä!



Tilaa tarvikepaketti verkkokaupastamme, tai pyydä tarjous aidoista mittatilauksena. Laskumahdollisuus taloyhtiöille.



Meiltä myös roskakatokset ja muut piharakenteet.



AJANKOHTAISTA

Kaupungit ja Rakennusteollisuus RT linjasivat yhteiset toimet luontokadon pysäyttämiseksi

Luontokadon pysäyttäminen ja luonnon monimuotoisuuden palauttaminen edellyttävät kiireellisiä toimia myös rakennetussa ympäristössä. Kymmenen suurinta kaupunkia ja Rakennusteollisuus RT sopivat kaupunkien luontofoorumissa Espoossa yhteisistä keinoista luontotavoitteisiin pääsemiseksi.

Suomen suurimmilla kaupungeilla ja Rakennusteollisuus RT:llä on sama tavoite: luontokato on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuus saatava elpymisuralle vuoteen 2030 mennessä.

Kaupunkien luontofoorumissa Espoossa kymmenen suurinta kaupunkia ja RT linjasivat keinot tavoitteeseen pääsemiseksi. Yhteistyötä aiotaan tiivistää etenkin luontotiedon ja hyvien käytäntöjen jakamisessa, maankäytön suunnittelussa ja luonnonarvomarkkinoiden vauhdittamisessa.

- Luontofoorumissa allekirjoitettu suurten kaupunkien ja RT:n yhteistyöasiakirja kirvoitti vilkkaan vuoropuhelun. Se ja foorumin pitchien, rastien ja rinnakkaisseisoioiden väenpaljous kertoo osaltaan nykytilanteesta: kaupungeilla on kova tarve löytää luontoratkaisuja yhdessä yritysten, järjestöjen ja tutkimuslaitosten kanssa, Espoon kaupunginjohtaja **Kai Mykkänen** sanoo.

Rakennusteollisuus RT on ottanut edelläkävijän roolia rakennussektorin luontokeskustelussa. Kaksi vuotta sitten se julkisti koko rakennusalaan haastavan ja kiertävän biodiversiteettitiekartan.

- Olemme tunnistaneeet, että alan on vähennettävä luonnonvarojen käyttöä, edistettävä kiertotaloutta ja noudatettava lieventämishierarkiaa, ja näissä tavoitteissa onnistuminen edellyttää yhteistyötä rakentamisen koko arvoketjulla. Tiekartatyössä kaupungit tun-



Freepik

nistettiin yhdeksi kaikkein keskeisimmistä sidosryhmistä, RT:n toimitusjohtaja **Aleksi Randell** kertoo.

Luonnon monimuotoisuutta on mahdollista edistää rakennetussa ympäristössä monin tavoin.

- Rakennustyömaalla jokainen yritys voi tehdä jotain, ja pienilläkin toimilla voi olla iso merkitys. Luonnon huomioiminen rakennetussa ympäristössä voi tapahtua esimerkiksi hankintojen kautta, säilyttämällä olemassa ole-

vaa luontoa, hallitsemalla fiksusti hulevesiä ja parantamalla maaperän laatua. Selkeät ohjeet luontoa kunnioittavista työmaakäytännöistä tukevat paikallisluontoa työmaa-alueiden ulkopuolellakin” RT:n luontoasioista vastaava johtaja **Juha Laurila** mainitsee.

Lähde: Rakennusteollisuus RT

Suomalainen Smart Heating Oy voitti palkinnon Euroopan innovatiivisimmasta lämpöpumppuratkaisusta

Smart Heating Oy voitti syyskuun lopulla arvostetun DecarBuilding –palkinnon, joka myönnetään vuosittain Euroopan innovatiivisimmalle lämpöpumppuratkaisulle, joka leikkaa merkittävästi hiilijalanjälkeä. Kilpailun voitto tuli As. Oy Helsingin Veijarivuorenpuiston hybridilämmitysjärjestelmällä. Euroopan lämpöpumppuyhdistys The European Heat Pump Association (EHPA) järjestää kilpailun vuosittain viidessä eri kategoriassa.

Lauttasaaren kärjessä sijaitseva 51 huoneiston kerrostalo Helsingin Veijarivuorenpuisto päätti 2024 lopettaa ilmanvaihdon hukkalämmön puhaltamisen poistoilmapuhaltimista taivaalle ja ottaa poistoilman lämpö talteen. Sillä olisi päästy n. 40% lämmityskulusäästöihin. Taloyhtiön hallitus päätti toteuttaa lämmön talteenoton ja ottaa käyttöön myös maalämmön. Kaukolämpö jätettiin pienellä osuudella rinnalle, koska tontille mahtui vain 6 maalämpökaivoa.

Hankkeeseen valittiin kumppaniksi Smart Heating Oy, joka on erikoistunut älykkäisiin hybridilämmitysjärjestelmiin. Kilpailuun valittiin tällainen lämmitysjärjestelmä, sillä se on toteutettavissa myös ahtaille kanta-kaupungin tonteille.

- Kun järjestelmässä on lämpöpumppuja ja kaukolämpö, lämmitysaunomaatio osaa käyttää aina edullisinta lämmönlähdettä myös pörssisähkön spot-hinta huomioiden”, toteaa Smart Heating Oy:n toimitusjohtaja **Pertti Nissilä**.



Smart Heating

Kilpailussa arvostettiin Smart Heatingin järjestelmää, jossa yhdistyy digitalisaatio ja puhdas energia. Smart Heating haluaa edistää energiaomavaraisuutta ja toimia suomalaisen teknologiaosaamisen ja järjestelmäkehityksen kärjessä. Jo pelkästään Veijarivuorenpuiston läm-

mitysjärjestelmä leikkaa sekä hiilijalanjäljestä että lämmityskulusta n. 60%.

Lähde: Smart Heating Oy

●●● Hinnankorotusesitykset käsiteltävä hallituksessa

Taloyhtiöt saavat syksyisin isännöintiyrityksiltä, kiinteistönhuoltoyhtiöiltä ja muilta palveluntarjoajilta esityksiä sopimuksiin tehtävistä hinnankorotuksista. Isännöinti- ja huoltoyhtiöiden on tarpeen tiedostaa, että hinnanmuutos ei ole yksipuolinen ilmoitusasia, vaan sopimusasia ja toimia sen mukaisesti. Taloyhtiön hallituksen tulee puolestaan ottaa kantaa ehdotettuun hinnanmuutokseen ja käsitellä asia. Käytännössä tämä tarkoittaa taloyhtiön hallituksen päätöstä joko hinnanmuutoksen hyväksymisestä tai siitä, että taloyhtiö ei esitettyä korotusta hyväksy. Tällöin joko jatketaan aiemmalla hinnalla tai aloitetaan neuvottelut mahdollisesti hyväksyttävästä korotustasosta.

Palkkiot ovat osa sopimusta

Sopimuksessa sovitaan, mitä palveluja taloyhtiölle tuotetaan ja mitä taloyhtiö niistä maksaa. Isännöintipalkkiot on sovittu taloyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken isännöintisopimuksessa. Kiinteän kuukausipalkkion lisäksi tämä koskee myös isännöinnin erillisveloituksia. Maksettavan palkkion suuruus on sopimusasia, joten sen muutos vaatii molempien osapuolten hyväksynnän. Korotuksen suuruutta ja perusteiden uskottavuutta arvioitaessa kannattaa taloyhtiön hallituksen miettiä, ollaanko tyytyväisiä saatuun palveluun ja sen laatuun. Jo 2,5 vuotta voimassa olleiden nykyisten Isännöinnin eettisten ohjeiden mukaan sopimusmuutokset (ml. hinnan-tarkistukset) hyväksytään kirjallisesti tai käsitellään taloyhtiön hallituksessa ja kirjataan pöytäkirjaan. Tämän menettelyn tulee olla normaalikäytäntö myös muiden palvelusopimusten osalta, jotta hallituksissa tiedetään



Freepik

mitä mistäkin palvelusta maksetaan. Isännöinnin tulee avata palkkiot vuosittain siten, että selkeästi käy ilmi paljonko isännöinti laskutti taloyhtiöltä edelliseltä tilikaudelta erillisveloitettavia palkkioita ja paljonko kiinteitä kuukausipalkkioita. Tämä eettisten ohjeiden toimintatapa tulee viedä käytäntöön, jotta kokonaiskustannukset ovat avoimesti taloyhtiön tiedossa. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on tarpeen tutustua tarkemmin eettisiin ohjeisiin sekä käydä ne ja

niiden mukaiset menettelyt yhdessä läpi esimerkiksi hallituksen kokouksen yhteydessä. Isännöintiliiton jäsenet sekä ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät ovat sitoutuneet noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Sopimusehdot tunnettava taloyhtiössä

Taloyhtiöiden puheenjohtajista neljännes kertoo tuntevansa isännöintisopimuksen kohtuullisesti ja muistavansa sisällön pääpiirteittäin, mutta joka kymmenes ei ole tutustunut sopimukseen tai tuntee sen heikosti Isännöinnin laatu 2025 -tutkimuksen tulosten mukaan. Hallituksen tulee tietää mitä isännöinnistä on sovittu, mitä siitä maksetaan ja onko sovittu noudatettavaksi Isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja (ISE 2007). ISE 2007 -ehtoja noudatettaessa isännöintiyrityksen on annettava sopimushinnan tarkistusehdotus kirjallisesti taloyhtiölle riittävän ajoissa ennen esitettyä hinnan-tarkistusajankohtaa. Ellei taloyhtiö hyväksy hinnan-tarkistusta, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti isännöintiyritykselle kuukauden kuluessa tarkistusehdotuksen saapumisesta. Sen jälkeen käynnistyvät mahdolliset hinnan-tarkistusneuvottelut. Yleisten sopimusehtojen uudistustyö on käynnissä ja mahdollisista muutoksista neuvotellaan parhaillaan. Isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja noudatetaan vain, jos taloyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken siitä on sovittu.

Lähde: Kiinteistöliitto

●●● Suurimmat tulipaloriskit ovat kavalan arkisia

Pimeään vuodenaikaan kasvaa halu sytyttää kynttilöitä luomaan tunnelmaa tai lämmittää takkaa, jos sellainen on. Tunnelmallinen hetki voi kuitenkin muuttua hetkessä vaaralliseksi, jos paloturvallisuudesta ei huolehdi. Lukuisat tulipalot syttyvät arjen askareiden äärellä – yleisimmin keittiössä, mutta yhä useammin myös sähkölaitteista, kuten vioittuneesta latausjohdosta. - Moni tulipalo syttyy huomaamatta aivan tavallisista asioista: liedelle unohtuneesta ruoasta, latauksessa olevasta puhelimesta, valvomatta jätetystä kynttilästä tai väärin säilytetystä tuhka-astiasta. Pienillä varotoimilla voi kuitenkin välttää suuria vahinkoja, muistuttaa Keskinäisen Vakuutusyhtiön Turvan palvelupäällikkö **Matti Hämäläinen**.

Kodin turvallisuus arjen askareissa

Keittiö on yleinen kodin tulipalon syttymispaikka. Usein kyse on huolimattomuudesta: liedelle jää palavia esineitä, muoviasiastoita tai pyyhkeitä, tai ruoanlaittaja poistuu hetkeksi paikalta. Liesi ei sovi säilytyspaikaksi, sillä lapsi tai lemmikki voi vahingossa kytkeä sen päälle tai kiireessä tulee itse valinneeksi väärän levyn. Myös kodinkoneiden huolto on tärkeää. Pyykinpesukoneen, kuivausrummun ja astianpesukoneen käyttö kannattaa rajata aikaan, jolloin on kotona ja hereillä. Laitteet tulee myös puhdistaa säännöllisesti pölystä ja nukasta, sillä kuumentuessaan ne lisäävät paloriskiä.



Freepik

Myös kylmälaitteiden puhdistaminen ylä- ja alapuolelta sekä laitteen takaa on tärkeää.

Elävä tuli vaatii valvontaa

Kynttilät tuovat tunnelmaa vain valvottuina. Ne on syytä sijoittaa tukeville, palamattomille alustoille ja sammuttaa aina, kun huoneesta poistutaan. Tulitikut ja sytyttimet tulee pitää lasten ulottumattomissa. Ulkotulet on tarkoitettu vain ulkokäyttöön. Ulkotulien tulee sijaita palamattomalla alustalla, suojassa tuulelta ja etäällä rakennuksista. Niitä ei saa polttaa parvekkeella, kuistilla tai katon alla, sillä tuuli, eläin tai lapsi voi kaataa ne helposti. Kuistien ja terassien alla on usein rutikuivaa palokuormaa, kuten lehtiä, jotka syttyvät silmänräpäyksessä. Takkaa poltettaessa kipinäsuojasta on hyötyä, ja tuhkat on aina kerättävä kannelliseen metalliastiaan, joka viedään ulos palamattomalle alustalle.

Sähkölaitteet ja turvallinen lataaminen

Puhelimien ja muiden laitteiden lataamiseen liittyy riskiä, joita on hyvä ennakoida arjessa. Laitteiden lataaminen sängyllä tai sohvalla voi aiheuttaa ylikuumenemista, ja siksi lataus tulisi tehdä vain valvotusti ja alkuperäisillä, laadukkailla latureilla. Tee se itse -korjaukset, kuten johtojen teippaus tai omatekoiset jatkoliitokset, eivät ole turvallisia. - Jos laite, muuntaja tai johto on vioittunut, se tulee hävittää tai korjauttaa ammattilaisella. Epävarmat viritykset voivat johtaa tulipaloon, Hämäläinen painottaa.

Lähde: Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turva



Vesikiertoisessa lämmitysjärjestelmässä kiertävän veden lämpötila ja kiertonopeus ratkaisevat sisälämpötilan. Asuntokohtaisesti lämpötilaa voi säätää termostaatin avulla muutaman asteen.

... Teksti: Ulla Sirén

Säädä sisälämpötilaa, ettei se säätele elämää

Liian lämmin, liian viileä vai sopiva – huoneistojen sisälämpötila on aihe, josta taloyhtiöissä keskustellaan vuodesta toiseen varsinkin kovimpien pakkasten ja helteiden aikaan. Syynä tyytymättömyyteen eivät aina ole tekniset tai rakenteelliset ongelmat, vaan se, että eri ihmiset kokevat saman määrän celsiusasteita erilaisena lämpönä. Siksi kaikille yhteistä optimilämpötilaa on mahdoton löytää, mutta parasta mahdollista voi aina tavoitella.

Omakotitalojen ja kesämökkien sisälämpötilaa säädellään nykyisin usein ilmalämpöpumppujen avulla. Rivi- ja erillistalomoitoisissa taloyhtiöissä, joissa asuntojen lämmityssähkö maksetaan asuntokohtaisesti, se on samoin toimiva ja suosioitaan kasvattava ratkaisu. Kerrostalossa ilmalämpöpumppua voidaan käyttää viilentämiseen, mutta koska niissä lämmitys sisältyy yhtiövastikkeeseen, ilmalämpöpumppu ei tuo osakkaalle säästöä.

Johtava asiantuntija, DI **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta suosittelee vahvasti, että jos taloyhtiössä ei ennestään ole huoneis-

tokohtaisia ilmalämpöpumppuja, ennen ensimmäisen asentamista yhtiökokouksessa käytäisiin periaatekeskustelu, jonka perusteella yhtiöjärjestykseen kirjattaisiin vaatimukset asialle. Silloin tilanne on kaikkien kannalta selkeä, ja pumppujen asentamiseen ja ylläpitoon liittyvät velvoitteet sitovat myös uutta omistajaa, kun asunto myydään.

Ilmalämpöpumppu kerrostalossa

– Lähtökohtaisesti ilmalämpöpumpun si-

joittaminen kerrostaloon vaatii käytännössä aina parvekkeen, Petri Pylsy muistuttaa.

Keski- ja Etelä-Euroopassa yleinen tapa kiinnittää eri asuntojen lämpöpumppujen ulkoyksiköt allekkain kerrostalon ulkoseinään ei toimi Suomen olosuhteissa, eikä moinen näky julkisivussa olisi muutenkaan hyväksyttävä. Suomessa ulkoyksikkö kiinnitetään parvekkeen etuseinään siten, että se ei näy ulospäin.

– Tyypillisesti esteitä ilmalämpöpumpun käytölle kerrostalossa ei ole, mutta sen asentaminen vaatii aina vähintään

muutostyöilmoituksen taloyhtiölle, joka voi asettaa ehtoja käytännön toteutukselle, Pylsy muistuttaa.

Ilmoitus on käsiteltävä hallituksessa ennen työn aloittamista. Siitä pitää ilmetä, miten läpivienti tehdään, miten tiivistäminen, kondenssiveden johtaminen pois ja sähköistys on tarkoitus hoitaa, ja miten ehkäistään meluhaitta naapureille.

– Vastuu oman ilmalämpöpumpun kunnossapidosta ja huollosta kuuluu aina omistajalle, samoin tietysti korvausvelvollisuus, jos laitteesta aiheutuu vaurioita rakennukselle. Sellainen on kuitenkin har-

99 Talvikauden lähestyessä taloyhtiöissä koittaa lämmitysjärjestelmän tarkistamisen aika. Osakkaiden on hyvä huolehtia, että heidän omien asuntojensa patterien termostaatit toimivat ja että ikkunoiden tiivisteet ovat kunnossa.

vinaista, joten niitä voi kyllä asennuttaa turvallisesti mielin, kunhan työn tekee luotettava ammattilainen, ja kaikkia määräyksiä noudatetaan huolellisesti, Pyly sano.

Lämmön tuntu on tärkein

Talvikauden lähestyessä taloyhtiöissä koittaa lämmitysjärjestelmän tarkistamisen aika. Osakkaiden on hyvä huolehtia, että heidän omien asuntojensa patterien termostaatit toimivat ja että ikkunoiden tiivisteet ovat kunnossa. Pääsääntöisesti kerrostaloissa on vesikiertoinen järjestelmä, jonka lämmönsäätelyyn asukkaat eivät voi vaikuttaa kovin paljon. Putkistossa kiertää tietty määrä tietyn lämpöistä vettä, ja asuinhuoneiden lämpötila perustuu siihen. Lämpötilan kuuluu olla kaikkialla suurin piirtein sama; jos ei ole, se tarkoittaa, että jossakin on vikaa.

Kodin lämpötilaa voi säätää jonkin verran termostaatilla, joka kontrolloi sitä, miten vesi kiertää patterissa. Kun lämpöä tulee riittävästi muualta, esimerkiksi auringosta, termostaatti sulkee virtauksen automaattisesti. Jos vesi ei kierrä täysillä, patteri ei luovuta lämpöä, vaikka termostaatti olisi täysillä.

– Mahdollisuus vaikuttaa yksittäisen huoneiston lämpötilaan rajoittuu kuitenkin muutama asteeseen, Petri Pyly muistuttaa.

Siksi taloyhtiössä pitäisi keskustella tavoitelämpötilasta, joka suurin piirtein tyydyttää kaikkia. Petri Pylyn mukaan 21–22 astetta on suositeltava asuinhuoneen lämpötila. Joidenkin mielestä se on liikaa ja joidenkin mielestä liian vähän, mutta enemmistölle se lienee suurin piirtein sopiva.

– Ensimmäiseksi täytyy hyväksyä se tosiasia, että optimilämpöä, joka on kaikille asukkaille täydellinen, ei löydy. Se johtuu siitä, että eri ihmiset aistivat samat celsiusasteet eri tavalla, Pyly sanoo.

Lämmön kokemukseen vaikuttaa moni seikka: ihmisen yksilöllinen lämmönsäätely, ikä, ääreisverenkierron toiminta, mahdolliset sairaudet, se, mihin kukin on ennestään totunut. Eri asuntojen lämpötila voi kylmänä aikana vaihdella pelkästään sen mukaan, minkä kuntoiset ikkunoiden tiivisteet ovat.

– Tärkeintä ei aina ole tarkka astemäärä, vaan se, että lämpö tuntuu riittävältä. Vedottomassa huoneessa tuntuu lämpöisemmältä kuin vetoisessa, vaikka mittarilla mitattu lämpötila olisi sama molemmissa, Pyly muistuttaa.

Miksi koti kuumenee kesällä?

Asuntojen liika kuumuus ei ole pohjoisilla leveysasteilla ympärivuotinen ongelma, mutta kuukausi tai pari helteistä kesää riittää tekemään asumisesta sietämättömää, jos sisäilman viilentämiseen ei ole tarpeeksi keinoja.

On hämmäntävää, että suomalaisissa kodeissa kärsitään kuumuudesta niin paljon kuin kärsitään, kun pitkän ja kylmän talven maassa osataan kuitenkin pitää huolta lämmityksestä. Siis: miksi ei voida huolehtia myös viilennyksestä? Missä on tehty virheitä?

Petri Pyly selittää, että kysymys ei varsinaisesti ole huolimattomuudesta tai rakennusteknisistä virheistä. Vanhojen kerrostalojen rakentamisaikaan ei yksinkertaisesti ole kiinnitetty huomiota viilentämiseen; se ei ole ollut relevanttia siihen aikaan, eikä se ole ohjannut rakennuksen suunnittelua.

– Uudisrakennuksissakin voidaan kärsiä kuumuudesta pitkänä hellejaksoina, mutta nykyään asia huomioidaan talojen suunnittelussa paremmin kuin ennen, Pyly kertoo.

Koneellinen ilmanvaihto ei paljonkaan auta, koska se ei viilennä sisäilmaa, vaan ainoastaan vaihtaa sitä. Se voi päin vastoin vetää kuumaa ilmaa ulkoa sisälle asuntoon.

Viilennystä omin konstein

Jos ilmalämpöpumppu ei ole vaihtoehto, kuumimpaan aikaan voi käyttää erilaisia tuulettimia ja viilentimiä, joita on tarjolla suuri valikoima. Monilla on käytössä viilennin, jonka poistoilmapiputki johtaa lämpöä ulos, mikä edellyttää, että ikkuna tai parvekkeen ovi on jatkuvasti auki. Petri Pyly sanoo, että laitteen käyttö ei sotke talon koneellista ilmanvaihtoa, vaikka ikkunoiden auki pitämistä käskettäisiin välttää sen ollessa päällä.

Suurempi ongelma viilentimien kanssa on hänen mukaansa se, että avoin ikkuna tai ovi päästää sisään lisää lämmintä ilmaa samalla, kun laite puhalttaa sitä ulos. Jotkut viilentimet ovat myös melko äänekkäitä, joten sellaisen jatkuva käyttäminen voi rasittaa asukkaita.

– Suurin syy asuntojen kuumenemiseen on auringon säteily, joten kannattaa miettiä, miten jokainen asukas voi omilla toimillaan vähentää sitä, Pyly neuvoo.

Ikkunat, joihin aurinko paistaa >>

ILMANVAIHDON HUOLLOT
TALOYHTIÖILLE

- Ilmanvaihtokanavien puhdistus
- Ilmanvaihdon mittaus ja säätö
- Huolto- ja asennustyöt

ESU
CLEAN

Eemil Suvaste 040 559 6932
eemil@esuclean.fi
www.esuclean.fi

luotettava
kumppani

IV-MESTARIT

ILMASTOINNIN PUHDISTUKSET,
-MITTAUKSET JA -SÄÄDÖT
AMMATTITAITIDOLLA

IV-Mestarit (Ore-yhtiöt Oy)
☎ 050 302 5963
info@ivmestarit.fi | www.ivmestarit.fi

LÄMPÖKONTTI

Taloyhtiöille
MULLISTAVA
LÄMPÖKONTTI

Kiinteistölämpöpumput ja
LTO -järjestelmät
yrityksille ja taloyhtiöille

Luotettava paikallinen toimija yli 20 vuoden kokemuksella

LÄMPÖJOKERI

SHOWROOM käyntiosoite: Jussilankatu 4, 15680 Lahti
tarjouspyynnnot@lampojokeri.fi
010 201 0870

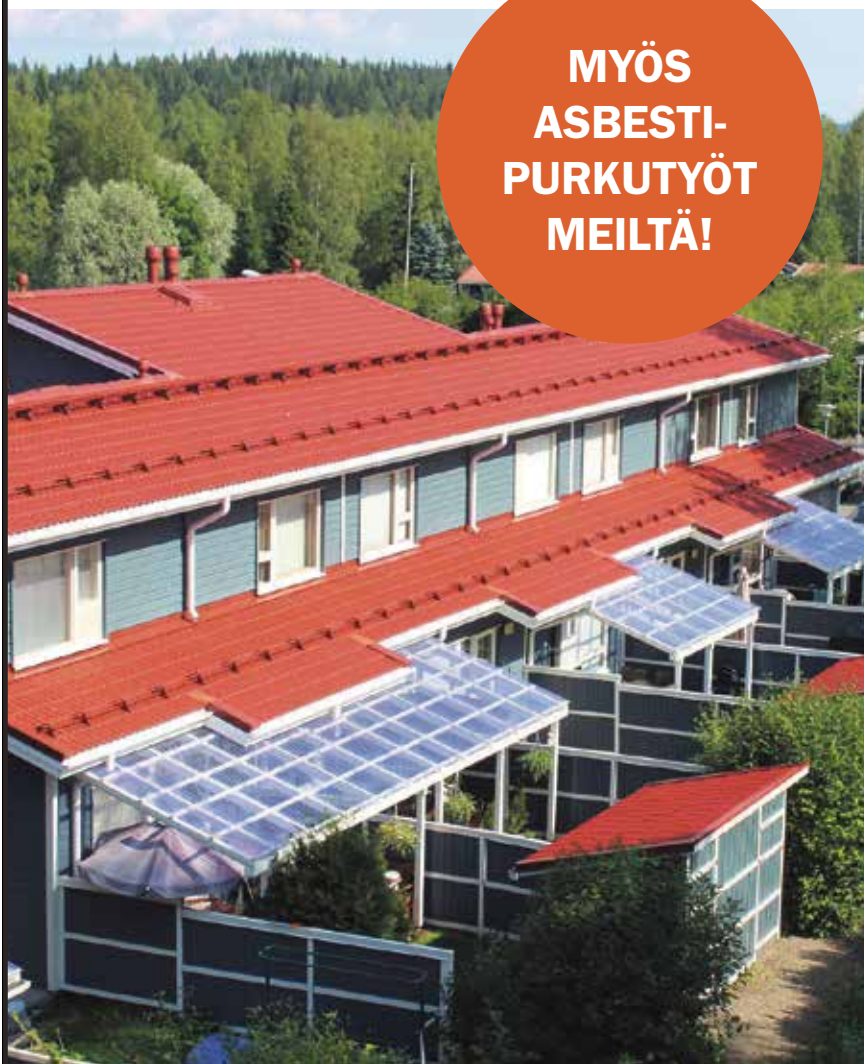
LAITA TALTEEN
Skannaa QR ja saat yhteystiedot kätevästi puhelimeesi.
HANKINTATURVALIIKE
PALVELVA ENERGIALI

PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä



Pixabay

” Ensimmäiseksi täytyy hyväksyä se tosiasia, että optimilämpöä, joka on kaikille asukkaille täydellinen, ei löydy.

suoraan, kannattaa pitää kiinni ja käyttää esimerkiksi kaihtimia. Sen sijaan yötuuletus ulkoilman lämpötilan ollessa sisäilman lämpötilaa alempi auttaa jäähdyttämään asuntoa. Kuumina päivinä voi välttää sähkölaitteiden pitkäaikaista käyttöä, kuten sähköuunilla paistamista, ja säätelee kosteiden tilojen lattialämmitykset pienelle. Lattialämmitystä ei kuitenkaan pidä sulkea pitkäksi aikaa kokonaan, koska sillä on tehtävänsä myös kosteuden torjumisessa.

Jos ollaan rakentamassa uutta tai tekemässä ikkunaremonttia, uusiin ikkunoihin on mahdollista valita lasitus, joka itsessään estää säteilyä.

Energiatehokkuus ohjenuorana

Energiatehokkuuden vaatimus kuuluu nykyään kaikkialla. Petri Pylsy kertoo, että nykyään on mahdollista rakentaa myös vanhaan taloyhtiöön tehokas koneellinen lämmön talteenotolla varustettu tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmä. Sellainen on ilmes-
tynyt rakennusmääräyksiin vasta 2000-luvulla, samalla kun niitä on kiristetty monen muunkin asian suhteen.

Aikanaan kerros- ja rivitaloihin rakennettiin ainoana vaihtoehtona painovoimainen ilmanvaihto, kunnes 1960-luvun lopulla siirryttiin käyttämään koneellista poistoilmanvaihtojärjestelmää. Sellaisen modernisoiminen on kallis investointi, vaikka lämmön talteenotto lisää huomattavasti järjestelmän energiatehokkuutta.

– Kestää pitkään, ennen kuin koko investointi on katettu säästöillä, jos kaikkea saatua hyötyä arvioidaan vain raa'an euromäärän mukaan, Pylsy toteaa.

Uudistettu ilmanvaihtojärjestelmä tuo kuitenkin paljon muita etuja kuin suoraan rahassa laskettavat. Sisäilman laatu paranee, ja sitä kautta kodissa on miellyttävämpää ja terveellisempää hengittää kuin vanhan järjestelmän aikana. Lämpöasteita voi vähentää, kun sisäilma tuntuu muuten miellyttävältä, mikä taas tuo suoraan rahassa laskettavaa säästöä.

– Kaikki riippuu siitä, miten asioita arvotetaan taloyhtiössä. Hyvälaatuinen sisäilma vaikuttaa asumismukavuuteen ja asumisterveyteen. Energiatehokkuus on panos-tuotos -ajattelua: käytetyllä energialla pitää saada aikaan viihtyisää asumista, Pylsy muistuttaa. ●



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

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö huoneiston hallintaanottamisen osalta

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölakityöryhmä on tuoreessa mietinnössään (OM 2025:40) ehdottanut useita erilaisia lisäyksiä nykyiseen lakiin. Ehdotukset koskevat mm. vastikeperusteen muuttamista nykyistä helpommin, asunto-osakeyhtiöiden konkurssitilanteita sekä lunastuslausekkeita. Tässä kolumnissa käsittelen asunnon hallintaanottooperusteita ja -prosessia koskevia ehdotuksia.

Osakehuoneiston hallintaan ottamisella asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin tai toimintaan.

Hallintaan ottamisen perusteista säädetään AsOYL 8 luvun 2 §:ssä. Hallintaanottooperusteita ovat mm. vastikkeen maksamatta jättäminen, häiritsevä elämä ja huoneiston huono hoito. Hallintaanottooperusteella tulee olla aina vähäistä suurempi merkitys, joka arvioidaan tapauskohtaisesti. Hallintaanottoprosessi on tarkasti säännelty.

Mietinnössä on ensinnäkin ehdotettu muutosta, jonka perusteella olisi mahdollista puuttua sellaiseen häiriöön tai haittaan, joka on vähäistä suurempaa ja jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottope-

rusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Lakiin lisättäisiin ehdotuksen mukaan ”muu erittäin painava syy” hallintaanoton perusteeksi. Se, mikä muu painava syy todellisuudessa olisi, jäisi tapauskohtaisesti arvioitavaksi.

Lisäksi ehdotuksessa on puututtu huoneistojen lyhytvuokraukseen. Ehdotuksen mukaan asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan perusteella.

Mietinnössä on ehdotettu myös, että osakehuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan silloin, kun osakkeenomistaja tai asukas ei noudata, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Tällä säännöksellä on tarkoitus mahdollistaa asunnon hallintaanotto tupakkalakiin perustuvan tupakointikiellon rikkomisen johdosta. Rikkomus ei voisi kuitenkaan olla vähäinen, vaan hallintaanoton perusteissa on edelleen huomioitava vähäistä suurempi häiriö tai haitta.

Varsinaisen hallintaanottoprosessin osalta mietinnössä on ehdotettu sitä, että varoituksesta ja hallintaanottopäätöksestä voisi tiedottaa sähköisesti. Nyt käytössä olevien todisteellisten tiedoksiantotapojen käyttöä

ei haluta rajoittaa, vaan käyttöön ehdotetaan lisäksi uutta sähköistä tiedoksiantotapaa. Sähköinen tiedoksianto voitaisiin toteuttaa osakkeenomistajan kokouskutsuja varten ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai esimerkiksi vuokralaisen vuokrasuhteesta saatavien tiedoksiantojen vastaanottamista varten ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen. Sähköinen tiedottaminen ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton, vaikka sillä voisikin saada tiedon annetuksi nopeasti, on myös olemassa riski siitä, että tiedoksianto ei mene perille tai että vastaanottajalta puuttuu kyvyt sähköisen tiedoksiannon käsittelyyn. Tämän johdosta mietinnössä onkin ehdotettu, että sähköisen tiedoksiannon yhteydessä olisi annettava jonkinlainen erityinen heräte tiedoksiantosta, kuten ilmoitus asuntoon tai tekstiviesti asianosaisen puhelimeen, josta tämä voi heti saada tiedon siitä, että hänelle on toimitettu sähköinen tiedoksianto.

Lisäksi on ehdotettu tiedoksiantamisen määräajan poistamista. Määräajan poistamisella ei tavoitella tiedoksiannon ajan lyhentämistä vaan sitä, että tiedoksianto tehtäisiin viipymättä.

Jäämme mielenkiinnolla odottamaan, miten lakimuutokset lopulta toteutetaan!



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Asumishäiriöiden taklaaminen edellyttää avointa tiedonkulkua

Erilaisten häiriötapausten määrä taloyhtiöissä on kasvanut, ja turhautuneista asukkaista saattaa tuntua, ettei niihin pystytä puuttumaan. Usein paras keino käsitellä tilanne on nopea ja suora viestiminen taloyhtiön ja asukkaiden kesken: joskus jo epävirallinen huomautus voi oikaista asian.

Koti on turvasatama, mutta mitä tehdä, kun sen rauha järkkyy?

Asumishäiriöiden määrä on ollut viime vuosina kasvussa. Esimerkiksi Kiinteistöliitto totesi syyskuisessa tiedotteessaan kehityksen huolestuttavaksi ja vaati sen korjaamiseksi välittömiä lainsäädäntötoimia. Myös Yle uutisoi elokuun lopulla häiriöilmoitusten määrän kasvaneen ainakin Helsingin alueella.

Harmillinen kehityskulku onkin vienyt entistä useamman taloyhtiön uudenlaisen tilanteen eteen: pohtimaan, miten suitsia

häiriökäytöstä tiloissaan ja tehdä yhtiöstä taas rauhallinen ja turvallinen asuinpaikka kaikille asukkailleen.

Asumishäiriöt vakavoituneet viime vuosina

Asia on havaittu myös Suomen Vuokranantajat ry:ssä, joka tarjoaa lakineuvontaa yksityisille vuokranantajille. Vaikka asumishäiriöistä ei ole kattavaa tilastoa, yhdistyksen juristi **Saara Penttilä** arvioi eri-

laisten häiriötilanteiden määrän kasvaneen viime vuosina – ainakin mitä voi päätellä heidän saamistaan yhteydenotoista.

– Kyllä meillä näkyy, että yhteydenottoja on tullut enemmän. Sen lisäksi häiriöiden laatu on ehkä vakavoitunut siitä, mitä se on muutama vuosi sitten ollut.

Hän toteaa häiriötilanteiden olleen aiemmin pääosin turhan kovaäänistä viikonloppujuhlintaa. Nykyisin tapaukset ovat vakavampia, ja niihin liittyy metelöinnin lisäksi tyypillisesti vahvempia

päihkeitä, irtaimiston tai huoneiston rikkomista ja pahimmillaan jopa väkivallan uhkaa.

Yksittäisen asukkaan aiheuttama häiriö voi aiheuttaa taloyhtiössä laajastikin harmia, jolta muut asukkaat eivät voi välttyä. Suomen Vuokranantajien saamat yhteydenotot koskevat Penttilän mukaan yhtä lailla tilanteita, joissa soittavan vuokranantajan oma vuokralainen aiheuttaa taloyhtiössä häiriötä, tai joissa vuokralainen asuu häirikön naapurissa.

– Pahimmillaan on käynyt niin, että

naapurissa asuva on joutunut irtisano-
maan oman vuokrasopimuksensa, jos
häiriöihin ei ole kyetty puuttumaan no-
peasti.

Häiriön pitkittyessä dokumentointi kannattaa

Jos häiriötilanne on luonteeltaan yksit-
äinen ja siitä aiheutunut meteli vielä vä-
häistä, Penttilä rohkaisee asukkaita kom-
munikoimaan asiasta ensin keskenään.

– Joskus lievemmissä tilanteissa ei
ehkä ymmärretä, että ääni kuuluu niin
kovaa.

Vakavammassa tilanteessa, ja mikäli
muuta vaihtoehtoja ei enää ole, hän ke-
hottaa kuitenkin tekemään ilmoituksen
häiriöstä isännöitsijälle. Jos tilanne on
uhkaava, siitä kannattaa soittaa oitis hä-
tänumeroon. Toistuvista häiriöistä olisi
puolestaan hyvä pitää myös jonkinlaista
päiväkirjaa.

– Kirjata ylös päivämääriä, aikoja ja
minkä tyyppistä häiriötä on ollut. Onko
ollut huutamista, metelöintiä tai pais-
kottu ovia, Penttilä mainitsee esimerkki-
nä.

Kootut tiedot auttavat taloyhtiötä ja
mahdollista vuokranantajaa puuttumaan
asiaan. Penttilä korostaa, että vähääkin
vakavammassa tapauksissa häiriöstä olisi
aiheellista välittää tieto myös mahdolli-
selle vuokranantajalle. Jos asunto on
vuokrattu, vuokranantajalla on mahdol-
lisuus irtisanoa tai purkaa vuokrasopi-
mus. Mikäli tilanne kärjistyy vuokralai-
sen häätöön asti, häiriöistä olisi kuiten-
kin hyvä olla saatavilla jonkinlaista näyt-
töä tai todisteita.

Vapaamuotoiset huomautukset voivat korjata tilanteen

Taloyhtiön ainoa laissa säädetty keino
tarttua häiriötilanteisiin on sitäkin jä-
reämpi, eli hallintaanottomenettely.

– Viime kädessä yhtiökokouksessa
tehdään se päätös, että asunto otetaan
asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään
kolmeksi vuodeksi, kertoo Penttilä.

– Tämän ulkopuolella pehmeämpiä
keinoja ovat vapaamuotoiset huomauk-
set ja pelisääntökeskustelut, eli ollaan
yhteydessä asukkaaseen tai vuokrananta-
jaan mahdollisimman alhaisella kynnyk-
sellä, puututaan nopeasti.

Myös noilla pehmeämmillä keinoilla
voi olla tilanteeseen toivottu vaikutus,
ennen kuin häiriötä aiheuttaneelle asuk-
kaalle päädytään antamaan laissa säädet-
ty varoitus. Häiriötilanteissa olisikin
Penttilän mukaan ylipäättään tärkeää,
että tieto asiasta siirtyisi mahdollisim-
man nopeasti asukkailta ja naapureilta
taloyhtiölle ja sieltä eteenpäin.

Taloyhtiön muut asukkaat voivat kui-
tenkin turhautua, mikäli toistuviin häi-
riöihin ei tunnuta saavan ratkaisua aikai-
seksi ja ne vain jatkuvat jatkumistaan.
Penttilä toteaa taloyhtiöiden odottavan
häiriöltä usein tietyn tyyppistä vakavuut-
ta, ennen kuin siihen tartutaan järeä-
min keinoin. Varsinkin jos häiriöilmoi-
tuksia on tullut vain yhdeltä asukkaalta,
joissain tapauksissa taloyhtiö saattaa ha-
luta odottaa, reagoivatko muutkin asuk-
kaan asiaan.

– Näin halutaan karsia tilanteita, jois-
sa kyse on enemmän naapurikemioista,
hän selventää.

Tuossa tilanteessa Penttilä kehottaa
häiriöstä kärsivää asukasta keskustele-
maan asiasta myös taloyhtiön muiden
asukkaiden kanssa. Mikäli riittävän
moni on asiasta yhteydessä isännöitsi-
jään, tilanteen koko laajuus on parem-
min tiedossa toimenpiteitä varten.

Avointa tiedonkulkua ja käytännön keinoja

Penttilä korostaa avoimen tiedonkulun
merkitystä taloyhtiön häiriötilanteisiin
puuttumisessa. Häiriöistä olisi siksi tär-
keä ilmoittaa jo varhaisessa vaiheessa. Ta-
loyhtiö voi myös ohjeistaa esimerkiksi
taloyhtiön ilmoitustaululla osakkaita ja
asukkaita ilmoittamaan havainnoistaan.

Penttilä muistuttaa, ettei taloyhtiöillä
ole oikeutta saada poliisin käyntiraport-
teja, vaikka poliisi olisi käynyt jossain
sen huoneistossa häiriötilanteen vuoksi.
Näinpä myöskään asukkaiden yhteyden-
otot poliisille eivät siis kulkeudu itses-
tään taloyhtiön tietoon.

– Voi hyvin käydä niin, että tieto ei
kulje.

Penttilä huomauttaa mediaan asti kan-
tautuneen tietoa taloyhtiöistä, jotka ovat
palkanneet tiloihinsa vartiointia ja saa-
neet sillä jossain määrin rauhoitettua
häiriönsä. Muitakin käytännön keinoja
on kuitenkin saatavilla; esimerkiksi jo
valvontakameroiden asentamisella voi
olla hänen mukaansa asiaan toivottu vai-
kut. Lisäksi älylukitus ja ovikoodit
auttavat rajoittamaan asiattomien kul-
kua taloyhtiön yleisissä tiloissa ja näin
vähentävät mahdollisia häiriötilanteita.

– On aika pieni kustannus vaihtaa ovi-
koodia vaikka pienin väliajoin, jos tun-
tuu siltä, että se on lipsahtanut väärin
käsiin.

Lakiuudistus helpottaa häiriöihin puuttumista

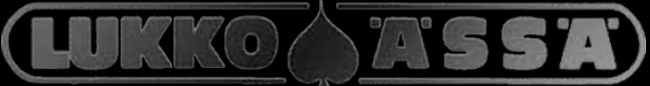
Jos häiriöt koskevat vuokra-asuntoa, ne
olisivat hyvä tuoda mahdollisimman nope-
asti myös vuokranantajan tietoon, Pent-
tilä painottaa. Hänen kokemuksensa
mukaan valitettavan usein ensimmäinen
tieto, jonka vuokranantaja saa häiriöti-
lanteesta, on taloyhtiöltä tullut varoitus
asunnon hallintaanotosta. Puuttumiskei-
noja olisi kuitenkin ollut aikaisemmin-
kin.

– Vuokranantajan menettely vuokra-
sopimuksen purkamiseksi olisi nopeam-
pi ja kevyempi kuin se hallintaanotto.

Toisinaan häiriötilanteet kuitenkin il-
menevät yksittäisten huoneistojen ulko-
puolella, taloyhtiön yleisissä tiloissa. Ta-
loyhtiössä saattaa hyvä aavistus siitä, mi-
hin huoneistoon ongelmat liittyvät,
mutta jos asiasta ei ole varmuutta, niihin
puuttuminen on vaikeaa.

– Nykyinen laki takaa hyvin asunnon
sisällä tapahtuneet häiriötilanteet, mutta
lievemmin esimerkiksi rappukäytävissä
tai varastotiloissa tapahtuneita häiriöitä.
Tähän on onneksi tartuttu huoneen-
vuokralain ja asunto-osakeyhtiölain päi-
vitystyössä, Penttilä toteaa.

Päivitettyt lait tulevat voimaan toden-
näköisesti vuonna 2026. Täydennykset,
joita niihin on kaavailtu vuokrasopimuks-
sen purkamis- ja asunnon hallintaanotto-
perusteiden osalta, helpottanevat sen
myötä vuokranantajan ja taloyhtiön
puuttumista myös asuntojen lähiympä-
ristössä tapahtuviin häiriöihin. >>



TÄYDEN PALVELUN LUKKOLIIKE

**Myymme, asennamme ja huollamme
lukitus-, ovitekniikka- ja
turvatekniikan tuotteet**



Keskuskatu 11
15870 HOLLOLA
Puh. (03) 7805 205

Aleksanterinkatu 3
15110 LAHTI
Puh. (03) 7526 205

info@lukkoassa.fi • www.lukkoassa.fi



www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com

PARASTA PALVELUA TALOYHTIÖLLE!





- **HUONEISTOJEN PALOVAROITTIMET
ASENNETTUNA alk. 29 €/kpl**
- **PALOVAROITINJÄRJESTELMÄT**
- **SAVUNPOISTO- JA PALOVAROITIN-
JÄRJESTELMÄ VUOSIHUOLLOT**



**KAMERA-
JÄRJESTELMÄ** alk. **79€** / kk

Hinnat sisältävät laitteet, asennuksen ja huollot



Alarm Kiinteistöturva
asiakaspalvelu@kiinteistoturva.fi
puh. 010 320 7180
www.kiinteistoturva.fi

Hei lukija

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

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

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@nexme.fi



Freepik

Älylukitus tullut osaksi taloyhtiöiden arkea

Kun älylukitukset alkoivat aikoinaan yleistyä asuinrakennuksissa, ensimmäisen sukupolven ratkaisuista kuultiin myös nurinaa. Avain oli työnnettävä lukkopesään tietyllä tavalla, jotta ovi olisi auennut, joten avaaminen saattoi vaatia useammankin yrityksen. Uudemmissa järjestelmissä kyseiset ongelmat vaikuttavat jääneen menneisyyteen – tai käyttäjät ovat vain oppineet oikean tekniikan oven avaamiseen.

Moni taloyhtiö valitsee silti edelleen vanhan tutun mekaanisen lukituksen joko säästösyistä tai koska kokee, että sen ominaisuudet ovat jo sellaisenaan riittävät. Elektronisen lukitusjärjestelmän hankintakustannus onkin suurempi kuin perinteisen, mekaanisen ratkaisun. Sillä voidaan saavuttaa kuitenkin ominaisuuksia, jotka eivät mekaanisella järjestelmällä ole mahdollisia, näistä olennaimpina parantunut lukitusturvallisuus. Lisäksi mekaanisen ja esimerkiksi älypuhelimella ohjattavan, täysin digitaalisen lukitusjärjestelmän väliin mahtuu myös mekaniikkaa ja sähköisiä toimintoja yhdistäviä elektromekaanisia järjestelmiä.

Helpotusta avainhallintaan

Taloyhtiöissä on tavallista, että vara-avaimia ajautuu teille tietämättömille. Älylukkoihin siirtymistä perustellaankin usein ennen kaikkea turvallisuudella. Kun avaintenhallinta hoituu digitaalisesti, avaimia voidaan helposti ohjelmoida käyttöön ja rääätälöidä niille tarvittavia pääsyoikeuksia. Kadonneet avaimet voidaan poistaa käytöstä, jolloin ei ole riskiä siitä, että niitä päätyisi väärin käsiin. Lisäksi elektronisessa lukitusjärjestelmässä on mahdollisuus tallentaa kulkutietoja siitä, millä avaimella taloyhtiön tiloissa on mihin aikaan liikuttu. Tämä voi yhtä lailla ennaltaehkäistä väärinkäytöksiä kuin auttaa selvittämään niitä jälkikäteen.

Sähköinen lukitus parantaa myös taloyhtiön esteettömyyttä, sillä se mahdollistaa muun muassa oviautomaatiikan käytön ulko-ovilla. Lisäksi sähköinen lukitusjärjestelmä mahdollistaa vain tietynä aikana tai tietyissä tiloissa toimivien avainten lisäksi myös muunlaiset kulkutavat, kuten yksilölliset ovikoodit, joilla esimerkiksi sauna- tai kerhotilan ovi aukeaa vain oman vuoron aikana. ●

KOLUMNI

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



Asuntopolitiikkaa EU:ssa

Asuntopolitiikka on yksi merkittävimmistä kansalaisiin vaikuttavista politiikan aloista. Asuntopolitiikka vaikuttaa suoraan ja epäsuoraan kansalaisten henkilökohtaiseen talouteen, terveyteen, hyvinvointiin, turvallisuuteen ja työllistymiseen. Vaikka kyseessä on merkittävä politiikan ala, EU:lla ei ole suoraa toimivaltaa asuntopolitiikkaan vaan asuntopolitiikasta vastaavat ensisijaisesti jäsenmaat itse. EU:lla on kuitenkin keinoja vaikuttaa jäsenmaiden asuntopolitiikkaan, sillä Euroopan unionin perusoikeuskirja määrittää, että yhteiskunnallisen syrjäytymisen ja köyhyyden torjumiseksi EU tunnustaa oikeuden toimeentuloturvaan ja asumisen tukeen tarkoituksena turvata ihmisarvoinen elämä jokaiselle.

Euroopan sosiaalisten oikeuksien pilariin on kirjattu muun muassa kodittomien oikeus asumisapuun sekä riittävään suojaan ja palveluihin. Lisäksi periaatteessa vahvistetaan haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden oikeudet sosiaaliseen vuokra-asuntoon ja suojataan pakkohäätöjä vastaan.

Viime vuosina kasvaneet asumiskustannukset ovat kuitenkin herättäneet huolta monissa jäsenmaissa ja EU-kansalaisissa. Vuodesta 2015 vuoteen 2023 asuntojen hinnat ovat nousseet EU:ssa keskimäärin 48 prosenttia. Suomessa tilanne on kuitenkin Euroopan mittakaavalla huomattavasti parempi, sillä Suomessa asuntojen hinnat nousivat EU-maista vähiten – vain noin 5 prosenttia. Unkarissa sen sijaan asuntojen hinnat nousivat peräti 173 prosenttia. Myös vuokratustannukset nousivat EU:n alueella keskimäärin 18 prosenttia vuosien 2010 ja 2022 välillä.

Hintojen ja asumiskustannusten nousu olikin merkittävin äänestyskäyttäytymiseen vaikuttava tekijä viime EU-vaaleissa. Euroopan asuntokriisin vuoksi asuntopolitiikka onkin noussut EU-tasollakin merkittäväksi keskusteluaiheeksi. Kriisin ja vaalien takia Euroopan parlamentti äänesti uuden asuntokriisiä Euroopan unionissa käsittelevän erityisvaliokunnan asettamisesta 12 kuukauden ajaksi, minkä tavoitteena on etsiä ja ehdottaa ratkaisuja kestävään ja kohtuuhintaiseen asumiseen Euroopassa.

Euroopan komission odotetaan esittävän kohtuuhintaista asumista koskevan aloitteen vuonna 2026 osana eurooppalaista Bauhausia. Aloitteen on tarkoitus varmistaa, että rakennusten perusparannusaaltoa koskeva strategia hyödyttää myös sosiaalista asumista ja kohtuuhintaisia asuntoja, jotta kohtuuhintaisen asumisen hankkeet saavat käyttöönsä tarvitsemansa välineet ja innovaatiot.

Osana vihreän kehityksen ohjelmaa, Euroopan komissio esittelee rakennusten perusparannusaaltoa koskevan strategian, jolla pyritään parantamaan energiatehokkuutta, kiihdyttämään talouskasvua ja nostamaan elintasoa. Osana strategiaa, komissio esitti myös ehdotuksensa rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin uudelleenavauksesta, jonka tavoitteena on mahdollistaa EU:n ilmastotavoitteiden saavuttaminen ja puuttua energiaköyhyyteen. Energiaköyhyyden torjumiseksi meidän tulisi aloittaa energiaremontit haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten asunnoista, sillä energiaremonteilla voimme merkittävästi pienentää asumiskustannuksia energialaskujen pienentyessä.

Kansallisella tasolla yhteiskunnallista syrjäytymistä ja köyhyyttä voidaan torjua toimivalla ja ennakoivalla kaavoituspolitiikalla. Kaavoituksella vaikutetaan suoraan siihen, kuinka paljon ja minne asuntoja rakennetaan sekä millaisia asumisen muotoja alueelle tulee. On tärkeää, että asuinalueita kaavoittaessa varmistetaan, että alueella on riittävästi monipuolista asuntokantaa eli erikokoisia vuokra-, ja asumisoikeusasuntoja sekaisin. Suomessa kaavoitus on toiminut muuhun Eurooppaan varsin hyvin ja esimerkiksi ennakoivalla kaavoituksella olemme pystyneet ratkaisemaan asunnottomuutta. Suomesta tulisi asiassa ottaa mallia Euroopan laajuisesti ja asiasta olisi tärkeä saada neuvoston päätelmä.

Asuntopolitiikka näyttääkin nyt tulleen EU-tasolle isosti - onhan kyseessä sentään kaikkia EU-kansalaisia koskeva politiikan alue.



... Teksti: Elina Salmi

Jokaisessa taloyhtiössä putkiremontti tulee vastaan määrävlein. Siihen voi ja pitää varautua hyvissä ajoin, jotta hanke saadaan vietyä maaliin hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Putkiremontin suunnittelu pitää aloittaa hyvissä ajoin

VETTÄ PITÄVÄLLÄ OTTEELLA

Kun tarvitset LVI-asentajaa kohteeseen tai putkivika yllättää, ota yhteyttä alan ammattilaiseen.

**LVI
FORSSTROM**

www.lvi-forsstrom.fi

petteri@lvi-forsstrom.fi | 0400167029

Koska putkiremontti on yksi kalleimmista saneerauksista, joita taloyhtiön elinkaaren aikana tulee vastaan, on yhtiöillä usein kiusaus lykätä sitä mahdollisimman pitkään. Se ei kuitenkaan kannata, vaan tilanne on helposti vähän sama kuin hammaslääkärin kanssa: mitä pidempään tarkastusta lykkää, sen suurempaa remonttia pukkaa.

Kaikkiin taloteknisiin laitteisiin ja rakennuksen osiin – myös käyttövesi-, viemäri- ja vaikkapa lämmitysverkostoon – pätee sama luonnonlaki. Materiaali kuluu ikääntymisen ja käytön vuoksi. Se miten nopeasti kulumista tapahtuu, riippuu monesta tekijästä. On olemassa kokemusperäistä tietoa siitä, kuinka kauan jokin osa yleensä kestää, mutta koskaan ei voi päivántarkasti sanoa, milloin on ryhdyttävä re-

monttiin.

– Esimerkiksi uusien muovi- ja komposiittiputkien käyttöiästä ei vielä ole kokemusperäistä tietoa. Siksi mielestäni kannattaisi olla kiinnostunut niiden kunnosta viimeistään 30–40 vuoden käytön jälkeen. Jos taas puhutaan vanhemmasta kiinteistöstä, jossa tiedetään olevan alkuperäisiä putki-osuuksia, niin kannattaa hetimiten tarkastaa niiden kunto, muistuttaa erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen**, LVI Tekniset Urakoitsijat ry:stä

– Olisi hyvä, jos taloyhtiöllä olisi hyvissä ajoin ennalta laadittuna omaan kiinteistöön ja omille rakennuksille selkeä suunnitelma siitä, milloin kulumista arvioidaan ja miten se tehdään. Kun päätökset, aikataulu ja hankkeen ohjaus on omissa käsissä, saadaan

” Olisi hyvä, jos taloyhtiöllä olisi hyvissä ajoin ennalta laadittuna omaan kiinteistöön ja omille rakennuksille selkeä suunnitelma siitä, milloin kulumista arvioidaan ja miten se tehdään.

homma vietyä maaliin hallitummin ja kustannustehokkaammin.

Rahoitusta kannattaa kerätä ennalta

Yhtiökokoukselle esiteltävässä kunnosapitotarvesuunnitelmassa putkiremonttiin on hyvä varautua ajoissa. Se kannattaa myös siksi, että pankkien vakuusvaatimukset ovat viime vuosina nousseet ja kun ollaan ajoissa liikkeellä, voidaan kartuttaa kassaa jo ennalta ja siten pienentää lainatarvetta.

– Ellei yhtään varauduta, saattaa lainatarve kasvaa niin suureksi, että laina jää kokonaan saamatta, koska pankki katsoo, ettei kiinteistön arvo riitä vakuudeksi, toteaa Mäkinen.

Isännöintiliiton putkiremonttibarometri vuodelta 2025 kertoo samaa kieltä. Barometrin mukaan 19 %:lla isännöitsijöistä on hallinnoinnissaan kohteita, joissa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia. Osuus on mittaushistorian suurin. Taantuvilla ja väestöään menettävillä alueilla toimivien isännöitsijöiden keskuudessa osuus on peräti 36 %.

Samainen barometri kertoo myös, että kun putkiremonttia varten on pakko ottaa suuri laina, joudutaan sen vuoksi muita, varmasti yhtä tarpeellisia peruskorjaushankkeita lykkäämään. Barometri osoittaa, että näin on käynyt 13 %:ssa tänä vuonna raportoituja putkiremontteja.

Remontteja yhdistelemällä syntyy säästöä

Putkiremonttiin varautumisen voi aloittaa yhtiössä neljä-viisi vuotta etukäteen. Aluksi voidaan keskustella aikataulusta ja päättää rahoituksen keräämisestä tavalla tai toisella ennakoon. Kun asiaa aletaan valmistella ajoissa, on samassa yhteydessä helppo myös sopia vastuista alustavasti. Esimerkiksi kuntokartoituksen tilaamista voi pitää operatiivisena toimintana, jonka isännöitsijä voi normaalisti hoitaa ilman eri päätöstä, mutta käytännöt yhtiöissä vaihtelevat.

Samassa yhteydessä on hyvä miettiä, pystytäänkö putkiremonttiin yhdistämään muita hankkeita – esimerkiksi sähkösaneerausta, ilmanvaihdon perusparannusta tai piharemonttia. Remontteja yhdistelemällä syntyy jonkin verran säästöä, kun työmaa on joka tapauksessa putkiremonttia varten perustettu.

Monet meistä manaavat usein kaupungilla katutöitä katsellessaan, että miksei niitä kaapeleita ja putkia voi lait-

taa sinne kadun alle kerralla eikä niin, että samaa pätkää revitään auki tämän tästä. Remontteja yhdistelemällä samaa tilannetta ei synny omassa kotipihassa.

Aluksi pitää selvittää putkiston kunto

Ensiaskelaita putkiremontin toteuttamisessa on kartoitusvaihe. Kuntokartoituksen tai -tutkimuksen avulla selvitetään putkien tekninen kunto: mitä materiaalia viemärit ja käyttövesiputket ovat ja onko havaittavissa syöpymistä liitosten kohdalla. Märkätilojen kunto tarkastetaan samalla.

Yleisesti tiedossa olevat tekniset käytöt ovat hyvä pohja tutkimisen aloittamiselle. Myös mahdolliset ongelmat toiminnassa, kuten vesivuotojen lisääntyminen tai viemärien tukkeutuminen vauhdittavat kartoitukseen ryhtymistä.

Menetelmiä on monia. Esimerkiksi videokuvaus on paljon käytetty metodi viemärien tarkastuksissa. On olemassa myös erilaisia mittamenetelmiä, joilla selvittää putken seinämävahvuuksia, kuten röntgenkuvaus tai kaikuluotaus. Niiden avulla tosin saadaan tulos vain siitä kohdasta, josta sitä mitataan – ei siis koko putkistosta.

Äärimmäinen - jos kohta myös luotettavin tapa - on koepalan ottaminen putkesta. Se on kuitenkin melko kallis ja siksi harvoin käytetty konsti, koska koepalat pitää korvata eli paikata putki.

Kumppaneiden valinta on tarkkaa hommaa

Putkiston ja laitteiston kunnan arviointi on parasta jättää ammattilaiselle. Kuntotutkimuksen perusteella riskien määrä tarkentuu ja voidaan tehdä paremmin päätöksiä siitä, milloin remonttiin on ryhdyttävä. Samassa yhteydessä on fiksu tehdä suunnitelma rahoituksen varalle.

– Vahva suositukseni on se, että kuntotutkimuksen tekijää valittaessa kiinnitetään huomiota tekijän osaamiseen ja tosiasialliseen ammattitaitoon. Kuntotutkimusten tekijöiltä ei vaadita erityistä koulutusta tai taustaa. Sama koskee myös esimerkiksi viemärikuvaus tekeviä tahoja, painottaa Mäkinen.

Osaavaa palveluntuottajaa etsittäessä kannattaa kiinnittää huomiota kartoitusta tekevän koulutukseen, kokemukseen ja arvioijan sekä yrityksen referensseihin. Kannattaa myös kiinnittää huomiota siihen, kauanko yritys on toiminut, ovatko luottotiedot kunnossa ja esimerkiksi millaisia palautteita se on neittissä aiemmista töistään saanut. Jos >>

E-KUIVAUS
Kiinteistövahinkojen asiantuntija

- Kosteuskartoitukset
- Rakenteiden kuivaukset
- Saneerauspalvelut
- Lämpökuvaukset
- Asbestinäytteet

Lahti p. 0400 418 939
Mikkeli p. 0400 414 694
Kuopio p. 0400 420 632
Joensuu p. 0400 417 309

a-kuivaus.fi



RAKSA VEET OY
RAKENTAMISTA JA SANEERAUSTA

yli 25 vuoden tiedoilla, taidoilla ja kokemuksella!

UUDISRAKENTAMINEN

- VESIKATOT • ULKOVERHOUS
- PERUSTUKSET • RUNKOTYÖT

SANEERAUKSET

- HUONEISTOREMONTIT
- SAUNA- JA KYLPYHUONEREMONTIT
- KEITTIÖREMONTIT



Ailakinkatu 2, 15230 Lahti
Puh: 044 555 2273
www.raksaveet.fi



SUOMEN ASBESTIPURKU OY

**Asbestipurkutyöt
Asbestikartoitukset
Haitta-aineiden purku
Homepurku
Saneerauspurkutyöt**

PYYDÄ TARJOUS TAI TILAA KARTOITUS

Suomen Asbestipurku Oy, Pekka Laaksovirta
pekka@suomenasbestipurku.fi | 044-9711 529

www.suomenasbestipurku.fi

**MONIPUOLINEN ASBESTI- JA HAITTA-AINEIDEN
PURKUTÖIDEN AMMATTILAINEN**



**KOSTEUSKARTOITUKSET
VESIVAHINKOJEN KORJAUKSET
KYLPUHUONEREMONTIT**

AVAIMET KÄTEEN -PERIAATTEELLA

VV-Kuivaus

VV-Kuivaus Lahti Oy
030 491 9999 | lahti@vv-kuivaus.fi
Hakakatu 3, 15520 Lahti

**Vahva osaaminen ja aito halu auttaa.
Tutustu meihin lisää › vv-kuivaus.fi**

” Putkiston ja laitteiston kunnon arviointi on parasta jättää ammattilaiselle. Kuntotutkimuksen perusteella riskien määrä tarkentuu ja voidaan tehdä paremmin päätöksiä siitä, milloin remonttiin on ryhdyttävä.

lähialueella on tehty hiljattain putkiremontteja, kannattaa kysellä heidän kokemuksistaan toimijoista.

Samat kriteerit – luotettavuus, asiat kunnossa, hyvät referenssit – pätevät myöhemmin myös vaikkapa urakoitsijaa valittaessa.

Askeleen lähempänä toteutusta

Kuntotutkimuksen jälkeen taloyhtiön on helpompi tehdä tarvittavat päätökset. Jos putkisto on siinä kunnossa, että se todennäköisesti kestää ongelmitta oletettua pidempään, voi putkiremonttia siirtää vähän eteenpäin ja jää enemmän aikaa kerätä rahoitusta ennalta.

Kovin kevein perustein ei remonttia kuitenkaan kannata lykätä. Fiksussa taloyhtiössä työ aloitetaan hyvissä ajoin eikä vasta sitten, kun putket paukkuvat ja hätää on vaikka myydä. Kun hanke käynnistetään ajoissa, jää taloyhtiölle, isännöitsijälle ja asukkaille riittävästi aikaa määritellä valintakriteerit, kartoittaa remonttivaltoehdot ja urakoitsijat sekä tietysti tehdä tarvittavat päätökset hankkeen aloittamisesta.

Seuraava askel kohti entistä ehompaa taloyhtiötä on hankesuunnitelma. Se kannattaa tilata hankesuunnittelijalta, joka on LVI-alan ammattilainen. Jotta putkiremontti sujuu suunnitellusti, se edellyttää asiantuntevan projektipäällikön palkkaamista. Hankesuunnitelman perusteella yhtiökokous tekee lopullisen päätöksen remontista, aikataulusta ja alustavasta budjetista.

Varsinainen suunnittelu alkaa hankesuunnitelman perusteella. Tässä vaiheessa laaditaan tekniset ja huonetilojen suunnitelmat. Tämä on tärkeä vaihe, joten siihen kannattaa varata vähintään puoli vuotta aikaa.

Urakoitsijan valintaan on varattava aikaa. Kun suunnitelmat ovat valmiina, pyydetään tarjoukset 3–7 luotettavalta asennusliikkeeltä. Toteuttajaksi kannattaa valita luotettava ja osaava yritys, jolla on kokemusta ja referenssejä vastaavista hankkeista.

– Putkiremontin yhteyteen pitää myös suunnitella kaikki muu aiheeseen liittyvä. Se ei ole pelkästään tekninen operaatio, vaan lisäksi pitää hoitaa sijaisjärjestelyt, toivottu aikataulu ja viestintäjärjestelyt. Haittojen minimointia suunniteltaessa on hyvä ottaa asukkaat mukaan suunnitteluun, sanoo Mäkinen.

Aikataulutukseen ja työjärjestykseen liittyy joukko valintoja. Halutaanko ottaa isompi asumishaitta kertarysäyksenä vai pyritäänkö tekemään pienemmissä paloissa, jolloin haitta-ajat ovat lyhyempiä, mutta haittaa on useammin?

Putkiremonttia kauhistellaan usein suotta – siitä selvittää loppujen lopuksi melko helposti ja kohtuullisessa ajassa. Automaattisesti ei myöskään tarvitse muuttaa muualle.

– Asumisen haittoja voidaan pienentää monin tavoin ja talossa pystyy kyllä useimmiten asumaan remontin ajan. On esimerkiksi vuokrattavia, pihalle sijoitettavia vessa- ja suihkukontteja, ja jos yhtiössä on useampia saunoja, voivat niiden pesutilat olla yleisessä käytössä vuorotellen. •



Ammatimaisen puheenjohtajan kuuluu toimia sovinnollisesti ja tasapuolisesti jokaisen osakkaan etua ajatellen. Kaikilla osakkailla on mahdollisuus kuulla häntä ja tulla kuulluksi.

... Teksti: Ulla Sirén

Taloyhtiö ongelmassa – palkattaisiinko johtoon ammattilainen?

Taloyhtiön hallinto ei ole helppo paikka tehdä päätöksiä ja ratkaista ongelmia. Kun pitäisi hoitaa asioita suurta ihmisjoukkoa tyydyttävällä tavalla, syntyy joskus epäluottamusta, joka voi äityä pahaksikin. Mutta myös sopuisassa ja hyvin hoidetussa yhtiössä saattaa tulla eteen niin hankala paikka, että osakkeenomistajien omat voimat ja taidot eivät riitä. Silloin ammattiapu voi olla paras ratkaisu.

Hallitusammattilaisten ammattikunta kasvaa kaiken aikaa. Siihen on syynä kysynnän kasvu, jonka taustalla lieenee yhä monimutkaisemmaksi ja vaativammaksi muuttuva ympäristö.

– Se on aivan kuin auton renkaiden vaihdattaminen huoltamossa, vertaa Asunto- ja kiinteistöalan hallitusamat-

tilaiset AKHA ry:n puheenjohtaja, varatuomari **Atik Ali**.

– Vielä parikymmentä vuotta sitten ihmiset pääsääntöisesti vaihtoivat kesä- ja talvirenkaat itse, mutta nykyään se teetetään yhä useammin huoltoliikkeessä, hän toteaa.

Samoin kuin autoissa käytetty teknolo-

gia monimutkaistuu, taloyhtiön hallinnossa vaaditaan yhä enemmän juridista, teknistä ja taloudellista osaamista, jollais-ta ei voi löytyä jokaisen yhtiön sisältä.

Hallitusammattilainen toimii työkseen taloyhtiöiden puheenjohtajana. Hän on palkattu ammattilainen, jonka tehtävä on auttaa yhtiötä selviytymään jostakin vai-

keasta tilanteesta.

Hän auttaa myös saamaan taloyhtiön hoidon niin hyvälle tasolle, että se vaikuttaa sekä asuntojen hintaan että yleiseen viihtyvyyteen. Ammattilaisen mukana seuraa usein entistä parempi hallintotapa, joka puolestaan helpottaa yhtiön asioiden hoitamista myöhemmin omin voi- >>

Isännöintitoimisto
EKOISÄNNÄT KY

Lahden toimisto
Rullakatu 18 C
15900 LAHTI
Puh (03) 7513 184

Hollolan toimisto
Keskuskatu 4
15870 HOLLOLA
Puh (03) 7513 184

etunimi.sukunimi@ekoisannat.fi
www.ekoisannat.fi



- » Huollot
- » Korjaukset
- » Ilmastointilaitehuollot
- » Pakokaasumittaukset
– OBD + Diesel-savu
- » Ohjauskulmien suuntaukset
- » Ajovalojen kiillotukset
- » Vikakoodin luku Bosch / Autocom

LUOTETTAVA MONIMERKKIKORJAAMO ORIMATTILASSA

LT-AUTOKORJAAMO KY

Kärkytie 17, Orimattila, puh. (03) 777 4498, 044 700 4498
ltautokorjaamo@gmail.com | www.ltautokorjaamo.fi

**Päijät-Hämeen
Lokapalvelu**

p. 0400 352 762

**Maanrakennusta ja kuljetuspalveluja
Päijät-Hämeen seudulla**

- » Pihojen peruskunnostukset
- » Sadevesiviemäröinnit
- » Vaihtolavat



Tempotec Oy

040 750 5922
www.tempotec.fi



Hämeen KiinteistöManageri Oy

**Luotettavaa isännöintipalvelua
asunto- ja kiinteistöyhtiöille.**

Suoma Jokinen
Isännöitsijä, ITS
040 - 820 6282

suoma.jokinen@hkmoy.fi
Vapaudenkatu 14 B, 2. krs
15110 Lahti

www.hameenkiinteistomanageri.fi



min.

Hallitusammattilainen ei ole taloyhtiön arjessa ulkopuolinen, vaan hänellä on isännöitsijän tapaan velvollisuus osallistua yhtiökokouksiin. Siellä jokainen osakas voi kuulla häntä ja saada tietoa yhtiön hoitoa koskevista asioista.

Yhdistyksestä apua

AKHA ry on valtakunnallinen yhdistys. Tänä vuonna kaksikymmenvuotisjuhlaansa viettävään yhdistykseen kuuluu 175 jäsentä, joilla kaikilla on pätevyys toimia hallitusammattilaisina. Se tarkoittaa, että he ovat suorittaneet Suomen Kiinteistöliiton HTHJ-tutkinnon (Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen), ja heillä on vankka kokemus taloyhtiön hallituksessa työskentelystä. He ovat pääsääntöisesti juridisen, kaupallisen tai teknisen alan ammattilaisia.

– Omiin tarpeisiin sopivaa hallitusammattilaista voi etsiä AKHAN kautta. Jättämällä yleisen tarjouspyynnön saa vastaukseksi nipun kiinnostuneiden ehdokkaiden vastauksia, keskimäärin 5–10. Vaihtoehtoisesti tarjouspyynnön voi lähettää suoraan jollekin asiantuntijalle, kertoo Atik Ali.

– Raha vaikuttaa tietenkin päätökseen hallitusammattilaisen käyttämisestä. Taloyhtiössä täytyy ratkaista, halutaanko ja voidaanko yhtiövästikkeissä maksaa asiantuntemuksesta. Valtaavan suurista summista ei puhuta, vakuuttaa Ali.

– Palkkion vaikutus yhtiövästikkeeseen on kuukaudessa 10 sentistä yhteen euroon neliötä kohti. Se tarkoittaa siis, että 36 kuukauden kaudella hinnaksi tulee 3,6–36 euroa neliöltä. Ja itse ainakin takaan, että yhtiön arvo

nousee sinä aikana vähintään saman verran tai mieluummin enemmän, hän kertoo.

AKHA ry:llä on omat eettiset ohjeet, joissa painotetaan muun muassa lojaliteettia ja osakkeenomistajien yhdenvertaista kohtelua. Hallitusammattilainen sitoutuu siis toimimaan niin, että kukaan osakas ei hyödy muita enemmän, vaan hän pyrkii ajamaan kaikkien yhteistä etua. Hänen tulee myös olemaan esteetön käsittelemään taloyhtiön asioita; hänellä ei saa olla mitään omia sitoumuksia yhtiön eikä sen yksittäisten osakkaiden kanssa.

– Yksi keskeisimmistä arvoistamme on se, että toimimme sovinnollisesti. Emme ole kiistatilanteissa tuomareita, vaan yritämme löytää tasapuolisia sopuratkaisuja, Ali selittää.

Hallituksen puheenjohtajana ammattilaisella on samat vastuut kuin osakaspuheenjohtajalla. Hän joutuu siis osaltaan vahingonkorvausvastuuseen, jos jossakin on tehty virheitä. Jos ammattilaiseen ollaan tyytymättömiä, yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä erottaa hänet.

– Lojaliteettivelvollisuuden mukaisesti lähdetään, jos käsketään, Ali tiivistää.

Kolme päätehtävää

Atik Ali selittää, että hallitusammattilaisen käyttöön on yleensä kolme toistaan eroavaa syytä. Ensimmäinen on se, että taloyhtiöstä ei yksinkertaisesti löydy yhtään halukasta ottamaan puheenjohtajan tehtävät hoitaakseen. Silloin voidaan palkata ammattilainen siksi aikaa, että puheenjohtaja saadaan valittua omasta joukosta. Mikään ei toki estä palkkaamasta hallitusammattilaista tehtävään



Taloyhtiön asioiden hoitamisessa voi joskus tulla eteen umpikuja. Hallitusammattilainen osaa silloin auttaa selviytymään eteenpäin.

Freepik

vaikka pysyvästi.

Toinen syy turvautua ammattilaiseen on käsissä oleva, liian vaativa projekti. Esimerkiksi iso muutostyö taloyhtiössä, kuten linjasaneeraus tai sähköautojen latauspisteiden rakentaminen vaatii paljon sekä juridista että teknistä ymmärrystä. Jos pykälien noudattamisessa oioetaan tai tehdään muuten virheitä, taloyhtiö voi joutua myöhemmin uuvuttavaan valitusten ja oikaisuvaatimusten viidakkoon. Siksi ammattilaispuheenjohtaja, joka syvenyy kokonaisvaltaisesti projektin hoitoon ja aikatauluttamiseen, on turvallinen vaihtoehto.

Kolmas yleinen tarve ammattilaisen palkkaamiseen on taloyhtiön sisältä katsottuna kaikkein repivin: se on tilanne, jossa joudutaan ratkomaan riitoja joko yhtiön sisällä tai ulkopuolisen tahon kanssa, esimerkiksi selvittämään urakoitsijan kanssa jonkin hankkeen yhteydessä syntyneitä ongelmia.

– Joskus taloyhtiön sisälle syntyy ikään kuin kaksi leiriä, jotka eivät pysty muodostamaan yhteistä näkemystä, Atik Ali kertoo.

Riidan aiheena voi olla yksi hiertävä ongelma, tai sitten osakkeenomistajien joukkoon on muodostunut oppositio, joka vastustaa yhtiökokouksen enemmistön ja hallituksen toimintaa yleisimmin. Riippumaton, kaikkien osakaiden yhteistä etua ajava puheenjohtaja voi rauhoittaa tulehtunutta tilannetta ja auttaa etsimään sopua riitojen kärjistämisen sijasta.

Alin mukaan keskimääräinen hallitusammattilaisen työkausi yhdessä taloyhtiössä kestää kolme vuotta.

– Pyrin hoitamaan homman niin, että siinä ajassa ongelmat on ratkaistu tai työn jatkaja löytynyt, sanoo Ali, joka itse toimii parhaillaan puheenjohtajana 12 taloyhtiössä.

– Toisaalta jotkut näkevät niin, että on parasta pitää yhtiö pysyvästi ammattilaisen johtamana. Se on toki mahdollista, jos maksuhalukkuutta riittää, hän lisää.

Kansallisvarallisuuden hoitoa

Atik Alin mukaan taloyhtiön hyvästä hoidosta kannattaa maksaa myös hallituksen omistajajäsenille. Hän muistuttaa, että palkkio sitouttaa ja kannustaa kantamaan vastuuta. Vastuullinen ja asiantunteva hallitus taas on edellytys sille, että taloyhtiön arvo säilyy ja asukkaat voivat hyvin. Noin 200 euron kokouspalkkio on Alin mukaan isossa yhtiössä kelvollinen kannustin.

– Esimerkiksi sadan neliön asunnon omistajalle se voisi tarkoittaa noin 3 euroa kuukaudessa. Jos asunnon arvo on 300 000 euroa, yhtiön asioiden kunnollisesta hoidosta kannattaa varmasti maksaa sen verran, hän sanoo.

Suomen 90 000 taloyhtiötä muodostavat melkoisen kimpaleen kansallisvarallisuuttamme: niiden arvo on yhteensä satoja miljardeja euroja. Valtaosa kansalaisten omaisuudesta on kiinni juuri asunnoissa. Siksi ei ole samantekevää, miten taloyhtiöitä hoidetaan.

– Kannustan ehdottomasti kaikkia taloyhtiöitä huolehtimaan hyvästä hallinnosta joko ammattilaisen avulla tai ilman. Sillä on suora vaikutus asukasviihtyvyyteen, joka taas vaikuttaa huomattavan paljon koko yhtiön arvoon, Ali sanoo. Hän muistuttaa, että miellyttävänä ja hyvin asioista huolehtivana tunnetun yhtiön asunnot menevät parhaiten kaupaksi – ja jos isoja ongelmia ei päästetä syntymään, myös yhtiövas-tike pysyy asukkaiden kannalta hyvällä tasolla. ●

**Kokenut korjausrakentaja
parempien kiinteistöjen ja
asumisen asialla**
– Lahti ja Päijät-Häme

**KIINTEISTÖT
PERUSKORJAA**



www.lherakennus.fi



**Asiakkaina ihmiset
– eivät seinät.**

**VASTUULLISTA
ISÄNNÖINTIÄ
LAHDEN TALOUSALUEELLA**



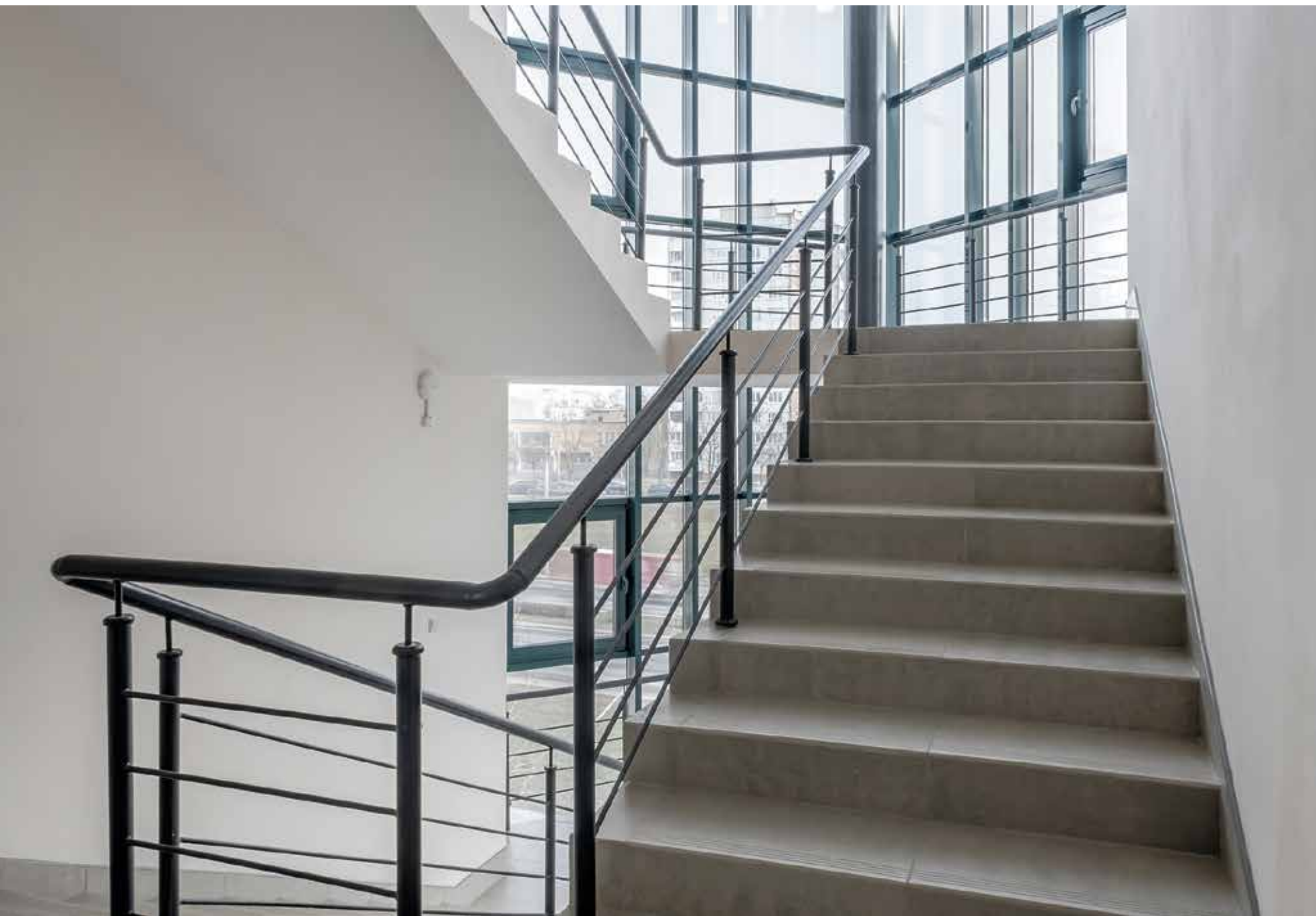
Isännöintikeskus
TAMMEN OY

Harjukatu 22 A 2, 15110 Lahti
Puh. 03 755 9820
asiakaspalvelu@tammentalot.fi

isännöintiliitto
JÄSENYRITYS

Orionaukio 4, 16300 Orimattila
Puh. 03 777 1000
Toimisto avoinna ti-to klo 9-15

www.tammentalot.fi



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Porraskäytävän viihtyisyys paranee hyvällä suunnittelulla

Taloyhtiössä kukin asuu omassa kodissaan tavallaan, mutta yleisten tilojen kuten porraskäytävän toimivuus ja edustavuus on kaikkien yhteinen asia. Asianmukaisesti tehdyllä kunnossapidolla on suuri rooli sekä rakennuksen arvon ja kunnon säilymiselle että sen viihtyisyydelle.

– Kaikki sanovat arvostavansa puhtautta, mutta usein päätöksenteon tasolla ryhdytäänkin puhumaan siivouksen hinnasta ja siitä, että kaikkihan sitä osaavat tehdä. Sitten se arvostus rapisee ja murtuu, toteaa Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**. Hän huomauttaa puhtauden olevan huoltovarmuuden kautta kuitenkin myös tärkeä osa turvallisuutta – järjestetysti sanottuna jopa elinehto. Usein ostajat vaikuttavat sitä vastoin kilpailevan sillä, kuka saa palvelunsa vain halvimmalla. Mattila peräänkuuluttaakin

ostamisen osaamista puhtauspalveluiden osalta. Esimerkiksi vuodenaikojen vaihtelu olisi hyvä huomioda, kun taloyhtiö sopii huoltoyhtiönsä kanssa tilojensa puhtaanapidosta. – Fakta on se, että likaa on eri vuodenaikoina eri määrä. Näin ollen se jatkuva vuoropuhelu palveluntuottajan kanssa olisi hyvä saada aikaiseksi. Tänä päivänä on hyviä esimerkkejä keskustelevalta asiakkuudesta, että tarpeen mukaan lisätään siivoukset ja sitten taas harvennetaan, kun on sen aika.

Siivousmenetelmät ja pintamateriaalit kehittyneet

Mattila muistuttaa taloyhtiön siivouksen olevan hyvin pitkälle imagollinen kustannuskysymys. Siivousvälien tiheyteen ja laajuuteen vaikuttaa tuolloin se, kuinka paljon taloyhtiö ylipäätään haluaa satsata viihtyisyyteensä ja herättämäänsä mielikuvaan. Jos ne koetaan tärkeinä, siivouksen voi teettää vaikka päivittäin. – Jos halutaan, että tilat ovat siedettä-

vässä kunnossa, sitten riittää varmasti harvemmin. Ylläpitosiivouksen lisäksi hän kehottaa käymään läpi ainakin pari kertaa vuodessa porraskäytävien pinnat seinä ja kattoja myöten sekä esimerkiksi ilmanvaihtokanavat, jotta lika ei pääsisi pinttymään niihin. Niin siivoustekniikka kuin siihen käytettävät aineet – ja itse siivottavat pinnat – ovat lisäksi kehittyneet ajan saatossa, mikä vaikuttaa siivoustarpeisiin. Mattila soisikin, että esimerkiksi tehokkaita ko-

neellisiä menetelmiä otettaisiin enemmän käyttöön myös porrassiivouksessa. Hän huomauttaa nykyään olevan lisäksi paljon pintamateriaaleja, joita ei tarvitse vahata, jolloin tilan kunnossapito helpottuu.

– Vahausta toki tehdään ja itsekin suosittelem sitä tehtäväksi monille pinnoille, mutta nykypäivänä pintamateriaalit on suunniteltu hyvin helppohoitoisiksi, niin että ylläpitosiivouksella pystytään pitämään laatutaso yllä.

**Siivouspalvelujen
mitoitukseen vaikuttaa
moni tekijä**

Tyypillisesti taloyhtiöt ovat Mattilan mukaan hankkineet julkisiin tiloihinsa siivouksen 1–3 kertaa viikossa, eräät jopa viisi kertaa viikossa. Viikonloppusiivousta hankkii vain harva. Taloyhtiösaunojenkin, joiden käyttö painottuu viikonloppuun, siivous teetetään yleensä alkuvuokossa.

– Tarpeenmukainen siivous tulee olemaan enemmän päivän sana, kuin se että ostetaan [siivous]kertoja tai ostetaan aikaa, Mattila toteaa.

Varsinkin kesäisin kiinteästi mitoitettut siivoukset voivat olla hänen mukaansa palveluntuottajalle hyvin katteellista toimintaa, koska likaa kulkeutuu tiloihin tuolloin vähemmän. Loskakauden alkaessa tilanne on puolestaan aivan toinen.

Esimerkiksi asuinkerrostalojen ylläpitosiivoukseen ei ole siis mitään tiukkaa yleissääntöä, joka sanelisi siivousväliä. Asiaan kun vaikuttavat vuodenajan lisäksi niin rakennuksen sijainti, pihasuunnittelu kuin muun muassa kerrosten määrä.

– Riippuu siitä, paljonko taloyhtiössä on asuntoja ja asukkaita, ja millainen on likakuorma, joka kulkeutuu asukkaiden ja muiden kiinteistössä kulkevien jaloissa.

Jos pihaympäristö on hiekkainen, voi olla varma, että hiekkaa kantautuu myös sisätiloihin enemmän kuin asfalttipihalta. Taloyhtiön puhtaanapito aloitetaankin Mattilan mukaan jo pihasuunnittelusta ja rakennuksen sisäntulosta.

– Jos on hyvä matotus ja kurastopparit, sisätilat säästävät suuremmalta siivousajalta ja siivousmenetelmiltä.

**Siivoustarpeet
huomioon rakennuksen
suunnittelussa**

Mattila huomauttaa kiinteistöhuollon, eli rakennuksen kunnossapidon ja siivouksen, muodostavan ison osan kiinteistön koko elinkaaren aikaisista kustannuksista. Hän soisikin, että puhtaanapito otettaisiin paremmin huomioon jo tilojen suunnittelussa, olipa kyseessä sitten olemassa oleva kiinteistö tai uudiskohde.

Valtaosa kiinteistön sisätiloihin tulevasta liasta kantautuu luonnollisesti ulkoa. Hyvällä suunnittelulla 80 % tuosta liasta pystyttäisiin Mattilan mukaan kuitenkin sitomaan jo tuulikaappiin.

Kun taloyhtiön porraskäytävää remontoidaan, sen puhtaanapitoa voidaan edistää jo valitsemalla oikeat pintamateriaalit ja esimerkiksi toteuttamalla tilaan riittävä valaistus.

– Sileät, kovemmat pinnat on helpompi pitää puhtaana kuin joku karhea

pinta.

Myös valittu värimaailma vaikuttaa tilan viihtyisyyteen, mutta myös siihen, miten lika näkyy miltäkin pinnalta. Jos taloyhtiössä halutaan harventaa siivoukset, hän kehottaakin välttämään porraskäytävässä tasaisia väripintoja ja suosimaan sitä vastoin harmaita värejä.

– Silmä ei erota niiltä kivenmuruja niin kuin yksiväriseltä, kiiltävältä pinnalta.

**Kuramatot ja riittävä
valaistus tehostavat
puhtaanapitoa**

Esimerkiksi kuramattojen vaihtovälillä tai tilan valaistuksella on Mattilan mukaan myös suuri merkitys porraskäytävän viihtyisyyteen ja toimivuuteen. Hyvä valaistus parantaa toki yhtä lailla siivoojan työturvallisuuttakin sekä porraskäytävän käyttöturvallisuutta taloyhtiön asukkailla.

– Kuramattojen vaihtoväli vaihtelee vuodenajoittain aika suurestikin. Syksyssä, keväässä ja talvessa on taas oleellinen ero kesäaikaan verrattuna.

Mattila kannustaakin taloyhtiöitä käyttämään vuokramattoja. Näin kuramatton vaihtoväliä voidaan muuttaa helposti vuodenaikojen mukaisesti.

Väri- ja materiaalivalintojen, matotuksen ja valaistuksen ohella peruskorjauksessa sekä uudisrakentamisessa olisi Mattilan mukaan kuitenkin oleellista varmistaa myös rakennuksen siivouskeskuksen sisältö ja sen toiminnallisuus.

– Ei riitä, että siellä on vain vesipiste ja viemäri lattiasa, se ei ole tätä päivää. Tarvitaan kunnon ilmanvaihto ja latauspisteet akuille, hän mainitsee esimerkkinä. Lisäksi tilassa tulisi olla varastotilaa puhtaanapidon tarvikkeiden lisäksi myös esimerkiksi papereille.

**Viihtyisyys on myös
asukkaiden varassa**

Säännöllisellä, oikeilla aineilla ja oikeilla menetelmillä tehdyllä porrassiivouksella on tuntuva vaikutus taloyhtiön viihtyisyyteen, kuntoon ja arvon säilymiseen, mutta myös asukkaiden asumisterveyteen. Tämä havaittiin jo koronapandemian aikana.

– Yhtenä kriittisenä ajanjaksona näen seuraavan pandemian, ja miten keskustuspinnat tuolloin hallitaan, etteivät tautteja aiheuttavat mikrobit pääse leviämään, Mattila huomauttaa.

Siivouksessa tarvittaisiinkin siis ammattimaisuutta. Hän ei kuitenkaan näe tyystin huonona sitäkään, että asukkaat ryhtyisivät itse siivoamaan taloyhtiönsä tiloja, jos tilanne niin vaatii.

– Vastuutetaan asukkaita vaikka pitäämään se oma porrastasanne siistinä. Se on osa oman asunnon siivousta, mutta miten sitten ne muut julkiset tilat?

Taloyhtiön julkisten tilojen viihtyisyyttä rakennetaan paljon jo asukkaiden omalla käytöksellä, Mattila muistuttaa. Kun asukas astuu porraskäytävään, on tärkeää, mieltäkö hän sen olevan omaa kotiaan ja haluaako hän sen olevan viihtyisä. Paras keino, jolla asukkaat voivatkin omalta osaltaan huolehtia taloyhtiönsä porraskäytävästä, onkin yksinkertainen:

– Pyyhitään jalat aina kun tullaan sisälle!

Maalaukset ja remontit paikallisella kokemuksella

4,6

SISÄ- JA ULKOMAALAUKSET, REMONTOINNIT, TASOITETYÖT JA JULKISIVUREMONTIT





Kuusitunturi Lahti
Part of Nimlas.

Kaikkiin sähkötöihin.

- Sähkö- ja teleurakointi
- Sähköasennusten huolto
- Sähköautolataus ja aurinkopaneelit
- Antennityöt ja kuituhitsaukset
- Paloilmoitintyöt
- Turvatekniikka
- Lämpökuvaus

Sähköhuolto 0400 686 435 Jari Sievänen
Autolataukset 0400 926 045 Lasse Blom
Tele ja turva 0400 728 780 Jere Saarilahti
Urakointi 0400 926 548 Juha Kosonen
info@kuusitunturilahti.fi



**Puhtaanapitoalan
toimijamäärä on
harvenemassa**

Puhtaanapitoalalla hämmöttää muutoksia, jotka taloyhtiöidenkin olisi hyvä sisäistää. Esimerkiksi siivouspalvelujen hintataso ei tule Mattilan arvion mukaan laskemaan, koska toiminnan kustannusrakenne kehittyy jatkuvasti. Samalla suuret ikäluokat ovat jäämässä pois työelämästä, mikä näkyy myös puhtaanapitoalalla.

Mattila huomauttaa alalta eläköityvän lähivuosina 30 000–40 000 henkilöä, eikä korvaavaa työvoimaa ole tällä hetkellä näkyvissä. Puh-tauspalvelualan työvoimatilanne on hänen mukaansa myös suhdan-neherkkä.

– Tässä on myöskin se, että tätä vauhtia kun meidän kansakunta eläköityy, voi olla että asunto-osakeyhtiöt eivät pysty enää kilpailutamaan siivouspalveluita niin kuin on tähän asti totuttu. Niitä palveluntarjoajia ei välttämättä enää ole, hän toteaa muutoksen seurauksista.

Yhtenä mahdollisena tulevaisuuden skenaariona Mattila näkeekin, että osa taloyhtiöistä siivotaan asukasvoimin. Siivouspalveluja vaivaa-van hintapoljennan hän toteaa kuitenkin tulevan jossain kohtaa tien-sä päähän.

– Tiedän tässäkin hetkessä, että haja-asutusalueilla on alueita, jois-sa kukaan palveluntarjoaja ei lähde enää tarjoamaan.

Taloyhtiön olisikin hänen mukaansa syytä varautua tuollaiseen ti-lanteeseen ja huolehtia siitä, että taloyhtiö on riittävän houkutteleva, jotta sitä olisi ylipäättään kannattavaa tulla siivoamaan myös tulevai-suudessa. ●

Freepik



... Teksti: Elina Salmi

Miten taloyhtiö voi huomioida ikääntyvät asukkaat?

Ikäihmisten kasvavasta joukosta yhä useampi asuu omassa kodissaan pidempään kuin ennen. Joukossa on myös henkilöitä, joilla on mahdollisesti muistisairaus tai muita toiminnan rajoitteita. Ne on hyvä ottaa huomioon niin taloyhtiön esteettömyydessä, turvallisuudessa kuin yhteisöllisyydessäkin.

Väestö ikääntyy ja muistisairauksia sairastavien määrä kasvaa. Tutussa ympäristössä henkilö pärjää pidempään kotona, kun asumista tuetaan erilaisin keinoin. Taloyhtiöt voivat omilla toimillaan edistää ikääntyneiden hyvinvointia ja turvallista asumista ja kun muistiystävällisyyttä kehitetään suunnitelmallisesti vähitellen, pysyvät kustannuksetkin kurissa.

Aihe konkretisoituu Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa ”Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö” -hankkeessa (2024–2025), jossa jaetaan tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä kehitetään toimintamalleja, joiden avulla ikäihmisten asumista taloyhtiöissä voidaan helpottaa.

– Turvallisuus on varmaankin ykkösasia, kun puhutaan kaikkien ikäryh-

mien hyvästä asumisesta. Vaaran paikkojen etsimisessä auttaa turvallisuuskävely. Se tarkoittaa sitä, että hallitus yhdessä asukkaiden tai sopivan testiryhmän kanssa kiertää taloyhtiön yhteiset tilat ja piha-alueet ja havainnoi, mitä asioita pitää muuttaa turvallisuuden parantamiseksi. Hankkeen materiaalipankissa Kiinteistöliiton sivuilla on muistilista turvallisuuskävelyn toteutuksen avuksi, kertoo hanketyöntekijä **Maura Tiuraniemi** Kiinteistöliitosta.

– Hallituksen vastuulla on huolehtia, että taloyhtiössä on ajantasainen pelastussuunnitelma. Lisäksi hallituksen tulee varmistaa, että asukkailla jaetaan selkeät ja helposti ymmärrettävät ohjeet siitä, miten riskejä ehkäistään ja miten hätätilanteissa toimitaan.

Muistisairaana avuksi voi harkita asun-
tokohtaisia turvalaitteita, joista ehkä tärkeimpiä ovat liesiturvallisuuteen liittyvät ratkaisut. Palokuolemista yli puolet sattuu yli 65-vuotiaille ja yleisin syytymissyy on juuri liesipalo.

On hyvä varmistaa, ettei lieden lähellä säilytetä ylimääräistä tavaraa. Liesivahti tai -hälytin on oiva apu, sillä se hälyttää ja katkaisee liedestä virran, jos liesi kuumenee liikaa. Liesivahdin voi hankkia asukas itse tai se voidaan yhtiökokouksen päätöksellä hankkia kaikkiin asuntoihin. Jos kushan voi lapsiperheessäkin käydä niin, että innokas kolmevuotias tutkimusmatkailija saa lieden päälle ilman, että aikuiset sen huomaavat.

Vesivuotojen varalta voi hankkia vuoto-

ettei iäkäs asukas huomannut lainkaan, että lavuaarin putki vuotaa ja vuoto ehti aiheuttaa ison vahingon muillekin huoneistoille ennen kuin asia havaittiin.

Osakkaalla on oikeus tehdä yhteisiin tiloihin esteettömyysparannuksia

Hankkeen alussa tehdyssä kyselyssä etsittiin muun muassa yleisimpiä kohteita, joiden korjaaminen helpottaisi ikääntyneen asumista kotona. Yksi yleisimmistä korjauskohteista oli raskaat ulko-ovet. Niiden keventämiseen on olemassa melko helppoja teknisiä ratkaisuja, jotka eivät maksa maltaita.

– Toivottiin myös parempaa liukkauden torjuntaa. Koska nastakengät tai ken-



Pyydä
tarjous!

Suomen mukavinta isännöintiä

Taloasema tarjoaa paikallista ja osaavaa isännöintiä, joka mahdollistaa sujuvan taloyhtiöarjen. Meille isännöinti on sydämen asia. Huolehdimme ylpeydellä asiakkaidemme tärkeimmästä omaisuudesta ja tunnemme siihen liittyvän vastuun. Pidämme työstämme ja se näkyy kaikessa toiminnassamme.

Tarjoamme isännöintipalveluita pienille ja suurille taloyhtiöille. Meillä on taito ja halu löytää kaikenkokoisille taloyhtiöille sopiva ratkaisu. Hinnoittelumme on avointa ja reilua, joten maksat vain tarpeitasi vastaavasta palvelusta.

taloasema.fi

Pyydä meiltä tarjous Suomen mukavimmasta isännöinnistä!

Taloasema Lahti-Liedes
Mika Liedes
Yrittäjä, Isännöitsijä, IAT
p. 040 631 3433
mika.liedes@taloasema.fi
Askonkatu 9, 15100 Lahti

Taloasema Lahti-Andersin
Marko Andersin
Yrittäjä, Isännöitsijä, IAT
p. 045 165 9977
marko.andersin@taloasema.fi
Askonkatu 9, 15100 Lahti



Julkisivusaneeraukset

Lahden, Helsingin ja koko
Etelä-Suomen alueella
vuodesta 1985.

SANEERAUSPALVELUT

- » Julkisivumaalaukset
- » Julkisivupesut
- » Parvekekorjaukset
- » Epoksi ja polyuretaanipinnoitukset
- » Betonikorjaukset
- » Rappaus
- » Tasoitetyöt
- » Saumausurakointi
- » Impregnointi

KUNTOTUTKIMUKSET

Taloyhtiö tai
isännöintitoimisto
– pyydä tarjous!



Jan Saneeraus Oy

Riku Järvinen
puh. 040 753 7049

Roope Leppänen
puh. 040 065 4623

info@jansaneeraus.com
www.jansaneeraus.com