

KITA

kiinteistö & talotekniikka

Putkiremontit ovat
monimutkaisia ja
vaativia hankkeita

Moderni
kattorakentaminen

Pihan
pelisäännöt

Turvallisuus on
yhteinen vastuu
taloyhtiöissä

**Huolella
suunniteltu
julkisivuremontti
nostaa
kiinteistön arvoa**

TILAA KITA KESTOTILAUKSENA HINTAAN 77 € /VUOSI

Hinta sisältää alv 10 %. Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
Tarkemmat tilaustiedot: www.kita.fi/vuositilaus

KITA on korkeatasoinen kiinteistön, talotekniikan ja korjausrakentamisen asiantuntijoille suunnattu toimialalehti, joka tavoittaa niin isännöitsijät, asuntoyhtiöiden ja kiinteistöjen hallitusten jäsenet, aktiiviset asukkaat, huoltoyhtiöiden vastuuhenkilöt, kiinteistönomistajat ja -päälliköt, LVIS-suunnittelijat ja insinöörit, rakennuttajat, rakennusurakoitsijat kuin alan kunnalliset päätöksentekijät.



KITA kiinteistö & talotekniikka -lehti kertoo toimialan ajankohtaisista asioista, uutisista ja osaajista tutkitusti ammattimaisella tavalla.



Tilaajapalvelu

Arkisin klo 8–16 puh. 03 4246 5309 tai
sähköpostilla tilaajapalvelu@atex.com

www.kita.fi

KITA
kiinteistö & talotekniikka



Maksimaalista turvallisuutta

**ISOVER U PROTECT®
-PALOERISTYSJÄRJESTELMÄLLÄ**

ISOVERin innovatiivinen ilmanvaihtokanavien paloeristysjärjestelmä täyttää tiukimmat palosuoja vaatimukset. Järjestelmä perustuu innovatiiviseen ULTIMATE-mineraalivillaan sekä muihin komponentteihin, jotka tarjoavat optimaaliset palonkestoajat kanaville ja putkille. Kaikki järjestelmän tuotteet ovat turvallisia, sertifioituja ja helppoja asentaa.

Lue lisää:
tekniset.isover.fi/lvi-paloeristeet

KEVÄTHUOLTO TAKAA TALOYHTIÖN HYVINVOINNIN

Kevät ja kesä tuovat mukanaan paitsi valon ja lämmön, myös taloyhtiöiden kunnossapitoon ja viihtyvyyteen liittyviä tärkeitä tehtäviä. Lumien sulaessa ja ilman lämmitessä on aika kiinnittää huomiota rakennusten ja piha-alueiden kuntoon sekä varmistaa, että kiinteistön tekniset järjestelmät toimivat optimaalisesti.

Ensimmäisenä on syytä kartoittaa talven aiheuttamat vauriot. Rakennuksen julkisivu, katto, rännit ja salaojat kannattaa tarkistaa mahdollisten vaurioiden ja tukosten varalta. Erityisesti kattovuodot ja halkeilleet rakenteet voivat aiheuttaa mittavia ongelmia, jos niihin ei puututa ajoissa.

Pihan kevätsiivous on toinen tärkeä askel. Hiekotushiekka, roskat ja talven jäljet kannattaa siivota hyvissä ajoin, jotta piha-alueet ovat turvallisia ja viihtyisiä. Samalla voidaan tarkistaa istutusten ja viheralueiden kunto sekä suunnitella mahdolliset uudet istutukset tai pihaparannukset.

Ilmastointi ja lämmitysjärjestelmien tarkastus on keväällä erityisen ajankohtaista. Talven jälkeen ilmanvaihdon kanavat saattavat kaivata puhdistusta, ja samalla on hyvä varmistaa, että järjestelmä toimii energiatehokkaasti. Myös kaukolämpö- ja lämmitysjärjestelmien säätö kannattaa tehdä kesän lähestyessä, jotta ne toimivat tehokkaasti myös kesän jälkeen viilenevinä syysiltoina.

Parvekkeiden ja julkisivujen kunto on syytä tarkastaa erityisesti keväällä. Rakenteiden kestävyys ja turvallisuus tulee varmistaa, sillä kosteuden ja pakkasen vaihtelut voivat aiheuttaa piileviä vaurioita.

Lopuksi kannattaa muistaa yhteisöllisyys. Kevät ja kesä tarjoavat erinomaisen mahdollisuuden asukkaiden yhteisiin talkoisiin, joissa yhdistyy niin pihan siistiminen kuin yhteishengen vahvistaminen. Hyvin hoidettu taloyhtiö ei ole pelkästään viihtyisä, vaan se myös säilyttää arvonsa paremmin pitkällä aikavälillä.

Kevät on uusien alkujen aikaa – varmistetaan yhdessä, että taloyhtiöt ovat valmiita kohtaamaan lämpimät kuukaudet parhaalla mahdollisella tavalla!

PETRI CHARPENTIER

KITA

kiinteistö & talotekniikka

2/2025

JULKAISIJA

PubliCo Oy
Pätkäneentie 19 A
00510 Helsinki
puh. 020 162 2200
info@publico.com
www.publico.com

PÄÄTOIMITTAJA

Petri Charpentier

TOIMITUKSEN KOORDINAATTORI

Liisa Hyvönen

GRAPHIC DESIGN

Riitta Yli-Öyrä

ILMOITUSMYynti

Paul Charpentier
paul.charpentier@publico.com
puh. 020 162 2220

Mirkka Lindroos
mirkka.lindroos@publico.com
puh. 020 162 2240

TILAAJAPALVELU

puh. 03 424 6 5309
tilaajapalvelu@atex.com

TOIMITTAJAT

Meri Maukonen

KANNEN KUVA

Liisa Hyvönen

PAINO

Printall AS

www.kita.fi

ISSN 2341-8354 (painettu)
ISSN 2341-8362 (verkkojulkaisu)

 @KITAMediaFI (X)

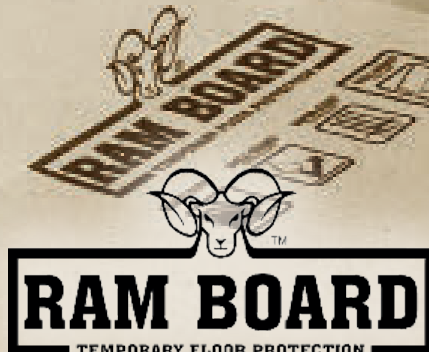
 KITALEHTI (Facebook)

 KITA – kiinteistö & talotekniikka
(LinkedIn)

kita@publico.com

KAIKKI OMINAISUUDET YHDESSÄ TUOTTEESSA!

**NOPEAA SUOJAUSTA KAIKILLE
PINNOILLE JA LATTIOILLE!**



**LATTIASUOJAT KOVAAN KÄYTTÖÖN!
KAIKILLE LATTIAPINNOILLE**

4 X NOPEAMPI KUIN KOVALEVY!

Katso video
YouTube -sivuiltamme!

Jälleenmyynti rautakaupat ja
hyvinvarustellut alan liikkeet!



08

04 Esipuhe

08 Taloyhtiöiden putkiremontit – missä mennään nyt?

Taloyhtiöiden linjasaneeraukset, eli putkiremontit, ovat monimutkaisia ja vaativia hankkeita, jotka edellyttävät huolellista suunnittelua ja asiantuntevaa toteutusta. Näiden projektien onnistuminen perustuu pitkälti tarkkaan ennakosuunnitteluun, jossa huomioidaan niin tekniset yksityiskohdat kuin taloyhtiön asukkaiden tarpeet.

12 Kolumni by Simon Elo / LVI-TU ry:
Kunnissa tarvitaan ennakkoivaa kiinteistöhoitoa

13 Sisäilmastoseminaari järjestettiin 40. kerran

14 Kolumni by Marko Polvi /
Suomen LVI-liitto – SuLVI ry:
Viemäreiden mitoitus vastaamaan nykytarvetta

16 Pihan pelisäännöt ja yhteisöllinen hyvinvointi

Taloyhtiön piha on asukkaidensa yhteinen tila, joka palvelee monia eri tarkoituksia. Se on kohtaamispaikka, lasten leikkipaikka, viheralue ja ajoittain myös pihatalkoiden työmaa. Pihan käytön pelisääntöjen selkeä määrittely edistää viihtyvyyttä, turvallisuutta ja asumismukavuutta.

20 Näkösuojaa ja helppohoitoisuutta – vinyyliaita vei voiton



16

22 Moderni puuaita – yllättäjäehdokas taloyhtiön aitaremontille

24 Hajuhaitat porraskäytävässä – miten asia voidaan ratkaista?

25 Näkökulma by Hanna Luhtio:
Ihana kamala CSRD

26 Taloyhtiön julkisivuremontti – onnistuneen hankkeen avainkohdat

Taloyhtiön julkisivuremontti on yksi suurimmista ja kalleimmista peruskorjaushankkeista, jotka yhtiö voi kohdata. Hyvin suunniteltuna ja toteutettuna se parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, suojaa rakenteita ja nostaa kiinteistön arvoa. Onnistunut julkisivuremontti edellyttää huolellista valmistelua, hallittua toteutusta ja järjestelmällistä seurantaa.

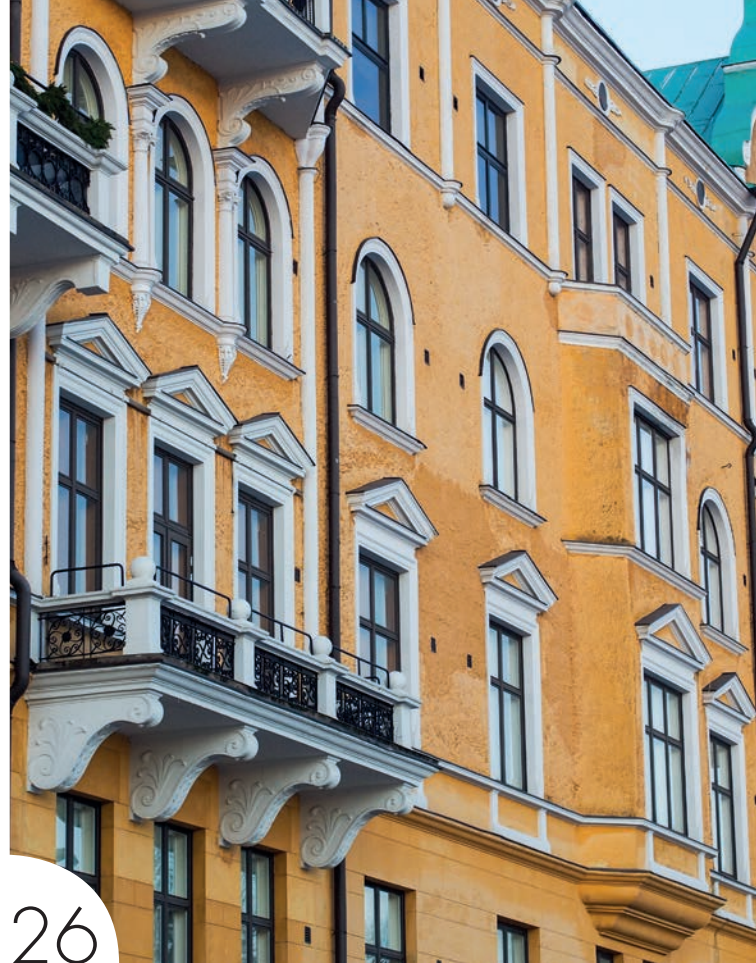
30 Miten laajaa korjausrakentamista julkisivu vaatii?

31 Julkisivuyhdistys – JSY ry:
On aika osallistua Julkisivuremonttikilpailuun

32 Turvallisuus on yhteinen vastuu



36



26

36 Moderni kattorakentaminen ja sen monimuotoiset mahdollisuudet

Viime vuosikymmeninä kattorakentaminen on kokenut huomattavan muutoksen, ja katon rooli on laajentunut merkittävästi. Nykyään katot voivat toimia viheralueina, energiantuotantokeskuksina, yhteisöllisinä tiloina ja jopa biodiversiteetin edistäjinä.

40 Isojen urakkatarjousten hallinnollinen käsittely käytännössä ja tilintarkastus

44 kita-LAKI by Jaana Sallmén, Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:
Milloin vuokralainen on korvausvastuussa toisten aiheuttamista vahingoista?

46 Aurinkosuojaus on energiatehokas ratkaisu miellyttävään sisäilmaan

49 Rakennusten energiaseminaari järjestetään 7.5. Helsingissä

50 Unohtumaton työhyvinvointipäivä kalastuksen ja saariston tunnelmassa

54 Kolumni by Eino Rantala, AKHA ry:
Asuinkiinteistön korjausrakentamisen prosessi

56 Uutismonttu

TALOYHTIÖIDEN PUTKIREMONTIT – MISSÄ MENNÄÄN NYT?

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

KUVAT: PEXELS

Taloyhtiöiden linjasaneeraukset, eli putkiremontit, ovat monimutkaisia ja vaativia hankkeita, jotka edellyttävät huolellista suunnittelua ja asiantuntevaa toteutusta. Näiden projektien onnistuminen perustuu pitkälti tarkkaan ennakkosuunnitteluun, jossa huomioidaan niin tekniset yksityiskohdat kuin taloyhtiön asukkaiden tarpeet.

**Putkiremontin
suunnittelu
alkaa perusteellisella
kuntokartoituksella.**



Huolellinen suunnittelu on avainasemassa

Putkiremontin suunnittelu alkaa perusteellisella kuntokartoituksella, jossa selvitetään putkiston nykytila ja mahdolliset vauriot. Tämän jälkeen laaditaan suunnitelma, joka kattaa remontin laajuuden, aikataulun ja kustannusarvion. On tärkeää, että suunnitteluun osallistuvat ammattitaitoiset LVI-suunnittelijat, jotka tuntevat alan standardit ja määräykset. Hyvin laadittu suunnitelma vähentää yllätyksiä toteutusvaiheessa ja auttaa pitämään projektin aikataulussa sekä budjetissa.

Koronapandemian ja Ukrainan sodan vaikutukset putkiremontteihin

Koronapandemia aiheutti monilla aloilla viivästyksiä ja haasteita, mutta putkiremonttien osalta tilanne on ollut kaksijakoinen. Alkuvaiheessa osa hankkeista siirtyi tai keskeytyi, mutta toisaalta jotkut taloyhtiöt toteuttivat remonteja tilanteissa, joissa asuntojen käyttöaste oli hetkellisesti laskenut esimerkiksi lyhytaikaisen vuokraustoiminnan hiljentyessä. Pandemian jälkeen putkiremontit ovat jälleen käynnistyneet vilkkaasti, ja monilla alueilla on jopa ruuhkaa urakoitsijoiden saatavuudessa.

Venäjän hyökkäys Ukrainaan on vaikuttanut laajasti talouteen ja rakennusalaan. Erityisesti energian hinnan nousu ja materiaalikustannusten kasvu ovat tuoneet haasteita putkiremonttien toteutukseen. Isännöintiliiton Putkiremonttibarometrin mukaan taloyhtiöiden hoitokulut ovat kasvaneet merkittävästi, mikä on aiheuttanut paineita myös remonttien rahoitukseen. Lisäksi kiristynyt taloustilanne on vaikeuttanut joidenkin taloyhtiöiden lainansaantia, mikä on johtanut remonttien viivästymisiin tai jopa peruuntumisiin.

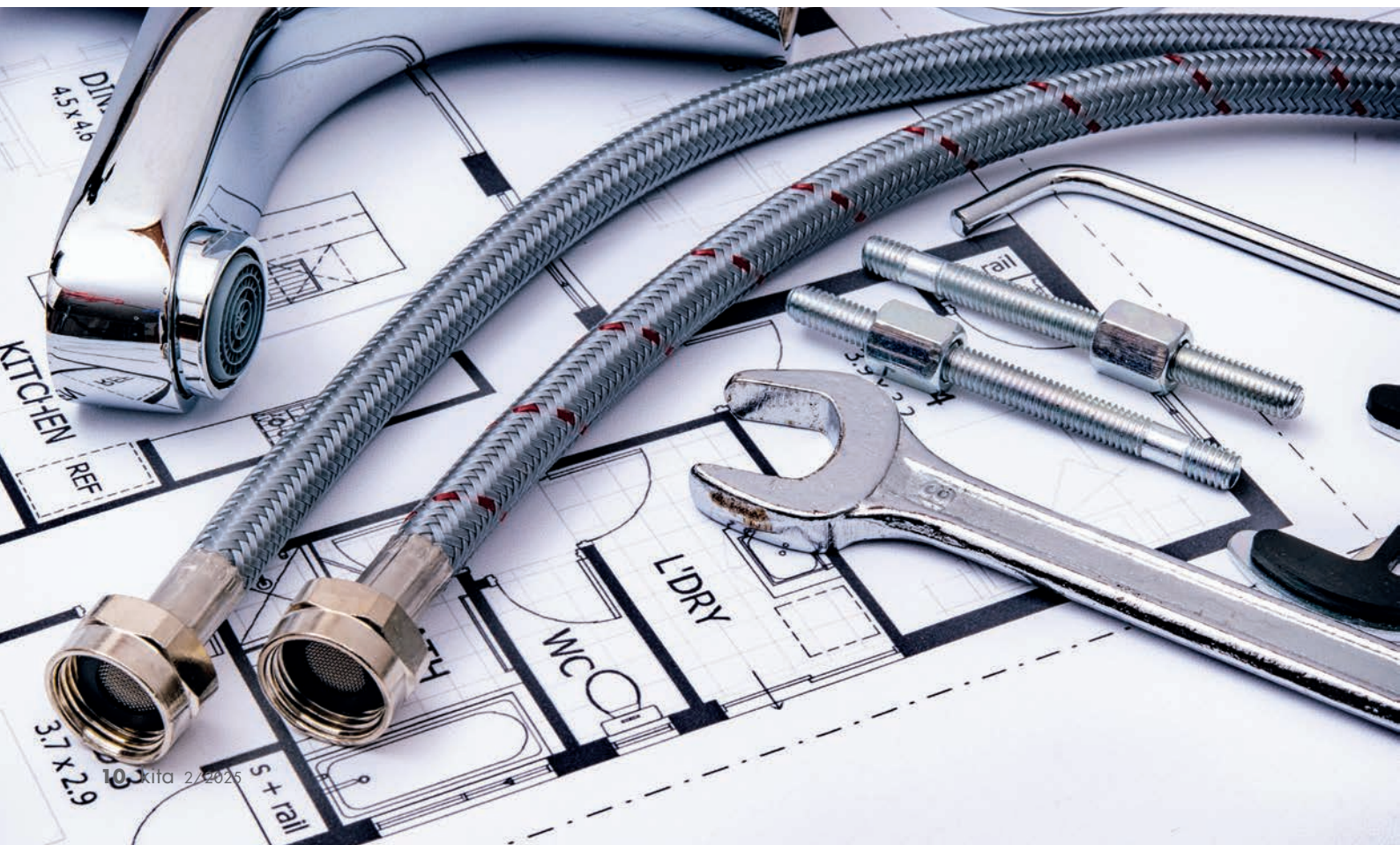
Rakennusallalla on viime vuosina koettu kasvavaa osaajapulaa.

Rahoitushaasteet ja väestönkehityksen vaikutukset

Erityisesti muuttotappiopaikkakunnilla taloyhtiöt ovat kohdanneet suuria haasteita putkiremonttien rahoituksessa. Väestön väheneminen ja asuntojen arvon lasku ovat heikentäneet taloyhtiöiden mahdollisuuksia saada lainaa välttämättömiin korjauksiin. Isännöintiliiton Putkiremonttibarometrin mukaan noin joka kymmenes isännöitsijä on raportoinut, että heidän hallinnoimissaan kohteissa on jäänyt putkiremontteja toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia. Tämä on johtanut tilanteisiin, joissa taloyhtiöt ovat joutuneet pohtimaan kiinteistön hallittua alasajoa.

Osaajapula hidastaa remonteja

Rakennusallalla on viime vuosina koettu kasvavaa osaajapulaa, mikä on vaikuttanut myös putkiremonttien toteutukseen. Erityisesti LVI-, rakenne- ja pohjarakennustekniikan sekä korjausrakentamisen aloilla on ollut vaikeuksia löytää päteviä työntekijöitä. Tämä on johtanut tilanteisiin, joissa remontit viivästyvät tai niiden laatu kärsii. Tilanteen parantamiseksi tarvitaan panostuksia alan koulutukseen ja työvoiman saatavuuden turvaamiseen.





Taloyhtiöiden nykytilanne ja tulevaisuuden näkymät

Vaikka putkiremontit ovat jälleen käynnistyneet koronapandemian jälkeen, taloyhtiöt kohtaavat edelleen merkittäviä haasteita. Kustannusten nousu, rahoitusvaikeudet ja osaaajapula ovat tekijöitä, jotka voivat viivästyttää tai estää remonttien toteutumisen. Erityisesti vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa putkistot ovat elinkaarensa päässä, tilanne on kriittinen. Putket eivät korjaannu itsestään, ja viivästykset voivat johtaa vakaviin vaurioihin ja asumiskelvottomiin olosuhteisiin.

Onkin tärkeää, että taloyhtiöt aloittavat putkiremonttien suunnittelun riittävän ajoissa ja varautuvat mahdollisiin haasteisiin. Yhteistyö osaavien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa sekä realistinen budjetointi ovat avainasemassa onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi. Lisäksi tarvitaan yhteiskunnallista keskustelua ja ratkaisuja, joilla voidaan tukea erityisesti heikommassa asemassa olevia taloyhtiöitä ja turvata asuinrakennusten kunto myös tulevaisuudessa.

Taloyhtiöiden putkiremontit ovat välttämättömiä hankkeita, joiden onnistuminen edellyttää huolellista suunnittelua, riittävää rahoitusta ja osaavaa työvoimaa. Vaikka koronapandemian jälkeen remontit ovat jälleen käynnistyneet, nykyiset taloudelliset haasteet, kuten energian hinnan nousu ja materiaalien kallistuminen, voivat vaikeuttaa niiden toteuttamista.

Taloyhtiöiden hallitusten ja osakkaiden on tärkeää toimia ennakoivasti, jotta putkiremonttien lykkäytymisestä ei aiheudu suurempia vahinkoja. Ajoissa aloitettu suunnittelu, realistinen budjetointi ja asiantuntevien ammattilaisten hyödyntäminen varmistavat, että linjasaneeraus saadaan toteutettua mahdollisimman sujuvasti ja kustannustehokkaasti. ■

Lähteet: Kiinteistöliitto ja Isännöintiiliitto.



WWW.KIINTEISTOHOULTOHEISKANEN.FI

029-340 0800 24/7

26v. laadukasta kiinteistöhuoltoa kantakaupungin alueella

Mannerheimintie 120L.1

00270 Helsinki

jarkko.heiskanen@kiinteistohuoltoheiskanen.fi



ELOXA TEKNIikka OY

TÄYDEN PALVELUN LVI-TALO

Laadukkaat ja luotettavat LVI-työt taloyhtiöille ja kiinteistöille

- LVI-urakointi ja -asennus
- LVI-huolto ja -perusparannukset
- Käyttövesisaneeraukset
- KVV- ja IV-työnjohtopalvelut
- Maalämmön sekä lämmitysjärjestelmien asennus-, muutos- ja huoltotyöt

luotettava kumppani

Janne Elomaa
040 766 4899

janne.elomaa@eloxa.fi

Kimmo Oksa
0400 727 157

kimmo.oksa@eloxa.fi

Toimisto • 020 730 3090 • toimisto@eloxa.fi
Hämeenkatu 40, 05820 Hyvinkää
www.eloxa.fi

KOLUMNI

Simon Elo

Yhteiskuntasuhdepäällikkö

Talotekniikkaliitto



KUNNISSA TARVITAAN ENNAKOIVAA KIINTEISTÖNHOITOA

Kuntavaalipäivä on 13.4., jolloin valitaan valtuustojen jäsenet kaikkiin Suomen kuntiin. Kunnanvaltuusto on kunnan ylin päättävä elin. Kunnan- ja kaupunginvaltuutetut käyttävät merkittävät valtaa siinä, mihin ja miten kunnan rakentamista toteutetaan. Hyvä rakennettu ympäristö tarkoittaa riittävästi monipuolisia asuntoja, sujuvaa liikkumista sekä turvallisia ja sisäilmaolosuhteiltaan laadukkaita tiloja.

Energiatehokkuuden merkitys kasvaa kunnissakin

Kuntien kiinteistökannan pitkäjänteinen kehittäminen ja ylläpito ovat avainasemassa rakennusten energiatehokkuuden parantamisessa. Yli kolmasosa EU:n energiankulutuksen päästöistä syntyy rakennuksissa. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) tiukentuneet energiatehokkuusvaatimukset tulevat osaksi jäsenmaiden kansallista lainsäädäntöä kesään 2026 mennessä.

EPBD:ssä on tavoitteena, että kaikki uudisrakennukset ovat päästöttömiä vuoteen 2030 mennessä ja tarkoituksena on kirittää jäsenvaltioita kohti päästöttömä rakennuskantaa vuoteen 2050 mennessä. Jäsenvaltiot ratkaisevat kansallisesti päästöttömän rakennuksen määritelmän.

Kiristyvät vaatimukset koskevat myös kuntien olemassa olevia palvelurakennuksia. Energiatehokkuutta on parannettava reilusti muun korjaamisen yhteydessä, ja tietty osa energiatehokkuudeltaan huonoimmista rakennuksista on korjattava vuoteen 2030 mennessä.

Viisas kunta selvittää kiinteistöjensä kunnan ja ottaa kunnossapidon, rakennusten energiatehokkuuden kehittämisen ja korjausrakentamisen merkittäväksi osaksi kunnan strategiaa.

Kunnilla on ollut vaikeuksia ylläpitää ja huoltaa kiinteistöjä

Tutkimuksen mukaan kuntien kiinteistöistä puolet ovat sellaisia, joiden kuntoa ei tunneta. Kunnan kiinteistöjen kunnan tunteminen on olennaista toimitilastrategioiden, palveluverkkosuun-

nitelmien ja kiinteistöjen mahdollisen myynnin kannalta. Yle Uutisten selvityksen mukaan esimerkiksi Helsinki käyttää tyhjiin kiinteistöjen ylläpitoon kahdeksan miljoonaa euroa vuodessa, Espoo 673 000 euroa ja Turku 1,1 miljoonaa euroa.

Taloudellisista syistä kunnissa on purettu paljon kiinteistöjä. Asiantuntijoiden mielestä suuri osa purkamisesta on turhaa. Useissa tapauksissa korjaaminen tulisi jopa halvemmaksi kuin vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen. Useat kunnat ovat siirtäneet tarpeellisia korjauksia, mikä on heikentänyt palvelutasoa ja kasvun edellytyksiä.

Kuntatalous on ollut jo pitkään tiukilla. Tarvittavien korjaushankkeiden siirtäminen on kuitenkin lyhytnäköistä politiikkaa, sillä rapistuvien kiinteistöjen korjauskulut kasvavat mitä pidempään jädään odottamaan työn aloitusta. Kuntien kiinteistöjen korjausten ja kunnossapidon laiminlyönti aiheuttaa hallitsemattomia kuluja muun muassa energiahukan, vesi- ja viemäriverkoston vuotojen ja hätäkorjausten kautta.

Hyväkuntoiset koulut, päiväkodit ja muut julkiset rakennukset lisäävät kunnan vetovoimaa. Tämä jokaisen kannattaa muistaa, kun suomalaiset käyttävät kansanvaltaansa ja äänestävät kuntiin uudet valtuutetut.

Talotekniikkaliitto on mukana Rakennusteollisuus RT:n kuntavaalitavoitteissa. Liitto tukee RT:n kuntavaalitavoitteita ja on ollut vaikuttamassa erityisesti RT:n linjauksiin koskien rakennusten energiatehokkuutta ja korjausrakentamista. ■

Talotekniikkaliitto on LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU:n ja Sähkö- ja teleurakoitsijat STULin yhteisjärjestö.

SISÄILMASTOSEMINAARI JÄRJESTETTIIN 40. KERRAN

TEKSTI: ANNA MERIKARI

KUVA: MATTI HÄMÄLÄINEN / VISUAL BUSINESS OY

Sisäilmastoseminaari järjestettiin Helsingin Messukeskuksessa 11.3.2025. Jo 40. kerran järjestetyssä Sisäilmastoseminaarissa oli paikalla noin 800 sisäilma-alan asiantuntijaa ja sisäilma-aiheista kiinnostunutta.

SISÄILMATUTKIMUS NOUSI 1980-luvun alkupuolella tärkeäksi tutkimusaiheeksi. Ensimmäisen sisäilmaprojektin tuloksia esiteltiin vuonna 1984 järjestetyssä seminaarissa, joka oli suunnattu laaja-alaiselle tutkijaryhmälle ja johon kutsuttiin myös muita tahoja.

”Tavoitteena oli parantaa tieteenalojen välistä kommunikaatiota ja kohdentaa tutkimusta. Tästä seminaarista saivat alkunsa Sisäilmastoseminaarit”, sisäilmaprojektia johtanut ja Sisäilmastoseminareissa alusta alkaen mukana ollut professori **Olli Seppänen** kertoo.

Seppäsen mukaan Sisäilmastoseminaarit ovat pysyneet samantyyppisinä vuodesta toiseen. Ne seuraavat automaattisesti aikaansa, koska esitysehdotukset tulevat koko sisäilmatutkimuksen alalta.

”Seminaarit ovat alusta alkaen olleet avoimia kaikille. Asiantuntijaraadit ovat valinneet seminaariesitykset tarkkojen kriteerien mukaisesti, ja kirjallisilla esityksillä on varmistettu, että tieto leviää myös muille kuin seminaarivieraille”, Seppänen sanoo.

Ajankohtaista tutkimustietoa

Tämän vuoden seminaariohjelmassa oli kaikkiaan 50 sisäilma-aiheista esitystä, joista 40 oli suullisia, 10 posteria. Suullisia esityksiä oli päivän aikana mahdollista kuulla kolmessa eri rinnakkaissessiossa, ja postereiden esittäjiä sai tavata posterinäyttelyssä. Sisäilmapalveluita ja -ratkaisuja esittelevässä näyttelyssä oli mukana viitisenkymmentä näytteilleasettajaa.

Sisäilmastoseminariin sai kuka tahansa jättää viime syksynä esitysehdotuksensa seminaarin ohjausryhmän arvioitavaksi. Hyväksytyistä artikkeleista koottiin ohjelma, joka tänä vuonna tarjosi monipuolisesti sisäilma-aiheisia esityksiä sisäilman epäpuhtauksista ja haitta-aineista, koetusta sisäympäristöstä, ilmanvaihdon toiminnasta ja kunnosta, rakennusten tutkimisesta ja korjaamisesta, puhtaudenhallinnasta ja siivottavuuden huomioimisesta rakentamisessa, lämpöolosuhteista ja jäähdytyksestä, rakennustekniikasta ja kosteudesta sekä ilmajälitteisten tartuntojen ehkäisemisestä.



Ensi vuoden Sisäilmastoseminaarin esitysehdotusten jättöaika on jälleen ensi syksynä, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana.

Tutkimustuloksia, käytännönratkaisuja ja teknisiä ratkaisuja – ja kohtaamisia

Juhlaseminaarin avasi Sisäilmayhdistyksen hallituksen jäsen **Jorma Säteri**. Säteri kertasi Sisäilmastoseminaarien 40-vuotista historiaa ja totesi tiedon ja kiinnostuksen sisäilma-asioista lisääntyneen vuosikymmenten aikana tiedon karttuessa ja tiedon jakamisen sekä viestinnän lisääntymisen ansiosta.

”Sisäilmatutkimus ja -tietoisuus on vakiintunut tänä päivänä hyvälle tasolle. Pidetään siitä jatkossakin kiinni.”

Säteri kertoi, että Sisäilmastoseminaarien tärkeänä tehtävänä on ollut paitsi tutkimustiedon esiin tuominen ja välittäminen myös yhteistyö: yhteistyö tutkimuksen, tutkimusyhteisöjen ja käytännön ratkaisuja esittelevien yritysten kesken.

”Sisäilmastoseminaarien menestysresepti on ollut juuri se, että olemme voineet tuoda seminareissa yhteen uusimmat tutkimustulokset, uusimmat käytännönratkaisut ja uusimmat, yritysten tarjoamat tekniset ratkaisut.”

”Sisäilmastoseminaarista on vuosien saatossa tullut suomalaisen sisäilmayhteisön tapaamispaikka, ja sellaisena se varmasti säilyy jatkossakin.”

Pro Sisäilma -tunnustus professori Juha Pekkaselle

Seminaarissa jaettiin Sisäilmayhdistys ry:n myöntämä Pro Sisäilma -tunnustus professori **Juha Pekkaselle**. Pro Sisäilma -tunnustus myönnetään poikkeuksellisen omistautuneesta työstä paremman sisäilman puolesta.

Kiitos jälleen pääsponsori Saint-Gobain Finland Oy Weberille, näytteilleasettajille ja – ja kaikille kannattajajäsenillemme Sisäilmastoseminaarin toteutumisesta. Kiitos myös sosiaali- ja terveysministeriölle sekä yhteistyökumppaneillemme. ■

Tavataan jälleen ensi vuonna: 10.3.2026!



Marko Polvi

Head of Product Management Finland

Geberit Oy

Suomen LVI-liitto SuLVIn aktiivi

KOLUMNI

VIEMÄREIDEN MITOITUS VASTAAMAAN NYKYTARVETTA

MONET RAKENTAMISESSA käytettävät tekniikat ovat kehittyneet, mutta rakennusten viemäröinnit rakennetaan edelleen monesti vanhoilla tavoilla. Tämä ei edistä rakennusten hiilijalanjalan pienentämistä, elinkaaren pidentämistä eikä asumismukavuutta. Rakennuksen viemärijärjestelmän tehtävä on kuljettaa jätevesi pois rakennuksesta niin, ettei siitä aiheudu terveydellistä vaaraa, hajuhaittoja, tulvimista, melua eikä ympäristöhaittaa. Normaali viettoviemärijärjestelmä suunnitellaan toimivaksi painovoimaisesti. Kaatojen sekä oikean mitoituksen avulla viemärijärjestelmä kuljettaa jäteveden pois rakennuksesta tukoksia ehkäisevästi ja niin, että järjestelmään ei kerrostu jätettä. Toimiakseen järjestelmä tarvitsee korvausilmaa ja ylimääräistä tilaa.

Teknologia ja hydraulikka on kehittynyt uusissa viemärijärjestelmissä valtavasti. Erilaisia tilaa ja rakennusmateriaaleja säästäviä sekä asumismukavuutta lisääviä ratkaisuja on tänä päivänä tarjolla, mutta vanhat pinttyneet tavat ja suunnitteluohjeet estävät uusien ratkaisujen käyttöönottoa. Viemärijärjestelmien mitoitusta on tehty samoin ohjein jo vuosikymmeniä. Kun antaa hieman ajatusta tälle ajanjaksolle, niin nopeasti on mainittavissa useita perusteita, jotka puoltavat suomalaisten mitoitusohjeiden päivytystä. Maailmalta löytyy paljon nykyaikaisempia ohjeita, joissa rakentamiseen liittyvät muutokset on jo otettu ainakin osittain huomioon. Täysin uutta ei siis ole tarpeen kehittää, vaan hyviä oppeja voidaan ottaa käyttöön muualta.

Myös vesikalusteet ovat kehittyneet hurjasti kohti vettä säästävempiä ratkaisuja. Esimerkiksi wc-istuinten muotoilun kehityksellä ja nykyisten huuhtelutekniikoiden avulla laskennallinen huuhteluvesimäärä on vähentynyt noin 70 % viimeisten vuosikymmenien aikana. Samaan suuntaan ovat kehittyneet myös muut vesikalusteet, kuten keittiö- ja suihku- ja pesuallashanat, joiden virtaamat ovat niin ikään puolittuneet.



Nykyään määräysten mukainen asuntokohtainen vedenmittaus ohjaa asukkaita myös järkevämpään vedenkulutukseen, mikä tarkoittaa myös, ettei ylimääräistä vettä päästetä viemäriin turhaan.

Samoin muutos rakennuskannassa on selvä – suurimmissa keskustoissa tila on ahtaalla ja tonttimaa kallista, joten rakentaminen pystysuunnassa on kasvanut. Korkeampi rakentaminen aiheuttaa muutostarpeita viemäröintiin, sillä putouskorkeuden kasvaminen lisää jäteveden putoamisnopeutta sekä lisääntyneet asuinkerrokset aiheuttavat hetkellistä lisäkuormaa pystyviemäriin, kun samanaikaisten huuhteluiden todennäköisyys eri asunnoista kasvaa. Tähän vaikuttaa myös nykyaikainen digitaalisen median käyttö, kun mediasta seurataan live-lähetyksiä, joiden ohjelmakatkot rytmittävät asukkaiden käyttäytymistä samanaikaiseksi.

Näiden muutosten näkökulmasta olisi tärkeää perehtyä mitoitusohjeiden ajankohtaisuuteen ja tehdä tarvittavat muutokset ohjeistukseen, jotta voidaan taata toimiva viemäröinti rakennuksiin myös tulevaisuudessa. ■

TYYLIKÄS JA KUSTANNUSTEHOKAS KATTORATKAISU

SUUNNITTELE JA TOTEUTA SISÄKATON ERISTYS HELPOSTI PAROC® CGL20 -RATKAISULLA

PAROC CGL 20 on betoniväli­poh­jien alapintaan kehitetty kustannustehokas ja hel­posti asennettava eristysratkaisu esimerkiksi parkkitalleihin. Hyvin ääntä vaimentava ja lämpöä eristävä PAROC CGL 20 on samalla myös ETA-hyväksytty palosuojausratkaisu betonirakenteille. Viimeistely sisäkattopinta muodostuu liimalaastilla yhteen kerrokseen asennettavista eristelmelleista, jolloin tarvikkeiden ja työn määrä on minimoitu.

Lue lisää: paroc.fi



PAROC®

TALOYHTIÖN PIHA-ALUE

PIHAN PELISÄÄNNÖT JA YHTEISÖLLINEN HYVINVOINTI

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

Taloyhtiön piha on asukkaidensa yhteinen tila, joka palvelee monia eri tarkoituksia. Se on kohtaamispaikka, lasten leikkipaikka, viheralue ja ajoittain myös pihatalkoiden työmaa. Pihan käytön pelisääntöjen selkeä määrittely edistää viihtyvyyttä, turvallisuutta ja asumismukavuutta. Miten taloyhtiö voi varmistaa, että piha-alueen käyttö on toimivaa ja reilua kaikille?

Kenelle piha on tarkoitettu?

Taloyhtiön piha on ensisijaisesti talon asukkaiden käytössä. Se tarjoaa tilan rentoutumiseen, yhteiseen ajanviettoon ja liikuntaan. Yleensä piha on myös avoin vieraille, mutta taloyhtiö voi tarvittaessa asettaa rajoituksia ulkopuolisille käyttäjille, jos pihan käyttö aiheuttaa häiriöitä tai ylimääräistä kulumista.

Asukkaiden vastuulla on noudattaa yhteisiä pelisääntöjä ja kunnioittaa toisten käyttöoikeutta. Esimerkiksi tupakointi, roskaaminen ja liiallinen melu voivat heikentää piha-alueen viihtyvyyttä. On suositeltavaa, että taloyhtiö laatii piha-alueen käyttöä koskevat säännöt ja tiedottaa niistä selkeästi asukkaille.

Mitä taloyhtiön pihalla saa tehdä?

Pihan käyttömääräyksiä määriteltessä on hyvä huomioida sekä turvallisuus että yleinen viihtyvyys. Taloyhtiön säännöissä voidaan linjata esimerkiksi seuraavia asioita:

- **Leikkialueet ja pelit:** Lapsille varatut leikkialueet on tarkoitettu leikkiin, ja aikuiset voivat käyttää niitä valvotusti. Jalkapallon tai muiden pallopelien pelaaminen voi vaatia erillisen alueen, jotta vältetään ikkunoiden rikkoutuminen tai muiden häiriintyminen.
- **Grillaaminen:** Joissakin taloyhtiöissä pihalla on sallittua grillaaminen vain tietyissä paikoissa. Tulipaloriskien ja hajuhaittojen vuoksi kannattaa yhtiön säännöt.

KUVA: KIMMO BRANDT / HELSINGIN KAUPUNKI



- **Pysäköinti ja ajoneuvojen säilytys:** Piha-alueelle ei yleensä saa pysäköidä ilman erillistä lupaa, ja autot tulee sijoittaa niille osoitetuille paikoille.
- **Lemmikkien ulkoilutus:** Useimmissa taloyhtiöissä lemmikkien käytön suhteen on sovittuja sääntöjä, kuten kielto lemmikkien päästämisestä lasten leikkipaikalle tai velvollisuus korjata jätteet.

Leikkipaikka kuntoon – kenen vastuulla?

Leikkipaikan turvallisuus ja kunnossapito ovat taloyhtiön vastuulla. Leikkipaikan välineiden on oltava turvallisia ja standar-

Taloyhtiön piha on ensisijaisesti talon asukkaiden käytössä.

dien mukaisia. Lain mukaan taloyhtiön on huolehdittava siitä, että leikkipaikan rakenteet ja välineet tarkastetaan säännöllisesti.



// Leikkipaikan turvallisuus ja kunnossapito ovat taloyhtiön vastuulla.

Jos asukkaat havaitsevat puutteita leikkipaikalla, heidän on hyvä ilmoittaa niistä taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Yhteistä vastuuta voi lisätä esimerkiksi niin, että asukkaat otetaan mukaan keskusteluun leikkipaikan kehittämisestä ja mahdollisten uusien välineiden hankinnasta.

Pihatalkoot: yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia

Pihatalkoot ovat erinomainen tapa vahvistaa yhteishenkeä ja pitää piha viihtyisinä. Niiden järjestäminen voi olla hallituksen tai isännöitsijän vastuulla, mutta aktiiviset asukkaat voivat myös ehdottaa talkoopäivää. Hyvin suunnitellut talkoot voivat sisältää esimerkiksi:

- Pihan siistimisen ja roskien keruun
- Istutusten hoitoa tai uusien kasvien istuttamista
- Leikkipaikan kunnostamista
- Pienimuotoisia korjaustöitä

// Pihatalkoot ovat erinomainen tapa vahvistaa yhteishenkeä ja pitää piha viihtyisinä.

Talkoiden jälkeen on hyvä varata yhteinen hetki kahittelulle tai grillaukselle, mikä lisää yhteisöllisyyttä ja kannustaa osallistumaan myös tulevaisuudessa.

Taloyhtiön piha on yhteinen tila, jonka viihtyvyys riippuu asukkaiden yhteistyöstä ja selkeistä pelisäännöistä. Hyvin hoidettu piha lisää asumismukavuutta ja kiinteistön arvoa. Kun kaikki tuntevat vastuunsa ja osallistuvat aktiivisesti pihan kunnossapitoon, yhteisöllisyys vahvistuu ja asuinympäristö pysyy turvallisena ja viihtyisinä. ■

Täyden palvelun kiinteistönhoitoa – taloyhtiöille ja kotitalouksille



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
Puh. 010 205 2525 • posti@rasanenoy.fi

RÄSÄNEN OY
KIINTEISTÖPALVELU
www.rasanenoy.fi

ESPOO • KAUNIAINEN • HELSINKI • VANTAA • KIRKKONUMMI

”Leikkipaikat eivät ole vain leikkipaikkoja. Leikkiturva suunnittelee ja toteuttaa, leikkipaikka kerrallaan.”

TIESITKÖ,

että leikkipaikan turvatarkastus pitää tehdä joka vuosi?



Leikkiturva Oy on leikkipaikkojen turvallisuusasioihin erikoistunut yritys. Teemme mm.

- Leikkipaikan turvatarkastukset
- Huollot/ asennukset
- Turva-alustojen HIC-testaukset
- Leikki- ja ulkokuntoilu- paikkojen suunnittelut
- Meiltä myös laadukkaat leikki-, ulkokuntoilu- ja ulkokalusteet

Kaikki tarkastajamme ovat **sertifioituja**, ISO 17024 mukainen sertifiointi perustuu yleiseurooppalaiseen tarkastajien pätevyysmääritykseen TR 17207 ollen puolueeton pätevyyden varmistamis- ja ylläpitäjärjestelmä turvallisuudesta huolehtiville ammattilaisille. Jo yli 10 000 tarkastettua leikkipaikkaa kertovat asiakkaidemme vahvasta luottamuksesta ja tarkastajiemme korkeasta laadusta. Raportistamme löydät selkeät kuvat, korjausehdotuksen ja kustannusarvion.



Leikkiturva Oy
TURVAA LASTEN LEIKIT

SOITA, NIIN KERROMME LISÄÄ:
p.0400 211 221 | www.leikkiturva.fi



**- Reskellä kaupunkia,
lähellä luontoa -**

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi



**KYSY NYT
HOUKUTTELEVA TARJOUS
TALOHUOLLOSTA!**

NÄKÖSUOJAA JA HELPPHOITOISUUTTA – VINYYLIAITA VEI VOITON

TEKSTI: MERI MAUKONEN

Vinyyliaita on oikea valinta, kun aidalta halutaan helppohoitoisuutta, näkösuojaa, pitkäikäisyyttä ja estetiikkaa. Näistä lähtökohdista tuusulalainen Heikki Sorsa valitsi avovaimonsa kanssa Vinyylitalon vinyyliaidat.

KUN HEIKKI SORSA ja hänen avovaimonsa hankkivat kodin Tuusulasta ja Sorsa ryhtyi remontoimaan omakotitalon pihaa kesällä 2024, yksi tärkeistä päätöksistä oli aidan valinta. Vaihdoetoja oli monia, mutta Sorsalle ja hänen puolisolleen oli selvää, että he haluavat aidan, joka tarjoaa sekä näkösuojaa että on helppohoitoinen.

Markkinoilla on monia eri aitavaihtoehtoja, joihin pariskunta tutustui. Perinteisen puuaidan ulkonäkö viehätti, mutta puu on altis sään vaikutuksille. Puuaita olisi vaatinut jatkuvaa huoltoa ja maalaamista, mikä ei ajatuksena kiehtonut pariskuntaa.

Metalliaidat puolestaan eivät tarjonneet toivottua yksityisyyttä ja näkösuojaa, eikä niiden teollinen ulkonäkö viehättänyt Sorsaa ja hänen avovaimoaan.

Etsintä jatkui, kunnes he näkivät Instagramissa kuvia Vinyylitalon huoltovapaista vinyyliaidoista. Vinyyliaitojen tyylikäs ja siisti ilme herätti saman tien heidän kiinnostuksensa, ja he alkoivat perehtyä tarkemmin vinyyliaitojen ominaisuuksiin.

Vinyyliaitojen ominaisuudet vastasivat täydellisesti heidän tarpeisiinsa, joten päätös syntyi nopeasti. Vinyyliaitojen esteettikka, vaivattomuus ja kestävyys olivat juuri sitä, mitä he aidalta kaipaivat.

”Me hommattiin vinyyliaita näkösuojaksi. Se on helppohoitoinen, huoltovapaa ja tosi hyvän näköinen”, sanoo Sorsa.

Miksi valita vinyyliaita?

Tämän päivän vinyyliaidat ovat erittäin kilpailukykyinen vaihtoehto muille aitamateriaaleille. Aikaa kestävä vinyyli ei lahoa, sitä ei tarvitse maalata ja huolloksi riittää muutaman vuoden välein tehtävä pesu, mikä tarkoittaa merkittäviä säästöjä huoltokustannuksissa aidan koko elinkaaren ajan.

UV-suojattu vinyyli on pitkäikäinen materiaali, joka ei kärsi kosteudesta tai auringon paahteesta. Vinyylitalon vinyyliaidat kestävät Suomen sääolosuhteita kesähelteistä talven pakkaseen ja säilyttävät kauniin ulkonäkönsä säässä kuin säässä, vuosikymmenten ajan. Vinyylitalo tarjoaakin vinyyli-aidoille 25 vuoden takuun.

Jos aitaelementti sattuisi vaurioitumaan esimerkiksi pihapellien tiimellyksessä, on vinyyliaita helposti korjattavissa. Elementtien kaikkia rakenneosia on saatavilla varaosina, ja tarvittaessa koko elementin voi vaihtaa helposti.

Pitkäikäisten vinyyliaitojen valmistaminen on energiatehokasta, ja niistä ei vapaudu maaperään haitallisia aineita.



Vinyyliaitojen valikoima on laaja

- Vinyylitalon vinyylisillä aitaelementeillä rakennat kestävät piha-aidat, näkösuojat, terassiaidat sekä muut aidat. Aitaelementeillä voi rajata tontin, jätekatoksen tai vaikkapa taloyhtiön leikkialueen, ja ne sopivat myös rivi- ja kerrostalojen terassien ja takapihojen väliaidoiksi. Voit halutessasi täydentää aitaa yhteensopivalla portilla.
- Aitaelementtejä on saatavilla sekä pysty- että vaakalaudoitettuna. Tiheästi laudoitetut elementit tarjoavat näkösuojaa, kun taas väljemmin laudoitetuista aitaelementeistä valmistuvat ilmavammat toteutukset alueen rajaamiseen.
- Vinyyliaitaelementtejä on saatavilla eri korkuisina ja levyisinä, joten jokaiseen tarpeeseen löytyy sopiva ratkaisu. Erikoistilauksesta saat aitaelementit mittojen mukaan valmistettuna.
- Vinyylitalolta saat toimitukset kaikkialle Suomeen toiveidesi mukaan joko asennettuna tai tee-se-itse-toimituksena. Vinyylitalon tarjoamien asennusohjeiden avulla asentaminen sujuu nopeasti ja näppärästi.

Sorsa kiittelee nopeaa ja sujuvaa asennusta

Sorsa otti yhteyttä Vinyylitaloon kesällä, ja heinäkuussa aidat oli jo pystytetty. Sorsan valinta oli yksi Vinyylitalon suosituimmista malleista, Limilauta vaaka. Aita luo tehokkaan näkösuojan, mutta säilyttää samalla ilmavan ja modernin ilmeen, joka sulautuu tyylikkäästi ympäristöön.

”Asennus oli nopeaa. Vinyylitalolta tuli asentaja, joka valoi pihaan aitatolpat, ja seuraavana päivänä elementit ladottiin aitaan vain puolessa tunnissa. Meillä on reilut 20 metriä aitaa, mutta homma hoitui todella sujuvasti”, Sorsa kertoo.

Keveytensä ansiosta vinyyliaidalle riittää muita aitatyypejä keveämpi perustus, mikä nopeuttaa ja sujuvoittaa asennustöitä sekä alentaa rakennuskustannuksia. Tolpat yleensä valetaan betonilla maahan, mutta joitain matalampia malleja voidaan myös asentaa maapiikillä.

Aidan korkeus ja malli määrittelevät sopivan perustustavan. Aina yli 130 cm korkeille aidoille Vinyylitalo suosittelee valuperustusta, jotta aita säilyy suorana vuosikymmenet. Porttien tolpat perustetaan aina valamalla, jotta portti kestää käyttöä.

Aitaremonttia nopeuttaa aitojen rakentaminen valmiista elementeistä. Vinyylitalo toimittaa vinyyliaidat asiakkaan toiveen mukaisesti joko asennettuna tai tee-se-itse-tarviketoimituksena koko Suomen alueella taloyhtiöille, muille kuluttaja-asiakille ja julkisiin kohteisiin. Taloyhtiöt ovat Vinyylitalon suurin asiakasryhmä.



Aita tuottaa iloa vuosikymmeniä

Nyt Heikki Sorsa ja hänen avopuolisonsa voivat nauttia uudesta terassistaan ja pihastaan rauhassa, ilman huolta aidan kunnossapidosta.

”Se on tosi helppohoitoinen ja pysyy siistinä. Aina kun istun pihalla, ihailen, miten hyvännäköinen se on. Palvelu oli todella ystävällistä ja ammattimaista ja saimme juuri sen, mitä tilasimme”, Sorsa kiittelee.

Vinyylitalon huoltovapaat aidat tarjoavat erinomaisen ratkaisun niille, jotka arvostavat tyylikkyyttä, yksityisyyttä ja vaihtamattomuutta. Jos haaveilet aidasta, joka säilyy hyvännäköisenä vuodesta toiseen ilman ylimääräistä työtä, vinyyliaita on juuri oikea valinta! ■

Tutustu vinyylitalon monipuoliseen valikoimaan: vinyylitalo.fi



MODERNI PUUAITA – YLLÄTTÄJÄEHDOKAS TALOYHTIÖN AITAREMONTILLE

Taloyhtiön aitavalintaan vaikuttavat monet tekijät: hankinta- ja elinkaarikustannukset, huollettavuus, kestävyys sekä yhä useammin myös ympäristönäkökulmat. Kun kaikkia näitä tarkastellaan kokonaisuutena, nousee kotimainen puuaita vahvaksi vaihtoehdoksi.



Golfkentän vieressä sijaitseva As Oy Espoon Draivi päätyi puuaitaan. Taloyhtiön kunnostushankkeessa hyödynnettiin olemassa olevat tolpat ja uusittiin aitalementit.

KUN TALOYHTIÖLLÄ tulee tarve piha-aidan uusimiselle, alkaa pohdinta oikean materiaalin valinnasta. Uudet synteettiset materiaalit mielletään helposti edullisemmiksi ja kestävämmiksi vaihtoehdoiksi kuin perinteiset puuaidat.

Todellisuudessa tilanne on toinen – varsinkin kun tarkastellaan aitaratkaisun kokonaiskustannuksia ja elinkaarta. Moni taloyhtiön päättäjä saattaakin yllättyä positiivisesti, kun perehtyy tarkemmin nykyaikaisen puuaidan ominaisuuksiin ja kustannuksiin.

”Laadukkaasta puusta valmistettu aita on sekä hankintahinnaltaan että elinkaarikustannuksiltaan erittäin kilpailukykyinen”, sanoo Kruunuaidan toimitusjohtaja **Jukka Ignatius**.

Hänen mukaansa tällä hetkellä uusitaan 1990-luvulla rakennettuja aitoja. Puuaitojen keskimääräinen käyttöikä on siis ollut noin 30–40 vuotta.

”Kun mukaan lasketaan aidan kierrätettävyyden ja ympäristövaikutukset, on puuaita usein kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto”, Ignatius tarkentaa.

Nykyaikainen puuaita kestää aikaa

Puuaidan kestävyys perustuu sekä materiaalivalintoihin että valmistustekniikkaan. Kruunuaidan tolppamateriaalit sahataan erityisellä, halkeilua vähentävällä tekniikalla. Lautojen ja tolpp-



Taloyhtiöiden päätöksenteossa punnitaan aitamateriaalien kustannuksia, kestävyyttä ja ulkonäköä. Laadukas puuaita yllättää monella tapaa edukseen.



Puuaita on luonnollinen valinta suomalaiseen maisemaan. Se valmistetaan sertifioidusta kotimaisesta puusta.

pien hienosahattu pinta takaa maalin pysyvyyden, ja mikroviisteet antavat aidalle viimeisen silauksen.

”Tuotekehityksemme on jatkunut yli 30 vuotta. Kaikki komponentit tolpanhatsuista säädettäviin saranoihin on suunniteltu nimenomaan aitaikäyttöön. Yksityiskohdilla on merkitystä. Esi-merkiksi hienosahatussa pinnassa maali pysyy huomattavasti paremmin kuin perinteisessä höylätyssä pinnassa”, Ignatius kertoo.

Puuaidan huolto on yksinkertaista ja suoraviivaista. Säännöllinen pesu parin vuoden välein pitää aidan siistinä, ja mahdolliset korjaustarpeet on helppo havaita ja toteuttaa.

”Kruunuaidan viiden vuoden takuu kertoo luottamuksettamme materiaaliin ja valmistustekniikkaan”, Ignatius toteaa.

Kotimaisuus ja ekologisuus korostuvat

Puuaidan valmistamisen tärkeitä valtteja ovat paikallinen tuotanto ja raaka-aineiden kotimaisuus. Kruunuaita valmistaa aitaelementtinsä Nummelassa sijaitsevalla tehtaallaan, mikä vähentää kuljetuksista aiheutuvia päästöjä ja kustannuksia.

”Suomalainen puu on erityisen laadukasta ja kestävä. Käytämme vain sertifioitua puutavaraa kestävästi hoidetuista metsistä”, Ignatius kertoo.

Puuaita on myös luonnollinen osa kiertotaloutta. Kun aita saavuttaa elinkaarensa pää, voidaan materiaali kierrättää tai hyödyntää esimerkiksi energiantuotannossa. Toisin kuin synteettiset materiaalit, puu on uusiutuva luonnonvara.

”Taloyhtiöiden päätöksenteossa ympäristönäkökulmat painavat yhä enemmän, ja puuaita on tässäkin suhteessa vahvoilla. Sen hiilijalanjälki on tutkitusti merkittävästi pienempi kuin synteettisistä materiaaleista valmistetuilla aidoilla”, Ignatius huomauttaa.

Kokonaiskustannukset ratkaisevat

Kun taloyhtiö siis vertailee eri aita vaihtoehtoja, on tärkeää tarkastella kustannuksia aidan koko elinkaaren ajalta. Hankintahinnan lisäksi huomioon tulee ottaa asennus-, huolto- ja korjauskustannukset.

”Yleinen harhaluulo on, että puuaita olisi kalliimpi vaihtoehto. Todellisuudessa laadukkaasta puusta valmistettu aita on hankintahinnaltaan hyvin kilpailukykyinen muihin verrattuna” vakuuttaa Ignatius.

Kruunuaidan elementtiasenteinen puuaita on nopea pystyttää, mikä tuo säästöjä asennuskustannuksissa. Huoltokustannukset pysyvät maltillisina, kun aita on valmistettu laadukkaista materiaaleista ja pintakäsittely asianmukaisesti.

”Oikealla huollolla puuaita kestää vuosikymmeniä. Mahdolliset korjaukset ovat yksinkertaisia toteuttaa, ja yksittäisiä elementtejä voidaan tarvittaessa vaihtaa helposti. Tämä tuo joustavuutta kunnossapitoon ja kustannusten hallintaan”, Ignatius selvittää.

Taloyhtiö valitsi puuaidan arvoympäristöönsä

As Oy Espoon Draavi punnitsi tarkkaan vaihtoehtoja, kun yhtiö suunnitteli puuaitansa kunnostamista ja toteutti hankkeen vuonna 2024. Golfkentän vieressä sijaitseva taloyhtiö päätyi Kruunuaidan ratkaisuun, jossa uusittiin aitaelementit ja huolto-maalattiin olemassa olevat tolpat.

”Puuaita soveltui kokonaisuuteen ja ympäristöön parhaiten, muuttamatta liikaa yhtiön julkisivukuvaa. Toimitus ja asennus menivät myös mallikkaasti”, kertoo taloyhtiön isännöitsijä **Jorma Vertanen** Talovarma Oy:stä.

Vertasen mukaan hanketta suunniteltiin ja kilpailutettiin huolellisesti ja aitatarjojia saatiin useista eri materiaaleista. Lopulliseen valintaan vaikutti merkittävästi toimittajan ja materiaalivalinnan kotimaisuus.

Kotimaisuus onkin Kruunuaidalle kunnia-asia. Yrityksen tuotteet valmistetaan täysin kotimaisesta raaka-aineesta ja kotimaisin voimin.

”Kyseessä on avainlipputuote, joka valmistetaan kokonaisuudessaan Suomessa. Myös käytettävä raaka-aine on 100 prosenttisesti kotimaista”, kertoo Ignatius.

Puuaidan vahvuksiin kuuluu myös sen luonnollinen ulkonäkö ja arvon säilyminen. Ignatiuksen mukaan noin 80 prosenttia suomalaisista valitsee puun, kun kriteerinä on ulkonäkö.

”Se on kuin laadukas puinen puutarhakaluste – huokuu arvokkuutta ja sopii suomalaiseen maisemaan”, Ignatius vertaa. ■



Kruunuaidan yli 30 vuoden tuotekehitys näkyy yksityiskohdissa. Hienosahattu pinta ja teknisesti edistyneet komponentit tekevät aidasta pitkäikäisen.

HAJUHAITAT PORRASKÄYTÄVÄSSÄ – MITEN ASIA VOIDAAN RATKAISTA?

Epämiellyttävät hajut porraskäytävässä voivat heikentää asumismukavuutta. Hajulähteen selvittäminen ja tarvittaessa taloyhtiön toimenpiteet auttavat useimmiten pääsemään ongelmasta eroon.

PORRASKÄYTÄVÄN HAJUT voivat johtua esimerkiksi ruoanlaitosta, jätteiden käsittelystä tai ilmanvaihdon puutteista. Useimmat hajut ovat osa normaalia elämää eivätkä vaaranna terveyttä. Jos haju kuitenkin jatkuu pitkään ja häiritsee asukkaita, on tärkeää selvittää sen lähde. Jos haju tulee selvästi tietyistä asunnosta, asukkaan tulisi ilmoittaa asiasta taloyhtiön hallitukselle, joka päättää jatkotoimista.

”Asunnosta yleisiin tiloihin kulkeutuva haju voi johtua ilmanvaihdon puutteista, huonosta eristyksestä tai asunnon hoidon laiminlyönnistä. Asukas vastaa aina ilmanvaihtoventtiilien puhtaudesta, kun taas taloyhtiön tehtävä on huolehtia kuntoon rakenteisiin liittyvät ongelmat”, Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asianaaja **Mikko Ravi** sanoo.

Yksittäisen asunnon sotkuihin liittyvissä tapauksissa, hallituksen tulee ensin kehottaa asukasta hoitamaan asia kuntoon.

”Jos asunnon hoito laiminlyödään, taloyhtiö voi vaatia asukasta siivoamaan. Tilanteen jatkuessa ja aiheuttaessa haittaa rakennukselle tai naapureille, yhtiö voi ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin osakkaan kustannuksella. Viimeisenä keinona voidaan turvautua asunnon hallintaanottoon”, Ravi huomauttaa.



Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asianaaja Mikko Ravi.

Kun rappukäytävässä leijuu jatkuvasti tupakanhaju, taloyhtiön on syytä puuttua asiaan. Lain mukaan tupakointi on kielletty taloyhtiön yhteisissä sisätiloissa, ja yhtiö voi enemmistöpäätöksellä laajentaa kieltoa myös ulkotiloihin. Lisäksi se voi hakea kunnalta tupakointikieltoa parvekkeille, piha-alueille ja huoneistojen sisäosiin. Kieltihakemuksen voi tehdä hallitus tai yksittäinen osakas, ja asiasta päätetään yhtiökokouksessa.

”Koska kiellot ovat yleensä pysyviä, päätös kannattaa miettiä huolellisesti”, Ravi muistuttaa. ■

Lisätietoja: www.kak-laki.fi



RAKENNUSKONSULTOINTI TREUTHARDT OY

Pitäjänmäentie 15, 00370 HELSINKI
(09) 737 205, www.treuthardt.fi

NÄKÖKULMA

Hanna Luhtio

Kirjoittaja on Green Building Council Finlandin kestävyysosaamisen ohjausryhmän jäsen ja työskentelee vastuullisuuspäällikkönä Senaatti-kiinteistöissä.



IHANA KAMALA CSRD

VASTUULLISUUSRAPORTOINNIN MULLISTAVA kestävyysraportointidirektiivi (CSRD) astui voimaan vuoden 2024 alusta. Tänä keväänä suuret pörssiyritykset ovat julkaisseet ensimmäiset raporttinsa uusien eurooppalaisten kestävyysraportointistandardien (ESRS) mukaisesti. Valmistautuminen raportointiin käy parhaillaan kuumana myös raportointimatkansa aloittelevissa yrityksissä, joiden raportointivelvoitteet alkavat tilikausista 2025 ja 2026. Yritysvastuu- ja kestävyysraportointisäätely kohtaa kuitenkin parhaillaan EU:ssa merkittävää turbulenssia.

Odotettavissa muutoksia sääntelyyn

Euroopan komissio julkaisi helmikuun lopulla niin sanotut Omnibus-ehdotukset yritysvastuusäätelyn selkeyttämiseksi ja keventämiseksi. Niiden tarkoituksena on vähentää raportointivelvoitteita 25 %, ja näin keventää erityisesti pk-yritysten hallinnollista taakkaa sekä parantaa kilpailukykyä.

Komissio ehdottaa muun muassa, että 80 % CSRD:n soveltamisalaan kuuluvista yrityksistä vapautettaisiin raportointivelvoitteista, raportoinnin aloitusta lykättäisiin ja pakollisia datapisteitä vähennettäisiin. Lisäksi rajoitettu varmuus säilyisi tietojen varmennustasona jatkossakin ja toimialakohtaisten standardien laatimisesta luovuttaisiin. Raportoinnissa muuttuisi siis se, kuka raportoi, mistä ja milloin.

Yrityksissä pohditaankin nyt kuumeisesti, miten raportointiin kannattaa muuttuvassa sääntely-ympäristössä valmistautua.

Kestävyysraportointi kirittää yritysten vastuullisuustyötä

Alkuperäinen tarve yhtenäiselle ja läpinäkyvälle kestävyysraportointisäätelylle ei ole poistunut mihinkään. CSRD:n tavoitteena on ollut lisätä tietojen vertailukelpoisuutta, yhdenmukaistaa standardeja, edistää yritysten vastuullisuustyötä ja edesauttaa EU:n kestävä kehityksen ohjelman toteutumista. Sääntelyllä vastattiin kestävyystietojen kysynnän kasvuun ja harmonisoitiin raportointivaatimukset jäsenmaiden välillä. Samalla kestävyysraportoinnin merkitys kasvoi, kun se nostettiin taloudellisen raportoinnin rinnalle osaksi hallituksen toimintakertomusta.

Kestävyysraportointiin voikin suhtautua työkaluna, jonka elementtejä voi hyödyntää myös ilman lainsäädännön veloitetta. Kaksoisolennaisuusanalyysit ja tiedonantovaatimukset ohjaavat yritystä analysoimaan toimintansa kestävyysnäkökulmia ja suoriutumista, niin suhteessa tavoitteisiin kuin sijoitta-

jien ja sidosryhmien odotuksiin. Prosessien perinpohjaisella tarkastelulla tunnistetaan kehityskohteita, joilla vastuullisuustyön vaikuttavuutta, riskienhallintaa ja pitkän aikavälin kestävyyttä voidaan parantaa, myös arvoketjussa. Yhtenäinen malli lisää vertailtavuutta muihin toimijoihin, jolloin vastuullisuuteen panostaneet yritykset voivat saada markkinoilla kilpailuetua.

Kestävyysraportointi on myös kohdannut kritiikkiä

Ympäristöministeriön julkaisussa 2025:4 listattiin kestävyysraportoinnin suurimmiksi haasteiksi raportointivaatimusten monimutkaisuus, datan kerääminen ja hallinnointi sekä arvoketjutietojen saatavuus. Raportointia hankaloittaa myös käytettävissä olevat resurssit ja osaamisvajae.

Pienemmille toimijoille suunnattujen tietopyyntöjen on lisäksi pelätty räjähtävän käsiin, kun tiedonantovaatimukset edellyttävät entistä kattavammin tietojen keräämistä arvoketjun toimijoilta.

Päämäärä kirkkaana

Vaikka CSRD:n soveltamisala ja sisältö olennaisesti muuttuisivatkin, vapaaehtoinen ilmasto- ja vastuullisuustyö sekä siitä avoimesti viestiminen säilyvät tärkeinä osana yritysten kestävyyttä ja kilpailuetua tulevaisuudessakin. Raportoida voi CSRD:n, GRI:n tai muun soveltuvan viitekehyksen mukaisesti vapaaehtoisestikin. Pienille, keskisuurille ja mikroyrityksille julkaistiin joulukuussa vapaaehtoiset raportointistandardit (VSME), jotka auttavat pk-yrityksiä vastaamaan kasvaviin kestävyteen liittyviin tietopyyntöihin.

Kiinteistö- ja rakennusalailla vapaaehtoinen vastuullisuustyö ja siitä raportointi on mahdollisuus parantaa yrityksen mainetta, kilpailukykyä ja pitkän aikavälin kestävyyttä. Suomessa edelläkävijäyritykset ovat tehneet jo pitkään merkittäviä päästövähennystoimia ja parantaneet ympäristön ja yhteiskunnan tilaa myös ilman lainsäädännön pakottavia vaatimuksia.

Komission esitysten etenemistä EU:n päätöksentekoeleimissä seurataan nyt yrityksissä jännityksellä. Kestävyysraportoinnin aikatauluun ja sisältöön odotetaan tulevan muutoksia, mutta kestävyystavoitteet tulee pitää jatkossakin kirkkaina mielessä. Sillä vastuullisuushan ei ole vain lakisäätöisen minimin noudattamista, vaan juuri se lisäarvo, joka tehdään siihen päälle. ■

Green Building Council Finlandin blogeja kirjoittaa joukko kestävästi rakennetun ympäristön asiantuntijoita. Lue lisää figbc.fi





TALOYHTIÖN JULKISIVUREMONTTI – ONNISTUNEEN HANKKEEN AVAINKOHDAT

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

KUVAT: PIXABAY

Taloyhtiön julkisivuremontti on yksi suurimmista ja kalleimmista peruskorjaushankkeista, jotka yhtiö voi kohdata. Hyvin suunniteltuna ja toteutettuna se parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, suojaa rakenteita ja nostaa kiinteistön arvoa. Onnistunut julkisivuremontti edellyttää huolellista valmistelua, hallittua toteutusta ja järjestelmällistä seurantaa. Tässä artikkelissa käymme läpi keskeiset huomioitavat asiat ennen remonttia, sen aikana ja jälkeen.

Ennen remonttia: Suunnittelu ja valmistelu

Ensimmäinen askel julkisivuremontissa on rakennuksen kunnon arviointi. Kuntotutkimuksella selvitetään mahdolliset vauriot, materiaalien kunto ja piilevät ongelmat, kuten kosteusvauriot. Tämän perusteella laaditaan tarveselvitys, joka auttaa taloyhtiötä päättämään remontin laajuudesta ja toteutustavasta.

Kun tarveselvitys on valmis, siirrytään suunnitteluvaiheeseen. Arkkitehti- ja rakennesuunnittelijat laativat tarkat suunnitelmat, joissa otetaan huomioon myös mahdolliset energiatehokkuuden parannukset, kuten lisälämmöneristys. Rakennuslupa on useimmissa tapauksissa tarpeen, joten hakuprosessi tulee käynnistää hyvissä ajoin.

Remontin toteuttajaksi valitaan urakoitsija kilpailutuksen kautta. Urakoitsijan valinnan ohella taloyhtiön hallituksen on varmistettava hankkeen rahoitus. Julkisivuremontti voidaan katsoa esimerkiksi hoitovastikkeella, lainalla tai erityisellä remonttivastikkeella, ja asukkaille on hyvä tiedottaa rahoitusvaihtoehtoja mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Remontin aikana: Hallittu toteutus

Työmaan käynnistyessä on tärkeää panostaa asukasviestintään. Remontin aikataulusta, melu- ja häiriötilanteista sekä

asumiseen vaikuttavista muutoksista on tiedotettava selkeästi ja säännöllisesti, jotta asukkaat voivat varautua arjen häiriöihin.

Rakennustyön etenemistä tulee seurata tarkasti. Pääsuunnittelijan ja valvojan tehtävänä on varmistaa, että työt suoritetaan suunnitelmien ja rakennusmääräysten mukaisesti. Laadunvarmistusprosessiin kuuluvat muun muassa välivaiheiden tarkastukset sekä kosteudenhallinnan varmistaminen. Näin estetään mahdolliset virheet ja varmistetaan rakenteiden pitkäikäisyys.

**Ensimmäinen askel
julkisivuremontissa
on rakennuksen kunnon
arviointi.**



// Työmaan käynnistyessä on tärkeää panostaa asukasviestintään.

Turvallisuus on keskeinen osa remonttiprosessia. Työmaan on oltava turvallinen sekä työntekijöille että asukkaille. Urakoitsijan vastuulla on huolehtia, että työturvallisuusmääräykset täyttyvät, ja työmaa on suojattu asianmukaisesti. Lisäksi paloturvallisuus ja sähköturvallisuus on huomioitava kaikissa työvaiheissa.

Remontin jälkeen: Seuranta ja ylläpito

Kun remontti on saatu päätökseen, suoritetaan vastaanotto-tarkastus, jossa varmistetaan, että työ on tehty sopimuksen mukaisesti ja kaikki laatuvaatimukset täyttyvät. Mahdolliset puutteet kirjataan ylös ja urakoitsija veloitetaan korjaamaan ne ennen lopullista hyväksyntää.

Julkisivuremontilla on yleensä takuu, jonka aikana ilmenneet viat ja puutteet on korjattava urakoitsijan toimesta. Takuu-aikana tehtävät tarkastukset ovat tärkeitä, jotta mahdolliset ongelmat havaitaan ajoissa. Samalla taloyhtiön kannattaa



laatia pitkän aikavälin huoltosuunnitelma, joka varmistaa julkisivun kestävyys ja ehkäisee ennenaikaisia vaurioita.

Asukkailta on hyvä kerätä palautetta remontin kulusta ja lopputuloksesta. Jälkiseurantaan voi kuulua myös seurantaikäntejiä, joissa arvioidaan julkisivun kuntoa ja mahdollisia lisähuoltotoimia tulevaisuudessa. Näin varmistetaan, että remontti on täyttänyt tavoitteensa ja palvelee taloyhtiötä mahdollisimman pitkään.

**Asukkailta on hyvä
kerätä palautetta
remontin kulusta ja
lopputuloksesta.**

Lopussa kiitos seisoo

Julkisivuremontti on merkittävä investointi, mutta huolellisen suunnittelun ja ammattitaitoisen toteutuksen avulla lopputuloksesta tulee kestävä ja laadukas. Taloyhtiön hallituksen ja osakkaiden kannattaa panostaa ennakkosuunnitteluun sekä varmistaa, että jokainen remontin vaihe toteutetaan hallitusti. Hyvällä viestinnällä ja järjestelmällisellä seurannalla voidaan varmistaa, että julkisivuremontti palvelee kiinteistön asukkaita ja omistajia vuosikymmenten ajan. ■



VARI® PERINNEIKKUNAT



Vuosikymmenien kokemuksella valmistamme mittatilaustyönä laadun, toimivuuden ja energiatehokkuusvaatimukset täyttävät Vari® perinneikkunat rakennuksiin, joissa halutaan säilyttää talon historiallinen ulkonäkö tinkimättä nykyaikaisen ikkunan ominaisuuksista. Pyydä maksuton tarjous.

MYYNTI | SUUNNITTELU | VALMISTUS | ASENNUS
Palveluksessanne luotettava yhteistyökumppani

LASIVUORIMAA
IKKUNATEHDAS



lasivuorimaa.fi

KITA

kiinteistö&talotekniikka

www.kita.fi

KITA tarjoaa ajankohtaista journalismia ja asiantuntevia näkemyksiä kiinteistöalan keskeisistä uutisista ja trendeistä.

MITEN LAAJAA KORJAUSRAKENTAMISTA JULKISIVU VAATII?

TEKSTI: MERI MAUKONEN

KUVAT: RAKENNUSKONSULTOINTI TREUTHARDT OY

Hyväkuntoinen ja kaunis julkisivu kohentaa kiinteistön ulkonäköä ja arvoa sekä suojaa muita rakenteita. Onko laajamittainen julkisivuremontti ajankohtainen, kun julkisivun tekninen käyttöikä on tullut täyteen ja julkisivu alkaa näyttää rapistuneelta?

”JOKAINEN KIINTEISTÖ on ainutlaatuinen yksilö, joten julkisivun tekninen käyttöikä ja todellinen elinkaari eivät välttämättä kohtaa. Remontista päättäessä pääpaino kannattaa antaa kuntotutkimuksen tuloksille, sillä julkisivun todelliseen käyttöikään vaikuttavat monet seikat, kuten huolto ja ylläpito sekä ympäristön olosuhteet”, sanoo Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy:n toimitusjohtaja **Markus Treuthardt**.

Silmämääräisen tarkastelun lisäksi kuntokartoituksessa tehdään tarvittaessa rakenneavauksia ja otetaan näytteitä. Mikäli tiedot aiemmista remonteista ja korjaustoimenpiteistä on saatavilla, voidaan niitä käyttää taustatietoina.

Esimerkiksi hyvin tehty huoltomaalaus voi pidentää julkisivun käyttöikää, mutta heikkolaatuiset korjaukset voivat pitkällä aikavälillä jopa lyhentää elinkaarta. Ammattitaitoinen ja kokenut kuntotutkija osaa arvioida paljonko julkisivulla on käyttöikää jäljellä ja antaa sen perusteella oikein mitoitettuja toimenpideehdotukset.

”Oikein mitoitetuilla korjaustoimenpiteillä on huomattava taloudellinen merkitys. Julkisivun uusiminen tulee huomattavasti kalliimmaksi kuin kevyemmät korjaustoimenpiteet, joilla julkisivun elinkaarta voidaan jatkaa jopa 15–20 vuodella”, Treuthardt sanoo.

Kuntotutkijan ammattitaito ja kokemus varmistavat, että toimenpideehdotukset eivät ole liian järeitä. Ylikorjaami-



nen ei ole järkevää taloudellisesti eikä rakennuksen elinkaaren aikaisten päästöjen kannalta.

Ennakoi, huolla ja korjaa tarpeen mukaan

Kohteesta riippuen julkisivulle saadaan lisävuosia esimerkiksi paikkarappauksilla, betonikorjauksilla ja huoltomaalauksella. Sopiva vaihtoehto löytyy kohdekohtaisesti, joten saman ikäisten kiinteistöjen julkisivuissa saatetaan joutua tekemään eri laajuista korjausrakentamista.

”Kiinteistön julkisivun korjaustarpeita voi ennaltaehkäistä huolehtimalla vedenohjauksesta, sillä märkiin seinisiin voi syntyä pakkasvaurioita tai rakenteet voivat kostua ja vaurioitua. Kun puutteisiin ja syntyneisiin vaurioihin reagoidaan mahdollisimman nopeasti, eivät vauriot pääse pahenemaan ja leviämään”, sanoo Treuthardt.

Helpoiten pitkäjänteinen huolto ja ylläpito sujuvat, kun kiinteistön kuntoa tarkastellaan säännöllisesti. Uusissa ja hiljattain remontoituissa kohteissa ammattilaisen tarkastukset voi teettää 5–10 vuoden välein. Mitä enemmän käyttöikää on takana, sitä tiheämmin kuntotutkimus kannattaa tehdä.

”Säännölliset kuntotutkimukset auttavat ylläpitämään julkisivua suunnitelmallisesti, jolloin mittava remontti ei tule yllätyksenä. Kuntotutkimukseen perustuvat korjaustoimenpiteet on mitoitettu ja kohdennettu oikein, mistä tulee kustannussäästöjä”, Treuthardt lisää. ■



ON AIKA OSALLISTUA JULKISIVUREMONTTIKILPAILUUN

TEKSTI: RIINA TAKALA-KARPPANEN, SIHTEERI, JULKISIVUYHDISTYS – JSY RY

Eräs suunnittelija hiljattain kysäisi, järjestetäänkö tänä vuonna Julkisivuremonttikilpailu. Kyllä, Julkisivuvyhdistys – JSY ry järjestää perinteisen kilpailun kymmenennen kerran. Se on tarkoitettu asunto-osakeyhtiöille ja pääosin asuinkäytössä oleville kiinteistöosakeyhtiöille. Ehdotukset palkittavista pyydetään 31.8.2025 mennessä.

KILPAILUSSA HAETAAN esimerkillisiä, laadukkaasti toteutettuja, onnistuneita julkisivukorjauksia, jotka voivat toimia hyvinä esimerkkeinä muille julkisivujen korjaamista suunnitteleville taloyhtiöille. Tuomaristo arvioi suunnittelun, teknisten ratkaisujen, arkkitehtuurin ynnä muiden perusteiden lisäksi hanketta kokonaisuudessaan - valmistelusta toteutukseen huomioiden esimerkiksi päätöksentekoprosessin, viestinnän hankkeen aikana, osakkaiden ja asukkaiden antaman palautteen jne.

Kilpailun tavoitteena on alusta alkaen ollut se, että saadaan nostettua esiin onnistuneita julkisivukorjauksia, jotka voivat tarjota kokemuksen tuomaa oppia muille yhtiöille julkisivukorjausta suunniteltaessa ja valmisteltaessa.

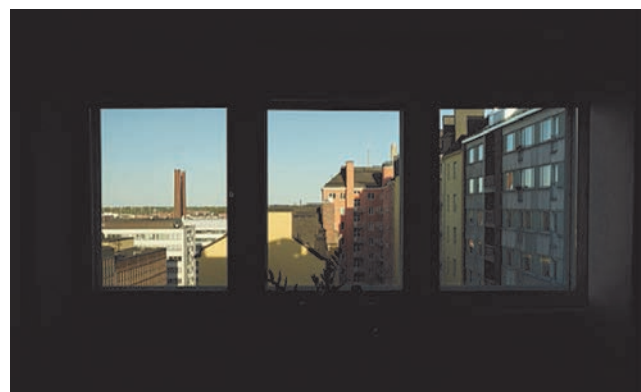
Vuosien saatossa huomiota on kiinnitetty energiatehokkuuden parantamiseen, joka on tänä päivänä tärkeä tekijä julkisivukorjaustenkin tavoitteiden ja toteuttamisen kannalta. Kestävän kehityksen mukaiset valinnat ja ratkaisut korjaamisessa ovat myös muodostuneet entistä tärkeämmiksi seikoiksi etenkin ilmastomuutokseen varautumisen kannalta.

Taloyhtiöt, joiden julkisivuremontti on valmistunut vuosina 2023 tai 2024 tai otetaan vastaan vuoden 2025 elokuun loppuun mennessä, voivat osallistua kilpailuun. Aikaisempina vuosina ehdokkaana ollut yhtiö ei voi enää osallistua kilpailuun. Ehdotuksia palkittavista kohteista voivat tehdä taloyhtiöiden edustajat, kiinteistönomistajat, isännöitsijät, suunnittelijat, urakoitsijat ja materiaaliteollisuuden edustajat.

Erilaisia ja eri aikakausien julkisivutoteutuksia palkittu

Kilpailussa on palkittu menneinä vuosina hyvin laaja-alaisesti erilaisia ja eri aikakausien rakennusten julkisivutoteutuksia: jugend-tyylisiä, suojeltujen rakennusten säilyttäviä perinnekorjauksia; perinteisten lähiötalojen oman aikakautensa arkkitehtuuria vaalivia, mutta kuitenkin ulkonäköä uudistavia julkisivukorjauksia; alueensa maamerkkeinä toimivien kerrostalojen onnistuneita julkisivukorjauksia jne.

Viimeksi kilpailu toteutettiin vuonna 2023, jolloin ensimmäisen palkinnon sai helsinkiläisen Asunto Oy Euran perinnejulkisivukorjaus. Siinä julkisivu palautettiin ”moderneilla” kor-



KUVA: KUVIASUOMESTA.FI

Julkisivuremonttikilpailussa on kautta aikain palkittu hyvin eri tyyppisiä ja eri aikakaudella rakennettuja julkisivuja. Nyt on kymmenennen kilpailun aika – ehdotukset 31.8.2025 mennessä.

jausmenetelmillä ja materiaaleilla alkuperäiseen 1920-luvun arkkitehtuuriin, ilmeeseen ja tunnelmaan.

Vuonna 2019 Asunto Oy Puistonportin Bostads AB:n julkisivuremontti palkittiin rohkaisevana esimerkkinä siitä, miten 70-luvun lähiötalon arkkitehtuuria voidaan uudistaa voimakkaasti ja rakennuksen ilmettä modernisoida rakennuksen alkuperäiset erityispiirteet huomioiden.

Vuonna 2017 palkittiin Suomen suurimpiin asunto-osakeyhtiöihin lukeutuvan helsinkiläisen As Oy Satakallion julkisivuremontti. Julkisivuremontin erityispiirteenä oli yhtiön koko, 765 asuntoa neljässä kerrostalossa ja noin tuhat asukasta. Julkisivujen ja parvekkeiden korjaamisessa sekä ikkunoiden uusimisessa vaadittiin äärettömän hyvää mittatarkkuutta, etenkin 60-luvun nauhajulkisivun toteuttamisessa 100 metriä pitkissä julkisivuissa. Taloyhtiötä pidettiin myös hyvänä esimerkkinä suunnitelmallisesta korjaamisesta.

Ensimmäisen Julkisivuremonttikilpailun palkinnon sai vuonna 2010 turkulainen As Oy Raskintornit, jossa julkisivujen onnistuneen korjaamisen lisäksi palkittiin hankkeen aikainen asukasviestintä ja -toiminta. ■

Lisätietoja Julkisivuremontti 2025 -kilpailusta:
www.julkisivuvyhdistys.fi/kilpailut/julkisivuremontti,
mistä löytyy myös linkki kilpailuun osallistumiseen.





KIINTEISTÖTURVALLISUUS TALOYHTIÖISSÄ – YHTEISPELIÄ TURVALLISUUDEN PUOLESTA

TURVALLISUUS ON YHTEINEN VASTUU

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

KUVA: PIXABAY

Taloyhtiöiden turvallisuus on moniulotteinen kokonaisuus, joka edellyttää yhteistyötä hallituksen, isännöinnin, huoltoyhtiöiden ja asukkaiden kesken. Se ei rajoitu pelkästään teknisiin ratkaisuihin, kuten lukitukseen ja paloturvallisuuteen, vaan kattaa myös asumisviihtyvyyden, rikostorjunnan ja ennaltaehkäisevän turvallisuustyön. Turvallisuuden parantaminen edellyttää yhteistä vastuunkantoa ja aktiivista vuorovaikutusta.



**// Taloyhtiöllä on
merkittävä rooli
kiinteistöturvallisuuden
varmistamisessa.**



Taloyhtiön vastuut turvallisuuden varmistamisessa

Taloyhtiöllä on merkittävä rooli kiinteistöturvallisuuden varmistamisessa. Rakenteiden turvallisuus, paloturvallisuus, lukitusjärjestelmät ja yleisten tilojen kunnossapito kuuluvat sen vastuulle. Rakennuksen rakenteiden, kuten parvekkeiden ja portaikkojen, tulee olla turvallisia, ja niiden kuntoa on seurattava säännöllisesti. Paloturvallisuuden osalta taloyhtiö vastaa esimerkiksi poistumisreittien selkeydestä, yleisten tilojen palovaroittimista ja pelastussuunnitelmista.

Lukitus ja kulunvalvonta ovat myös keskeisiä turvallisuus-elementtejä, joiden avulla pyritään estämään asiattomien pääsy kiinteistön tiloihin. Yleisten tilojen, kuten pihan ja kulkuväylien, kunnossapito on myös olennainen osa turvallisuutta, erityisesti talvikaudella, jolloin liukkaus ja lumi voivat aiheuttaa vaaratilanteita.

Asukkaiden rooli turvallisuuden edistämisessä

Vaikka taloyhtiön vastuu on laaja, myös asukkailla on keskeinen rooli turvallisuuden varmistamisessa. Paloturvallisuuden osalta heidän on huolehdittava oman asuntonsa palovaroittimista ja niiden toimintakunnosta sekä kiinnitettävä huomiota kodinkoneiden turvalliseen käyttöön. On kuitenkin hyvä huomioida, että vuonna 2026 voimaan astuvan lakimuutoksen myötä palovaroittimien huoltaminen ja uusiminen siirtyy koko-

Parhaat turvallisuuskäytännöt syntyvät, kun taloyhtiö ja asukkaat tekevät yhteistyötä.

naan taloyhtiön vastuulle. Tämä muutos helpottaa valvontaa ja varmistaa, että kaikki asunnot on varustettu toimivilla palovaroittimilla.

Lukituksen osalta on tärkeää, että ovet pidetään lukittuina ja avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia katoaa, asiasta on ilmoitettava viipymättä taloyhtiölle tai isännöitsijälle.

Yhteisten tilojen turvalliseen käyttöön kuuluu, ettei ulko-ovia jätetä avoimeksi, eikä tavaroita säilytetä porraskäytävissä, sillä ne voivat aiheuttaa esteitä poistumisteillä.

Yhteistyöllä kohti turvallisempaa asumista

Parhaat turvallisuuskäytännöt syntyvät, kun taloyhtiö ja asukkaat tekevät yhteistyötä. Taloyhtiöiden on hyvä tiedottaa turvallisuusasioista säännöllisesti ja järjestää tarvittaessa turvallisuuskoulutuksia. Viestintä voi tapahtua esimerkiksi asukaskokouksissa tai ilmoitustaulujen ja sähköisten viestintäkanavien kautta.

Naapuriavun ja yhteisöllisyyden merkitystä ei voi myöskään sivuuttaa, sillä tuttujen naapureiden kesken turvallisuus-havainnot ja mahdolliset uhkatilanteet huomataan nopeammin. Yhteisöllinen toimintamalli voi myös auttaa esimerkiksi postin keräämisessä lomien aikana, jolloin asunto ei näytä tyhjältä ulkopuolisille.

Turvallisuusinvestoinnit parantavat asumismukavuutta

Turvallisuusparannukset ovat myös alue, jossa yhteistyö tuo parhaat tulokset. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä voivat kar- toittaa asukkaiden turvallisuushuolia ja toteuttaa parannuksia niiden pohjalta. Esimerkiksi kameravalvonta, parempi piha- alueiden valaistus tai lisätty kulunvalvonta voivat merkittävästi lisätä turvallisuutta.

Kun turvallisuusasioihin panostetaan yhteisesti ja niistä keskustellaan avoimesti, asuminen taloyhtiössä muuttuu viihty- sämmäksi ja turvallisemmaksi.

Yhteinen panostus tuo parhaat tulokset

Kiinteistöturvallisuus on yhteistoimintaa, jossa taloyhtiö ja asukkaat jakavat vastuuta. Rakenteellinen turvallisuus, palotur- vallisuus, lukitus ja yleisten tilojen kunnossapito ovat taloyhtiön vastuulla, kun taas asukkaiden tehtävä on huolehtia omasta asumisestaan ja edistää yhteisöllisyyttä. Parhaat tulokset saa- vutetaan aktiivisella yhteistyöllä ja jatkuvalla turvallisuuskulttuu- rin kehittämisellä. ■

KUVA: PIXABAY



Pidetään yhdessä planeetta kunnossa.

100% ekologinen leikkipaikka?

GreenLine-malliston avulla se on mahdollista!

Muovikomposiitista valmistetut pylväät – innova- tiivinen materiaali, joka on valmistettu käytetyistä tekstiileistä ja muovikalvoista.

Katot, sivupaneelit ja manuaaliset elementit leika- taan HDPE-levyistä, jotka valmistetaan valtameri- jätteistä – kalastusköysistä ja -verkoista.

Komposiittipylväät

Pylväät on valmistettu 100 % kierrätetystä kulutusjätteestä.



Tutustu myös muihin ekologisiin tuotteisiimme: leikkiturva.fi/ekologisuus

Soita, niin kerromme lisää:
p. 0400 211 221 | www.leikkiturva.fi

HDPE-paneelit

Vihreät HDPE-paneelit on valmistettu 100 % kierrätetystä valtamerijätteestä



Puiset pylväät

Väljässä käytetty puu on hakattu kestäväin kehityksen periaatteiden mukaisesti hoidetuista metsistä.

PALOVAROITIN ON KODIN TÄRKEIN TURVALAITE!

Optinen, EN 14604 hyväksytty palovaroitin (10 v.) asennettuna alk. 29,90 € + alv.

Pyydä ammattilaiset avuksesi!



Suomen Pelastusneuvonta Oy



pelastusneuvonta.fi
info@pelastusneuvonta.fi
0504391266

KATTO EI OLE VAIN KATTO – MODERNI KATTORAKENTAMINEN JA SEN MONIMUOTOISET MAHDOLLISUUDET

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

KUVA: SHUTTERSTOCK



Perinteisesti kattoa on pidetty rakennuksen suojaavana elementtinä, jonka ensisijainen tehtävä on estää sateen, lumen ja auringon vaikutukset rakenteisiin. Viime vuosikymmeninä kattorakentaminen on kuitenkin kokenut huomattavan muutoksen, ja katon rooli on laajentunut merkittävästi. Nykyään katot voivat toimia viheralueina, energiantuotantokeskuksina, yhteisöllisinä tiloina ja jopa biodiversiteetin edistäjinä.



**Viherkatot ja
kattopuutarhat ovat
erinomainen tapa lisätä
luonnon monimuotoisuutta.**

Kattojen evoluutio – menneisyydestä nykypäivään

Kattojen hyötykäyttö ei ole täysin uusi ilmiö. Esimerkiksi Mesopotamiassa ja Välimeren alueella on jo vuosisatojen ajan rakennettu tasakattoja, joita on käytetty oleskelutiloina ja viljelyalueina. Suomessa perinteiset turvekaton ovat olleet varhainen esimerkki eristävästä ja ekologisesta kattoratkaisusta.

1900-luvun puolivälistä lähtien rakennustekniikan kehitys ja kaupungistuminen ohjasivat kattojen suunnittelua yksinomaan suojaavaksi elementiksi. Vasta viimeisten 20–30 vuoden aikana arkkitehdit ja suunnittelijat ovat alkaneet hyödyntää kattoja tehokkaammin monipuolisina ja toiminnallisina tiloina. Ilmastonmuutoksen, energiatehokkuusvaatimusten ja viherrakentamisen suosion myötä kattorakentaminen on saanut aivan uuden ulottuvuuden.

Viherkatot ja kattopuutarhat – vihreää kaupunkiympäristöä

Viherkatot ja kattopuutarhat ovat erinomainen tapa lisätä luonnon monimuotoisuutta, parantaa kaupunkien ilmanlaatua ja vähentää lämpösaarekkeitä. Ne myös pidättävät hulevesiä, mikä vähentää viemärijärjestelmän kuormitusta ja ehkäisee kaupunkitulvia.

Viherkattoja on kahdenlaisia:

- Ekstensiiviset viherkatot, joissa käytetään kevyttä kasvualustaa ja helppohoitoisia kasveja, kuten maksaruohoja ja sammalia.
- Intensiiviset viherkatot, joissa kasvualusta on paksumpi ja mahdollistaa monipuolisemman kasvillisuuden, jopa pensaat ja pienet puut.

Hyvin suunniteltu viherkatto voi myös pidentää katon käyttöikää suojaamalla vedeneristyskerroksia UV-säteilyltä ja lämpötilan vaihteluilta.

Aurinkoenergia ja energiatehokkuus

Kattojen hyödyntäminen aurinkoenergian keräämiseen on yksi tärkeimmistä kestävästä rakentamisesta ratkaisuista. Aurinkopaneelit ja aurinkokeräimet voidaan integroida kattorakenteisiin jo suunnitteluvaiheessa, mikä mahdollistaa esteettisesti ja teknisesti toimivammat ratkaisut.

Arkkitehtien ja suunnittelijoiden tulee huomioida aurinkoenergiajärjestelmien vaikutukset rakennuksen muotoon, katon kantavuuteen ja huollettavuuteen. Uudet teknologiat, kuten aurinkopaneelien yhdistettävät viherkatot ja aurinkopaneelilaatat, mahdollistavat entistä tehokkaampia ja esteettisesti miellyttäviä ratkaisuja.



TULEVAISUUS RAKENNETAAN NYT

KATEPAL GREEN

Katepal Green -tuotteilla edistät rakentamisen vähähiilisyyttä varmistamalla kattomateriaalin pitkän eliniän ja pienentämällä rakennuksen hiilijalanjälkeä perinteiseen kattomateriaaliin verrattuna. Katepal Green -tuotteet vastaavat laatuominaisuuksiltaan perinteisiä bitumikermituotteita – muuten yhtäläinen, mutta päästöiltään pienempi.

KATEPAL NOXOFF

Katepalin uusi NOxOFF-bitumikermi vähentää ilmansaasteita neutraloimalla typen oksideja. Se toimii fotokatalyyttisen pinnoituksen avulla, joka hajottaa saasteet luonnolle vaarattomiksi ravinteiksi auringon UV-säteilyn vaikutuksesta.

KATEPAL

www.katepal.fi



// Tiiviissä kaupunkirakenteessa käyttökaton ovat arvokasta lisätilaa.

Käyttökaton – uutta tilaa kaupungeissa

Tiiviissä kaupunkirakenteessa käyttökaton ovat arvokasta lisätilaa. Niitä voidaan hyödyntää esimerkiksi terasseina, yhteisöllisinä oleskelualueina tai jopa urheilukenttinä. Esimerkiksi useissa uusissa asuinkerrostaloissa ja toimistorakennuksissa kattoalueet suunnitellaan viihtyisiksi ja monikäyttöisiksi tiloiksi asukkaille ja työntekijöille.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon katon kantavuus, vedenpoistojärjestelmät ja turvallisuus, jotta käyttökatto palvelee käyttäjiään pitkällä aikavälillä. Lisäksi oikeanlainen materiaalivalinta ja huoltostrategia takaavat katon kestävyuden ja toiminnallisuuden.

Kestävä ja älykäs kattorakentaminen

Tulevaisuuden kattorakentamisessa yhdistyvät ekologisuus, älykkyys ja monikäyttöisyys. Älykkäät kattoratkaisut, kuten

sensoriteknologiaan perustuvat sadevesien hallintajärjestelmät ja automatisoidut energiankeräysjärjestelmät, parantavat rakennusten energiatehokkuutta ja toimivuutta.

Kattojen hyödyntäminen osana ilmastomuutoksen hillintää ja kaupunkien kestävä kehitystä on yhä tärkeämpää. Arkkitehtien ja suunnittelijoiden rooli tässä kehityksessä on keskeinen – innovatiivisilla ratkaisuilla voidaan muuttaa kaupunkien ilmettä ja elämänlaatua paremmaksi.

Katto ei ole vain katto

Katto ei ole enää vain rakennuksen yläosa, vaan monipuolinen ja funktionaalinen elementti, joka voi edistää ympäristöystävällisyyttä, energiatehokkuutta ja kaupunkielämän laatua. Viherkaton, aurinkoenergiajärjestelmät ja käyttökaton ovat esimerkkejä ratkaisuista, jotka muuttavat kattorakentamista merkittävästi.

Arkkitehteille ja suunnittelijoille tämä tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden kehittää uusia ja kestäviä ratkaisuja, jotka vastaavat sekä rakennusteknisiin että ympäristöllisiin haasteisiin. Kattojen suunnittelu on nyt enemmän kuin koskaan avainasemassa tulevaisuuden rakennusten ja kaupunkiympäristöjen kehittämisessä. ■

ISOJEN URAKKATARJOUSTEN HALLINNOLLINEN KÄSITTELY KÄYTÄNNÖSSÄ JA TILINTARKASTUS

TEKSTI: OSMO KALMARI

KUVAT: PEXELS

Hyvän yhteistoiminnan merkitys on tärkeää isännöitsijän, hallituksen ja yhtiökokouksen välillä. Isännöitsijälle on annettava riittävät valtuudet yhtiön käytännön asioiden hoitamiseen.

Käytännössä hallituksen tulee antaa isännöitsijälle euromääräinen raja vuosittain ilman hallituksen päätöstä, jolla käytännön pienehköt korjaukset voidaan tehdä.

YKSI MERKITTÄVÄ asia on, että hallituksen kokousten pöytäkirjat päivätään ja numeroidaan juoksevasti ja että kaikki hallituksen jäsenet allekirjoittavat pöytäkirjat, vaikka yhtiöjärjestyksessä ei olisi siitä mainintaa. Työmaakokouksissa on pidettävä luonnollisesti numeroitua pöytäkirjaa ja kenelle annetaan valtuudet lisätöiden ja hankintojen tilaamiseen vai käsitelläänkö nämä vielä hallituksessa, jos ovat yli urakasopimuksen.

Taloushallinnon eli kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta on selvitettävä, aktivoidaanko osa vai kaikki korjaukset ja investoinnit taseeseen ja milloin hankeosuuksia voidaan ryhtyä maksamaan, kun mahdollinen työaikainen luotollinen limiitti on muutettu lopulliseksi lainaksi. Kun urakka on valmis ja vastaanotettu, niin varmin tapa on että urakoitsija ilmoittaa mikä on perusparannusta, joka voidaan aktivoida ja mahdollisesti rahastoida. Kun urakasopimusaikataulu on valmis koko urakan summaa ei kannata korkean koron vuoksi nostaa vaan on katsottava maksuaikataulu ja kaikki muut kulut, mitä urakasta syntyy ja näin välttyä turhilta korkokuluilta.

Kirjanpitäjän ja isännöitsijän kannattaa selvittää miten iso korjausurakka aktivoidaan tai kirjataan kuluksi ja miten verotaja hyväksyy rahastoinnin. Rahastointia kannatta selvittää yhdessä tilintarkastajan kanssa tutustumalla verottajan ohjeisiin ja KILA:n ohjeisiin eri tilanteissa. Rahastointi, asuintalovaraus, poistojen käyttö tuloksen tasaamiseksi kannattaa selvittää yhdessä tilintarkastajan kanssa, ettei yhtiölle synny turhaan verotettavaa tuloa. Myös osakkaiden, jotka vuokraavat huoneistoja, on saatava selville rahastointien merkitys omassa verotuksessa.

Tilintarkastajan tehtäviin kuuluu myös urakoitten tarkastaminen

Tilintarkastajan täytyy voida asiakirjoista todeta, että urakkatarjoukset on avattu tilaisuudessa, jossa hallituksen jäsenet

ja isännöitsijä ovat samanaikaisesti läsnä. Jos tarjouspyynnössä on ilmoitettu, että tarjous voidaan jättää sähköpostissa, täytyy sen tapahtua siten, että tarjouksen tekijä postittaa sen samanaikaisesti koko hallitukselle ja isännöitsijälle. Avaustilaisuudesta täytyy laatia pöytäkirja, josta voidaan todeta saadut tarjoukset, niiden keskeinen sisältö ja tarjoushinnat sekä hinnoitteluperusteet mahdollisille lisä- ja muutostöille. Jos urakan kokoluokka tai tarvittava rahoitusratkaisu edellyttää yhtiökokouspäätöstä, on hallituksen laadittava riittävästi yksilöity ja perusteltu ehdotus urakan tilaamiseksi ja rahoituksen ratkaisemiseksi. Jos hallitus esittää, että halvimman tarjouksen tekijä ei valita, on siitä oltava selkeät perusteet. Tilintarkastajalle on esitettävä kaikki tarjoukset, perustelut valinnalle ja selvitys myös rahoituksen mahdollisesta kilpailutuksesta, jos on tarvittu ulkopuolista rahoitusta. Kaikki asiaan liittyvät dokumentit kuuluvat tilintarkastajan tarkastusaineistoon. Samoin työmaakokousten pöytäkirjat kuuluvat tarkastettavaan aineistoon. Urakoissa ja suurissa hankinnoissa tilintarkastajan asia on valvoa, että hallitus ja isännöitsijä ovat kaikissa vaiheissa toimineet lain ja yhtiön edun mukaisesti. Hallituksen ja isännöitsijän on päätösten kirjaamisessa oltava huolellisia, koska riittäville tilanteissa se on tärkeää myös päätöksen tekijöiden oman turvallisuuden kannalta.

Yleistä isoista urakoista – alustava muistilista (ei tyhjentävä)

Kun isot urakat ovat 5 vuoden korjaussuunnittelussa huomioitu ja tehty tarvittava selvitystyö päätettäväksi, on vuorossa valmistelutyöt:

1. Suunnittelijan valinta (kilpailutus ja suunnittelijan taustojen selvittäminen kuten kohdassa 3.)
2. Valvojan valinta, (projektipäällikkö) (ei kytköksiä suunnittelijaan) tarjouspyynnöt.



3. Urakoitsijoiden etsiminen ja taustojen selvittäminen, ei pelkästään suunnittelijan/isännöitsijän/yksittäisen hallituksen jäsenen ehdotukset.

Luottotiedot, tilinpäätöstiedot, referenssit; yritykset, nimet, osoitteet ja puhelinnumerot, sähköposti, onko verot ja eläkemaksut maksettu ym. (ytj.fi, finder.fi, Asiakastieto Oy, Alma Talent Tietopalvelut, Luotettava kumppani: tilaajavastuu.) Finder.fi palveluista näkyy nopeasti, onko urakoitsijalla kykyä toimia tässä urakassa kokonsa puolesta ja onko tulos plussalla vai miinuksella. Vakavaraisuus, maksuvalmiustiedot (luottotiedot, luottoluokitus, yhtiön johdon henkilötiedot ja heidän luottotietonsa).

4. Hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja heidän lähipiirinsä sulkeminen pois urakka asioista, muut jääviyssyyt (tästä on lomakemalli).
5. Isännöitsijän tekemä selvitys hallitukselle luotettavasta urakoitsijasta. Tämän voi tehdä myös hallitus yhdessä isännöitsijän sekä suunnittelijan kanssa.
6. Urakkatarjouspyyntöjen tekeminen hallituksen päättämille urakoitsijoille.
7. Urakkatarjouspyyntöjen käsittely hallituksessa, avauspöytäkirjan laatiminen ja parhaan urakoitsijan valitseminen.
8. Urakkaneuvottelut eri urakoitsijoiden kanssa.
9. Suunnittelijan laatima selvitys urakoista ja lisätöistä, suunnittelukustannuksista ja valvontapalkkioista.

10. Rahoitustarjousten pyytäminen rahoituslaitoksilta ja niiden lainatarjousten kirjallinen käsittely pöytäkirja merkinnöin, miksi on valittu rahalaitos X.

Tyypillistä on, että rahalaitoksen valinnastakaan ei ole yhteenvetoa rahoittajien tarjouksista, lainasummasta, lainan nostokuluista, koroista ja maksuista, kiinteistöpanntauksista ym. esimerkiksi laina aika, rahoittajan ehdot, miten osakkaat voivat maksaa lainaosuuksiaan ja mikä on tämän kustannus osakkaalle.

11. Ylimääräisen/varsinaisen yhtiökokouksen koolle kutsuminen rahoituspäätöksen tekemisestä ja kiinteistön kiinnityksistä. Urakan hyväksyminen hallituksen esityksen ja tekemien selvitysten perusteella.
12. Urakkasopimuksen hyväksyminen: maksupostien määrittely mielellään takapainotteisesti, työaikainen vakuus, urakanjälkeinen vakuus, lisätyökustannukset ym. (tarkka seuranta ylimääräisistä töistä ja hankinnoista, hyväksynnät).
13. Limiittitilin avaaminen ja seuranta: Suositeltavaa on, että isoissa urakoissa limiittitiliä nostetaan vain tarkan kustannusseurannan mukaisesti eli huomioiden urakkasopimuksen urakkapostien maksu, suunnittelijan ja valvojan kustannus esim. kuukausitasolla, isännöitsijätöimiston kulut ym. Kun korkokulut ovat korkeat, on kustannusseuranta tärkeää ja maksuja nostetaan siten, että ei syntyisi ylimääräisiä korkokuluja.

14. Projektiseuranta, työmaakokoukset ja niiden pöytäkirjat, lisätöiden ja hankintojen käsittely hallituksen kokouksissa ja niistä päättäminen.
15. Työmaakokoukset ja niiden liitteet pöytäkirjakäsittely (myös tilintarkastajalle mielellään jo tilikauden aikana).
16. Hallituksen kokousten pöytäkirjat liitteineen myös tilikauden aikana tilintarkastajalle (sähköisessä ohjelmassa onnistuu hyvin ilman lisävaivaa).
17. Jokaisen urakkamaksun ja lisätöiden hyväksyminen: Suunnittelija, valvojan, isännöitsijä, hallituksen jäsen esim. kaksi yhdessä.
18. Urakoitsijan ja suunnittelijan työn laadun valvonta ja samalla heidän luottotietojen seuranta.
19. Taloudenhoitoon liittyvät tapahtumat: Tilinpäätöksen hankelaskelma ja vastikerahoituslaskelma. Jos hanke käsittää useamman vuoden, on hankelaskelma hyvä tehdä vuositasolla rinnakkain, jolloin osakkaat näkevät miten kokonaisvaltaisesti rahoitus ja kustannukset investoinnista ovat toteutuneet. Rahoituslaskelmassa suosittelemme pitämään hankkeen omana ryhmänä: hankekulut, rahoituskulut (limiittitili), ei hoitomenoihin sisällytettynä.
20. Toimintakertomukseen selvityksen kaikista hankkeen ylityksistä ym. myös muista hoitokuluista.



KUVA: KALMARIUNION OY

Osmo Kalmari, HT-tilintarkastaja, UJK, LKV, Kalmariunion Oy sekä Tilintarkastusyhteisö Elinkaari.

Suunnittelijan valinta

Suunnittelijan valinnan kilpailuttaminen sekä tarjousten käsittely suljetuin kirjekuorin. Myös tarjousten saanti sähköpostitse samanaikaisesti kaikille hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle



on mahdollista. (Yhteinen samanaikainen sähköposti tai muu sähköinen tapa esim. sähköinen lähetyspäivä ja kuittaus.)

Urakkatarjoukset

Urakkatarjouksia ei koskaan saa antaa yksinään suunnittelijan tai isännöitsijän tai puheenjohtajan tai hallituksen jäsenen avattavaksi. Urakkatarjoukset tuodaan hallituksen kokoukseen avaamattomina ja avaustilaisuudessa laaditaan avauspöytäkirja ja tämän jälkeen suunnittelijalle annetaan lisätehtävät parhaan ja edullisemman urakoitsijan valitsemiseksi. Jos halvinta ei valita, täytyy pöytäkirjoista löytyä selvät perusteet kalliimman valinnalle.

Vaikka sähköpostitse tarjouksen voi antaa samanaikaisesti ei tämä kuulosta ainakaan luotettavalta menettelyltä, koska sen sisällön vastaanottoaikoja voidaan muuttaa. Siksi isojen urakoiden avaukset tehdään vasta hallituksen kokouksessa. Yksi tapa olisi tehdä niin, että hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä on yhteinen sähköpostiosoite tai muu sähköinen järjestelmä luotettavuuden varmistamiseksi.

Valvojan valinta

Tiedämme, että hyvistä valvojista on pulaa, mutta pahin virhe on se, että valvoja on valittu samasta yrityksestä kuin suunnittelija. Vaarana on, että suunnittelijan virheitä peitellään ja



ELINKAARI.

Tilintarkastusyhteisö suurella sydämellä

Tilintarkastus, yritysjärjestelyt
ja kasvupalvelut
henkilökohtaisella otteella!



elinkaari.fi

Kysy lisää tai
pyydä tarjous!

OSMO KALMARI

HT-tilintarkastaja

LJK, LKV

+358 40 021 5219

osmo.kalmari@elinkaari.fi

ELINA SALMIVALA

HT-tilintarkastaja

toimitusjohtaja

KTM, KLT, HHJ PJ, KRT

+358 40 544 7344

elina.salmivala@elinkaari.fi

taloyhtiölle muodostuu aiheettomia lisäkuluja esim. lisätöiden muodossa.

Pankin valinta

Kun etsitte isoille urakoille rahoitusta, on näiden rahoituksen kilpailuttaminen ja tarjousten käsittely tärkeää, kuten urakoissa. Muistettava on selvittää osakkaiden maksamat lisäkulut, jos osakkaat maksavat lainaosuuksiaan pois tai muut yhtiölle aiheutuneet lisäkulut ylimääräisistä lyhennyksistä. Kaikki rahoittajat eivät vaadi pankin vaihtoa esim. Hypo.

Avustukset

Vuonna 2025 emme tiedä mitä tarkalleen on päätetty ARA:n ja Valtiokonttorin päätöksissä erilaisista avustuksista energiansäästöihin LVIS-urakoissa, julkisivu-urakoissa, hissiurakoissa, autopaikkojen sähköistämisestä sähköautoille, hissien rakentamisesta esim. liikuntaesteisille, mutta Valtioneuvoston päätösten seuranta kuuluu hyvään isännöintitapaan ja siitä informoiminen taloyhtiöille. Myös tilintarkastajien pitää olla tietoisia näistä avustusmahdollisuuksista.

Avustusten kirjaamisessa tilinpäätöksessä on saatavissa ohjeita sekä myös tilintarkastajien ohjeita niiden vähentämiseksi investoinneista tai muissa tuloissa. ■

JAANA SALLMÉN
ASIANAJAJA, VARATUOMARI
ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN, ASIKAINEN & KANERVA OY
www.kak-laki.fi



ASUINHUONEISTON VUOKRALAINEN ON KORVAUSVASTUUSSA TALOYHTIÖLLE AIHEUTUVISTA VAHINGOISTA SILLOINKIN, KUN NE AIHEUTUVAT MUIDEN HUONEISTOSSA OLESKELEVIEN TOIMINNASTA

Korkein oikeus katsoi ratkaisussa KKO 2024:64 vuokralaisella olleen velvollisuus varmistaa, että vuokrahuoneistossa oleskelevat muut henkilöt ovat tietoisia viemäriremonttiin liittyvästä viemärin käyttökiellosta. Koska vuokralaisena toiminut yritys ei ollut näin tehnyt, oli se korvausvastuussa viemäreiden käyttämisestä aiheutuneista vesivahingoista.

Milloin vuokralainen on korvausvastuussa toisten aiheuttamista vahingoista?

Vuokralainen on lain asuinhuoneiston vuokrauksesta (huoneen-vuokralaki) mukaan korvausvelvollinen vuokranantajalle vahingosta, jonka se tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Vuokralainen on myös velvollinen korvaamaan vahingon, jonka vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskeleva henkilö tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Huoneenvuokralain lähestymistapa vuokralaisen vastuuseen muiden huoneistossa oleskelevien aiheuttamista vahingoista on selkeä. Vuokralaisen vastuu muiden tekemisistä on varsin kattavaa, kun vahinkoa aiheutuu vuokratulle huoneistolle.

Jos vahinkoa taas aiheutuu muulle kuin vuokratulle huoneistolle, ei vuokralaisen vastuu muiden tekemisistä ole yhtä yksiselitteistä. Tällöin korvausvastuun arviointi tapahtuu huoneenvuokralain sijaan vahingonkorvauslain perusteella. Vahingonkorvauslain mukaan vahingon aiheuttaja on velvollinen korvaamaan toiselle vahingon, jonka aiheuttaa vahingon kärsijälle tahallisesti tai tuottamuksesta. Monimutkaista oikeudellista tulkintaa ei yleensä vaadita sen selvittämiseksi, onko vahingon aiheuttaja toiminut tahallisesti. Tuottamuksen arviointi taas on selvästi monimutkaisempaa. Siinä on pitkälti kyse siitä, onko vahingon aiheuttaja toiminut huolellisesti valitsemiin olosuhteisiin nähden. Kysymys ratkaistaan tapauskohtaisen tulkinnan avulla.

Viemäreiden käyttökiellon rikkominen aiheutti vahingon

Ratkaisussa KKO 2024:64 yritys A Oy oli vuokrannut asunto-osakeyhtiön osakkaalta asuinhuoneiston, jota se käytti työntekijöidensä majoittamiseen. Työntekijät olivat ulkomaalaisia, eivätkä osanneet suomea. Yhtiössä oli teetetty viemäreiden pinnoitusremontti, jonka aikana viemärit olivat olleet käyttökiellossa. Vuokralaisen asunnossa oleskelleet työntekijät olivat käyttäneet viemäreitä käyttökiellosta huolimatta, mistä oli aiheutunut vesivahinko kahteen muuhun huoneistoon. Asunto-osakeyhtiö vastasi kunnossapitovastuunsa perusteella huoneistojen korjauskustannuksista, jotka se vaati A Oy:tä korvaamaan.

Kysymyksenasettelu

Ratkaisu on siinä mielessä mielenkiintoinen, että vahingonkorvausvastuu perustui huoneenvuokralain sijaan vahingonkorvauslakiin. Tapauksessa vahinkoa oli aiheutunut vuokranantajan sijaan asunto-osakeyhtiölle, sillä yhtiö oli vastannut vahingoittuneiden huoneistojen korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista. Siksi sovellettavaksi tuli vahingonkorvauslain yleissäännös, jonka mukaan se, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen. Vaikka yritys A Oy ei ollut välittömästi aiheuttanut vahin-

koa, tuli korkeimman oikeuden arvioitavaksi se, oliko yritys A Oy välillisesti aiheuttanut vahingon tuottamuksesta. Arvioitavaksi tuli siis se, oliko yritys työntekijöitä huoneistossa majoittaessaan toiminut olosuhteisiin nähden huolellisesti. Ratkaisun kannalta keskeisimmäksi kysymykseksi muodostui siten se, oliko huoneiston vuokranneella A Oy:llä velvollisuus varmistua huoneistossa oleskelleiden työntekijöidensä olevan tietoisia viemäreiden käyttökiellosta ja ymmärtävän kiellon merkityksen.

Asian oikeudellinen arviointi

Riidadonta oli, että huoneistossa oleskelleet työntekijät olivat ulkomaalaisia, eivätkä osanneet lainkaan suomen kieltä. A Oy ei myöskään ollut väittänyt, että se ei olisi ollut tietoinen viemäreiden käyttökiellosta. Korkeimman oikeuden mukaan asiassa oli ollut korostunut riski siitä, että työntekijät eivät ymmärrä käyttökieltoa koskevia ilmoituksia taikka käyttökiellon merkitystä. Vastaavasti riski siitä, että viemäreiden käytämisestä aiheutuu mittavaa vahinkoa, oli kasvanut olennaisesti. Viemäreiden käytämisestä mahdollisesti aiheutuvan vesivahingon ja siitä seuraavien tuntuvien korjauskustannusten riski ei korkeimman oikeuden mukaan ollut A Oy:n kannalta ennalta arvaamaton. Näin ollen A Oy:llä oli ollut velvollisuus erikseen varmistua huoneistossa oleskelleiden työntekijöidensä olevan tietoisia viemäreiden käyttökiellosta ja kiellon merkityksestä. Korkeimman oikeuden mukaan vahinko olisi ollut tällä tavoin mahdollista välttää, joten A Oy:n laiminlyönti oli myös ollut syy-yhteydessä vahinkoon. Vaikka vahingon oli välittömästi aiheuttanut joku A Oy:n työntekijöistä viemäreitä käyttämällä, ei tämä poistanut A Oy:n vastuuta. Korkein oikeus katsoi käräjä- ja hovioikeuden tavoin A Oy:n aiheuttaneen vahingon tuottamuksellaan ja se velvoitettiin korvaamaan aiheutunut vahinko asunto-osakeyhtiölle.

Mitä ratkaisusta voi oppia?

Korkeimman oikeuden mukaan vuokralaisen vastuu toisten henkilöiden aiheuttamista vahingoista voi olla varsin laajaa, kuten ratkaisusta käy ilmi. Vaikka tapauksen olosuhteet voivat äkkiseltään kuulostaa varsin erityislaatuisilta, Suomen kansainvälisyydessä vastaan tulee todennäköisesti yhä useammin tilanteita, joissa asukkaiden puutteellinen suomen kielen taito aiheuttaa erilaisia riskejä. Ratkaisusta voidaan johtaa hyvä toimintaohje tällaisiin tilanteisiin. Vuokralaisen tulee varmistaa muiden huoneistossa asuvien henkilöiden ymmärrys oikeista toimintatavoista asioissa, joissa väärin toimiminen voi aiheuttaa merkittäviä riskejä tai vahinkoja. Tällainen toimintatapojen läpi käyminen on vuokralaiselle helppo tapa merkittävästi vähentää riskiä joutua korvausvastuuseen muiden tekemisistä, joten se kannattaa ehdottomasti tehdä tilanteissa, joissa sille tuntuu vähänkin olevan tarvetta. Mitään haittaa pelisääntöjen kertaamisesta tuskin on, mutta se voi säästää vuokralaisen suurelta harmilta. ■

AURINKOSUOJAUS ON ENERGIATEHOKAS RATKAISU MIELLYTTÄVÄÄN SISÄILMAAN

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER



Rakennusten energiatehokkuus ja sisäilman miellyttävyys ovat keskeisiä tavoitteita modernissa arkkitehtuurissa.

Erityisesti lämpenevä ilmasto ja kasvava tarve energiansäästöille tuovat uusia haasteita suunnittelijoille.

Aurinkosuojaus on yksi tehokkaimmista keinoista parantaa rakennusten energiatehokkuutta ja samalla varmistaa miellyttävä sisäilmasto ympäri vuoden. Sen avulla voidaan merkittävästi vähentää rakennuksen jäähdytyksen tarvetta, sillä kun lämpö ei pääse sisälle, sitä ei myöskään tarvitse poistaa.



KUVA: PIXABAY

Energiatehokkuuden ytimessä

Perinteisesti rakennusten lämmönhallinta on perustunut aktiivisiin jäähdytysratkaisuihin, kuten ilmalämpöpumppuihin ja ilmastointijärjestelmiin. Näiden järjestelmien käyttäminen kuluttaa kuitenkin runsaasti energiaa, mikä kasvattaa sekä käyttökustannuksia että hiilijalanjälkeä. Passiivisilla ratkaisuilla, kuten aurinkosuojuksella, voidaan vähentää energian kulutusta huomattavasti. Esimerkiksi automatisoidut ulkopuoliset aurinkosuojat voivat pienentää jäähdytyksen tarvetta jopa 80 prosenttia.

Aurinkosuojaus voidaan toteuttaa monin eri tavoin.

Aurinkosuojuksen hyödyt rakennukselle ja asukkaille

Aurinkosuojuksen ensisijainen tehtävä on estää auringon säteilyn pääsy sisätiloihin, mikä vähentää sisälämpötilan nousua ja siten jäähdytyksen tarvetta. Energiasäästöt ovat merkittäviä, sillä aurinkosuoja estää lämmön kertymisen ja ilmastointilaitteet eivät joudu käymään jatkuvasti täydellä teholla. Tämä alentaa sekä energiakustannuksia että laitteiden kulumista. Sisäilmasto pysyy tasaisena ilman suuria vaihteluita, mikä lisää asumismukavuutta. Lisäksi kaihtimet ja markiisit tarjoavat mahdollisuuden säädellä luonnonvalon määrää tiloissa, mikä parantaa tilojen monikäyttöisyyttä ja asumismukavuutta. Toisin kuin aktiiviset jäähdytysjärjestelmät, aurinkosuojat eivät vaadi merkittävää huoltoa, ja niiden elinkaari on pitkä.

Erilaiset aurinkosuojaratkaisut

Aurinkosuojaus voidaan toteuttaa monin eri tavoin. Oikean ratkaisun valinta riippuu rakennuksen suunnittelusta, ilmasto-



olosuhteista ja käyttäjien tarpeista. Ulkopuoliset ratkaisut, kuten markiisit, kaihtimet ja screen-verhot, estävät tehokkaasti auringon säteilyn pääsyn sisätiloihin. Automatisoidut järjestelmät mahdollistavat dynaamisen reagoinnin sääolosuhteisiin. Sisäpuoliset ratkaisut, kuten lämpöä heijastavat rullaverhot ja kaihtimet, voivat parantaa energiatehokkuutta, vaikka ne eivät olekaan yhtä tehokkaita kuin ulkopuoliset vaihtoehdot. Rakenteelliset ratkaisut, kuten syvät ikkunasyvennykset, ulokkeet ja pergolat, voivat tarjota pysyvää aurinkosuojausta ilman erillisiä laitteita. Myös viherkatot ja -seinät voivat osaltaan hillitä lämpökuormaa.

Automatisointi tuo lisähyötyjä

Moderni aurinkosuojaus voidaan integroida osaksi rakennuksen automaatio- ja energianhallintajärjestelmiä. Kun aurinkosuojat toimivat automaattisesti esimerkiksi sääolosuhteiden tai sisälämpötilan mukaan, voidaan maksimoida niiden hyödyt ilman käyttäjän aktiivista osallistumista. Automatisoidut ratkaisut mahdollistavat energian kulutuksen optimoinnin yhdistämällä aurinkosuojat lämmityksen ja jäähdytyksen kanssa,

luonnonvalon hallinnan, mikä parantaa sisätilojen viihtyisyyttä ja vähentää keinovalaistuksen tarvetta, sekä järjestelmien etähallinnan, jolloin säätöjä voidaan tehdä tarpeen mukaan esimerkiksi mobiilisovelluksen kautta.

Fiksu investointi pitkällä aikavälillä

Vaikka aurinkosuojauksen alkuinvestointi voi tuntua suurelta, se maksaa itsensä takaisin pienempinä energiakustannuksina ja vähentyneinä laitehuoltokuluina. Erityisesti uudisrakennuksissa aurinkosuojauksen huomioiminen jo suunnitteluvaiheessa voi merkittävästi parantaa rakennuksen energiatehokkuutta ja asumismukavuutta. Rakennusten energiatehokkuus on tulevaisuuden keskeinen haaste, ja aurinkosuojaus tarjoaa kestävä ja kustannustehokkaan ratkaisun. Suunnittelijat, arkkitehdit ja rakentajat voivat edistää vähähiilisen rakentamisen tavoitteita valitsemalla oikeat aurinkosuojaratkaisut jo varhaisessa vaiheessa. Fiksusti toteutettuna aurinkosuojaus ei ainoastaan säästä energiaa, vaan myös parantaa merkittävästi asumis- ja työympäristöjen laatua. ■

RAKENNUSTEN ENERGIASEMINAARI JÄRJESTETÄÄN 7.5. HELSINGISSÄ: ILMOITTAUDU VIIMEISTÄÄN 25.4.!

TEKSTI: ANNA MERIKARI

KUVA: TUOMAS ELENIOUS

Rakennusten energiaseminaari järjestetään 7. toukokuuta Pikku-Finlandiassa, Helsingissä. Seminaarin pääteema on ajankohtainen: liki vuosi sitten voimaan astunut rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja sen implementointi.

RAKENNUSTEN ENERGIASEMINAARISSA kohtaavat toukokuussa rakentamisen, suunnittelun ja konsultoinnin alan ihmiset. Seminaari on täsmäisku kaikille rakennusalan ammattilaisille, joiden työhön energiakysymykset liittyvät. On hyvä tietää, mitä energia-asioissa vaaditaan, osataan ja tehdään nyt ja tulevaisuudessa.

Seminaarin toteutuksesta ja järjestelyistä vastaavat FINVAC ry:n jäsenyhdistykset VVS Föreningen i Finland rf, Suomen LVI-liitto SulVI ry ja Sisäilmayhdistys ry. Seminaarin yhteistyökumppanina on alusta alkaen ollut ympäristöministeriö.

Mitä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen toimeenpano tuo tullessaan?

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi EPBD astui voimaan 28.5.2024, ja se on kansallisesti täytäntöön pantava kahden vuoden kuluessa sen voimaantulosta. Tänä keväänä seminaarin ohjelma keskittyy rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin ja sen kansalliseen toimeenpanoon.

Ohjelma on jaettu neljään sessioon: Ensimmäisessä sessiossa *Kohti energiatehokasta ja päästöttömää rakennuskantaa* kuullaan mm., kuinka rakennusten energiatehokkuuden sääntely on kehittynyt vuosien saatossa ja kuinka Suomen rakennuskanta pyritään saamaan päästöttömäksi vuoteen 2050 mennessä. Toisessa sessiossa *EBPD:n uudet vaatimukset* sukelletaan direktiivin asettamiin tavoitteisiin. Session päättää mielenkiintoinen paneelikeskustelu, jossa kuulemme energiatehokkuusmääräysten ja hiilijalanjälkisääntelyn vaikutuksista eri toimijoille.

Kolmannessa sessiossa *Uudet energiamääräykset ja käytännön toteuttaminen* kuulemme toimeenpanon tilanteesta ja uusista määräyksistä. Esillä on mm. aurinkoenergia, energian varastoiminen ja vaatimukset rakennusten teknisille järjestelmille. Viimeisessä sessiossa *Ajankohtaiset caset* kerrotaan konkreettisesti energiansäästöön tähtäävien toimenpiteiden tuloksista.



”Olemme pyrkineet saamaan ohjelmaan yhä enemmän konkretiaa, saamamme palautteen mukaisesti”, FINVACin toiminnanjohtaja **Siru Lönnqvist** kertoo.

Tilaisuudessa jaetaan myös Pro Energia -palkinto, nyt toisen kerran. Palkinto myönnetään tunnustuksena poikkeuksellisen omistautuneesta ja merkittävästä työstä energiatehokkuuden ja kestäväen kehityksen edistämiseksi. Palkinnon myöntää FINVAC ry.

Tutustu uusimpiin energiaratkaisuihin ja tapaa kollegoitasi

Keinoja rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi etsitään kuumeisesti. Seminaarin lounas- ja kahvitauoilla on hyvin aikaa tutustua seminaarin tapahtumakumppaneiden energiaratkaisuihin.

Rakennusten energiaseminaari tarjoaa loistavan mahdollisuuden verkostoitua, tavata kollegoita ja jakaa tietoa sekä osaamista alan ihmisten kanssa.

”Olemme saaneet runsaasti positiivista palautetta seminaarin pitkistä tauoista. Monelle verkostoituminen on yhtä tärkeä syy osallistua Rakennusten energiaseminaariin kuin itse esitykset”, Lönnqvist sanoo.

Ilmoittaudu viimeistään 25.4.!

Käy tutustumassa Rakennusten energiaseminaarin ohjelmaan osoitteessa finvac.org/rakennustenenergieseminaari ja ilmoittaudu viimeistään 25.4.

Tervetuloa kuulemaan ja keskustelemaan! ■

UNOHTUMATON TYÖHYVINVOINTIPÄIVÄ KALASTUKSEN JA SAARISTON TUNNELMASSA

Mikä olisikaan parempi tapa vahvistaa tiimihenkeä ja lisätä jaksamista kuin viettää virkistävä työhyvinvointipäivä merellisessä miljöössä kalastuksen parissa? Villa Seaview tarjoaa nyt yritysryhmille uudenlaisen mahdollisuuden yhdistää kokoukset, rentoutuminen ja luonnon rauha yhteen saumattomaan kokonaisuuteen.



Villa Seaview – laatua, tunnelmaa ja toimivuutta Teijon ruukkikylässä

Olemme jo vuosien ajan järjestäneet suosittuja yritystilaisuuksia Villa Seaview'ssä. Nyt tuomme saman laatutason ja asiakaslähtöisen palvelun kalastuksesta kiinnostuneille yritystiimeille. Pakettimme yhdistää työn ja vapaa-ajan, erähenkisen tekemisen ja modernin mukavuuden huikealla tavalla.

Kalastuspaketti yrityksille – luonnonrauhaa, siloa ja yhteisiä onnistumisia

Tarjoamme yrityksille räätälöityjä kalastusretkiä, jotka suunnitellaan aina sääolosuhteet ja ajankohta huomioiden. Voitte valita iltapäivän mittaisen virkistysretken ja majoittua Villa Seaview'ssä tai useamman päivän kokonaisuuden oheispalveluineen. Kalastusmatkat suuntautuvat joko Teijon





saariston suojiin tai avomerelle Särkisaloon, Kemiön tai Paraisten vesille.

Retket toteutetaan turvallisella kalustolla ja ammattitaitoisten kalastusoppaiden johdolla. Kalastus sopii kaikille eikä vaadi aiempaa kokemusta. Saaliskaloina mm. hauki, ahven, kuha ja kylmemmän veden aikaan myös meritaimen.

Herkullinen ruoka kuuluu pakettiin

Retkiin voidaan yhdistää saaliin käsittely ja nauttia vasta pyydetystä kalasta valmistettu herkullinen ateria Villa Seaview'n kattauksessa. Metsähenkeä ja luksusta tasapainossa – juuri sellaisella yhdistelmällä, joka sopii teidän tiimillenne.

Majoitu mukavasti ja kokousta tehokkaasti

Villa Seaview tarjoaa laadukasta majoitusta, kattavat kokouspalvelut ja inspiroivan miljöö, jossa tiiminne voi sekä keskittyä asiaan että rentoutua. Majoitustilat 2–3 hengen huoneissa, rantasauna, spa-osasto ja herkullinen ruoka kruunaavat kokemuksen. Kaikki tapahtumat suunnitellaan yksilöllisten toiveidenne mukaan. Vain kahdesta asiasta emme tingi – hymystä ja hyvästä fiiliksestä.



Kalastusretki yhdistää ja uudistaa

Kalastusretki merellä on erinomainen tapa motivoida henkilöstöä, vahvistaa työyhteisön yhteishenkeä tai rakentaa pitkäkestoisempia suhteita asiakkaisiin. Se tarjoaa luonnollisen ja rennon ympäristön, jossa vuorovaikutus syvenee ja yhteiset kokemukset luovat pohjaa tulevalle yhteistyölle. Samalla vesillä olo antaa mahdollisuuden irrottautua arjesta ja nauttia hyvästä seurasta kiireettömästi.

Tiimin tarpeisiin räätälöity kalastusretki on virkistävä ja yhdistävä kokemus, joka jää mieleen. Se sopii niin kiitokseksi henkilökunnalle kuin asiakassuhteiden lujittamiseen. Uutta oppia, paljon naurua ja luontoälykäs yhteys saariston rauhaan – tervetuloa kokemaan se itse. ■

Lisätiedot ja varaukset:

www.villaseaview.fi

- info@villaseaview.fi
- 044 981 9993



Eino Rantala

Rakennusneuvos

Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry

Linjaneeraustoimikunta puheenjohtaja, hallituksen jäsen



Asuinkiinteistön korjausrakentamisen prosessi (hankesuunnittelusta-hankkeen luovutukseen) vaatii oman ammattitaitonsa sen läpiviemiseksi – mitä vanhempi kiinteistö, sitä pätevämmät tekijät tarvitaan

Tilaaajan (Taloyhtiön) ja toteuttajan (konsultit, urakoitsija) väliset erimielisyydet voivat johtaa juridisiin toimenpiteisiin. 80 % kaikkien urakkavaiheessa ilmenevien riitojen juurisyistä on syntynyt jo ennen urakkavaihetta. Riitoja syntyy usein sopimusten ja urakka-asiakirjojen sisällön tulkinnasta, erityisesti urakka- ja takuuaikana. Riitojen juurisyys kumpuavat kuitenkin usein prosessin aikaisemmista vaiheista: hankesuunnittelusta, toteutussuunnittelusta ja tarjouspyyntöasiakirjojen laatimisesta – aina taloyhtiön päätöksentekokulttuuriin asti.

Suunnittelu- ja valvontasopimuksen yhteydessä on huomioitava vastuun tasapaino tilaaajan ja konsultin välillä – vahingon ennakoitavuus ja välilliset vahingot sekä vastuu viivästyksestä. Periaatteena on, että suunnittelija asiantuntijana esittää – taloyhtiö päättää.

Urakkasopimuksia laadittaessa on huomioitava, että rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 98 perustuu sopimusoikeuteen. Se sisältää osapuolten vastuita ja velvoitteita sekä menettelytapoja, jotka saattavat muodostua riskikohdiksi, ellei niitä ymmärretä. Yleisiin sopimusehtoihin liittyy urakan toteutusta ja yhteistoimintaa parantavia toimintatapoja, joita pitää noudattaa.

Yhtiön taloudellinen tilanne ja osakkaiden maksukyky, kiinteistön korjausvelka ja velvoittavat rakennusmääräykset, energiatehokkuuden parantamistoimet sekä hiilidioksidimäärien vähentäminen ovat esimerkkejä päätöksentekoa ohjaavista reunaehdoista.

Tyypillisiä riitatapausten juurisyitä ovat epämääräisyydet osapuolten vastuiden määrittelyissä, ristiriitaisuudet tarjousaineistoissa ja sopimuskirjauksissa sekä laiminlyönnit tilaaajan myötävaikutusvelvollisuudessa. Taloyhtiön hallitus voi omat valtuutensa ylittäessään päätyä jopa itse korvausvelvolliseksi.

Tapausten analysointi auttaa taloyhtiötä tunnistamaan mahdolliset riskit jo ennen hankkeen alkamista ja välttämään vastaavia virheitä. Panostamalla taloyhtiön päätöksentekoon, laadukkaaseen suunnitteluun ja kumppanivalintoihin voidaan ennaltaehkäistä hallitsemattomia lisälaskuja ja kalliita oikeudenkäyntejä.

Riitojen ratkaiseminen on teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten seurannaisilmiöiden välttämistä. **Ratkaisujen keinoina** ovat luottamus ja ammattitaito. **Riidoilla on kuitenkin merkittäviä arvoja**, jos ne ratkaistaan rakentavasti. Kysymys ei ole siitä, syntyykö riitoja, vaan siitä, kuinka ne ratkaistaan.

Kymmenen askelta onnistuneeseen korjaushankkeeseen

1. Realistinen tilannekuva
2. Hankkeen tavoitteet ja reunaehdot
3. Organisoitu hankesuunnittelu
4. Selkeä yksiselitteinen suunnittelun tarjouspyyntö
5. Sopimusehdot selvät ennen allekirjoitusta
6. Organisoitu toteutusvaihe
7. Pätevä urakoitsija
8. Ammattitaitoinen valvoja
9. Organisoitu vastaanottotarkastus
10. Ennakolta tunnistetut hankkeen toimintatapa- ja sopimusriskit

Aiheesta on syvällisemmin kirjoitettu RIL 275-2024 Asuinkiinteistön korjaushankkeen riskienhallinta julkaisussa, jonka päätoimittajana toimi Tietokirjailija, Tekn.tri, Rakennusneuvos Eino Rantala. Asiantuntijoina toimivat Asianajaja Tommi Leppänen, Asianajaja, varatuomari Kimmo Rytönen, Tekninen johtaja Pekka Talaskivi sekä rahoittajatahot. Ohje keskittyy tilaaajan riskien hallintaan kuvaten korjaushankkeen sopimuksiin ja taloyhtiön menettelytapoihin liittyviä hyviä käytäntöjä. Se on kirjoitettu taloyhtiön tilaaajan näkökulmasta, ja se kannustaa riskien ennakointiin ja erityisesti virheistä oppimiseen. ■



Alan parhaat yhdessä

Yhdyskunta- tekniikka 2025

- energiahuolto • liikenne- ja alueinfra
- jäte- ja ympäristöhuolto • koneet, laitteet ja varusteet
- mittaus-, tutkimus- ja muut palvelut • vesihuolto

Ilmoittaudu mukaan: yhdyskuntatekniikka.fi

Näyttely avoinna

ke14.5.2025 klo 9–17
to 15.5.2025 klo 9–16



MAALIPINTA ANTOI TIILIKERROSTALOLLE UUDEN ELÄMÄN

TEKSTI JA KUVAT: PPG TIKKURILA

Vanha, kellertävä tiilipinta sai uuden kirkkaanvalkoisen ilmeen Tikkurilan Kivitex Brick House Paint -tiilitalomaalilla.



1980-LUVULLA VALMISTUNEEN seitsemänkerroksisen talon julkisivu oli likainen ja tiililaatat suurilta osin irtonaisia. Ennen maalausta julkisivu pestiin kuumavesipesurilla ja tiililaatat vaihdettiin. Julkisivuremontin yhteydessä myös rakennuksen parvekkeiden pinnat uusittiin, sisäpinnat maalattiin ja parvekelasit vaihdettiin.

”Julkisivut oli määrätty käsiteltävän silikonihartsimaalilla, mutta uuden tiilipinnoille suunnitellun tuotteen tulo markkinoille herätti kiinnostukseni”, remontista vastannut Kuopion JL-Maalauksen ja -Saneerauksen yrittäjä **Kai Ryymin** kertoo.

Julkisivun maalaus kesti reilun kaksi kuukautta ja koko julkisivu- ja parvekeremonttia noin viisi kuukautta. Kohteessa oli betonikohoumia ja paljon rajattavaa, joten kyseessä oli hie- man työläämpi projekti.

”Ainoa varsinainen haaste matkan varrella oli kaupungin rakennusvalvonta, joka piti tiilitalon maalausta liian kevyenä ja lyhytaikaisena ratkaisuna. Luvan saannin hitaus aiheutti useamman kuukauden viiveen projektiin.”

Rakennusvalvonta ehdotti ensin julkisivun rappausta, mutta remontin hinta olisi karannut näin käsistä. Tiilitalomaali säästi urakan kustannuksia ja tuotti myös toivotun lopputuloksen. Tikkurila toimitti maalaustyöselosteen rakennusvalvonnalle.

”Yhteistyö Tikkurilan kanssa sujui mutkitta ja voin luottaa Tikkurilan tuotteiden toimivuuteen.”





Tiilitalomaali sai kiitosta maalareilta

Tuote oli ammattilaisten mieleen. Kiitosta se sai erityisesti peittävydestään.

”Maalaripalautteen mukaan kyseessä oli paras maali, jolla he olivat ikinä maallanneet. Tuotteella oli hyvä peittokyky eikä se jättänyt rajoja. Pinnasta tuli todella siisti ja matta eikä lopputuloksessa ole raitaisuutta. Pinta maalattiin kahteen kertaan, ja jo ensimmäisellä ruiskumaalauskerroksella maali peitti hyvin.”

”Jos tuote osoittautuu kestäväksi, kyseessä on suorastaan loistotuote.”

Lisää uutta maalipintaa vanhoille tiilitaloille

Tiilitaloja on maalattu Suomessa melko vähän. On haasteellista, että 15–20 vuotta maalatuissa kohteissa ei ole useinkaan saatavilla tietoa siitä, millä tuotteilla julkisivu on maalattu.

Tähän päivään mennessä tiilitalojen maalausprojekteissa on nähty paljon epäonnistumisia ja irronneita maaleja, kun näille pinnoille ei ole ollut erityistuotteita. Esimerkiksi pesun yhteydessä värejä on kelaunut pois ja tarttuvuudessa on ollut haasteita.

Talon maalaaminen on lisäksi kustannuksena melko kallis, joten tämäkin on hidastanut maalausprojekteihin ryhtymistä. Vaurioituneelle tiilipinnalle remontti on kuitenkin paikallaan. Erityisesti jos lähtötilanne on erittäin likainen pinta, lopputuloksena voi olla aivan uuden näköinen talo.

”Toivon, että tämä esimerkki rohkaisisi kokeilemaan tiilitalomaalia julkisivuremonteissa. Uskon, että näitä remontteja tulee lisää erityisesti tunkkaisen näköisiin, vaaleansävyisiin 1980-luvun tiilielementtitaloihin, joita on paljon kaupungin keskustojen tuntumassa.”

”Vanhan ja uuden välinen ero on näissä kohteissa valtava. Tuote on melko arvokas, mutta sen käyttö maalauksessa

oli kuitenkin selvästi edullisempaa kuin uuden rappauspinnan työstäminen.”

Siisti lopputulos vaikuttaa asuntojen arvoon

Vanhojen tiilitalojen maalaus vaikuttaa myös asuntojen arvoon.

”On varmaa, että tällaiset julkisivuremontit vaikuttavat asuntojen arvoon. Julkisivu on kuitenkin talon käyntikortti ja ensivaikutelma, johon kannattaa panostaa. Tulkaa vaikka katsomaan tätä paikan päälle, niin näette!”

Myös asukkaiden palaute remontista on ollut pelkästään positiivista.

”Olen itse sitä mieltä, että maalatus pinnasta tuli paremman näköinen kuin rapatus. Pinta näyttää enemmän alkuperäiseltä.” ■

Lue lisää tiilijulkisivun maalauksesta:

tikkurila.fi/pro/ratkaisut/julkisivut/tiilipinnat





PAKOOON PUTKIREMONTTIA?

Liikemiestason huoneistohotelli Helsingin ydinkeskustassa
Alkaen 51 euroa/vrk



Air Termico ja Air-In® Kameleontti ovat Suomessa suunniteltuja ja valmistettuja tuloilmaikkunaventtilejä

Korvausilmaventtiilien vähyys tai puuttuminen kokonaan aiheuttavat monissa tilanteissa alipainetason liiallisen nousun huoneistossa. Asumisterveysasetuksen mukaan tason kuuluisi olla alle-15 Pascalia.

Kovassa alipaineessa ilma tulee epäpuhtaana rakenteiden läpi saastuttaen sisäilmaa ja lisäten energiakustannuksia. Huonoa sisäilmaa voidaan parantaa Air Termico ja Air-In® Kameleontti tuloilmaikkunaventtiileillä.

Air Termico- ja Air-In® Kameleonttiventtiileissä ilma esilämpe-
nee tehokkaasti ja ekologisesti hukkalämmön takaisinotolla
jopa 20 °C, säästäten näin huomattavasti energiakuluissa
verratuna perinteisiin raitisventtiiliratkaisuihin



- ~ **Nopea ja siisti asennus**
- ~ **Parantavat huoneilman laatua tehokkaan suodatuksen ja esilämmityksen ansiosta**
- ~ **Luo vedottoman asuinympäristön ilman lämmitessä merkittävästi ikkunan välitilassa.**
- ~ **Soveltuvat painovoimaisen ja koneellisen poiston järjestelmiin.**

Muista suodattimien vaihtoa ja kiinnitä huomiota suodattimien laatuun

Likaiset suodattimet paitsi huonontavat sisäilmaa vaikeuttaen raittiin ilman kulkua, ne heikentävät tuloilman lämpenemistä tuloilmaikkunassa. Näin ollen ilmansuodattimien vaihtoa ei kannata pitkittää.

Suodatinhankintoja tehdessä on syytä olla tarkkana, sillä suodatin on tuloilmaikkunaventtiilin tärkeä osa, joten älä vaihda alkuperäistä suodatinta sellaiseen, joka estää suunnitellun ilmavirran. Muista siis käyttää tuotteen alkuperäisiä suodattimia.



Lisätiedot ja tarjouspyynnöt:

www.dir-air.fi | asiakaspalvelu@dir-air.fi | +358 10 4215 700
www.airtermico.fi | asiakaspalvelu@airtermico.fi | +358 50 3005 474