

KITA

kiinteistö&talotekniikka

Vahinkosaneeraus on
monivaiheinen prosessi

Modernin
märkätilan anatomia

Vastikerahoituslaskelma
taloyhtiöiden apuna

Riskit haltuun
kiinteistöalan töissä

**Palo-osastointi
on rakenteellisen
paloturvallisuuden perusta**



HELPPO ASENTAJALLE, HUOLETON KÄYTTÄJÄLLE

MyVallox-ilmanvaihtokoneiden sarja laajenee uusilla CFi-vakiovirtausominaisuudella varustetuilla koneilla.

TULOSSA PIAN!

*Uusi
CFi-vakiovirtaus-
ominaisuus niin
pieniin kuin isoihin
asuntoihin!*

MyVALLOX

119 CFi

- ◆ Tuloilma 116 dm³/s
- ◆ Poistoilma 117 dm³/s



MyVALLOX

149 CFi

- ◆ Tuloilma 145 dm³/s
- ◆ Poistoilma 148 dm³/s

Uudet **MyVallox 119 CFi** ja **MyVallox 149 CFi** -koneet ovat fyysisiltä mitoiltaan samanlaiset, mutta ilmamääriltään ne sopivat eri kokoihin asuntoihin.

- ☑ CFi-koneiden helppo litramääräinen ilmapirtasäätö nopeuttaa käyttöönottoa merkittävästi.
- ☑ Koneiden kätisyys on helposti vaihdettavissa koneen etu- ja takaoven paikkaa vaihtamalla.
- ☑ Vakiovirtauspuhaltimet pitävät ilmapirrat aina säädetyllä tasolla, olosuhteista riippumatta.
- ☑ Erinomainen energiatehokkuus, lämmöntalteenoton vuosihyötysuhde jopa 84 %.
- ☑ Sisäänrakennetut ja lisävarusteina saatavat ilmanlauanturit (CO₂, RH, VOC) automatisoivat ilmanvaihdon.
- ☑ Suodattimien vaihto käy vaivattomasti koneen ovea avaamalla.



*Tutustu
tarkemmin
[vallox.com](https://www.vallox.com)*

VALLOX
HOME of FRESH AIR



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

PALOTURVALLISUUS ON TALOYHTIÖIDEN YHTEINEN VASTUU

Taloyhtiöissä puhutaan paljon energiatehokkuudesta, remonttien aikatauluista ja asumismukavuudesta. Yksi teema jää silti usein liian vähälle huomiolle – paloturvallisuus. Se on asia, jonka merkityksen moni muistaa vasta kriisitilanteessa. Paloturvallisuus ei kuitenkaan ole yksittäinen tekninen ratkaisu, vaan kokonaisuus, jossa yhdistyvät suunnittelu, tekniikka, ylläpito ja asukkaiden vastuu.

Suomessa rakennuskanta ikääntyy vauhdilla, ja monissa 1960–1980-luvuilla rakennetuissa taloyhtiöissä on edelleen alkuperäisiä rakenteita, materiaaleja ja paloteknisiä ratkaisuja. Vaikka määräykset ovat vuosien mittaan tiukentuneet, vanhojen kohteiden paloturvallisuus ei parane itsestään. Esimerkiksi vanhentuneet ilmanvaihtojärjestelmät, huoltamattomat savunpoistoluukut ja ahtaat ullakot muodostavat riskin, jota ei voida sivuuttaa. Samalla sähköautojen latauspaikat, energiatehokkuusratkaisut ja uudet tekniset järjestelmät tuovat taloyhtiöihin uusia kysymyksiä paloturvallisuuden näkökulmasta.

Tekniikka antaa paljon mahdollisuuksia riskien hallintaan. Automaattinen paloilmoitin, toimiva sammutusjärjestelmä ja oikein huolletut palovaroitimet voivat olla ratkaisevassa asemassa, kun onnettomuus uhkaa. Mutta laitteet yksin eivät riitä. Paloturvallisuus syntyy siitä, että järjestelmiä myös testataan ja huolletaan säännöllisesti. Yhtä tärkeää on asukkaiden tietoisuus: porraskäytävien pitäminen esteettömänä, sähkölaitteiden turvallinen käyttö ja pelastusteiden kunnioittaminen eivät vaadi suuria investointeja, mutta voivat ratkaista ihmishenkiä.

Taloyhtiöiden hallituksilla on merkittävä rooli. Ne vastaavat huollon ja kunnossapidon päätöksistä, mutta myös turvallisuuskulttuurin ylläpidosta. Vastuullinen hallitus ei katso paloturvallisuutta vain kustannuksena, vaan investointina, joka turvaa omaisuutta ja asukkaiden hyvinvointia. Paloturvallisuuden huomioiminen osana kiinteistön pitkän aikavälin suunnitelmaa on yhtä tärkeää kuin putki- tai julkisivuremontin ennakointi.

Samalla myös viranomaisilla ja alan ammattilaisilla on tehtävänsä. Tietoisuuden lisääminen, selkeä viestintä ja ammattimainen suunnittelu voivat madaltaa kynnystä siihen, että taloyhtiöissä ryhdytään toimiin ajoissa. Kun paloturvallisuus nostetaan keskusteluun muiden kiinteistönpidon teemojen rinnalle, se saa ansaitsemansa painoarvon.

Paloturvallisuus on lopulta yhteinen asia. Taloyhtiö voi hankkia uusimmat järjestelmät ja tehdä perusteellisia tarkastuksia, mutta jos asukkaat eivät ymmärrä omaa rooliaan, kokonaisuus jää vajaaksi. Yhtä lailla, jos hallitus ei ota asiaa tosissaan, järjestelmällinen turvallisuustyö ontuu. Siksi tarvitaan jatkuvaa vuoropuhelua, jossa yhdistyvät ammattilaisten osaaminen ja asukkaiden arjen vastuu.

Kun paloturvallisuus on luonteva osa taloyhtiön arkea, se ei näytyädy ylimääräisenä kulueränä tai hankalana velvollisuutena. Se on perusta turvalliselle asumiselle – ja samalla yksi tärkeimmistä sijoituksista, jonka taloyhtiö voi tehdä tulevaisuuteen.

PETRI CHARPENTIER

JULKAISIJA

PubliCo Oy
Pätkäneentie 19 A
00510 Helsinki
puh. 020 162 2200
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

TILA AJAPALVELU

puh. 03 424 6 5309
tilaajapalvelu@atex.com

TOIMITTAJAT

Meri Böhm
Sami J. Anteroine

KANNEN KUVA

123RF

PAINO

Printall AS

www.kita.fi

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

 @KITAMediaFI (X)

 KITALEHTI (Facebook)

 KITA – kiinteistö & talotekniikka
(LinkedIn)

kita@publico.com

Sisäilman laatua voi parantaa kotimaisilla ikkunoihin asennettavilla Air Termico tuloilmaventtiilillä

Parempi sisäilman laatu: Air Termico suodattaa ulkoilman epäpuhtaudet ja tuo raikasta ilmaa sisätiloihin. Portaattoman säädön ansiosta ilmavaihto on helposti hallittavissa, mahdollistaen suuren ilmäärän tuonnin sisätiloihin.

Helppo asennus ja huolto: Air Termicon asennus onnistuu ilman jysintätyöstöjä ja suodattimet on näppärä vaihtaa ilman työkaluja.

Mielyttävä korvausilma kaikkina vuodenaikoina:

Air Termico tuo kesällä runsaasti raikasta ilmaa ja talvisin esilämmitettyä ilmaa.

Äänieristys: Air Termico on suunniteltu minimoimaan ulkoa kantautuvat äänet lisäten asukkaiden asumismukavuutta.



Varmista raikas sisäilma säännöllisellä suodattimen vaihdolla

Säännöllinen suodattimien vaihto parantaa sisäilman laatua, ehkäisee allergiaoireita ja edistää kotisi ilmanvaihdon toimivuutta. Likainen suodatin puolestaan estää ilman vapaan kulun, heikentää lämmön siirtymistä ja voi jopa aiheuttaa vedontunnetta.

Suositus: Vaihda korvausilmaventtiilien suodattimet vähintään kerran vuodessa – useammin, jos kärsit allergioista tai asut vilkkaasti liikennöidyllä alueella.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous

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



08

04 Esipuhe

08 Paloturvallisuudessa yksityiskohdat ratkaisevat
Rakenteellinen paloturvallisuus nojaa pitkälti siihen, kuinka tehokkaasti palo pystytään rajaamaan. Paloturvallisuuden kokonaisuudessa jokainen yksityiskohta palo-ovien sulkeutumismekanismeista läpivientien tiivistämiseen vaikuttaa lopputulokseen.

14 Palontorjunta vaatii eristeeltä paljon

16 PAROC CGL 20cy kivivillalamellit
Tamarinden-projektissa

18 Sähköautoilun arki sujuvaksi

20 Vahinkosaneeraus taloyhtiöissä
– kuka korjaa ja mitä?

Vahinkosaneeraus on taloyhtiöiden arkea, jota kukaan ei toivo, mutta jonka kohtaamiseen jokaisen isännöitsijän, hallituksen jäsenen ja asukkaan on syytä varautua. Vuotava putki, tulipalo tai kosteusongelma voi tulla vastaan yllättäen, ja silloin tarvitaan selkeää toimintamallia sekä tietoisuutta siitä, kenen vastuulle mikäkin osa vahingon korjaamisesta kuuluu.

23 Kolumni by Suomen LVI-liitto – SuLVI ry: Talouden aallokossa – LVI-yrityksen selviytymis- ja kasvuvinkit

24 Ennakoiva viemärihuolto helpottaa ylläpitoa ja ennaltaehkäisee yllättäviä kustannuksia

25 Kolumni by Simon Elo / LVI-TU ry:
Kotitalousvähennys on laajennettava taloyhtiöille

26 Turvallisuus ei synny sattumalta – riskienhallinta kiinteistöalalla

20





36

30 kita-LAKI by Hanna Vieruaho,
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:
Uusia tuulia lyhytvuokrauksen sääntelyyn

32 Mikä on sopivin lämmitysmuoto taloyhtiölle?

34 Helppohoitoinen ja kestävä – vinyyliaita oli
selvä valinta

36 Vastikerahoituslaskelma – työkalu taloyhtiöiden
talouden tasapainottamiseen ja yhdenvertaisuuden
varmistamiseen

Vastikerahoituslaskelma on osoittautunut tärkeäksi työkaluksi
asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden
talouden hallinnassa. Laskelman avulla on saavutettu
yhdenvertaisuus vastikkeiden maksussa ja varmistettu yhtiön
talouden tasapaino.

42 Kolumni by Yrjö Salomaa, AKHA ry:
Miksi taloyhtiön yhtiökokous päättyy valitsemaan
yhtiön ulkopuolisen hallituksen jäsenen?

44 Modernin märkätilan anatomia

Kylpyhuoneet ja märkätilat ovat 2020-luvulla siirtyneet
kodin teknisistä välttämättömyyksistä kokonaisvaltaisiksi
hyvinvointitiloiksi. Suunnittelun näkökulmasta ne ovat
paikkoja, joissa yhdistyvät korkeatasoinen estetiikka, tarkasti
harkitut materiaalit ja teknisesti vaativa toteutus – samalla kun
kestävän kehityksen ja ekologisuuden vaatimukset korostuvat.

48 Näkökulma by Eelis Rytönen:
Korjaaminen on parasta kiertotaloutta

50 Unohtumaton työhyvinvointipäivä pyöräilyn ja
metsän makujen äärellä

54 Julkisivuyhdistys – JSY ry:
Aurinkovoimaa järkevästi julkisivuremontin yhteydessä

56 Uutismonttu

44



PALOTURVALLISUUDESSA YKSITYISKOHDAT RATKAISEVAT

TEKSTI: MERI BÖHM

KUVA: DESIGNED BY PARTYSTOCK - FREEPIK.COM

Rakenteellinen paloturvallisuus nojaa pitkälti siihen, kuinka tehokkaasti palo pystytään rajaamaan. Paloturvallisuuden kokonaisuudessa jokainen yksityiskohta palo-ovien sulkeutumismekanismeista läpivientien tiivistämiseen vaikuttaa lopputulokseen.



**// Palo-osastointi
on rakenteellisen
paloturvallisuuden
perusta.**

PALOTURVALLISUUS ON kokonaisuus, joka ulottuu rakenteellisista ratkaisuista tekniisiin järjestelmiin ja ihmisten toimintaan. Moderni talotekniikka, kuten älykkäät paloilmoinjärjestelmät, automaattiset savunpoistojärjestelmät ja etävalvonta, voi parantaa paloturvallisuutta merkittävästi.

Palo-osastointi on rakenteellisen paloturvallisuuden perusta. Tämä estää palon leviämistä, mahdollistaa turvallisen poistumisen ja antaa pelastushenkilöstölle aikaa toimia. Osastointi suojaa myös rakennuksen kantavia rakenteita ja taloteknisiä järjestelmiä.

Palo-osastointi tehdään tyypillisesti asuntojen, porrashuoneiden, kellaritilojen ja teknisten tilojen välille, jotta palo ei pääse leviämään rakennuksen eri osien välillä. Rakennusteknisesti osastointi toteutetaan palonkestävillä seinä-, lattia- ja kattorakenteilla, palo-ovilla ja -luukuilla sekä palokatkotuotteilla, joilla tiivistetään teknisten järjestelmien läpiviennit.

Paloturvallisuus vaatii huolellista suunnittelua, ylläpitoa ja kaikkien osapuolten sitoutumista.

Toimiva kokonaisuus vaatii yhteistyötä

Rakennuksen paloturvallisuusratkaisut voivat heikentyä ajan myötä, jos niitä ei huolleta tai tarkasteta säännöllisesti. Taloyhtiöissä tämä tarkoittaa esimerkiksi palo-ovien toiminnan varmistamista, poistumisreittien esteettömyyden tarkastamista ja paloteknisten läpivientien kunnon seurantaa.

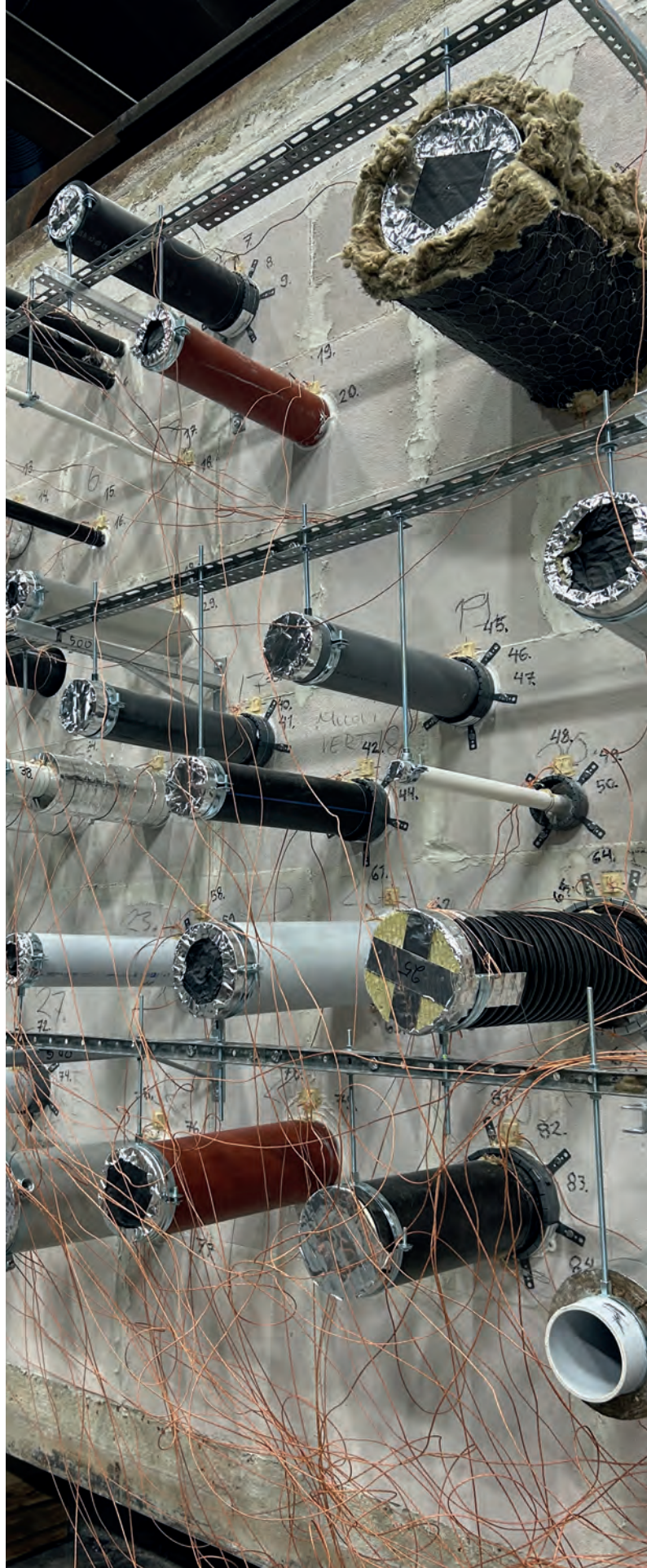
Järjestelmien saumaton toiminta yhdessä rakenteiden ja asukkaiden kanssa voi estää palon leviämistä, nopeuttaa reagointia ja vähentää vahinkoja. Esimerkiksi savunpoistojärjestelmä ohjaa savun pois poistumisreiteiltä, jolloin evakuointi onnistuu turvallisemmin.

Rakenteellisten ratkaisujen rinnalla tarvitaan selkeitä toimintamalleja ja asukkaiden tietoisuutta. Paloilmoittimet, sammutuskalusto, poistumisreittien esteettömyys ja pelastussuunnitelmat ovat osa kokonaisuutta, jonka toimivuus mitataan vasta hätätilanteessa.

Taloyhtiöissä asukkaiden tulee tuntee pelastussuunnitelma, osata toimia hälytyksen sattuessa ja välttää riskikäyttäytymistä, kuten tavaroiden säilyttämistä poistumisreiteillä tai sähköpatterien peittämistä. Tiedottaminen ja koulutus ovat keskeisiä keinoja varmistaa, että turvallisuus ei jää pelkkien rakenteiden varaan.

Paloturvallisuus vaatii huolellista suunnittelua, ylläpitoa ja kaikkien osapuolten sitoutumista. Kun rakenteet, järjestelmät ja ihmiset toimivat yhdessä, voidaan varmistaa turvallisuus myös poikkeustilanteissa.

KUVA: SEMATEK OY



Tuotteita menossa ETA-arvioinnin pohjana olevaan polttokokeeseen.



Sewatek Oy:n toimitusjohtaja Jukka Riekkinen sanoo, että julkisivu- ja räystäs rakenteiden palotuotteissa kannattaa kiinnittää huomiota standardointiin ja valita tuote, jonka standardit ottavat huomioon palon leviämisen ensimmäisten minuuttien aikana.

// Toteutusvaiheessa korostuu asentajien osaaminen ja työskentelyn sujuvuus.

Palokatko vaatii suunnittelua ja yhteistyötä

Palokatkot varmistavat, että palo-osastointi toimii myös käytännössä. Oikein suunniteltu ja asennettu palokatko estää liekkien, kuumuuden ja savukaasujen leviämisen läpivientien kautta ja voi antaa arvokasta lisäaikaa pelastustöille.

Talotekniikan putket, kaapelit ja kanavat kulkevat usein palo-osastojen seinien ja lattioiden läpi, jolloin ne lävistävät paloa rajaavan rakenteen. Paloturvallisuuden kannalta on olennaista, että kaikki läpiviennit, liitokset ja saumakohtat toteutetaan huolellisesti.

"Palokatkojen suunnittelussa on keskeistä huolehtia, että eri suunnittelualueet, kuten LVI- ja rakennesuunnittelu, keskustelivat keskenään. Kun kaikki toimijat tekevät tiivistä yhteistyötä, saavutetaan teknisesti toimivia ja paloturvallisuuden kannalta kestäviä ratkaisuja", sanoo Sewatek Oy:n toimitusjohtaja **Jukka Riekkinen**.

TALOYHTIÖN ENERGIATEHOKKAAT OVIRATKAISUT

Taloyhtiön alumiiniovet ja autotallinovat vaihtoon suoraan nosto-ovien markkinajohtajalta. Pyydä tarjous!

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



TURNER
DOOR

0207 330 330
www.turner.fi

SE AVULIAIN **OVIKUMPPANI**

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

Suunnitteluratkaisujen onnistuminen riippuu siitä, miten hyvin eri osapuolet hahmottavat kokonaisuuden ja sen toteutavuuden työmaalla. Selkeästi määritelty vastuut ja yhteensopivat ratkaisut helpottavat asennusten etenemistä ja vähentävät virheiden riskiä.

Esivalmistetut ratkaisut sujuvoittavat asennusta

Teknisesti toimivat ja työmaalle soveltuvat ratkaisut tukevat paloturvallisuuden toteutumista suunnitelmien mukaisesti. Esivalmistettujen, ETA-arvioitujen komponenttien avulla voidaan helpottaa asennustöitä.

ETA-arvioidut komponentit täyttävät palokatkotuotteiden standardit ja vaatimukset. Palokatkotuotteiden osalta sääntely ja testausmenetelmät ovat vakiintuneet, mikä tuo varmuutta valintaan ja tukee viranomaisvalvontaa.

”Palokatkotuotteiden standardoinnin osalta tilanne on selkeä. Kun käytetään ETA-arvioituja tuotteita ja noudatetaan EN 1366-3 -standardia, ollaan teknisesti ja paloturvallisuuden kannalta hyvällä pohjalla”, toteaa Riekkinen.

Toteutusvaiheessa korostuu asentajien osaaminen ja työskentelyn sujuvuus. Teollisesti tuotettujen, esivalmistettujen komponenttien käyttö parantaa palokatkojen tasalaatuisuutta ja asennusnopeutta. Lean-ajattelun mukaisesti teollisen rakentamisen ja esivalmistettujen palokatkojen avulla työmaalla välte-

tään turhia työvaiheita, mikä tukee aikataulussa pysymistä ja vähentää virheriskiä.

Dokumentointi on olennainen osa kokonaisuutta: jokaisesta asennetusta palokatkosta tulee löytyä selkeä merkintä, josta käy ilmi mitä tehtiin, millä tuotteilla ja mihin kohtaan. Tämä helpottaa myöhempää ylläpitoa ja tarkastuksia sekä varmistaa, että palokatkot toimivat osana palo-osastointia.

Julkisivujen paloturvallisuus kaipaa huomiota

Rakennuksen kokonaispaloturvallisuuden on tärkeää huomioida myös rakennuksen ulkopinnat. Palo voi edetä nopeasti julkisivua pitkin räystäälle ja edelleen katolle, joten paloa hidastavat ratkaisut ovat olennainen osa kokonaisuutta.

”Julkisivu- ja räystäsrakenteiden palotuotteissa kannattaa kiinnittää huomiota standardointiin ja valita tuote, jonka standardit ottavat huomioon palon leviämisen ensimmäisten minuuttien aikana. Selkeämpi ja yhtenäisempi testaus- ja hyväksyntämenettely tukisi sekä suunnittelijoiden työtä että rakennusten paloturvallisuutta”, Riekkinen sanoo.

Rakennusvalvonta ja rakennuttajat voivat vaikuttaa merkittävästi siihen, millaisiksi paloturvallisuuden käytännöt muotoutuvat erityisesti korjausrakentamisessa. Yhtenäiset vaatimukset ja ennakoiva suunnittelu tukevat tasalaatuisuutta ja selkeyttävät hyväksyntäprosesseja. ■



**Dokumentointi
on olennainen
osa kokonaisuutta.**

Kuvassa asennettu esivalmistettuja palokatkotuotteita.

AIMTEC OY

LAATUA MITTAUKSIIN

Maahantuomme laadukkaita eurooppalaisia mittalaitteita ja tarkastuskameroita rakentamisen ja kiinteistönhoidon tarpeisiin.



Myös savukaasuanalysaattorit Dräger, Wöhler, Sauermann ja Kane polttimien säätöön.



Sarkatie 2
01720 Vantaa
0400 304 779

www.aimtec.fi

malkit
Part of Atsoll

Viihtyisämmän ja turvallisemman asuinympäristön puolesta

Kiinteistötarvikkeet

Opasteet, liikennemerkkit
Alueopastekartat
Roska- ja tuhka-astiat
Pihakalusteet
Ajoesteet, hidasteet

Kiinteistömatot

Tuulikaappimatot
Tekstiilimatot
Käytävämatot
Kosteantilan matot

Kiinteistöturvallisuus

Väestönsuojelu VSS
Laitteet ja varusteet
Tarkastus, huolto ja korjaus

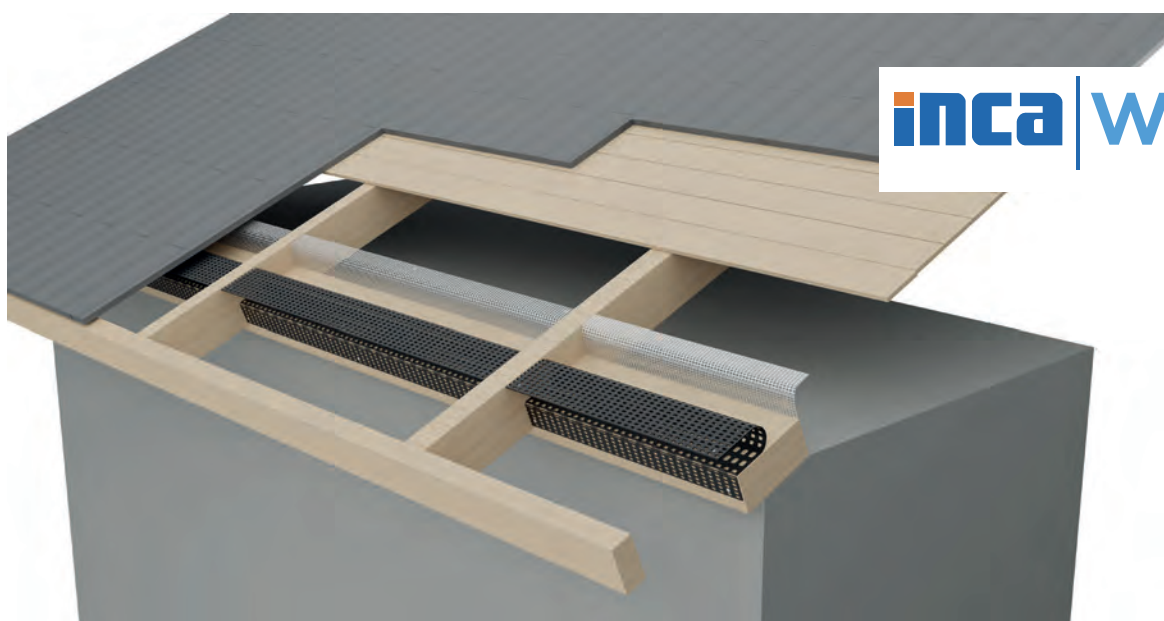
Paloturvallisuus
Tuotteet, varaosat
Tarkastus, huolto ja kartoitus

Autamme suunnittelussa, tuotteiden valinnassa ja toteutuksessa.



SEWATEK
Paloturvalliseen rakentamiseen

**Palokatko
räystään ja julkisivun
tuuletusrakoihin**



inca | **WFS net**[®]
by **SEWATEK**

www.sewatek.com

PALONTORJUNTA VAATII ERISTEELTÄ PALJON

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

*Taloyhtiöt ja isännöitsijät priorisoivat paloturvallisuuden korkealle Suomessa. Saint-Gobain Finlandin teknisten eristeiden asiakkuuspääällikkö **Joni Kovanen** toteaa, että kiinteistönomistajien kiinnostus teknisten eristeiden ominaisuuksien ja palokatkojen suhteen on selvästi kasvanut.*

”LUOTETTAVUUS, TURVALLISUUS ja tasalaatuisuus ovat niitä asioita, joita haetaan eristeissä”, summaa Kovanen.

Tulipaloja esiintyy maassamme edelleen turhan tiuhaan. Pelastustoimen resurssi- ja onnettomuustilasto PRONTOn mukaan viime vuonna Suomessa oli 11 841 tulipaloa, mikä tarkoittaa noin tuhatta tulipaloa joka kuussa. Tilasto sisältää hätäkeskuksille ilmoitetut onnettomuudet ja tapahtumat, joihin pelastustoimi on osallistunut (rakennuspalot, rakennuspalovaurat, maastopalot, liikennevälinepalot ja muut tulipalot).

Kovasen mukaan yksi tuote ylitse muiden paloeristämässä on ISOVER ULTIMATE™, urauurtava mineraalivilla, joka on ihanteellinen palontorjuntasovelluksiin. Tuote yhdistää lasi- ja kivivillan parhaat puolet: keveyden ja kyvyn eristää tehokkaasti lämpöä ja ääntä, samalla kun se tarjoaa erin-

omaisen lämmönkeston. ULTIMATEN ainutlaatuinen valmistusprosessi ja koostumus ovat patentoituja.

Kestävä & kevyt

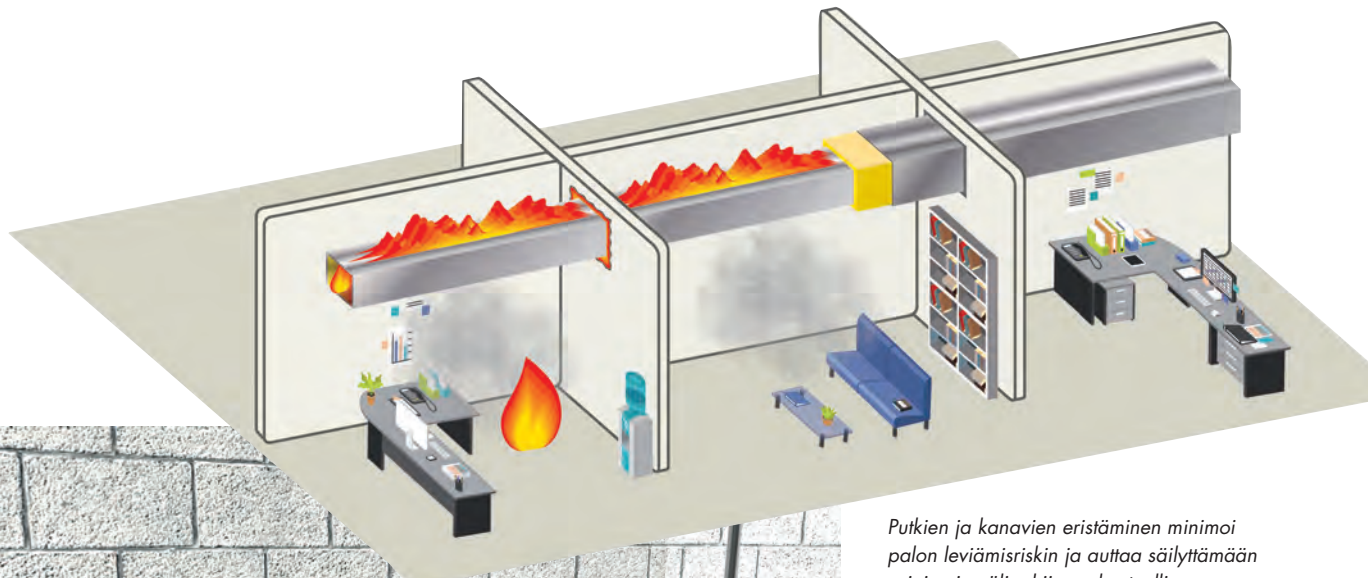
”Valmistusprosessinsa ansiosta ULTIMATE eristää lämpöä tehokkaammin ja ohuemmalla eristepaksuudella kuin perinteiset mineraalivillat”, kertoo Kovanen.

”Tuote soveltuu korkeisiin jopa 700 °C käyttölämpötiloihin ja takaa myös erinomaisen äänieristävyyden.”

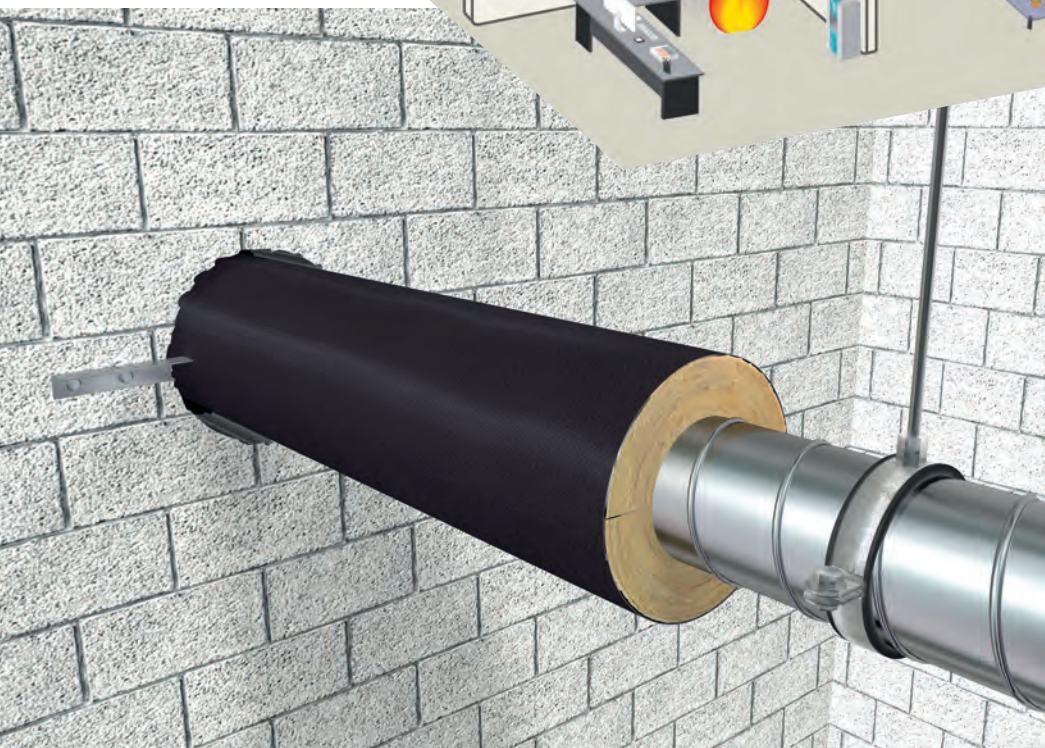
ULTIMATE on myös jopa 25% perinteisiä mineraalivilloja kevyempi. Tämän ansiosta tuote on nopea ja helppo asentaa – mikä taas säästää työaikaa ja kustannuksia.

Kovanen huomauttaa, että tuotteen korkea puristusaste ja keveys tekevät siitä kustannustehokkaan eristeen monenlaisiin





Putkien ja kanavien eristäminen minimoi palon leviämiskin ja auttaa säilyttämään seinien ja välipohjien rakenteellisen eheyden kohdissa, joissa on LVI-putkien ja -kanavien läpivientejä.



projekteihin. "Työmaalle tai kaupan varastoon voidaan toimittaa yhdellä kuljetuksella ULTIMATEA jopa 75% enemmän kuin perinteistä mineraalivillaa", hän toteaa ja lisää, että rakentamisen hiilijalanjälkeen logistiikalla on suuri vaikutus.

Vastuullisuuskärjellä eteenpäin

Kovanen hyödyntää aikaisempaa taustaansa LVI-suunnittelijana ja tuotepäällikkönä nykyisessä työtehtävässä, jonka tarkoituksena on tehdä talotekniikan eristämisestä aikaisempaa huomattavasti energiatehokkaampaa ja vastuullisempaa.

"Eristepuolella tunnustetaan jo monia kestävyteen liittyviä asioita ja niiden vaikutuksia, mutta potentiaalia on vielä rutiinasti", hän toteaa ja lisää, että erityisen suuri kysymysmerkki on energiatehokkuuden ja vastuullisen rakentamisen viisas yhdistäminen.

"Meillä jo on ne tuotteet, joilla tämä toteutetaan kustannustehokkaasti."

Kestävämpi rakentaminen ja saneeraaminen on päivän trendi. Saint-Gobainin teettämän kansainvälisen Kestävän rakentamisen barometri 2025 -tutkimuksen mukaan Suomessa painotetaan selvästi muita maita enemmän rakennusten elinkaarta ja korjausrakentamisen merkitystä. Suomi oli 27 tutki-

musmaan joukossa ainoa, jossa nämä teemat nousivat näin vahvasti esiin.

Tutkimuksen mukaan 83 % suomalaisista rakennusalan ammattilaisista liittyy kestäväan rakentamiseen olemassa olevien rakennusten korjaamisen uusien rakentamisen sijaan. Tämä on selkeästi korkeampi luku kuin kansainvälinen keskiarvo (51 %).

Forssa näyttää mallia koko konsernille

Myös Saint-Gobain Finlandin Isover-tehdas Forssassa on siirtynyt entistäkin vastuullisemmalle aikakaudelle. Tehtaan siirryttyä täysin uusiutuvan energian käyttöön, sen tuotanto on hiilijalanjäljeltään maailmanlaajuisesti matalin koko Saint-Gobain-konsernissa. Uudistukset tukevat konsernin tavoitetta saavuttaa nettollapäästöt vuoteen 2050 mennessä.

Investoinnin myötä tehtaan hiilidioksidipäästöt pienenevät jopa 1 500 tonnilla vuodessa; tämän ansiosta lasivillatuotteiden elinkaarenaikainen hiilijalanjälki pienenee 30–40 prosenttia. Forssassa valmistettavan lasivillan raaka-aineesta jopa 85 % on kierrätyslasia ja Saint-Gobain onkin Suomen suurin kierrätyslasin käyttäjä. ■

Lisätietoja: tekniset.isover.fi

PAROC CGL 20CY KIVIVILLALAMELLIT TAMARINDEN- PROJEKTISSA

Tamarinden-projektissa Örebrossa, Ruotsissa, valittiin PAROC CGL 20cy -kivivillalamellit parkkihallin lämmön-, palo- ja äänieristykseen.

PALAMATON KIVIVILLALAMELLI PAROC CGL 20cy on suunniteltu erityisesti kellarien ja pysäköintihallien betonikattojen eristämiseen. Kivivillalamellien avulla voidaan parantaa lämmöneristävyyttä ja palonkestävyyttä kerrosten välillä. PAROC CGL 20 -järjestelmään kuuluu lisäksi asennukseen käytettävä PAROC SW-liima. Järjestelmä on ETA-hyväksytty betonirakenteiden palosuojaukseen jopa 4 tunniksi (REI 240). Palosuojaukseen 50 mm eristepaksuus on yleensä riittävä.

Tamarinden on uusi asuinalue, joka rakennetaan Söderbyängeniin Örebroon, Ruotsiin. Projektin tavoitteena on saavuttaa 30 prosenttia normaalia alhaisempi energiankulutus. Uudella kaupunkialueella, jossa on yhteensä 800 asuntoa, päiväkotia ja liiketiloja, rakennukset pystyvät tuottamaan, varastoimaan ja jakamaan energiaa keskenään paikallisessa energiaverkossa aurinkopaneelin ja akkujen avulla. Tamarindenin tavoitteena on olla prototyyppi siitä, miten Ruotsi voi tulevaisuudessa rakentaa energiatehokkaammin ja siten auttaa pienentämään hiilijalanjälkeään.

Energiatehokkaat eristysratkaisut läheltä

Energiatehokkuuden saavuttamiseksi projektissa tarvittiin korkealaatuisia rakennusmateriaaleja, jotka täyttävät tiukat vaatimukset. Paroc tarjosi energiatehokkaita kokonaisratkaisuja, jotka soveltuivat projektin tarpeisiin. Lisäksi Parocin Hällekis in kivivillatehtaan maantieteellinen läheisyys oli hyödyllistä sekä projektin toteuttajille että ympäristölle, koska se auttoi vähentämään kuljetusten ympäristövaikutuksia.



Helppo ja nopea asennus

PAROC CGL 20cy lamellieristeen kivivillakuidut ovat pystysuunnassa, ja tuotteessa on viistetyt reunat, mikä auttaa peittämään mahdolliset epätasaisuudet katossa. Lamellin näkyvä pinta on pohjamaalattu, mikä nopeuttaa pintakäsittelyä. Asennuksessa käytetään sementtipohjaista liimaa, joka levitetään suoraan lamelliin ja painetaan betonikattoon teräslastan avulla. Lamellit toimivat energiatehokkaana lämmöneristeenä ja palosuojaana, ja ne ovat myös hyviä äänieristeitä. Asennusaikaa säästää se, että lamellit toimitetaan lavalla selkäpuoli ylöspäin, jolloin liiman levittäminen on helppoa. ■

Lisätietoja: www.paroc.fi



KIINTEISTÖ MESSUT

8.–9.10.2025

HELSINGIN MESSUKESKUS

Tervetuloa korjausrakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon ammattitapahtumaan!

Tapahtuma tehdään Sinulle korjausrakentamisen ammattilainen, kiinteistön
elinkaaresta vastaava kiinteistömanageri tai isännöitsijä.

*“Olipa kiinnostuksen kohteesi sitten energiansäästö, sähköautojen lataus, putkiremontit, kiinteistö-
huolto, isännöinti, julkisivut tai katot, ovet ja ikkunat – meiltä löydät nämä kaikki ja paljon enemmän sekä
huippupuheenvuoroja kolmella eri ohjelmalavalla. Keskiviikon afterworkeissa verkostoidut
koko toimialan kanssa, ja esiintymässä on yksi Suomen kovimmista bändeistä kautta aikojen!”*

Kirsi Koivula, liiketoimintapäällikkö, Kiinteistömessut

Laita päivämäärä kalenteriin ja rekisteröidy kiinteistomessut.fi

Vielä ehdit mukaan näytteilleasettajaksi!

Ota yhteyttä: juha.pekkinen@messukeskus.com
tai 040 674 8617



Yhteistyössä:

MESSUKESKUS



KIINTEISTÖ
LIITTO

Helsingin Messukeskus | Ke 8.10. klo 9–16 (afterwork klo 16–19) | To 9.10. klo 9–16

KOTIMAISET

WALLE

LATAUSASEMAT

SÄHKÖAUTOILUN ARKI SUJUVAKSI

As Oy Läntinen Pitkäkatu 27
Turussa asensi Walle latausasemat
parkkihalliinsa.

Taloyhtiö päivitti parkkihallinsa vastaamaan sähköautoilun tarpeita. Sähköautojen yleistyessä taloyhtiöt joutuvat miettimään, miten pysäköintialueet ja -hallit vastaavat uusiin ja tuleviin tarpeisiin. As Oy Läntinen Pitkäkatu 27 Turussa hankki parkkihalliinsa kotimaiset Walle-latausasemat, joista isännöitsijä Veikko Niemisellä Kiinteistöpuke Vuori Oy:stä oli jo aiempia kokemuksia.

– Ei ole mitään murheita ollut, tiivistää Nieminen varsinaissuomalaiseen tyyliin kokemuksensa Walle-latausasemista. Heti alkuun yli kaksi kolmasosaa asukkaista otti käyttöönsä latausaseman – se kertoo jo paljon tarpeesta. Projekti sujui muutenkin hyvin, ellei peräti erinomaisesti.

Isännöitsijä kantaa vastuuta myös taloyhtiön tulevaisuuden arvosta

Latausvalmius nostaa osakepaikan arvoa merkittävästi, vaikka autoilija ei heti latausasemaa tarvitsisikaan. Investointi maksaa itsensä takaisin moninkertaisesti – sekä käytön helppoudessa että arvonnousuna.

Kotimaisen valmistajan latausasemat erottuivat paitsi laadullaan myös palvelullaan.

*On älykästä
valita sellainen
tuote, johon saa
helposti varaosia
ja huoltoa.*

– Kun mietitään pitkän tähtäimen ratkaisua, on älykästä valita sellainen tuote, johon saa helposti varaosia ja huoltoa. Lisäksi latausasemien ajaton kotelomalli on iso plussa, sillä niiden rivistöä on helppo täydentää ilman että parkkihallista tulee tilkkutäkki. Haluamme, että järjestelmä pysyy yhtenäisenä myös jatkossa, kuvaa Nieminen.

Wallen valmistaja Trafomic on toiminut sähköalalla jo yli 40 vuotta. Osaaminen ja ammattitilpeys omasta tuotekehityksestä luo laatua.

– Walle on kiitettävästi jalostanut ideoitamme. Esimerkiksi latausasemiin voi ostaa erikseen jalat ja erikseen kannet. Ja toistontin uhalla sanon vielä, että arvostamme sitä,

ILMOITUS



että koteloa ei turhaan uudisteta, vaikka tuotetta kehitetäänkin, alleviivaa Nieminen.

Tuli tehtyä hyvä päätös

Päätöksenteko ei aina ole taloyhtiön hallitukselle helppoa.

– Taloyhtiön hallituksen voi olla vaikea tehdä päätöksiä, jos kokemuksia sähköautoilusta on vasta vähän tai ei lainkaan. Silloin ei välttämättä ole vielä selkeää näkemystä siitä, mihin pitäisi laturien valinnassa kiinnittää huomiota. Olin Wallen kannalla sen kotimaisuuden takia. Jos tulee kysyttävää tai ongelmia, niin kotimaisen toimijan kanssa niitä on helpompi ratkaista. Walle on toiminut hyvin ja ongelmitta, se on ollut selkeän yksinkertainen ratkaisu, kuvailee Jouko Haavisto, joka oli hankkeen aikana As Oy Läntinen Pitkäkatu 27:n hallituksessa – ja on itsekin sähköautoilija.

Asennustyön saa tilattua Wallen asennuskumppaneilta ympäri Suomen, mutta useimmiten taloyhtiöillä on jo omat yhteistyökumppaninsa.

– Meillä on oma luottosähköri, joka teki asennustyöt. Odotan tässä jo Walle-perheen seuraavaa tuotetta, TuplaWallea, johon saa samaan latausasemaan kaksi latauspistettä. Eiköhän Wallea nähdä meidän muissakin kohteissa, lupaa Nieminen.

Kun luotettava tuote, hyvä palvelu ja hyvin suunniteltu kokonaisuus yhdistyvät kotimaisuuteen, saadaan aikaan kestävä lopputulos. Asukkaiden arvostus on ansaittu – ja isännöitsijän mielenrauha taattu. Paikallisuutta ja kotimaisuutta unohtamatta.

Täältä voit lukea
asiakkaidemme
kokemuksia Walle
latausasemista



PALVELUN LAATU • AMMATTITAITO

**KORTTELI
TALONMIES**

www.korttelitalonmies.fi
045 139 1811

KUSTANNUSTEHOKKUUS

**KYSY NYT
HOUKUTTELEVA TARJOUS
TALOHUOLLOSTA!**

**Kysy supertarjous koodilla
"syysale 2025"**

” 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

Täyden palvelun kiinteistönhoitoa – taloyhtiöille ja kotitalouksille

KIINTEISTÖHUOLTO
Päivystys 24/7

SIIVOUSPALVELU

SÄHKÖTYÖT

KATTOTYÖT

PIHATYÖT

PIHARAKENTAMINEN

KULJETUSPALVELUT

KOTI KUNTOON
Hyödynnä kotitalousvähennys!

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

Myös pientaloihin!
Nyt olisi hyvä aika tilata vaikka katon tarkistus ja huolto sekä pihatyöt.

RÄSÄNEN OY
KIINTEISTÖPALVELU
www.rasanenoy.fi

ESPOO • KAUNIAINEN • HELSINKI • VANTAA • KIRKKONUMMI

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

AAA
KORKEIN LUOTTOLUOKITUS
© Dun & Bradstreet 2025

lasivuorimaa.fi

VAHINKOSANEERAUS TALOYHTIÖISSÄ – KUKA KORJAA JA MITÄ?

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

KUVAT: DESIGNED BY FREEPIK

Vahinkosaneeraus on taloyhtiöiden arkea, jota kukaan ei toivo, mutta jonka kohtaamiseen jokaisen isännöitsijän, hallituksen jäsenen ja asukkaan on syytä varautua. Vuotava putki, tulipalo tai kosteusongelma voi tulla vastaan yllättäen, ja silloin tarvitaan selkeää toimintamallia sekä tietoisuutta siitä, kenen vastuulle mikäkin osa vahingon korjaamisesta kuuluu.

Ensimmäiset askeleet vahingon sattuessa

Kun vahinko tapahtuu, tärkeintä on nopea reagointi. Ensimmäiset toimet vaikuttavat paitsi vahingon laajuuteen myös siihen, kuinka sujuvasti saneerausprosessi etenee. Vuotava vesi pyritään katkaisemaan sulkemalla pääventtiili, palon syttymistilanteessa varmistetaan ihmisten turvallisuus ja hälytetään pelastuslaitos. Samalla on tärkeää dokumentoida vahinko heti valokuvin ja kirjallisin muistiinpanoin, jotta myöhemmin on mahdollista osoittaa vahingon laajuus vakuutusyhtiölle.

Isännöitsijälle ja huoltoyhtiölle on ilmoitettava välittömästi, jotta tarvittavat toimenpiteet voidaan käynnistää. Ammattimainen vahinkosaneerausyritys kutsutaan paikalle mahdollisimman pian minimoimaan lisävahingot esimerkiksi kuivauksen ja ensitorjuntatöiden avulla. Myös vakuutusyhtiölle tehdään ilmoitus viivytyksettä, ja monilla isännöintitoimistoilla onkin valmiiksi suorat yhteydet sekä saneerausliikkeisiin että vakuutusyhtiöihin.

Taloyhtiön ja asukkaan vastuunjako

Keskeinen kysymys vahinkosaneerauksissa on se, mitä taloyhtiö korjaa ja mitä jää asukkaan vastuulle. Tämä määräytyy asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen perusteella.

Taloyhtiön vastuu kattaa rakenteet, eristeet, putkistot ja muut yhteiset järjestelmät. Esimerkiksi kylpyhuoneen lattia-rakenteen, vedeneristyksen ja talotekniset putket yhtiö korjaa. Asukkaan vastuu liittyy lähtökohtaisesti huoneiston sisäpuolisiin pintoihin ja varusteisiin. Tapetit, maalipinnat, parketti, kodinkoneet ja kiintokalusteet kuuluvat osakkaalle, ellei vahingon syy liity yhtiön vastuulla olevaan rakenteeseen.

Käytännössä saneeraus etenee siten, että yhtiö palauttaa huoneiston siihen kuntoon, jossa se oli ennen vahinkoa rakenteiden osalta. Asukas vastaa sisustuksellisista ratkaisuista ja mahdollisista lisäparannuksista, kuten kalliimman lattiamateriaalin valinnasta.

Yleisimmät vahinkosaneeraukset

Taloyhtiöissä yleisin vahinkosaneerauksen syy on vesi-

vahinko. Vuotavat putkiliitokset, astianpesukoneiden letkut, väärin asennetut pesukoneet sekä ikääntyneet putkistot ovat toistuvia aiheuttajia. Vesi-vahingot vaativat lähes aina rakenteiden avaamista ja kui-

vattamista, mikä tekee niistä työläitä ja usein myös kalliita korjata.

Tulipalot ja niistä aiheutuvat savuvahingot ovat toinen merkittävä saneerauksen syy. Liesipalo on yleinen lähtökohta, mutta myös sähkölaitteiden ylikuumeneminen aiheuttaa palokuormaa. Usein varsinaista paloa laajempi ongelma syntyy savun ja sammutusveden aiheuttamista vaurioista, jotka ulottuvat useaan asuntoon.

Kolmas yleinen vahinkotyyppi on home- ja kosteusvauriot. Ne syntyvät usein pitkään jatkuneesta, huomaamattomasta kosteusrasituksesta, joka johtaa mikrobikasvuun. Korjaus on vaativaa, sillä se edellyttää tarkkaa rakenteiden avaamista ja ilmanvaihdon huomiointia. Myös ulkopuolelta tulevat vuodot, kuten rankkasateiden aiheuttamat kattovuodot ja sulamisvedet, voivat vaurioittaa kiinteistöä merkittävästi erityisesti vanhemmissa taloissa.

**Kun vahinko
tapahtuu, tärkeintä
on nopea reagointi.**

// Taloyhtiöissä yleisin
vahinkosaneerauksen
syy on vesivahinko.





Saneerausprosessin vaiheet

Vahinkosaneeraus alkaa kartoituksella, jossa ammattilainen selvittää vahingon laajuuden esimerkiksi kosteuskartoitusten ja mittausten avulla. Sen jälkeen siirrytään purkuvaiheeseen, jossa vaurioituneet rakenteet ja materiaalit poistetaan hallitusti ja turvallisesti.

Purkamisen jälkeen toteutetaan kuivaus, joka voi kestää viikoista kuukausiin riippuen vahingon koosta ja rakenteiden kosteudesta. Kuivauksen jälkeen rakenteet korjataan ja rakennetaan ennalleen. Lopuksi siirrytään pintojen ja kalusteiden palauttamiseen, jossa osakas pääsee tekemään omat sisustusselliset valintansa. Usein tässä vaiheessa taloyhtiön ja osakkaan vastuu kulkevat rinnakkain: yhtiö palauttaa välttämättömän, osakas päättää lopullisen ilmeen.

Hyvä yhteistyö vahinkosaneerausliikkeen, isännöitsijän ja asukkaan välillä on koko prosessin onnistumisen edellytys. Selkeä ja avoin viestintä ehkäisee epäselvyyksiä siitä, kuka maksaa mitään ja missä vaiheessa työt etenevät.

Ennakoiminen kannattaa

Vaikka vahinkosaneerauksia ei voi kokonaan estää, niiden todennäköisyyttä ja laajuutta voidaan pienentää. Säännölliset tarkastukset, kuten putkistojen, vesikalusteiden ja kattojen kunnon seuraaminen, ovat edullinen keino verrattuna vahinkojen aiheuttamiin kustannuksiin. Myös asukkaiden ohjeistaminen

Hyvä yhteistyö eri tahojen välillä on koko prosessin onnistumisen edellytys.

on tärkeää: esimerkiksi astianpesukoneen omatoiminen ja virheellinen asennus on yksi yleisimmistä vesivahinkojen syistä.

Lisäksi taloyhtiön kannattaa varautua selkeillä toimintamalleilla. Kun asukkaat tietävät, kenelle vahingosta ilmoitetaan ja mitä ensimmäisenä tehdään, reagointi nopeutuu ja lisävahingot jäävät usein pienemmiksi.

Nopea reagointi ja yhteistyö ratkaisevat

Vahinkosaneeraus on monivaiheinen prosessi, jossa taloyhtiön ja asukkaan roolien ymmärtäminen helpottaa käytännön toteutusta. Kun vahinko sattuu, nopeat ensitoimet ja ammattilaisten apu ovat avain vahinkojen rajaamiseen. Yleisimmät ongelmat liittyvät veteen, tuleen ja kosteuteen – ja juuri näihin taloyhtiöiden kannattaa varautua ennakoimalla.

Lopulta kyse on yhteistyöstä: kun taloyhtiö, osakas ja saneerausliike pelaavat samaan maaliin, vahingosta toipuminen sujuu nopeammin ja riidattomammin. ■

KOLUMNI

Antti Vauramo, Account Manager, Norra Finans Oy

Maria Ihalainen, Account Manager, Norra Finans Oy

Jaani Aronurmi, Rahoitusasiantuntija, Norra Finans Oy



TALouden AALLOKOSSA – LVI-YRITYKSEN SELVIITYMIS- JA KASVUVINKIT

Talouden epävarmoina aikoina ennakointi ratkaisee

Suomen talous on hiljalleen toipumassa taantumasta, ja IMF ennustaa noin 1,5 % kasvua vuodelle 2025. Investointien, erityisesti rakentamisen, kehitys on kuitenkin ollut hidasta. Viime vuodet ovat olleet taloudellisesti epävakaita, eikä tulevaisuuteen lupaa täyttää varmuutta, vaikka elpymisestä puhutaan. Yritysten maksuvalmius on heikentynyt, ja konkurssreja nähdään enemmän kuin koskaan aiemmin. Tilastojen valossa vaikeimmat ajat kassavirran näkökulmasta saattavat olla vasta edessä – se korostaa ennakoivan taloussuunnittelun merkitystä.

Maksuehdot venyvät ja painavat kassaa

Rakennusalan kilpailutilanne on tiukka. Urakoita on harvemmassa, mutta tekijöitä suhteessa enemmän, mikä pakottaa joustamaan maksuehdoissa ja painaa taseita.

Yrittäjägallupin (Suomen Yrittäjät 10.5.2025) mukaan erityisesti rakentamisen ja teollisuuden pk-yritykset kärsivät liikkumppaniensa venyttämistä maksuajoista – lähes 60 % vastaajista kertoo, ettei maksuehtolakia ole noudatettu. Tämä venyttää myyntisaamisten kiertoa ja aiheuttaa kassavirtaongelmia jo ennen työn toteutusta.

Pörssiyritykset kykenevät kilpailuttamaan urakoitsijoita ja vaatimaan pitkiä maksuehtoja, mikä kasvattaa suurten toimijoiden kassapuskuria entisestään. Tässä ympäristössä LVI-yrityksillä on velvollisuus hallita kassatilannetta tarkasti, jotta investointi- ja toimintakyky säilyy.

Myös taloyhtiöillä on paine raportoida taloudellinen tilanne aiempaa tarkemmin. Kun omapääoma on heikossa kunnossa, se heijastuu suoraan urakoihin. Taloyhtiöt suosivat urakoitsijoita, jotka tarjoavat pidempiä maksuehtoja – mutta tämä lisää urakoitsijan kassariskejä.

Valmistautuminen nousukauteen

Kun talous lähtee kunnolla nousuun, tavarantoimittajat eivät yleensä jousta maksuajoissa. Tämä voi aiheuttaa tilanteen, jossa tilauksia olisi tulossa, mutta kassavirta ei riitä niiden käynnistämiseen. LVI-yrityksen kannattaa valmistautua hyvissä ajoin siihen hetkeen, jolloin kysyntä kasvaa. Vahva kassa

mahdollistaa markkinaosuuksien kasvattamisen ja uusien projektien rohkeamman aloittamisen.

Laskurahoituksen käyttö on yleistynyt nopeasti, sillä se vapauttaa myyntisaatavat käytettäväksi esimerkiksi kasvuun odottelun sijaan. Koventunut kilpailu on laskenut sen hintatasa, mikä tekee siitä entistä houkuttelevamman vaihtoehdon. On tärkeää huomioida, että vakuuksia ei kannata sitoa käyttöpääomarahoitukseen – ne on järkevämpi hyödyntää pitkäaikaisissa investoinneissa. ■

Hyvä maksaja erottuu

Harva tietää, että yritysten maksutapaa rekisteröidään jatkuvasti. Hyvät maksajat erottuvat edukseen ja voivat hyötyä paremmista yhteistyöehdoista sekä vahvemmassa luottamuksesta markkinoilla. Taseen rakenteeseen ja kassavarantoihin panostaminen ei siis ole pelkästään riskienhallintaa – se on myös selkeä kilpailuetu.

Kehityssuunta / Suositus

Talouden epävarmuus ja epäselvä toipuminen

Seuraa aktiivisesti suhdannenäkymiä ja rakennusalojen kehitystä (esim. Suomen Pankki, RT) ja valmistaudu eri skenaarioihin.

Venymässä oleva maksuehtotilanne

Neuvottele selkeät ja lainmukaiset maksuehdot, raportoi aktiivisesti ja vie asiaa tietoisuuteen.

Kassanhallinta

Hyödynnä laskurahoitusta tarpeen mukaan, priorisoi kassavarannot ja laadi varasuunnitelma.

Kasvupainotteisuus

Vahvasta kassaa, jotta yritys voi tarttua noususuhdanteen mahdollisuuksiin – vahva kassa = kilpailuetu.

Jos haluat varmistaa, että yrityksesi kassanhallinta, rahoitusratkaisut ja maksuehdot tukevat menestystä nyt ja tulevaisuudessa, käänny ajoissa ammattitaitoisen asiantuntijan puoleen.

Suomen LVI-liitto SuLVI ry:n yhteistoimintajäsenenä Norra Finans haluaa olla mukana vahvistamassa koko LVI-alan taloudellista perustaa. Tarjoamme asiantuntemustamme yrityksille, jotka haluavat varautua talouden vaihteluihin ja hyödyntää kasvun mahdollisuuksia. ■

VIEMÄRIT KUNNOSSA, RISKIT LOITOLLA

Ennakoiva viemärihuolto helpottaa ylläpitoa ja ennaltaehkäisee yllättäviä kustannuksia

TEKSTI: MERI BÖHM

Kiinteistön näkymättömät rakenteet voivat aiheuttaa näkyviä ongelmia, jos niiden huolto unohtuu. DELETEn tarjoama ennakoiva viemärihuolto ennaltaehkäisee mahdollisia vesivahinkoja ja vähentää pitkän aikavälin kustannuksia. Ennakoiva huolto on investointi kiinteistön arvoon, turvallisuuteen ja asumismukavuuteen.

MONESSA TALOYHTIÖSSÄ ja liikekiinteistössä viemärit saattavat jäädä unohduksiin, kunnes ongelma on jo käsillä. Toimimaton viemäri, siitä johtuva vesivahinko tai pahimmillaan kosteusvaurion aiheuttama homeongelma voivat aiheuttaa mittavia kustannuksia ja asumishaittoja.

”Ennakoiva viemärihuolto on kustannustehokas tapa pitää kiinteistö kunnossa ja riskit hallinnassa. Yksittäinen vesivahinko voi maksaa moninkertaisesti verrattuna säännölliseen huolto-ohjelmaan”, sanoo viemäri- ja kiinteistöpalvelujen asiakkuuspäällikkö **Teemu Pohjanoksa** DELETE Finland Oy:stä.

DELETEn ennakoiva viemärihuolto kattaa koko viemäriverkoston: asuntojen viemärit, pysty- ja pohjaviemärit, tontti-viemärit, sadevesikaivot, salaojat sekä rasvan-, hiekan- ja öljynerottimet. Ennakoivalla huollolla varmistetaan, että viemärit vetävät ja tukokset pysyvät poissa.

DELETEn monipuolinen kalusto mahdollistaa tehokkaan ja kohteeseen räätälöidyn palvelun niin yksittäisille taloyhtiöille kuin valtakunnallisille kiinteistökokonaisuuksille. Kalustoa on saatavilla kompakteista imuautoista suuriin 14-kuutioisiin yksiköihin, painehuhtelulaitteisiin ja viemärikameroihin, joilla voidaan kuvata kaiken kokoisia viemäreitä.

Ennakoiva huolto on suunnitelmallista riskienhallintaa

Ennakoivan huollon lähtökohtana on kartoituskäynti, jossa DELETEn asiantuntija tunnistaa kohteen huoltotarpeet ja laatii niihin sopivan huolto-ohjelman. Kun tyhjennykset ja huuhdelut tehdään sovitun rytmin mukaan, kiinteistön omistajan tai huoltomiehen ei tarvitse huolehtia aikatauluista: huolto tapahtuu automaattisesti.



”Säännöllisellä huhtelulla viemärit pysyvät kunnossa. Huhtelu varmistaa niiden parhaan mahdollisen toiminnan, mikä sujuvoittaa arkea ja parantaa asumismukavuutta. Peukalosääntönä kerrostaloyhtiöissä viemärit kannattaa huuhdella noin viiden vuoden välein”, kertoo Pohjanoksa.

Vanhojen putkien ja salaojien kuntotarkastukset sekä uusien putkistojen käyttöönotto-tarkastukset tehdään viemärikameroilla. Viemäröintien vastaanottokuvausten avulla varmistetaan, että urakoitsijan työn laatu täyttää sovitut vaatimukset ennen kuin rakennus siirtyy tilaajan vastuulle.

”Kuvaaminen on helppo ja kustannustehokas tapa tarkastaa putkien kunto. Kuvauksista laaditaan asiakkaalle kattava raportti, joka sisältää toimenpide-ehdotukset”, Pohjanoksa sanoo.

Suunnitelmalliseen huoltoon kuuluu kattava dokumentointi. Sadevesi-, loka- ja hiekanerotuskaivojen sekä rasvan- ja öljynerottimien tyhjennyksistä toimitetaan sähköiset siirtoasiakirjat ja jäteraportit, jotka siirtyvät suoraan viranomaisten ylläpitämään siirtorekisteriin.

”Asiakas saa halutessaan vuosiraportin koko kiinteistökannastaan, olipa kyseessä yksittäinen taloyhtiö tai useiden kiinteistöjen kokonaisuus”, Pohjanoksa lisää.

DELETEn viemäri- ja kiinteistöpalvelut tarjoavat ympärivuorokautisen päivystyksen vuoden jokaisena päivänä. Yrityksen palveluvalikoimaa täydentävät myös julkisivupalvelut, vahinkopalvelut ja suurtehoimuroinnit, jotka tukevat kiinteistön kokonaisvaltaista ylläpitoa. ■

Lue lisää ennakoivasta viemärihuollosta: delete.fi
Pyydä tarjous tai kysy lisätietoja DELETEn yhteydenottomakkeella: www.delete.fi/pyyda-tarjous-tai-ota-yhteytta

KOLUMNI

Simon Elo

Yhteiskuntasuhdepäällikkö

Talotekniikkaliitto



KOTITALOUSVÄHENNYS ON LAAJENNETTAVA TALOYHTIÖILLE

RAKENNUSTEOLLISUUS RT:N mukaan rakennusalan työllisyys kasvoi nousukaudella parhaimmillaan 200 000 työlliseen, mutta viime vuosien taantuman aikana työllisyys on pudonnut alle edellisen nousukauden alun, 160 000 työlliseen. Rakennusalan syvä työttömyys tarkoittaa, että Suomen hallitus ei pysty saavuttamaan talous- ja työllisyystavoitteitaan. Hallituksella on kuitenkin käytettävissään keinoja, joilla voidaan tukea rakennus- ja talotekniikka-aloja uuteen nousuun.

Vaikeaan suhdannetilanteeseen voidaan vastata parhaiten kahdella keinolla: Kotitalousvähennyksen enimmäismäärän korottamisella sekä laajentamisella taloyhtiöiden osakkaille. Keskityn tässä kirjoituksessa perustelevaan jälkimmäistä esitystä, mutta tarkastelen ensin kotitalousvähennyksen käyttöä.

Verohallinnon mukaan vuonna 2023 kotitalousvähennystä käytti 504 000 tulonsaajaa. Suurin hyöty kotitalousvähennyksestä on kohdistunut pieni- ja keskituloisille. Yli puolet heistä ansaitsi alle 50 000 euroa vuodessa. Yli 100 000 euroa ansainneita suomalaisia oli noin 12 prosenttia, ja heidän osuutensa kotitalousvähennystä käyttäneistä oli vain 16,3 prosenttia. Vuonna 2023 kotitalousvähennyksellä ostetun työn arvo oli 1,38 miljardia euroa.

Voi perustellusti todeta, että hallituksen toteuttama kotitalousvähennyksen leikkaaminen on kansantalouden dynamiikan kannalta virhe, joka on syytä korjata tämän tai seuraavan hallituksen aikana.

Noin puolet suomalaisista asuu kerros- tai rivitaloissa, mutta vain omakotitalossa asuva voi hyödyntää kotitalousvähennystä remonteissa. Ihmisen asumismuodolla ei pitäisi olla merkitystä tällaisen veroedun saamisessa.

Taloyhtiön osakkaat maksavat pääsääntöisesti korjauskulut yhtiövastikkeina. Taloyhtiö voisi esimerkiksi antaa vuosittain osakkaalle verovuonna teetetyn remonttityön kustannuksista

laskelman, josta näkyisi verottajan tarvitsemat tiedot teetetyn remontin työ kustannuksista, remonttiyrityksen tiedot sekä osakkaan vastikeperusteinen osuus kustannuksista. Osakas ilmoittaisi tietojen perusteella vähennyksen verohallintoon. Tällä hetkellä huoneiston omistaja saa kotitalousvähennyksen vain sellaisista kunnossapito- ja perusparannustoista, jotka eivät ole yhtiöjärjestyksen mukaan taloyhtiön vastuulla.

Asuinrakennusten korjaustarve on Kiinteistöliiton ja Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan tällä hetkellä noin kahdeksan miljardia euroa vuositasona, joten kiinteistönomistajilla ja taloyhtiöillä on paine toteuttaa korjausrakentamista. Talotekniikkala on markkina-arvoltaan vuositasona noin 6,4 miljardia euroa. Kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiöille kasvattaisi korjausmarkkinan arvoa ja kannustaisi perustamaan uusia yrityksiä.

Hallitusohjelmassa on sovittu, että ”kotitalousvähennyksen hyödyntämistä energiaremonteissa kehitetään ja laajennetaan”. Energiaa ja ilmastoa säästävät remontit ovat asukkaan sijaan taloyhtiöiden vastuulla. Kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiöille vahvistaisi Suomen asuinrakennuskannan keskimääräistä energiatehokkuutta.

Hallituksen on syytä käynnistää selvitystyö kotitalousvähennyksen laajentamisesta taloyhtiöiden teettämiin remontteihin. Selvityksessä pitäisi olla mukana valtiovarainministeriö ja ympäristöministeriö, sillä uudistusta on arvioitava myös ympäristön ja energiatehokkuuden näkökulmasta. Selvityksellä valmistauduttaisiin viisaasti seuraavan hallituskauden päätöksentekoon. ■

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

TURVALLISUUS EI SYNNY SATTUMALTA – RISKIENHALLINTA KIINTEISTÖALALLA

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER



Kiinteistö- ja talotekniikka-ala on monipuolinen työympäristö, jossa yhdistyvät rakennustekniikka, sähkö, LVI-järjestelmät, kiinteistönhoito ja käyttäjien arjen tukeminen. Työ on usein näkymätöntä, mutta sen merkitys korostuu erityisesti silloin, kun jokin menee pieleen. Turvallisuus on tässä kokonaisuudessa ratkaiseva tekijä: pieneltäkin tuntuva laiminlyönti voi johtaa merkittäviin henkilövahinkoihin, tuotannon keskeytyksiin tai vastuukysymyksiin. Siksi riskien tunnistaminen ja hallinta on olennainen osa alan ammattilaisten työtä.



**Turvallisuusvastuut
kiinteistöalalla
jakautuvat usealle
taholle.**

KUVA: PIXABAY

Riskit syntyvät arjessa

Kiinteistöalan työympäristöjä yhdistää se, että ne ovat jatkuvasti muuttuvia. Työpäivä voi sisältää huoltoa kerrostalon teknisissä tiloissa, korjausta vilkkaasti käytetyssä liiketilassa tai ennakoivaa kunnossapitoa sairaalarakennuksessa. Jokaisessa kohteessa on erilaiset riskitekijät: sähköasennukset, ahtaat tilat, liukkaat pinnat, raskaat työkalut tai esimerkiksi legionella-riskit vesijärjestelmissä.

Usein vaaratilanteet eivät ole seurausta yhdestä isosta virheestä, vaan pienistä, arjen tasolla toistuvista puutteista. Portaikon valaisin, joka on jäänyt korjaamatta, voi aiheuttaa kaatumisen. Venttiilihuoneen ahtaus voi johtaa siihen, että työkalut jäävät kulkureitille ja aiheuttavat kompastumisen. Kun riskit tunnistetaan ajoissa, ne voidaan poistaa ennen kuin sattuu mitään.

Vastuu ei ole vain yhdellä

Turvallisuusvastuut kiinteistöalalla jakautuvat usealle taholle. Työnantaja kantaa lain edellyttämän kokonaisvastuun turvallisista työoloista, mutta myös työntekijöillä on velvollisuus toimia huolellisesti ja noudattaa ohjeita. Työturvallisuuslaki velvoittaa työnantajaa järjestelmälliseen riskien arviointiin, mutta käytännön toteutus vaatii, että jokainen työpaikalla oleva osapuoli osallistuu turvallisuustyöhön.

Isännöitsijän ja kiinteistönomistajan vastuulla on varmistaa, että kiinteistössä työskentelevillä urakoitsijoilla ja huoltohenkilöstöllä on ajantasaiset tiedot kohteen olosuhteista ja riskeistä. Urakoitsijan vastuulla on puolestaan huolehtia työntekijöiden perehdytyksestä ja asianmukaisista työvälineistä. Yksittäinen asentaja tai huoltomies voi puolestaan omalla toiminnallaan joko vähentää tai lisätä riskejä. Vastuu on siis jaettu, mutta vain yhteistyöllä turvallisuus toteutuu.

Ennakoiva riskienhallinta on kustannustehokasta

Usein ajatellaan, että turvallisuus merkitsee vain suojalaseja, kypärää ja ohjeiden noudattamista. Nämä ovat tärkeitä, mutta todellinen turvallisuus syntyy ennakoinnista. Kun riskit arvioidaan etukäteen, voidaan suunnitella työvaiheet niin, että vaaratilanteita ei pääse syntymään.

Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi kohdekohtaisia turvallisuuskierroksia, työmenetelmien arviointia ja teknisten



// Koulutuksen roolia ei voi liikaa korostaa.

ratkaisujen tarkistamista. Säännöllisesti päivitetyt riskikartoitukset säästävät myös rahaa: korjaamattomat puutteet aiheuttavat helposti myöhemmin kalliimpia vahinkoja, kuten vesivuotoja, sähkölaitteiden rikkoutumisia tai työtapaturmien jälkikutannuksia. Ennakoiva turvallisuustyö on investointi, joka tukee myös kiinteistön arvoa ja käytettävyyttä.

Konkreettiset toimenpiteet näkyvät arjessa

Miten riskienhallinta sitten viedään käytäntöön? Yksi keskeinen keino on selkeä työnjako ja avoin viestintä. Jokaisen osapuolen tulee tietää, kuka vastaa mistäkin. Jos esimerkiksi teknisen tilan ilmanvaihtokoneessa havaitaan viallinen komponentti, on sovittava, ilmoittaako asiasta urakoitsija suoraan tilaajalle vai tehdäänkö toimenpiteet ensin työmaan sisäisessä järjestelmässä. Selkeät vastuut vähentävät virheitä.

Toinen tärkeä käytäntö on havaintojen dokumentointi. Digitaaliset huoltokirjat, mobiilisovellukset ja yhteiset raportointialustat helpottavat sitä, että riskit kirjautuvat järjestelmään ja tulevat kaikkien toimijoiden tietoon. Kun tieto ei jää yksittäisen työntekijän muistin varaan, turvallisuus paranee.

Koulutuksen roolia ei voi liikaa korostaa. Työntekijöiden osaaminen turvallisista työtavoista ja vaarojen tunnistamisesta on ratkaisevaa. Lyhyet, kohdekohtaiset perehdytykset voivat



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 pinnoitteen avulla, joka hajottaa saasteet luonnolle vaarattomiksi ravinteiksi auringon UV-säteilyn vaikutuksesta.

KATEPAL

www.katepal.fi



estää isoja onnettomuuksia. Samoin harjoitukset, kuten pelastautumisharjoitukset tai kemikaalivuototilanteiden simuloinnit, lisäävät valmiuksia toimia oikein tosipaikan tullen.

Turvallisuuskulttuuri syntyy esimerkistä

Pelkkä ohjeiden ja määräysten olemassaolo ei takaa turvallisuutta, jos niitä ei noudateta. Siksi organisaatiokulttuurin merkitys on suuri. Turvallisuutta edistetään parhaiten silloin, kun esimiehet ja kokeneemmat ammattilaiset näyttävät itse esimerkkiä. Kun työnjohtaja käyttää suojavarusteita tinkimättä ja puuttuu epäkohtiin, myös muu henkilöstö ottaa ohjeet vakavasti.

Turvallisuuskulttuuriin kuuluu myös matala kynnyks puuttua epäkohtiin. Jos huoltomies huomaa sähköasentajan työskentelevän vaarallisessa asennossa, hänellä on oikeus – ja velvollisuus – huomauttaa asiasta. Tämä vaatii ilmapäiriä, jossa palautteen antaminen ja vastaanottaminen on luontevaa eikä henkilökohtaista.

Turvallisuus on kilpailutekijä

Kiinteistöalan työmarkkinoilla kilpailu on kovaa, ja tilaajat vaativat yhä enemmän laadukasta ja vastuullista palvelua. Turvallisuus on olennainen osa tätä kokonaisuutta. Yritykselle, joka pystyy osoittamaan systemaattisen turvallisuusjohtamisen

/// Riskien tunnistaminen on kiinteistö- ja talotekniikka-alan turvallisuuden perusta.

ja matalat tapaturmataajuudet, turvallisuus voi muodostua kilpailueduksi.

Lopulta kyse on kuitenkin ihmisistä. Jokainen kiinteistöalan ammattilainen haluaa palata työpäivän jälkeen terveenä kotiin. Turvallisuustyön tavoitteena ei ole byrokratia vaan arjen sujuvuus – se, että työt voidaan tehdä tehokkaasti, luotetavasti ja ilman onnettomuuksia.

Riskien tunnistaminen on kiinteistö- ja talotekniikka-alan turvallisuuden perusta. Vastuu jakautuu työnantajille, työntekijöille ja kiinteistönomistajille, mutta tulokset syntyvät vain yhteistyöllä. Ennakoiva riskienhallinta, selkeä viestintä, koulutus ja esimerkillinen johtaminen ovat käytännön keinoja, jotka tekevät työympäristöstä turvallisemman. Turvallisuus ei ole ylimääräinen kustannus, vaan sijoitus kiinteistön toimivuuteen, työntekijöiden hyvinvointiin ja koko alan maineeseen. ■

HANNA VIERUAHO
ASIANAJAJA, VARATUOMARI
ASIANAJOTOIMISTO KUHANEN,
ASIKAINEN & KANERVA OY
www.kak-laki.fi

UUSIA TUULIA LYHYTVUOKRAUKSEN SÄÄNTELYYN

Viime vuosina lyhyt vuokraus on yleistynyt merkittävästi esimerkiksi Airbnb:n kaltaisten verkkoalustojen kautta. Helsingissä yöpymisiä kertyy jo yli 850 000 vuodessa ja Rovaniemellä lähes 700 000 vuodessa. Suuresta volyymistaan huolimatta lyhyt vuokraus ei kuitenkaan ole ollut aikaisemmin lailla säänneltyä, mistä on seurannut epäselvyyttä lyhyt vuokrauksen edellytyksistä. Tulkintaongelmia on ollut niin asunnon käyttötarkoituksen arvioinnin kuin mahdollisiin häiriöihin puuttumisenkin osalta. Näihin kysymyksiin on nyt tulossa selkeyttä rakentamislain muutosten sekä asunto-osaakeyhtiölain huoneiston hallintaanottoa koskevien säännösten muuttamisen myötä.

LYHYTVUOKRAUKSELLA TARKOITETAAN yleensä asuinhuoneiston tarjoamista tilapäiseen lyhyt vuokraukseen erilaisen jakamistalouden verkkoalustojen kautta. Tyypillisesti vuokrasuhteen kesto on muutamasta päivästä muutama viikkoon. Lyhyt vuokraaja ei ole asuinhuoneistossa kirjoilla, eikä lyhyt vuokrausta pidetä asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetussa

laissa tarkoitettuna vuokrasuhteena. Näin ollen laki ei tällä hetkellä tunnista lyhyt vuokrausta.

Lyhyt vuokrauksen edellytyksiä pyrittiin alun perin selkeyttämään jo kevästä 2024 lähtien rakentamislain ns. korjaussarjan yhteydessä. Viime syksynä lyhyt vuokrausta koskeva ehdotus päätettiin kuitenkin siirtää vielä jatkovalmisteluun,

eikä lyhytvuokraussääntely siten ehtinyt mukaan 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakentamislakiin. Valmistelu on jälleen käynnissä, ja tavoitteena on nyt saada lyhytvuokrausta koskeva sääntely lisättyä rakentamislakiin muiden rakentamislain muutosten yhteydessä.

Lakiehdotuksessa on nähty tarpeellisena lähtökohtana säätää asumisen määritelmästä. Ehdotuksessa selkeytettiin ensinnäkin sitä, että rakennusluvan mukaisena asuinkäytönä tarkoitetaan nimenomaan jatkuvaa asumista. Asumisena pidettäisiin myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Näin ollen lähtökohta on nytkin valmistelussa olevassa ehdotuksessa se, että asuinhuoneistoa tai asuinrakennusta saa aina vuokrata rajoituksetta yli neljän viikon jaksoissa. Lyhytvuokituksen osalta ehdotukseen on lisätty vuosikohtainen 90 vuorokauden raja, jonka puitteissa myös muuta kuin omaa asuntoaan voisi vuokrata lyhyemmällä sopimuksella eli lyhytvuokauksena. Tämä muutos vaikuttaisi nimenomaan sijoitusasuntojen ja kakkosasuntojen lyhytvuokaukseen. Sen sijaan asunnon omistaja voisi rajoituksetta vuokrata omaa asuntoaan, eli asuntoa, jossa hän itse on kirjoilla. Tämä kuitenkin edellyttää, että asunnon omistajan tulee olla sekä kirjoilla asuinhuoneistossa että tosiasiallisesti asua siinä. Ajatuksena on, että vuokraus ei tällöin voi olla kovin toistuvaa. Ehdotuksessa on katsottu, että tosiasiallista asumista voitaisiin näyttää toden sosiaalisten verkostojen sijaitsemisella riittävällä etäisyydellä asunnosta. Tämä sanamuoto voi herättää kysymyksiä todellisesta tulkinnasta, mutta lähtökohtaisesti rakennusvalvontaviranomainen vastaisi tästä arvioinnista. Lakiehdotuksen mukaan kunnat voisivat pidentää lyhytvuokituksen sallittua vuosittaista enimmäisaikaa 180 päivään sallimalla tämän rakennusjärjestyksessään. Tätä enemmän kunnat eivät voi aikaa pidentää, esimerkiksi sallimalla lyhytvuokrausta koko vuoden kattavaksi.

Lyhytvuokaukselle säädettävä aikaraja tuo mukanaan myös selkeämmän selvityselvöllisyyden lyhytvuokrausta harjoittavalle asunnon omistajalle. Käytännössä tämä tarkoittaisi asunnon omistajan velvollisuutta pitää kirjanpitoa vuokrauksesta sekä esittää sitä koskevat tiedot pyynnöstä rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämä helpottaisi rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuuksia valvoa rakennuksen käyttöä. Mikäli vuokranantaja on vuokrannut sijoitusasuntoaan lyhytaikaisesti yli säädetyn aikarajan, hänet voitaisiin tuomita rakentamisrikkomuksesta.

Toinen uudistus liittyy asunto-osakeyhtiölain hallintaanottoa koskevien säännösten uudistamiseen, jolla pyritään antamaan taloyhtiöille enemmän keinoja puuttua häiritsevään lyhytvuokaukseen. Nykyisin voimassa olevien säännösten perusteella lyhytvuokauksessa käytetyn huoneiston hallintaanotto on ollut haastavaa.

Hallintaanottoa on mahdollisesti voitu perustella esimerkiksi huoneiston asumistarkoituksen vastaisella käytöllä. Huoneiston lyhytvuokraus ei kuitenkaan itse suoranaisesti ole asumistarkoituksen vastaista käyttöä, vaan tämä riippuu

siitä, miten toiminta on järjestetty. Kysymys on aina kokonaisarvioinnista, jossa on otettu huomioon, missä määrin toiminta aiheuttaa häiriötä ja/tai kustannuksia taloyhtiölle, sekä muille osakkaille. Asumistarkoituksesta poikkeamisen arvioinnissa merkitystä on annettu myös ulkopuolisen työvoiman, kuten siivoojien, käytöstä lyhytvuokraustoiminnassa. Vaihtoehtoisesti taloyhtiöt ovat voineet pyrkiä perustelevaan hallintaanottoa sillä, että huoneistossa on vietetty häiritsevää elämää. Tässä on ollut puolestaan se ongelma, että lyhytvuokralaisten jatkuvasti vaihtuessa on harvoin kysymys siitä, että jokainen lyhytvuokraaja viettäisi huoneistossa häiritsevää elämää. Taloyhtiöissä on myös saatettu miettiä keinona lyhytvuokituksen kieltämistä kokonaan yhtiöjärjestyksensä määrällä. Käytännössä tämä on kuitenkin mahdotonta, koska se edellyttää kaikkien osakkaiden, eli siten myös lyhytvuokrausta harrastavien osakkaiden, suostumusta.

Oikeusministeriön työryhmä on julkaissut elokuussa mietinnön asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, joka selkeyttäisi taloyhtiöiden mahdollisuutta puuttua häiritsevään lyhytvuokaukseen. Lakimuutoksen tavoitteena on ensisijaisesti puuttua lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuviin haittoihin ja lisäkustannuksiin, kuitenkin rajoittamatta tarpeettomasti itse toimintaa. Työryhmä ehdottaa, että asunto-osakeyhtiölain hallintaanotto-pykälään lisättäisiin kohta, joka nimenomaan mahdollistaisi huoneiston hallintaanoton tilanteissa, jossa lyhytvuokrauksesta aiheutuu merkittävää haittaa ja/tai lisäkustannuksia. Tämä lisäys täsmentäisi mahdollisuutta soveltaa hallintaanotto-säännöstä myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan yhteydessä. Huomattava on kuitenkin ehdotettu merkittävyysedellytys, eli huoneiston hallintaanottokynnys tulee jatkossakin olemaan suhteellisen korkealla.

Lisäksi lakimuutoksella pyritään selkeyttämään tilannetta, jossa lyhytvuokralainen on aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, osakkaalle tai ulkopuoliselle taholle. Tällaisessa tapauksessa lyhytvuokrausta harjoittavalla osakkaalla olisi velvollisuus myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen esimerkiksi luovuttamalla vuokralaisen yhteystiedot taloyhtiölle. Työryhmä pohti myös yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaa päätöksentekomenettelyä lyhytvuokituksen kieltämisen osalta, ja tuli perustellusti siihen päätökseen, että myös tulevaisuudessa lyhytvuokraus voitaisiin kieltää yhtiöjärjestyksessä ainoastaan kaikkien osakkaiden suostumuksella.

Keskustelu lyhytvuokituksen edellytyksistä on pitkään ollut varsin kahtiajakautunutta, ja jakolinjat ovat vahvistuneet vuosien kuluessa lyhytvuokituksen suosion kasvaessa. Säännösten puuttuminen on ollut omiaan hämmentämään käytäntöä, ja eri kuntien rakennusvalvontaviranomaiset ja taloyhtiöt ovat laatineet omia lyhytvuokrausta koskevia ohjeistuksia sekä sääntöjä. Kaikkien lyhytvuokituksen parissa toimivien tahojen yhteisessä intressissä onkin, että lyhytvuokituksen edellytykset saadaan pian säänneltyä. Huomattava on, että edellä mainitut muutokset ovat vasta luonnosvaiheessa, ja odotettavaa onkin, että syksy tuo tullessaan jatkovalmistelulle kiireisiä aikoja. ■

MIKÄ ON SOPIVIN LÄMMITYSMUOTO TALOYHTIÖLLE?

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

Kiinteistöjen lämmitys on noussut viime vuosina entistä tarkemman taloudellisen ja teknisen pohdinnan kohteeksi.

Energian hinnan vaihtelut, ympäristövaatimukset sekä taloyhtiöiden kiristynvä kustannuspaine pakottavat miettimään, mikä lämmitysmuoto on kulloinkin järkevin. Suomessa tilanne on monimuotoinen. Sama ratkaisu ei sovi yhtä hyvin isoon kerrostaloon kuin pieneen rivitaloyhtiöön.

PERINTEISESTI KAUKOLÄMPÖ on ollut suurten kaupunkien kerrostalojen luontevin vaihtoehto. Se tarjoaa helpon käytön, huoltovarmuuden ja vakaan toimitusvarmuuden – ominaisuuksia, joita isot taloyhtiöt arvostavat. Kaukolämmön hinnoittelu on kuitenkin kiristännyt keskustelua. Monilla paikkakunnilla hinta on noussut, ja sen vaihtelut voivat aiheuttaa haasteita yhtiöiden budjetoinnissa. Samalla kaukolämpöyhtiöt ovat

uudistaneet tuotantoaan kohti vähäpäästöisempiä ratkaisuja, mikä on vahvistanut sen asemaa tulevaisuuden lämmitysmuotona etenkin kaupunkialueilla.

Pienet yhtiöt hakevat joustoa lämpöpumpuista

Pienemmissä taloyhtiöissä, kuten rivitaloissa tai alle kymmenen asunnon kohteissa, vaihtoehtoja on useampia. Suosioon

KUVA: DESIGNED BY PIKSUPERSTAR - FREEPIK.COM



ovat nousseet erityisesti maalämpö ja erilaiset hybridiratkaisut, joissa lämpöpumppuja yhdistetään esimerkiksi sähkö- tai kaukolämpöön. Maalämmön etu on pitkällä aikavälillä edullinen käyttökustannus: vaikka investointikustannukset voivat olla huomattavia, takaisinmaksuaika pysyy usein kohtuullisena, etenkin jos yhtiö saa investointiin tukea. Rivitaloyhtiössä maalämpö voidaan mitoittaa joustavasti, ja sen yhteyteen voidaan asentaa aurinkopaneeleja tukemaan energiantuotantoa.

Sähkölämmitys, joka oli aiemmin yleinen erityisesti pienemmissä kohteissa, on nykyisin harvemmin ensimmäinen valinta. Suorat sähköratkaisut altistavat kiinteistön sähkön markkinahinnan vaihteluille, mikä voi näkyä korkeina kustannuksina kylminä talvikuukausina. Lämpöpumpputekniikka on kuitenkin muuttanut sähkölämmityksen kuvaa: ilma-vesi- ja poistoilmalämpöpumput tarjoavat energiatehokkaan vaihtoehdon perinteisen sähkölämmityksen tilalle, ja ne sopivat hyvin etenkin pienempiin taloyhtiöihin.

// Energiakustannusten epävarmuus on saanut taloyhtiöt kiinnostumaan hybridiratkaisuista.

Kustannuksia vertailtava pitkällä aikavälillä

Lämmityksen kustannuksista puhuttaessa vertailu ei ole suoraviivaista. Kustannukset riippuvat paitsi energiayhtiöiden hinnoista, myös kiinteistön koosta, teknisestä kunnosta ja energiatehokkuudesta. Suuressa kerrostalossa kaukolämpö voi olla kokonaistaloudellisesti järkevin, koska sen käyttöön ei liity suuria huoltoveloitteita. Pienessä rivitaloyhtiössä taas investointi maalämpöön voi tuoda merkittäviä säästöjä vuositasolla. Toisaalta lämmitysmuodon valintaan vaikuttaa myös rahoitus: suuri kertaluonteinen investointi voi olla joillekin yhtiöille hankala, vaikka pitkän aikavälin laskelma näyttäisi edulliselta.

Tämän hetken Suomessa voidaan todeta, että kiinteistöjen lämmitys on murrosvaiheessa. Kaukolämpö uudistuu ja pysyy vahvana etenkin kaupungeissa, mutta lämpöpumppuratkaisut valtaavat alaa erityisesti pienemmissä yhtiöissä. Energia-

KUVA: DESIGNED BY FREEPIK



kustannusten epävarmuus on saanut taloyhtiöt entistä kiinnostuneemmiksi hybridiratkaisuista, joissa esimerkiksi maalämpöä ja kaukolämpöä yhdistetään niin, että järjestelmä valitsee aina edullisimman lämmönlähteen.

Taloyhtiön kannalta olennaista on tehdä kokonaisarvio: millainen kiinteistö on kyseessä, mikä on sen energiankulutus, ja kuinka suuri on yhtiön halukkuus investoida pitkäjänteisesti. Yhtä ainoaa oikeaa lämmitysmuotoa ei ole olemassa. Sen sijaan taloyhtiön on pohdittava omia lähtökoh tiaan ja verrattava eri vaihtoehtojen kustannuksia, riskejä ja mahdollisuuksia.

Suomalaisten taloyhtiöiden tulevaisuus näyttää siltä, että lämmityksestä tulee entistä enemmän hallittu ja seurattu osa kiinteistön taloutta. Energian hinta ja saatavuus vaihtelevat, mutta hyvin valittu järjestelmä tuo turvaa ja vakautta – ja samalla myös säästöjä osakkaille. ■

HELPPOHOITAINEN JA KESTÄVÄ – VINYYLIAITA OLI SELVÄ VALINTA

TEKSTI: MERI BÖHM

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. Vaihtoehtoja 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 paris-kunta tutustui. Perinteisen puuaidan ulkonäkö viehätti, mutta puu on altis sään vaikutuksille. Puuaita olisi vaatinut jatkuvaa huoltoa ja maalaamista, mikä ei ajatuksena kiehtonut paris-kuntaa.

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 estetiikka, vaivattomuus ja kestävyys olivat juuri sitä, mitä he aidalta kaipaivat.

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

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.





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 pakkupakkasiin ja säilyttävät kauniin ulkonäkönsä säässä kuin säässä, vuosikymmenten ajan. Vinyylitalo tarjoaakin vinyyli-aidoille 25 vuoden takuun.

Jos aitaelementti sattuisi vaurioitumaan esimerkiksi pihapelien 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.

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 asen-

nustöitä 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-asiakkailla 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 viivattomuutta. Jos haaveilet aidasta, joka säilyy hyvännäköisenä vuodesta toiseen ilman ylimääräistä työtä, vinyyliaita on juuri oikea valinta! ■

Tutustu vinyylitalon monipuoliseen valikoimaan: vinyylitalo.fi

VASTIKERAHOITUSLASKELMA – TYÖKALU TALOYHTIÖIDEN TALOUDEN TASAPAINOTTAMISEEN JA YHDENVERTAISUUDEN VARMISTAMISEEN

TEKSTI: OSMO KALMARI, HT-TILINTARKASTAJA, LJK, LKV

KUVAT: PEXELS

Aloitin isännöintitehtävissä vuonna 1976. Tällöin totesin, että vastikkeiden määrittelyssä oli puutteita. Aina ei saavutettu yhdenvertaisuutta eri vastikkeiden kesken. Hoito- tai pääomavastike saattoi olla yli- tai alijäämäinen ja toisen vastikkeen kertymää voitiin käyttää toisen vastikelajin maksuihin. Oikean tilanteen saavuttamiseksi kehitin vastikkeiden jälkilaskelman ja vastikkeiden täsmäyttämisen taseeseen. Laskelma muodostui sittemmin yleisesti käytetyksi malliksi.

Tausta ja ongelma

Asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä vastikkeiden maksussa ei saavutettu yhdenvertaisuutta, koska eri vastikelajeja, kuten hoitovastikkeita ja eri rahoitusvastikkeita, kerättiin huomioiden kulut ja tuotot, mutta niitä ei täsmäytetty hoito- ja pääomapuoleen laskelmissa. Tämä johti tilanteisiin, joissa kerättiin joko liikaa tai liian vähän hoitovastikkeita ja rahoitusvastikkeita, mikä vaikeutti yhtiön talouden hallintaa.

Erityisen haastavaa oli tilanne, jossa hoitovastikkeita kerättiin liian vähän ja rahoitusvastikkeita liian paljon. Tämä aiheutti eriarvoisuutta osakkaiden kesken, koska osa osakkaista oli maksanut lainaosuuksiaan taloyhtiön lainoista ennen laskelman kehittämistä. Neljän vuoden hoitupuolen vastikkeiden yli- ja alijäämät sekä eri rahoitusvastikkeiden yli- ja alijäämät saatiin selville viimeisimmässä tilinpäätöksessä. Näiden täsmäyttäminen rahoitusomaisuuteen ja lyhytaikaisiin velkoihin oli ratkaiseva askel yhdenvertaisuuden saavuttamiseksi.



Samalla ymmärsin että pääomapuolelta oli lainattu hoitopuolelle varoja ja usein oli tilanne että yhtiön maksuvalmius oli erityisen heikko ja lainanlyhennyksiä ja korkomenoja jouduttiin siirtämään useammalla kuukaudella. Sama asia kävi myös ilmi hoitopuolen osalta ja hoitopuoli lainasi pääomapuolelle, koska pääomapuolen alijäämät aiheuttivat vaikeutta hoitokulujen maksamiseen. Tämän vuoksi ehdotin hallitukselle ja yhtiökokoukselle täsmäytysvuotena että sen hetkinen korkoprosentti, joka oli 1970-luvun lopulla 12 %, hyvi-

tettiin korkotulona vastikerahoituslaskelmassa joko pääomatu-loissa tai hoitotuloissa, kumpi tahansa oli "lainannut varoja"

toisilleen neljän vuoden aikana ja maksettu lainaosuuksia myös pois. Myös lainaosuuslaskelmat piti laskea uudestaan huomioden niissä merkit-tävät pääomapuolen yli- ja alijäämät. Onneksi näitä korjauksia ei ollut pal-jon. Koron periminen tulee kuitenkin kysymykseen vain poikkeuksellisen suu- rissa yli- tai alijäämissä.

**Vastike-
rahoitus-
laskelma syntyi
tarpeesta
tasapainottaa
vastikkeiden maksua.**



Ratkaisun kehittäminen

Vastikerahoituslaskelma syntyi tarpeesta tasapainottaa vastikkeiden maksua. Uusien taloyhtiöiden 4 vuoden hoitapuolen vastikkeiden yli- ja alijäämät sekä eri rahoitusvastikkeiden yli- ja alijäämät saatiin selville viimeisimmässä tilinpäätöksessä. Näiden täsmäyttämisen rahoitusomaisuuteen ja lyhytaikaisiin velkoihin oli ratkaiseva askel yhdenvertaisuuden saavuttamiseksi. Myös taseesta on näin nopeasti laskettavissa rahoitusomaisuuden ja lyhytaikaisten velkojen erotus, joka on sama kuin vastikerahoituslaskelman kokonaistilanne täsmäytettynä. Taseessa pitää vähentää vielä seuraavan tilikauden lainanlyhennykset.

Yhtiön omakustannuseriaatteen toteutuminen vaatii, että vastikkeita kerätään juuri sen verran kuin tarvitaan. Hoitupuolella voi olla ylijäämää yllättävien korjausten varalle, ja hoitovastikkeita voidaan kerätä talteen 2–4 kuukauden vastikekertymän verran. Lisäksi voidaan kerätä erillistä korjausvastiketta tulevia isoja perusparannuksia tai suurehkoja korjauksia varten. Mikäli hoitupuolen ylijäämät kasvavat vuosittain on ne perusteltava toimintakertomuksessa.

Tulokset ja vaikutukset

Laskelman käyttöönotto auttoi tasapainottamaan yhtiön talouden ja saavuttamaan yhdenvertaisuuden osakkaiden kesken. Asunto- ja keskinäiset kiinteistöosaakeyhtiöt ovat tuloksestaan verovelvollisia, mutta verotettava tulos saadaan nolllille asuin-

talovarauksella, poistoilla, rahastoinnilla ja vahvistetuilla tappioilla, jolloin välittömiä veroja ei tule maksuun.

Suosituksukset ja tulevaisuuden näkymät

Suosittelen, että yhtiöt keräävät ylijäämää yllättävien korjausten varalle ja korvamerkitsevät varoja tulevia perusparannuksia varten.

Koska pankit edellyttävät nykyään myös taloyhtiöiltä omaa osuutta rahoituksesta niin voidaan erityistä isompaa investointia tai perusparannusta varten kerätä erityistä korjausvastiketta omana eränään vastikerahoituslaskelmassa ja varat voidaan rahastoida noudattaen verohallituksen ohjeistusta tai tehdä asuintalovaraus sekä tehdä mahdolliset poistot tuloksen tasaukseksi.

Tulevaisuudessa on tärkeää jatkaa laskelman kehittämistä ja varmistaa, että vastikkeiden maksussa saavutetaan yhdenvertaisuus. Näin voidaan varmistaa, että yhtiön talous pysyy tasapainossa ja osakkaat ovat tyytyväisiä.

Mikäli hoitupuolen ylijäämät kasvavat vuosittain on ne perusteltava toimintakertomuksessa.





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

Parannettavaa

1. Nykyisessä Kirjanpitolautakunnan 1.2.2017 ohjeistuksessa ei vastikerahoituslaskelmassa ole rinnalla edellisen vuoden vertailutietoja. Siksi tilintarkastuksessa on tullut esille, että edellisen tilikauden hoito- tai pääomapuolen yli- tai alijäämiä on virheellisesti kirjattu seuraavan tilikauden aikaisempiin lukuihin ko. tilikaudella täsmäytyksenä.
2. Myös Kirjanpitolautakunnan esittämässä vastikerahoituslaskelmassa sekä kirjanpito-ohjelmistot eivät esitä oikein erityisvastike- ja hankelaskelmaa siksi nämä sekoitetaan hoitopuolelle ja näin varsinainen hoitopuolen yli/alijäämä jää selvittämättä.
3. Samoin on ollut tilanteita, joissa perusparannusmenot on kirjattu tilinpäätökseen ao. kuluihin ja ostovelkoihin täysimääräisenä kirjanpitolain mukaisesti huomioiden, mutta rahoitustulona on vain esim. yhtiökokouksen hyväksymä limiitti ja näin ostovelkoina rahoitettu erä ei näy tilapäisenä tulona vastikerahoituslaskelmassa. Tämän takia hoitopuoli yhdistettynä hankkeeseen aiheuttaa sen että myös koko hoitopuoli näyttää miinusta tai jos limiittitiliä on nostettu liikaa, myös plussaa!

Tilikauden investoinneista kuten maalämmöstä ja muissa isoissa korjausurakoissa huomioitava luottolimiitin nosto tarkasti siten että maksupositit maksetaan ajallaan ja tilinpäätöksessä huomioidaan näiden ostolaskut myös veloissa mutta samalla isojen peruskorjausten tulopuoli, luottolimiitti ja menot eivät ole tasapainossa jos mukaan ei lasketa lyhytaikaisena rahoituksena ostovelkojen rahoitusta. Tämä siksi että suoriteperusteisesti kirjatut investoinnit ja isot korjaukset on huomioitu hankerahoituslaskelmassa menona ja usein vain nostettu tilinpäätöshetken luottolimiitti on mukana tulopuolella. Tämän vuoksi ostovelkoihin kir-



Säästöä putkistoilla

Energian ja kustannusten säästö alkaa heti maan alle jäävistä aluelämpöputkista. Riippuen putkilinjojen pituuksista, esim. rivitaloyhtiössä, Calpex-putkilla voi säästää satoja tuhansia euroja niiden käyttöiän aikana. Putkilla on tosiaan merkitystä.



Joustava

Taipuisat putkiratkaisut kaikkiin tarpeisiin



Energiatehokas

Energitehokkuuden edelläkävijä



Luotettava

Laatua ja kestävyyttä vuosikymmenestä toiseen



Ajansäästö

Putkien asentamisen helppous, asentajaystävälliset toimitukset



Asiantunteva

Palveleva ja ammattitaitoinen



Vastuullinen

Luotettava kumppani, turvalliset ja ympäristöystävälliset ratkaisut

CALPEX - Markkinoiden parhaat putket!

BRUGG PEMA

Puh. 010 4838 300
Jalostajantie 18, Seinäjoki
info@bruggpema.fi

Puh. 010 4838 200
Kornetintie 3, Helsinki
bruggpema.fi





jatut aktivoitavat investoinnit ja korjausmenojen ostovelat tilinpäätöksessä pitäisi myös huomioida kuten luottolimiittikin tulona, jolloin näkyy tämän hankkeen kokonaistilanne.

Tärkeintä on että hoitopuolen yli-alijäämä esitetään omana eränä, jolloin hoitovastikkeen määrittely seuraavan tilikauden talousarviossa toteutuu oikein.

4. Yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakkailla on mahdollisuus maksaa pois osuutensa pitkäaikaisista lainoista. Kun tehdään isoja investointeja tai perusparannuksia, on osakkailla ollut mahdollisuus maksaa osuutensa arvioidusta urakkasummasta lisätöineen, joka ei välttämättä ole lopullinen. Lisätyöt ym. voivat nostaa urakkaa. Tämän vuoksi hankelaskelma on laadittava tarkemmin joka vuosi ja valmistumisvuonna esitettävä hankelaskelma vuosittain, jossa on täsmäytetty myös osakkaiden aikaisemmin maksamat lainaosuudet tästä urakasta ja joko peritään lisää tai myös maksetaan takaisin. Olen huomannut että tätä ei enää noteerata omana täsmäytyksenä joko palautuksena tai perintänä lopullisessa lainaosuuslaskelmassa.

Paras tapa olisi että lainaosuuksia tulee ottaa vastaan sitten, kun luottolimiitti on vaihdettu lopulliseksi pitkäaikaiseksi lainaksi.

Tulevaisuudessa on tärkeää jatkaa laskelman kehittämistä.

Yhteenveto

Vastikerahoituslaskelma on osoittautunut tärkeäksi työkaluksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden talouden hallinnassa. Laskelman avulla on saavutettu yhdenvertaisuus vastikkeiden maksussa ja varmistettu yhtiön talouden tasapaino. Kehitystyöni jälkeen on tullut mukaan myös isojen perusparannuskorjausten hankeosuuslaskelma. Itselläni oli isännöitävänä vain uusia taloyhtiöitä ja isoja korjauksia tai investointeja ei silloin vielä ollut.

Suosittelen isännöitsijöitä esittämään taloyhtiöiden hallituksille ja yhtiökokouksille ensin vastikerahoituslaskelman sisällön ja esim. hoitopuolen yli/alijäämät, niistä aiheutuneet ylitykset ja alitukset, kun määritellään uuden tilikauden hoitovastikkeet. Merkittävät talousarviosta poikkeavat muutokset hoitokuuluissa ja rahoituspuolen erissä on aina esitettävä toimintakeromuksessa. ■



WWW.KIINTEISTO HUOLTOHEISKANEN.FI

029-340 0800 24/7

26v. laadukasta kiinteistöhuoltoa kantakaupungin alueella

Mannerheimintie 120L.1

00270 Helsinki

jarkko.heiskanen@kiinteistohuoltoheiskanen.fi

Sähköpyörän lataustelineet

Runkolukituskaaret latauspaikalla



Kauniit ja kestävät puistokalusteet

Kotimainen kalustoryhmä, jolle on
myönnetty avainlippuputunnus.



Lapset suojaan auringonpaahteelta

Aurinkopurjeen voi asettaa eri korkeuksiin
ja sitä voidaan käyttää aurinkovarjon lisäksi
myös hiekkalaatikon suojaverkkona.



Leikkiturva Oy
leikkiturva.fi

Soita, niin kerromme lisää:
puh. 0400 211 221

ril | JULKAISEE

RIL 275-2024

Asuinkiinteistön korjaushankkeen riskienhallinta

RIL 277-2024

Puukerrostalon elinkaarisuunnittelu

Rakenteellinen paloturvallisuus

RIL 195-3-2022

Asuinrakennukset - kerrostalot ja pientalot

RIL 195-4-2025

Tuotanto- ja varastorakennukset

TULOSSA!

RIL 274-2021

Kyberturvallisuus asuinkiinteistössä

RIL 107-2022

Rakennusten veden- ja kosteudeneristysohjeet

RIL 250-2020

Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen

RIL 268-2017

Asuinkiinteistöä kehittävä linjasaneeraus

■ LISÄTIEDOT JA TILAUKSET www.ril.fi/kirjakauppa

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

Yrjö Salomaa

Hallituksen puheenjohtaja, Kiinteistöliitto Pohjanmaa
Taloyhtiön hallitusammattilainen ja Hallituksen jäsen,
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry



MIKSI TALOYHTIÖN YHTIÖKOKOUS PÄÄTYY VALITSEMAAN YHTIÖN ULKOPUOLISEN HALLITUKSEN JÄSENEEN?

”KUUDEN ASUNNON rivitaloyhtiö. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksessa kuuluu olla kolme jäsentä. Taloyhtiön asukkaista moni on eläkkeellä ja loput kiireisiä töiden vuoksi, joten kolmannen hallitusjäsenen löytäminen asukkaiden keskuudesta on osoittautunut haasteelliseksi. Tästä syystä toivomme löytävämme hallitusammattilaisen täydentämään hallituksen ja olemaan mahdollisesti myös hallituksen puheenjohtajana”.

Useimmin on isännöitsijä aloitteellinen hallitusammattilaisen valitsemisessa, kun hän on istuvan hallituksen tulevia jäseniä selvitellessä todennut, että ei onnistu löytämään heitä taloyhtiön osakkaista. Myös hallituksen jäsen/jäsenet voivat ottaa yhteyttä ja kysyä ammattilaisen mahdollisuutta/halukkuutta. Usein tämä tapahtuu tilanteessa, jolloin ”tikut ovat ristissä” joko puheenjohtajan tai isännöitsijän kanssa. Harvoin tullaan ehdottamaan jotain kokouksen osanottajista tai sitten valitaan se, joka ”ei osaa kieltäytyä tehtävästä”.

Isännöitsijöiden mielipiteitä:

”Taloyhtiön osakkaista oli jo pidemmän aikaa ollut vaikeuksia saada jäseniä hallitukseen, siksi päädyttiin ulkopuoliseen.”

”Riitaisat yhtiöt – kun on tarpeeksi riideltä, ei kukaan enää halua lähteä hallitukseen haukuttavaksi. Paras tapa on tuolloin valita hallitusammattilainen, joka jaksaa/kestää kritiikin ja pysyy ulkopuolisena johtamaan riitaisaa yhtiötä.”

”Puhtaat sijoitusyhtiöt – ei löydy halukkaita hallitukseen vaan sijoittajat haluavat ulkoistaa hallitustyöskentelyn sen alan ammattilaisille.”

”Isot hankkeet – jos osakkaista ei löydy ammattitaitoa / halua hoitaa isoja hankkeita, valitaan näitä vetämään alansa ammattilainen, joka ymmärtää sekä itse hankkeesta, että taloyhtiömaailmasta.”

Osakkaiden päätessä valitsemaan ulkopuolisen hallitusammattilaisen taloyhtiön hallitukseen on syy yleensä monisyinen:

- Vastuunkanto, jossa kokouspalkkio on olematon ja hallinnollinen vastuunkanto jaetaan on toimimaton yhdistelmä.
- Nuoria osakkaita on myös hankala saada mukaan koska työelämässä olevat ovat kiireisiä.

– Kun siihen lisätään osakkaiden lähtökohta – tämä on kotini – niin kotona eivät osakkaat halua lisää taakkaa joutuessaan lähtemään yleensä iltaisin pidettäviin kokouksiin. Kotona halutaan olla ja elää niin että hommat hoituvat. Koti ja vapaa-aika on rauhoittumisen aikaa.

– Kun tiedetään hallitusammattilaisen tausta sekä taloudellinen ja rakennusteknillinen osaaminen niin tästä halutaan maksaa.

– Kun jääkiekkjoukkueen halutaan voittavan, valitaan sitä johtamaan Aleksander Barkov -tyyppinen pelaaja.

– Osakkailla ei yleensä ole valintatilanteessa syynä ulkopuolisen jäsenen valintaan muu kuin se, että kunhan minua ei vaan valita. Valitsemalla hallitusammattilaisen, vaikka se maksaa, on asia taas vuodeksi hoidossa.

– Toinen syy on se, että hallitustyöskentely koetaan rasittavaksi, on paljon kokouksia, luullaan, että joudun henkilökohdaisesti taloudelliseen vastuuseen, jos hallitus on tehnyt ”virheellisen” päätöksen ja taloyhtiö haastetaan käräjille.

– Hallituksen työskentelytavat ovat vieraita. Kun ei tiedetä miten kokous sujuu ja miten asioista päätetään niin siitä syntyy tunne, että en hallitse tätä, joka johtaa haluttomuuteen olla mukana hallitustyöskentelyssä.

– Ei haluta osakkaiden sylkikupiksi, jos hallitus on osakkaiden mielestä tehnyt ”väärä” päätöksiä. Kiitoksena ovat muiden osakkaiden haukut. Muut osakkaat kokevat, että hallituksen jäsenyys edellyttää olemaan aina muiden osakkaiden tavoitettavissa.

– Taloyhtiön ja osakkaan vastuunjako korjausasioissa ei ole tiedossa tai siitä on virheellistä tietoa.

– Tehtävien ja vastuunjako hallituksessa ei ole selvillä: mistä asioista päättää hallitus, mitkä kuuluvat isännöitsijälle, mitkä asiat ovat huoltoyhtiön hoidettavia. Pitääkö osakkaan kantaa vastuuta joistain muusta kuin vastikkeen maksusta?

Summa summarum eli mitä tulisi tehdä?

Tähän löytyy pätevä vastaus. Ota yhteys Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:hyn www.akha.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

**Aika uusia elementtisaumat?
Saumapartio hoitaa.**



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

AAA
KORKEIN LUOTOLUOKITUS
© Osa & Seuranta 2021

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

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

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Impregointi
- Julkisivupesu
- Huoltomaalaus

pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

✉ juha.moilanen@saumapartio.fi

☎ 010 212 3770 / 040 528 7937



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**

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

MODERNIN MÄRKÄTILAN ANATOMIA

SUUNNITTELUA KESTÄVÄLLÄ OTTEELLA

TEKSTI: PETRI CHARPENTIER

KUVAT: PEXELS



Kylpyhuoneet ja märkätilat ovat 2020-luvulla siirtyneet kodin teknisistä välttämättömyyksistä kokonaisvaltaisiksi hyvinvointitiloiksi. Suunnittelun näkökulmasta ne ovat paikkoja, joissa yhdistyvät korkeatasoinen estetiikka, tarkasti harkitut materiaalit ja teknisesti vaativa toteutus – samalla kun kestävän kehityksen ja ekologisuuden vaatimukset korostuvat.



TULEVAISUUDEN KYLPYHUONE ei ole vain käyttötila, vaan se on monitoiminen, käyttäjälähtöinen ja muuntuva osa arkkitehtuuria. Tämä haastaa suunnittelijat päivittämään käsitteisiään sekä materiaali- että tilaratkaisuista.

Kestävä suunnittelu ja ekologisuus

Ekologinen suunnittelu ei enää ole valinnainen lisä, vaan perusedellytys. Tämä näkyy sekä rakennusmateriaalien valinnassa että energiatehokkuuden ja vedenkulutuksen hallinnassa. Kylpyhuoneitiloissa tämä tarkoittaa mm. vedenkulutusta optimoivia suihku- ja hanaratkaisuja, harmaaveden hyödyntämistä huuhtelussa sekä uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä vedenlämmitysjärjestelmiä.

Suunnittelijoiden näkökulmasta haasteena on yhdistää nämä tekniset ratkaisut saumattomasti visuaalisesti korkeatasoiseen ja arkkitehtonisesti ehjään kokonaisuuteen. Ratkaisuja tarjoavat mm. sensoriohjatut laitteistot, älykäs ilmanvaihto ja integroidut valaistusjärjestelmät, jotka tukevat käyttäjäkokemusta ja ympäristötavoitteita.

Materiaalit – vastuullisuutta ja aistikokemusta

Materiaalivalinnat nousevat avainasemaan, kun yhdistetään kestävän rakentamisen periaatteet, kosteustekniset vaatimukset ja kylpyhuoneiden kasvava rooli sisustuksellisin tiloina. Trendaavat materiaalit painottavat luonnonmukaisuutta, kierrätettävyyttä ja pitkäikäisyyttä.

Tällä hetkellä pinnalla ovat mm.:

- **Mikrosementti:** Monikäyttöinen ja saumaton ratkaisu lattioihin ja seiniin, joka yhdistää teollisen estetiikan ja helppohoitoisuuden.
- **Kierrätetyt laatat ja komposiitit:** Esimerkiksi kierrätyslasista valmistetut laatat tai puu-muovikomposiitit, jotka kestävät kosteutta ja tuovat ekologista lisäarvoa.
- **Luonnonkivi ja puu:** Ajattomat materiaalit, jotka yhdistävät taktiilisyyden ja estetiikan – etenkin lämpökäsitelty puu ja savikivi ovat nosteessa.

- **Biopohjaiset pintamateriaalit:** Uudet biohartsit ja ekologiset pinnoitteet tarjoavat kestävän vaihtoehdon perinteisille synteettisille ratkaisuille.

- **Antibakteeriset ja itsepuhdistuvat**

pinnoitteet: Kasvava trendi erityisesti julkisissa tiloissa, mutta yleistymässä myös korkealuokkaisessa asuntorakentamisessa.

Materiaalin valinta ei ole enää pelkkä esteettinen tai budjettiin liittyvä kysymys – se on osa tilan elinkaarta ja ympäristövastuuta.

Teknologia ja älykkyys tilasuunnittelussa

Kylpyhuonetilat ovat nopeasti digitalisoitumassa. Älypeilit, valaistuksen ja lämpötilan automaatio sekä käyttäjään reagoivat suihkut ja hanat ovat jo nyt osa huippuluokan tilaratkaisuja. Älyratkaisut eivät ole vain mukavuustekijöitä – ne mahdollistavat energian ja vedenkulutuksen reaaliaikaisen seurannan, huoltotarpeiden ennakkoinnin ja paremman esteettömyyden eri käyttäjäryhmille.

Suunnittelijoiden roolina on tunnistaa, missä määrin ja miten teknologia integroidaan niin, että se tukee tilan käytettävyyttä ja arkkitehtonista ilmettä, mutta ei hallitse sitä.

Värimaailma ja visuaalinen identiteetti

Visuaalisesti tulevaisuuden kylpyhuoneet korostavat luonnollisuutta ja rauhallisuutta. Suosittuja ovat maanläheiset sävyt – savea, hiekkaa, lämpimiä harmaita ja murrettuja vihreitä. Ne heijastavat pyrkimystä palauttaa tila osaksi ihmisen ja luonnon välistä yhteyttä.

**Materiaalit
painottavat
luonnonmukaisuutta,
kierrätettävyyttä ja
pitkäikäisyyttä.**



Yhdistämällä nämä sävyt teksturoituihin pintoihin ja luonnonmateriaaleihin voidaan luoda tiloja, jotka toimivat yhtä hyvin arjen huoltotilana kuin henkilökohtaisen palautumisen paikkana. Tunnelmavalaistus, johon on liitetty luonnonvalon simulointia, tukee tätä kokemuksellisuutta ja hyvinvointia.



Muuntojoustavuus ja pitkäikäisyys

Tulevaisuuden märkätilojen suunnittelussa keskeinen kysymys on myös muunneltavuus. Ikääntyvän väestön, monimuotoisten perheiden ja erilaisten elämänvaiheiden huomioiminen vaatii modulaarisia ja adaptiivisia ratkaisuja. Kalusteet, tukirakenteet ja jopa tilanjakajat voivat olla säädettävissä, siirrettävissä tai päivitettävissä ilman koko tilan uudelleenrakentamista.

Tämä korostaa erityisesti pitkäikäisyyden merkitystä suunnittelussa – materiaaleilta ja rakenteilta edellytetään mekaanista kestävyyttä, huollettavuutta ja ajattomuutta.

Tulevaisuuden kylpyhuone on osa arkkitehtuuria

Kylpyhuoneiden ja märkätilojen tulevaisuus ei ole vain teknologinen tai ekologinen kysymys – se on kokonaisvaltainen arkkitehtoninen haaste. Suunnittelijan tehtävä on luoda tila, joka palvelee käyttäjiänsä vuosikymmeniä, kestää muuttuvia tarpeita ja kertoo arvoista, jotka ulottuvat esteettisyyden ulkopuolelle: vastuullisuudesta, hyvinvoinnista ja pitkäjänteisestä suunnittelusta.

Kun kylpyhuone suunnitellaan samoin periaattein kuin keittiö tai oleskelutila – käyttäjäkeskeisesti, ekologisesti ja visuaalisesti kunnianhimoisesti – lopputuloksena on tila, joka ei ole vain kestävää arkkitehtuuria, vaan myös tulevaisuuden rakennusnormiston edelläkävijä. ■



Eelis Rytönen

Kirjoittaja on Green Building Council Finlandin vaikuttamisen ohjausryhmän jäsen ja Ylvan Chief Impact Leader.



KORJAAMINEN ON PARASTA KIERTOTALOUTTA

Tiedeyhteisö kertoo karua tarinaa, kuinka tallustelemme kolmoiskriisissä kärventyvällä planeetalla, jossa luontokato, ilmastonmuutos ja saastuminen kiertävät toisilleen oivallisia kasvualustoja.

Ensimmäinen 1,5 asteen vuotuinen keskimääräinen lämpeneminen todettiin vuonna 2024, ja tuore tutkimus indikoi seitsemän planetaarisen rajan ylittyneen.

RAKENNUSALA ON yksi suurimmista syypäistä ilmastoon tilaan ja luontokatoon. Rakennukset kuluttavat noin puolet planeettamme raaka-aineista ja 40 prosenttia energiasta ja aiheuttavat kolmanneksen kasvihuonekaasupäästöistä ja jätteistä.

Onneksi rakennusalan yritykset heräilevät kriisin vakavuuteen. Yritys toisensa jälkeen hehkuttaa hulppeita projekteja, joissa materiaalit kiertävät entistä paremmin ja energiatehokkuus on huipussaan. Luontojalanjälki on laskettu, jokunen puukin on istutettu ja linnuille ja pörräisille on tarjottu mukavat oltavat talon suojista. Edelläkävijyyttä tarvitaan. Liian usein sitä kuitenkin halutaan ihailla uutuuttaan kiiltävissä, väljissä puitteissa.

Tuoreen tutkimuksen mukaan neljä viidestä tanskalaisesta kestävin materiaalein toteutetusta uudisrakennushankkeesta pitäisi jättää rakentamatta, jotta Tanskan rakennusala pysyisi planetaarisissa rajoissa. Samaan päätelmään päädyimme analysoidessamme kahden Helsingissä samanaikaisesti toteutetun hankkeemme – purkavaa uudisrakentamista edustavan, mutta todella ilmastotietoisesti toteutetun Lyyran ja korjausrakennushanke Grand Hansan – hiili- ja luontojalanjälkiä: korjausrakentaminen on lähes poikkeuksetta luonnon kannalta kestävämpää.

Suomessa uudisrakentamista perustellaan usein ilmastosyllillä. Parempaa energiatehokkuutta tavoitellessamme puramme systemaattisesti ja tietoisesti rakennukset entistä nuorempina. Energiatehokkuuden arvostus yli materiaaliarvostuksen ohjaa tilanteeseen, jossa kulutamme enemmän neitseellisiä materiaaleja, puksutamme enemmän päästöjä ilmakehään ja kajoamme luontoon enemmän kuin korjaamalla. Tämä ei

ole erityisen järkevää: Suomessa kulutettu energia on Euroopan puhtainta, kiertotalousasteemme puolestaan Euroopan heikoin.

”Kestävän rakentamisen” johtajajatkukseksi on otettu ”pienempi aiheutettu paha” ilmastolle ja luonnolle. Vaikka toimintamalli on oikean suuntainen, johtaa se edelleen luonnonvarojen ylikulutukseen liian halvalla. Päästäksemme osaoptimoidun uudisrakennushankkeen ideaalista kohti uudistavaa suunnittelua, kaikkien pitäisi kantaa kortensa kekoon. Ehdotankin, että:

1. Käyttäjien arvostus 70–90-luvulla valmistuneisiin kohteisiin tulisi herättää henkiin nykyistä kunnianhimoisemmalla suunnittelulla. Hyviä esimerkkejä löytyy jo: mainitsemisen arvoinen on ainakin Sörnäisiin Kaikukadulle vuosi sitten valmistunut Haiku-kiinteistö.
2. Tilojen omistajille pitäisi luoda rahallinen energiatodistuksen kaltainen porkkana kaupungin tilakannan käytön tehostamiseen – ei vain osaoptimoidun talokohtaisen vuokrausasteen maksimointiin.

Ukrainan sodan täysimittainen käynnistyminen vuonna 2022 osoitti, miten yksittäinen muutos maailmanpolitiikassa voi vaikuttaa dramaattisesti luonnonvarojen ja materiaalien saatavuuteen ja edelleen hintaan. Vielä ehdimme reagoida ilmastomuutoksen ja luontokadon vaikutuksiin hallitusti – ja jopa ennaltaehkäisevästi. ■

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



Sisäilmapaja 16

Säpinää sisäilmasta
Espoo 19.–20.11.2025

Teemoina:

Sisäilmaratkaisut

Sisäilman laatu

Ilmanvaihdon toiminta

Asuntokaupan kuntotarkastus

Huolto ja ylläpito

Tutustu pajapäivien ja
Pajan illan ohjelmaan
ja ilmoittaudu:

sisailmayhdistys.fi



Ohjelmassa mukana mm.



MAIJA LEHTINEN

Espoon Tilapalvelut-liikelaitos



MIRA GRÖNROOS

Suomen ympäristökeskus



VALTTERI VIITIKKO

Rakennustieto Oy

UNOHTUMATON TYÖHYVINVOINTIPÄIVÄ PYÖRÄILYN JA METSÄN MAKUJEN ÄÄRELLÄ

Mikä olisikaan parempi tapa vahvistaa tiimihenkeä ja lisätä jaksamista kuin viettää virkistävä työhyvinvointipäivä merellisessä miljöössä ja Teijon kansallispuiston rauhassa? Villa Seaview tarjoaa yrityksryhmille saumattoman kokonaisuuden, jossa kokoukset, luovat tauot ja elämykselliset aktiviteetit sitoutuvat yhteen – tuloksena energiaa, uusia ideoita ja uudistunut, entistä yhteisöllisempi tiimi.

PÄIVÄ VILLA SEAVIEW'SSÄ ei ole vain tilaisuus irtautua toimiston arjesta. Se on matka kohti palautumista, yhteistä ymmärrystä ja työn merkityksellisyyden vahvistamista. Se on mahdollisuus antaa tilaa hiljaisuudelle, kuuntelulle ja kohtaamiselle – ja löytää uudelleen ne elementit, jotka tekevät työyhteisöstä enemmän kuin osiensa summan.

Villa Seaview – räätälöity majoituskohde, jossa palvelu on arvo, ei pelkkä sana

Villa Seaview on enemmän kuin paikka yöpyä. Se on kokonaisvaltaisen vieraanvaraisuuden kehto – täydellisesti teille

varattu, merellinen villa Teijon ruukkikylässä. Yksilöllinen majoituskokemus syntyy rauhoittavasta tunnelmasta, luonnonläheisestä ympäristöstä ja henkilökunnasta, joka huolehtii tapahtumanne sujuvuudesta.

Silent Meeting-ajatus: tilaa ajattelulle, syvälle kuuntelulle ja oivalluksille. Kun mieli lepää, ideat kasvavat – ja tiimin tehokkuus nousee luonnollisesti. Vähemmän melua, enemmän merkitystä.

Jokainen Villa Seaview'n vierailu suunnitellaan asiakaslähtöisesti. Ilta voi huipentua istuvaan illalliseen kynttilänvalossa, aamukahvi nautitaan ulkoterassilla aaltojen rytmiä kuunnellen,

KUVA: MERITEJO BIKE PARK





ja kokous voidaan viedä metsään, jossa ideat nousevat luonnollisesti esiin. Yhdessä olemme enemmän, ja me uskomme, että hyvinvointi syntyy yksityiskohdista, huomiosta ja tilasta olla oma itsensä.

Pyöräilyelämyksiä

– Meri-Teijo Bikepark, alamäkipyöräily & opastetut kansallispuistoretket

Alamäkipyöräily Meri-Teijo Bikeparkissa on elämys, joka yhdistää fyysisen haasteen ja vauhdin riemun. Modernit hissit kuljettavat pyöräilijät ylös, ja alas pääsee valitsemalla oman taitotason mukaisen reitin. Tarjolla on teknisiä kivikko-osuuk-

sia, pehmeämpiä flow-linjoja ja kaikkea siltä väliltä. Ammatti-ohjaajat huolehtivat turvallisuudesta ja opastavat jokaista osallistujaa yksilöllisesti. Kokemus yhdistää ryhmän tavalla, joka kantaa kokoushuoneen puolelle asti.

Sähköpyörillä kansallispuistoon: opastettu pyöräretki kulkee pitkin kansallispuiston merkittyjä reittejä, halki metsien, soiden ja rantakallioiden. Reitin varrella pysähdytään ihailemaan maisemia, kuulemaan alueen historiasta ja keskustelemaan siitä, mitä hyvinvointi tarkoittaa meille tänään. Retki ei vaadi aiempaa kokemusta pyöräilystä, ja sähköpyörät madaltavat osallistumiskynnystä. Kevyt liikunta luonnon keskellä rauhoittaa mieltä ja vahvistaa yhteenkuuluvuuden tunnetta.



KUVA: MERI-TEIJO BIKE PARK



Metsäravintola – avotulen aromit ja hiljaisuuden fine dining

Päivän kruunaa ruokailu metsän keskellä – ainutlaatuinen elämys, jossa hiljaisuus, tuli ja luonnon omat rytmit asettavat tahdin. Metsäravintolan keittiömestari valmistaa menun paikan päällä: villiyrtejä, metsämarjoja, lähikalaa tai riistaa. Ruokailaitto tapahtuu avotulella, ja kattaus rakentuu Villin luonnon keskelle. Tämä ei ole vain ateria – se on yhteistä läsnäoloa, joka pysäyttää ja juurruttaa hetkeen.

Yhteinen ateria luonnon keskellä syventää keskustelut ja luo tilaa uudelle kasvulle. Ruoka yhdistää kulttuureja, mutta metsäillallinen yhdistää ihmiset tavalla, joka ei vaadi sanoja.

Miksi tämä toimii työyhteisölle?

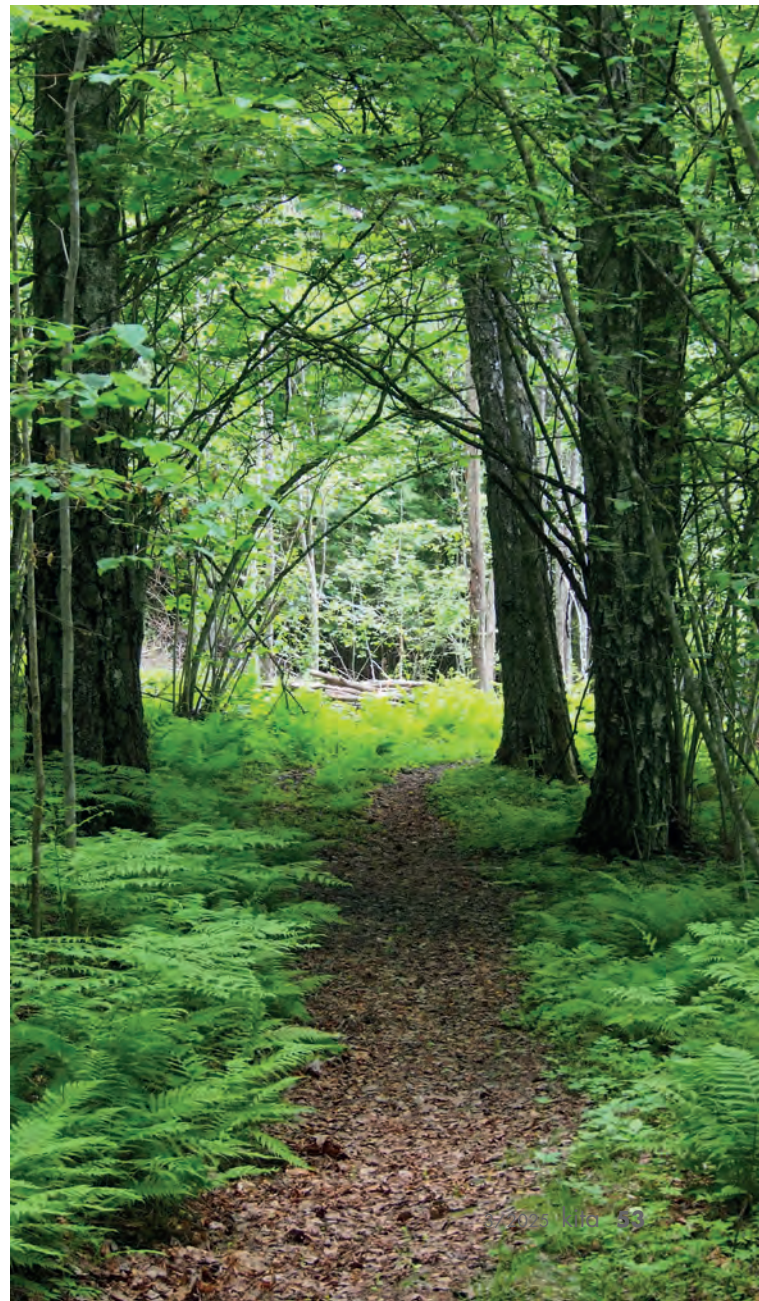
- Liike & luonto vapauttavat stressiä, lisäävät luovuutta ja parantavat vireystilaa. Kehon liike ruokkii mielen liikettä.
- Silent Meeting & rauhoittuminen luovat tilaa strategiselle ajattelulle. Kun ärsykkeet vähenevät, ajattelu syvenee ja tiimin älykyys kollektiivisena resurssina pääsee esiin.
- Yhteinen haaste (Bikepark-rata, metsäpolku tai hiljaisuuden jakaminen) rakentaa luottamusta, lisää yhteistä ymmärrystä ja parantaa vuorovaikutusta – sanojen ja tekemisen tasolla.
- Elämys jää mieleen. Se muokkaa työyhteisön tarinaa ja tuo yhteisiä muistoja, joihin voi palata myös kiireen keskellä. Kokemus kantaa kauas arkeen. ■

Lisätiedot ja varaukset:

www.villaseaview.fi • info@villaseaview.fi • 044 981 9993

Tervetuloa kokemaan, kuinka hiljaisuus synnyttää ideoita ja liike luo yhteyden

– Villa Seaview, merellinen inspiraation lähde.



AURINKOVOIMAA JÄRKEVÄSTI JULKISIVUREMONTIN YHTEYDESSÄ

TEKSTI JA KUVA: MATTI KUMPULAINEN, HALLITUKSEN JÄSEN / JULKISIVUYHDISTYS – JSY RY

Peruskorjaus tarjoaa kiinteistönomistajalle mahdollisuuden parantaa energiatehokkuutta monella tasolla. Lisäeristyksen ja uuden julkisivun lisäksi rakennukseen voidaan samalla integroida aurinkopaneeleita, jotka pienentävät energiakustannuksia ja hiilijalanjälkeä. Helsingin Länsi- Herttoniemessä toteutettu Mäenlaskijantien kerrostalon peruskorjaus osoittaa käytännössä, kuinka aurinkoenergia voidaan tuoda osaksi arkkitehtuuria ja energiatehokkuutta.

HEKAN OMISTAMA rauhallisessa lähiömiljöössä sijaitseva 1960-luvun asuinkerrostalo peruskorjattiin kattavasti vuosina 2024–2025. Talon päätyjen vanhat eristerappaukset purettiin ja talon kaikki julkisivut lisälämmöneristettiin mineraalivillalla ja levyrappattiin. Pinta viimeisteltiin itsepuhdistuvalla pinnoitteella, johon tehtiin vanhaa pintaa mukaileva pystyharjaus.

Erityisenä yksityiskohtana julkisivun eteläseinälle asennettiin aurinkopaneelijärjestelmä, jonka integroidut paneelit sulautuvat saumattomasti samaan tasoon levyrappauksen kanssa.

Aurinkopaneeleita asennettiin myös katolle IV-konehuoneen julkisivuihin.

Energia- ja kustannustehokasta

Aurinkoenergiaa tuottava seinä on kannattavin toteuttaa julkisivukorjauksen yhteydessä. Esimerkiksi StoVentec Photovoltaics Inlay -aurinkopaneelijärjestelmä ei tarvitse alleen erillistä taustarakennetta, mikä tekee ratkaisusta kustannustehokkaan ja lyhentää investoinnin takaisinmaksuaikaa. Samoja rakennustelineitä ja työvoimaa voidaan hyödyntää sekä julkisivun että aurinkopaneelin asennuksessa, mikä vähentää kokonaiskustannuksia.

Energiansäästö näkyy paitsi käyttökustannuksissa myös kiinteistön arvonnousuna. Aurinkopaneelit voivat houkuttaa ympäristötietoisia asukkaita tai vuokralaisia, ja tuottaa omistajalle pitkän aikavälin hyötyjä.

Integroitavat paneelit ovat esteettinen ja kestävä ratkaisu

Integroitava aurinkopaneelijärjestelmä, kuten Mäenlaskijantiellä käytetty StoVentec Photovoltaics Inlay, yhdistää aurinkoenergian tuotannon rakennuksen julkisivuun ilman, että ulkonäöstä tarvitsee tinkiä. Aurinkopaneelit ovat tällöin kiinteä osa rakennuksen arkkitehtuuria, eivätkä vain päälle asennettu lisäosa. Paneelit on mahdollista yhdistää eri julkisivumateriaaleihin kuten rappaukseen, tiileen tai lasiin.



Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamassa Mäenlaskijantie 4:ssä on asennettu aurinkopaneelijärjestelmä, jossa aurinkoenergia yhdistetään julkisivuun ulkonäöstä tinkimättä. Kohteen pääurakoitsijana toiminut PEAB Oy, suunnittelu Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co Oy, rakennesuunnittelu Sitowise Oy ja sähkösuunnittelu Hepacon Oy.

Järjestelmän sähkö- ja kiinnityselementit voidaan upottaa rakenteisiin, jolloin kokonaisuus on sekä kestävä että tyylikäs. Laadukkaat paneelit kestävät suomalaiset sääolosuhteet, ne ovat kierrätettäviä ja voidaan myös päivittää helposti uusiin tai purkaa modulaarisen rakenteensa ansiosta.

Jatkuva suorituskky vuodenajasta riippumatta

Aurinkopaneelijulkisivu tuottaa sähköä tehokkaasti ympäri vuoden. Julkisivuasennuksessa saadaan myös matalammalta paistavat syksyn, talven ja kevään auringon säteet hyvin talteen, mikä parantaa hyötysuhdetta. Lisäksi seinään asennettavien paneelien päälle ei kerry lunta, jäätä tai roskaa, kuten lehtiä.

Aurinkopaneelit kannattaa integroida mahdollisuuksien mukaan itä-, länsi- ja eteläjulkisivuihin. Näin saadaan hyödynnettyä julkisivulle säteilevä energia auringon noususta laskuun.

Asennus onnistuu kaikissa sääolosuhteissa vuodenajasta riippumatta. Seinään asennetut paneelit eivät myöskään haittaa normaalia kiinteistön katolla tapahtuvaa liikumista ja huoltotöitä. ■

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

XAMKIN OPINNÄYTETYÖ SELVITTI: ENERGIAYHTEISÖJEN PERUSTAMINEN TALOYHTIÖISSÄ ON JÄÄTYNYT LÄHES NOLLATASOLLE

KUVAT: PEXELS

Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Xamkin sähkövoimatekniikan ylemmän ammattikorkeakoulututkinnon opiskelija Marko Sorsa on tutkinut opinnäytetyössään asunto-osakeyhtiöiden energiayhteisöjen perustamisen hitautta. Muutamien matalien perustamispikkien jälkeen energiayhteisöjen perustaminen on hiipunut lähes kokonaan, eikä edes sähköenergian voimakas hintaheilahtelu ole saanut energiayhteisöjä kasvuun.

VAIKKA LAKIMUUTOS 1133/2020 mahdollisti energiayhteisöjen perustamisen yksityishenkilöille, yhteisöille ja yrityksille Suomessa, niiden määrä asunto-osakeyhtiöissä on edelleen hyvin pieni. Energiayhteisöt mahdollistavat aurinkoenergialla tuotetun sähkön jakamisen taloyhtiön jäsenten kesken, jolloin hyötyjänä ei ole vain taloyhtiön kiinteistösähkön kulutuskohteet.

Fingrid Oyj:n tytäryhtiö Fingrid Datahub Oy selvitti opinnäytetyötä varten energiayhteisöjen määrän Suomessa helmimaaliskuun vaihteessa 2025. Selvityksen mukaan Fingrid Datahub Oy:n ylläpitämässä datahub-järjestelmässä oli yhteensä vain 376 energiayhteisöä. Suurin osa, 282 energiayhteisöä, sijaitsi Etelä-Suomessa. Länsi-Suomessa, mukaan lukien Pirkanmaa ja Keski-Suomi, oli perustettu 75 energiayhteisöä, kun taas Itä- ja Pohjois-Suomessa sekä Lapissa energiayhteisöjen määrä oli vain 19. Suomessa on kaikkiaan noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä.

Suomen suurimman sähköverkkoyhtiö Carunan toimialueella oli perustettu 90 energiayhteisöä ja toiseksi suurimman Elenia Oy:n alueella 34 yhteisöä. Kaikkiaan Suomessa on 77 sähkönjakelun verkkoyhtiötä.



Heikko tietoisuus ja isännöitsijöiden passiivinen rooli hidasteena

Opinnäytetyössä tehtyjen selvitysten mukaan yksi suurimmista syistä energiayhteisöjen vähäiseen määrään on edelleen valitseva yleinen tietämättömyys niiden mahdollisuuksista taloyhtiöasumisen energiankäytössä. Myös isännöitsijöiden passiivinen rooli vaikuttaa merkittävästi energiayhteisöjen kehitykseen. Usein keskustelun energiayhteisön perustamisesta aloittaa valvetunut taloyhtiön asukas tai hallituksen jäsen, eikä isännöitsijä. Isännöitsijöiden koulutustarve energiayhteisöistä on akuutti. Suomessa noin 55 000 taloyhtiötä ostaa isännöintipalvelua, minkä lisäksi osassa taloyhtiöitä on asukas-isännöinti.

Energiayhteisöjen yleiset hyödyt

Energiayhteisöt edistävät omakotitaloasumisen ja asunto-osakeyhtiöasumisen tasa-arvoista sähköenergiankäyttöä ja energiaomavaraisuutta. Ne lisäävät paikallista sähköntuotantoa ja ekologisuutta, sekä parantavat huoltovarmuutta. Lisäksi energiayhteisöt vähentävät sähkönsiirron tarvetta, mikä pienentää myös osaltaan ympäristöpäästöjä. ■

Lisätietoja: marko.sorsa@xamk.fi ja juha.korpijarvi@xamk.fi

Lähde: Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Xamk



TULISIJAN VALINTA- JA KÄYTTÖOPAS 2025

RILin tulisijaopas antaa riippumatonta tietoa tulisijan ja savupiipun valintaan ja käyttöön. Opas on ladattavissa veloitusetta RILin Kirjakaupasta ja linkkiä saa jakaa myös eteenpäin asiasta kiinnostuneille!

OPPAASSA KUVATAAN keskeisimmät rakentamis- ja paloturvallisuusmääräykset ja ohjeet, joilla varmistetaan, että suunnittelun perusasiat ovat kunnossa ja mietinnässä oleva tulisija-savupiippuyhdistelmä vastaa varmasti tulevaa tarvetta. Lisäksi oppaassa on tietoa tulisijoista ja savupiipputyypeistä, niiden päästöistä ja käytöstä lämmityksessä. www.ril.fi/kirjakauppa

RIL 195 ohjeet käsittelevät rakenteellista paloturvallisuutta

Ensimmäinen osa RIL 195-1-2018 Rakenteellinen paloturvallisuus – Yleiset perusteet ja ohjeet käsittelee yleistasolla ajantasaisen lainsäädännön ja eurooppalaisen normiston määrittelemät vaatimukset. Ohje sisältää esimerkkiratkaisuja sekä taustatietoa asetuksen vaatimuksille.

Käyttötarkoituksellisia ratkaisuita ja korjausrakentamiskohteiden erityispiirteitä esitellään tarkemmin sarjan muissa



ohjeissa. Sarjan toinen osa käsittelee työ- ja toimistotiloja (RIL 195-2-2020). RIL 195-3-2022 Rakenteellinen paloturvallisuus. Asuinrakennukset – kerrostalot ja pientalot käsittelee asuinrakennusten paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia ja niiden sovelluksia sekä antaa esimerkkejä paloturvallisuusratkaisuksista. Sarjan viimeinen osa RIL 195-4-2025 Tuotanto- ja varastorakennukset ilmestyy syksyllä. ■

Lisätietoja: www.ril.fi/kirjakauppa

Villa Seaview – Ruukkikylän ja Kansallispuiston kainalossa

Laajenna horisonttiasi ja vahvista henkilöstösi hyvinvointia Teijossa

www.villaseaview.fi



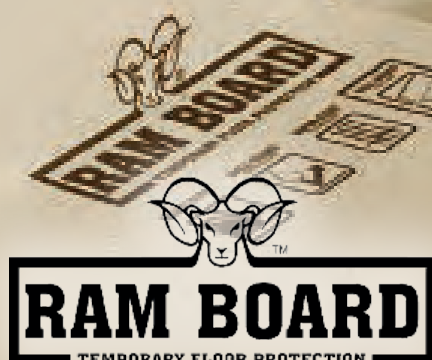
NÄKÖALOJA BUSINESS-ASUMISEEN?

Liikemiestason huoneistohotelli Helsingin ydinkeskustassa
Alkaen 51 euroa/vrk



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!