

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

4/2025

KESTÄVÄ KEHITYS LUO ARVOA

**Kattokysely antaa
monille taloyhtiöille
miettimisen aihetta**

**Kiinteistöliitto
Uusimaan hallitustyö on
antoisaa ja opettavaista**

**Huoneistokohtainen
vesimittaus säästää:
muistilista taloyhtiöille**

"Meidän projektit eivät pysy budjetissa... ... ainakaan täydellisesti"

Yli 600 korjausrakennushankkeen kokemuksella hankkeidemme lisä- ja muutostyökustannukset ovat ylittyneet keskimäärin vain **3,51 %**.
Jatkamme edelleen ponnisteluita kohti **0 %:a**.

MIKSI KIINTEISTÖTAKUU?

YLI 600:N ONNISTUNEEN
PROJEKTIN DATAPANKKI
UUSILLE ASIAKKAILLE

HIOTUT
TOIMINTAMALLIT

LAAJA KÄYTÄNNÖN
KOKEMUS TYÖMAILTA SEKÄ
ERINOMAINEN KOULUTUS

ARVOPOHJA JA
RESURSSIT
RATKAISEVAT

SYVÄLLINEN YMMÄRRYS
RAKENNUSPERINTEESTÄ
JA NYKYVAATIMUKSISTA

KESKITYMME
VAIN SIIHEN
MISSÄ OLEMME PARHAITA



KIINTEISTÖTAKUU

Arkitehti- ja insinööritoimisto korjausrakentamiseen

Korjausrakentamisen hankkeita ja tutkimuksia,
jotka muuttavat mielikuvasi koko rakennusala.
Erityisosaamisena vanhat rakennukset ja suojelukohteet.



Vesikatot



Julkisivut ja
parvekkeet



Ovet ja
ikkunat

ASFALTTIHUOLTO OY

ASFALTOINNI
KIVITYÖT
VIHERTYÖT
KIVITUHKAUKSET
SALAOJAT
MASSANVAIHDOT
ROUTAKORJAUS
MAALIMERKINNÄT

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyriyys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttityötä sekä maanrakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.

Arto Hujanen 0400 857 974

Tomi Hujanen 040 532 4848

Paavo Mörk 040 668 1666

asfalttihuolto@kolumbus.fi

www.asfalttihuolto.fi



Aika uusia **elementtisaumat**?
Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

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

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesus
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi

010 212 3770 / 040 528 7937



Taloyhtiöt - korjatkaa nyt kuin viimeistä päivää!

Joskus tähdet ovat kohdallaan ja silloin kannattaa toimia. Nyt tämä tilanne on päällä kiinteistöjen korjauksissa. Korot ja rakennustarvikkeiden hinnat ovat alhaalla, työvoimaa on saatavilla ja suunnittelu- toimistoissa on tyhjäkäyntiä. Silti Kiinteistöliiton viimeisin korjausrakentamisbarometri näyttää melko alhaisia lukemia ensi vuodelle. Taloyhtiöt eivät barometrin tulosten perusteella ole lähdössä isosti liikkeelle, siis laajalla joukolla tekemään peruskorjauksia. Mikä ihme tähän on syynä?

Osittain kyse voi olla prosessien hitauteesta, koska suunnittelupuoli on jonkin verran vilkastunut. Prosessi hankesuunnittelusta kilpailutukseen ja urakatarjosten saamiseen vie aikansa, usein vuodesta kahteen. Ja siitä on vielä matkaa itse toteutukseen. Rahoituksen saatavuus ei pääosin ole ongelma, vaikka isomman korjausvelan yhtiöt ovat törmänneet rahoitushaasteisiin jopa pääkaupunkiseudulla.

Eniten korjataan putkistoja

Syksyn korjausbarometrin mukaan kerrostaloissa remonttien kärjessä ovat vesi- ja viemärijärjestelmät, joita ilmoitti korjaavansa noin 10 prosenttia kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä korjauskohteita olivat julkisivut ja vesikatot. Myös lämmitysjärjestelmän korjauksia tehdään paljon. Sen sijaan sähköautojen lataushankkeiden osuus laski kerrostaloissa alle viiteen prosenttiin vastanneista. Todennäköisesti ARA-tukien lakkaaminen taloyhtiöiden latausinfraan on yhtenä synnä laskeneeseen määrään.

1970- ja -80 luvuilla rakennettiin paljon, ja nämä kiinteistöt ovat tulossa putkiremontti-ikään. Siksi on todennäköistä, että putkistosaneeraukset tulevat pysymään kerrostalokannan yleisimpien korjausten joukossa seuraavan 10 vuoden ajan. Rivi- ja erillistaloissa piharakenteet ja salaojat, ulkovaipan



Nyt on oikeasti hyvä aika korjata.

tehdyt peruskorjaukset säästävät kiinteistön ja sen osakkaat nopeilta ja usein kalliilta hätäkorjauksilta. Lisäksi koko ajan kunnossapidetty kiinteistö säilyttää paremmin ja tasaisemmin arvonsa. Ja kaiken bonuksena asumismukavuus pysyy parempana.

Nyt on oikeasti hyvä aika korjata. Toivottavasti myös ensi ja sitä seuraavana vuonna, mutta varma ei voi olla. Siksi kannattaa ryhtyä toimeen heti.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja

peruskorjaukset sekä putkistot ovat yleisimpien hankkeiden listalla.

Rohkeutta päätöksentekoon

On hyvin harvinaista, että peruskorjaushankkeen jälkeen ollaan tyytymättömiä siihen, että hankkeeseen lähdettiin. Sen sijaan usein kuulee harmittelua siitä, että miksi ei lähdetty tarpeelliseen hankkeeseen jo aiemmin.

Mikäli korjaustarvetta on, ei ryhtymistä kannattaisi lykätä. Tähän on useampikin hyvä syy. Korjauksia kannattaa tehdä järjestyksessä ja ajallaan, tällöin vältetään ylisuurilta lainoilta ja vastikkeilta. Rahoitusta saa helpommin järkevän kokosiin hankkeisiin. Oikeaan aikaan

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Tuottaja Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi

Taitto Samuli Lahtinen

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi ja Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi

Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-uusimaa

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehdien tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

**SYS
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTEISÖ

Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

Älä suotta stressaa yhtiökokous-sesonkia.
Hoidamme asunto-osakeyhtiöiden
tilintarkastukset nopeasti ja osaavalla
palveluasenteella, kilpailukykyiseen hintaan

HELSINKI

HT Christian Klemetti... 044 555 5668
HT Lauri Oljemark 040 937 0915
HT Perttu Mettomäki.... 045 873 6373
KHT Antti Nurmonen.... 045 175 6466

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

Sitratori 5 (4. krs),
00420 **HELSINKI**
Puh. 010 – 420 2252

Puusepänkaarre 2,
06150 **PORVOO**
Puh. 010 – 420 2254

www.sysaudit.fi

PORVOO

HT Christoffer Aarnio... 040 040 6852
HT Marlene Backman... 045 315 0626

UUDENMAAN PIHAPUU

- Reskellä kaupunkia,
lähellä luontoa -

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi

Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 4/2025

- 3 Pääkirjoitus
- 5 Ajassa
- 8 Kestävä kehitys taloyhtiön arjessa



10

- 10 Sähköajoneuvojen lataaminen ja tehomaksut
- 12 Mitä uutta tulevassa asunto-osakeyhtiölaissa?
- 15 Isännöintiin laatutakuu vuonna 2026?
- 16 Hallitustyötä kohti parempaa asumista
- 18 Katto - rakennuksen viides julkisivu
- 20 Huoneistokohtainen vedenmittaus ja vesimittarit

EDUNVALVONTA

- 23 Taloyhtiöiden kustannuksiin maltillista kasvua vuonna 2026
- 25 Yrityskylästä taitoja työelämään



25

NEUVONTA

- 26 Hallintaanotto ja Huoneiston viat
- 28 Lakipalsta: Taloyhtiö virheellisten vastikkeiden viidakossa

KOLUMNI

- 29 Yhdessä toimien parempi asuinympäristö
- 30 Tulevaisuutemme elävissä keskustuissa
- 31 Yhdistys tiedottaa



Talvikunnossapito taloyhtiöissä

Miten lumenpudotukset ja -auraukset tulisi järjestää? Kuka huolehtii liukkauden torjunnasta taloyhtiön ton-tilla? Voiko hallitus joutua vastuuseen yhtiön hallitse-milla alueilla tapahtuvien henkilö- tai esinevahinkojen osalta?

Kun kiinteistöhuolto hoitaa huoltotyöt

Taloyhtiön vastuulla on huolehtia kiinteistön alueen turvallisuudesta ja toimia siinä huolellisesti. Taloyhtiön tulisi sopia kiinteistönhuoltosopimuksessaan mahdollisimman yksityiskohtaisesti muun muassa katolla olevan lumen tarkkailusta ja lumenpudotukseen ryhtymisestä. Sama koskee liukkauden torjuntaa ja lumen aurausta. Näin yhtiö siirtää tehtävät huoltoyhtiölle ja toimii huolellisesti. Yhtiön tulee kuitenkin tarkkailla, että huoltoyhtiö hoitaa em. velvoitteensa.

Kun lumityöt tehdään talkoovoimin

Osakkaat voivat yhtiökokouksessa päättää mm. lumi- ja hiekoitustöiden tekemisestä osakkaiden voimin talkootyönä vuorotellen. Yhtiökokouspäätös ei kuitenkaan sido niitä osakkeenomistajia, jotka eivät ole paikalla kokouksessa tai eivät suostu talkootyöhön. Talkootyöt perustuvat vapaaehtoisuuteen ja talkoista kieltäytyvää osakasta ei voida velvoittaa osallistumaan yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien tehtäviin. Kieltäytyvältä osakkaalta ei voida myöskään periä suurempaa vastiketta kuin muilta osakkailta eikä hänen osuuttaan kunnossapitotöistä voida teettää hänen kustannuksellaan ulkopuolisella palveluntarjoajalla. Osakkaan kieltäytyessä talkootyöstä on mahdollista, että muut osakkaat niin halutessaan tekevät myös kieltäytyvän osakkaan osuuden töistä.

Yhtiön velvollisuus on järjestää talvikunnossapito, jos osakkaat eivät talkoovoimin saa kunnossapitotöitä hoidettua.

Vuoden 2025 puheenjohtaja ja taloyhtiöteko palkittu

Kiinteistöliitto Uusimaa järjesti kolmannen kerran alueellisen kilpailun, jossa etsittiin esimerkillistä puheenjohtajaa sekä taloyhtiötekoa teemasta ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö. Kilpailuun saatiin yhteensä 85 ehdotusta ja voittajat julkistettiin 18.11. yhdistyksen Korjausrakentamissillassa, Wanhassa Satamassa Helsingissä

Vuoden puheenjohtajan tittelin sai **Pekka Killström** As Oy Kirstilaxista. Killström edustaa vuonna 1976 valmistunutta 96 asunnon kerrostaloa Espoosta. Perusteluja voittajaksi oli lukuisia, mm. halu jatkuvasti parantaa taloyhtiön yhteishenkeä ja lisätä yhteistyötä alueen viiden

naapuriyhtiön puheenjohtajien Lax-ryhmällä. Hän on myös luonut yhtiölle strategisen tahtotilan eli Kirstilaxin Ohjausvoiman.

Vuoden taloyhtiöteko -kilpailussa voittajaksi julistettiin Asunto Oy Helsingin Kotisatama, 2015 valmistunut 63 asunnon Hitas-talo. Siellä on esimerkillisesti aktivoitu asukkaita erilaisilla yhteisöllisillä harrastuksilla ja arkitoimilla.

Voit lukea enemmän voittajista seuraavasta lehdestämme 1/2026.

Korjausrakentamisbarometri: Taloyhtiöiden korjaaminen vähentynyt edelleen

Kiinteistöliiton syksyn Korjausbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentaminen supistuu tänä vuonna edelleen lievästi. Positiivista on se, että tulevia korjaushankkeita suunnittelee useampi kuin viime vuonna. Tämä voi heijastaa urakointien kasvua ensi vuodesta lähtien.

Syys-lokakuussa 32 prosentilla taloyhtiöitä oli korjaushanke menossa tai se oli juuri päättynyt. Käynnissä olevia hankkeita on hieman viime vuotta vähemmän, mutta hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaiheessa olevien taloyhtiöiden määrä on kasvanut. Taloyhtiöt ovat barometrin mukaan saaneet tarjouksia edelleen verrattain hyvin

Korjausrakentamisen laskuvaihe voi päättyä

Tulosten perusteella taloyhtiöiden korjausrakentamisen määrä jäänee tänä vuonna jälkeen edellisvuosista. Näkymät eivät kuitenkaan enää heikentyneet kevään tilanteeseen verrattuna. Barometrissa laskettava vastausvuoden Ilmapuntarilukema oli edelleen miinusmerkkinen, mutta vähemmän kuin keväällä. Luvut olivat parhaat pääkaupunkiseudulla ja Pohjois-Suomessa. Koko maassa aiempaa suuremmasta korjaamisen määrästä raportoi 26 prosenttia vastaajista, kun taas pienemmästä korjausrakentamisen määrästä kertoi 30 prosenttia vastaajista.

- Korjausrakentamisessa on päättymässä kolmas peräkkäinen miinusmerkkinen vuosi, ja tämänhetkinen

näkymä on nollakasvu vuodelle 2026. Kevättalvella 2026 yhtiökokousten aikaan nähtäneen, mihin suuntaan vuoden 2026 korjausrakentaminen lopullisesti kallistuu, tulkitsee tuloksia Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Putkistokorjaukset ovat edelleen kerrostalojen korjauksissa kärkipaikalla. Seuraavina tulevat julkisivu- ja vesikattohankkeet sekä lämmitysjärjestelmäurakat. Sen sijaan sähköautojen lataushankkeiden osuus laski kerrostaloissa alle viiteen prosenttiin vastanneista. Rivi- ja erillistaloissa piharakenteet ja salaojat, ulkovai-pan hankkeet sekä putkistot olivat yleisempien hankkeiden listalla.

Sähköautojen lataushankkeita paljon vuosina 2025–2029

Sähköautojen latauspisteet ovat alkaneella viisivuotiskaudella yhä yleisin kerrostaloyhtiön ylläpito- tai korjaushanke. Rivi- ja erillistaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat edelleen kärjessä 29 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien sekä putkistojen, vesikaton sekä piharakenteiden ja salaojien hankkeita ilmoitti kutakin noin kutakin noin viidennessä vastaajista.

Korjausrakentamisbarometrin tulokset ovat luettavissa Suomen Kiinteistöliiton verkkosivuilta kiinteistoliitto.fi.

Korjausrakentamisillan materiaalit jäsensivuilla

Kiinteistöliitto Uusimaan 18.11. järjestämä Korjausrakentamisilta tarjosi yli 10 asiantuntijapuheenvuoroa sekä yli 30 yrityksen näyttelyosastot. Puheenvuorojen materiaalit löytyvät jäsensivuilla kohdasta *Tilaisuuksien aineistot*. Jäsensivujen käyttö vaatii kirjautumisen.

Isännöinnin kilpailuttaminen



Peruspalvelusta
20% ALENNUS
Kiinteistöliitto Uusimaan
jäsenille!

ISÄNNÖINTIMEKLARI

www.isannointimeklari.fi



Hyvää joulua ja onnellista uutta vuotta

Kiinteistöliitto Uusimaa toivottaa jäsenilleen sekä kaikille yhteistyökumppaneilleen hyvää ja rauhallista joulun aikaa sekä menestyksestä uutta vuotta.

Yhdistys on tänä vuonna ohjannut joulutervehdyksiin varatut rahat Mieli ry:n lasten ja nuorten parissa tehtävään mielenterveystyöhön.

Kestävä kehitys taloyhtiöissä

Kestävä kehitys ja sen huomioiminen taloyhtiön arjessa



Tämä on kolmiosaisen taloyhtiöiden kestävää kehitystä käsittelevän juttusarjan ensimmäinen osa. Jutussa käydään läpi taloyhtiön ylläpitoa kestävästä kehityksen näkökulmasta.

Kestävän kehityksen tavoitteena on, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon kaikessa toiminnassa ja päätöksenteossa. Kestävän kehityksen tarkoituksena on sopeuttaa ihmisen toimintaa pitkällä aikavälillä niin, ettei planeetan kestävyys ylitetä. Kestävä kehitys jaetaan kolmeen näkökulmaan: ekologiseen, taloudelliseen ja sosiaaliseen kestävyys, joista viimeiseen kuuluu myös kulttuurinen näkökulma. Näitä näkökulmia voidaan soveltaa myös taloyhtiömaailmaan.

Pitkäjänteinen toiminta ja suunnitelmallisuus ovat avainaspektejä kestävässä asumisessa. Kaikki kestävästä elämäntavasta edistävät asiat eivät vaadi taloyhtiön yhteisiä päätöksiä tai

hankintoja vaan monia asioita osakkaat voivat itse edistää jo tänään.

Taloudellinen kestävyys taloyhtiön arjessa

Tärkeintä on pitää huolta rakennuksen elinkaaritaluudellisuudesta. Taloyhtiöllä on oltava ajan tasainen PTS ja kuntoarvio on tehtävä 5-10 vuoden välein. Rakennuksen ja sen järjestelmien oikea-aikainen huolto pidentää elinkaarta. Huomioitava on sekä isot korjaushankkeet (putkiremontti, vesikatto, julkisivut, parvekkeet, ikkunat) että pienemmät ylläpitotyöt, kuten taloteknisten järjestelmien puhdistukset ja säädöt. Tärkeintä on pitää kiinni suunnitelmasta ja tehdä toimenpiteet oikea-aikaisesti, eikä lykätä korjaustarpeita vuodesta toiseen.

Pitkäjänteinen toiminta ja suunnitelmallisuus ovat avaimia kestävässä asumisessa.



Kulttuurista kestävyttä on rakennuksen ja alueen ominaispiirteiden ja historian suojelu.

Energian ja vedenkäytön vähentäminen ovat merkittäviä tekijöitä. MOTIVAlta (motiva.fi) löytyy hyviä ohjeita näihin ja tätä yhtiö pystyy myös edistämään asukkaita tiedottamalla. Energiaremontin myötä voi olla mahdollista siirtyä esimerkiksi maalämpöön tai toteuttaa poistoilman lämmöntalteenotto ja aurinkopaneelit.

Tilojen käyttöasteen parantaminen on ajankohtaista monessa taloyhtiössä, koska tarpeet ovat muuttuneet vuosikymmenien varrella. Montako yhteissaunaa oikeasti tarvitaan? Onko kylmäkomoeroilla käyttäjiä? Voisiko turhaa varastotilaa vuokrata ulos? Palveleeko mahdollinen kerhotila käyttäjiä riittävästi? Mitä tiloja taloyhtiön asukkaat oikeasti kaipaavat?

Ekologisen kestävyden näkökulmat

Ylläpidon ympäristövaikutuksiin vaikuttaa muin muassa huoltoyhtiön toiminta. Kysy huoltoyhtiöltäsi, miten he edistävät asiaa: ovatko autot täyssähköjä ja pesuaineet biohajoavia? Huomioi nämä, kun seuraavan kerran kilpailutat kunnossapitopalveluita.

Onko taloyhtiön parkkialueen tai -hallin hiekan- ja öljynerotus kunnossa? Hulevesien viivytys huomioidaan nykyään uudisrakentamisessa sekä peruskorjauksen yhteydessä.

Kestävää liikkumista taloyhtiö voi edistää tarjoamalla hyvät puitteet sähköautoille, polkupyörille, lastenrattaille ja alustatalouden liikennevälineille. Putkiremontin yhteydessä voi järkevöittää kellaritiloja ja toteuttaa pyöränpesupaikan tai huomioida sähköpyörien turvallisen latauksen.

Toimivat, helposti saavutettavat ja hyvin valaistut jätetilat kannustavat kierrätykseen ja lajitteluun. Tähän toimii myös tiedotus ja opastaminen, johon saa ohjeita esimerkiksi Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (hsy.fi).

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys

Rakennuksen on oltava turvallinen, terveellinen ja kaikkien saavutettavissa. Turvallisuudessa on huomioitava muun

muassa palovaroittimet, poistumistiet ja lukitukset. Viihtyytteen vaikuttaa tarkoituksenmukaiset tilat, viihtyisä piha, siistit yleiset tilat ja järjestyssääntöjen noudattaminen.

Sosiaalisesti vastuullisesti toimiva taloyhtiö osallistaa asukkaita vuosittaisin kyselyin, ylläpitää yhteisöllisyyttä taloin ja huolehtii naapurisovusta sekä alueellisesta kehityksestä. Digitaalinen viestintä ja taloyhtiön hyvä hallintotapa, johon kuuluu osaava isännöitsijä ja hallitusjäsenten riittävä kierto.

Kulttuurista kestävyttä on rakennuksen ja alueen ominaispiirteiden ja historian suojelu. Tämä voi tarkoittaa alueesta riippuen eri asioita, kuten puustoa, vihreyttä, suojeltuja rakennusosia, rakennustapaa tai muuta historiaa.

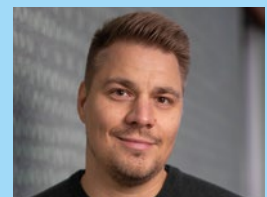
Lainsäädäntö ei vielä vaadi taloyhtiöltä paljoa kestävään kehitykseen liittyen, mutta vaatimustaso tulee nousemaan EU-säätelyn ja uudisrakentamisen kautta myös taloyhtiöille. Kannustan taloyhtiöiden osakkaita ja hallintoa pitämään huolta kiinteistöistä ja toimimaan suunnitelmallisesti kestävin ja vastuullisin keinoin hyvää hallintotapaa ja asukasviestintää unohtamatta. Näillä toimilla voi olla positiivinen vaikutus taloyhtiön talouteen ja vähintäänkin taloyhtiö on valmiimpi tulevaisuuden haasteisiin.

Juttusarjan seuraavissa osissa käsitellään korjausrakentamista ja sen suunnittelua kestävässä taloyhtiön näkökulmasta.

TEKSTI JA KUVAT Dennis Murto, Sweco

Dennis Murto toimii Swecon taloyhtiöpalveluiden suunnittelupäällikkönä ja on mukana taloyhtiöiden peruskorjaushankkeissa. Tutustu Swecon taloyhtiöpalveluihin osoitteessa:

sweco.fi/palvelumme/rakennukset-ja-kaupunkikehitys/palvelut-taloyhtiöille/



Sähköajoneuvojen lataaminen ja tehomaksut taloyhtiöissä



MARIA FORSBLOM
lakimies, OTM
Kiinteistöliitto Uusimaa

Sähköajoneuvojen lataaminen omalla parkkipaikalla on arkea monessa taloyhtiössä. On myös selvää, että latausenergia kuuluu lataajan maksettavaksi – eihän polttomoottoriautoakaan tankata taloyhtiön laskuun.

Verkkoyhtiön taloyhtiöltä mahdollisesti veloittama tehomaksu on herättänyt viime aikoina kysymyksiä: mistä siinä on kyse ja voidaanko lasku kohdentaa lataajalle?

Tehomaksulla tarkoitetaan maksua, joka peritään sähkökäyttäjän varaamasta sähkönsiirtokapasiteetista. Esimerkiksi useiden sähköautojen yhtäaikainen lataus voi aiheuttaa suuria kulutuspiikkejä ja lisätä tehomaksuja huomattavasti. Verkkoyhtiöiden permällä tehomaksulla pyritään tasaamaan kulutusta ja keventämään verkon yhtäaikaista kuormittumista, jotta suurilta sähköverkon lisäinvestoinneilta vältyttäisiin.

Kaikilla verkkoyhtiöillä ei ole vielä käytössä tehomaksua, mutta sähkömarkkinalain muutosten myötä käytäntö yleistyy myös pienemmissä liittymissä. Tehomaksujen laskentatavat vaihtelevat yhtiöittäin, mutta Energiavirasto on ryhtynyt yhdenmukaistamaan malleja.

Kustannusten kohdentaminen taloyhtiössä

Taloyhtiöissä keskeinen kysymys on, miten tehomaksu ja muut lataukseen liittyvät kulut jaetaan oikeudenmukaisesti.

Jos autopaiikkaa hallitaan osakkeiden perusteella, tulisi autopaiikasta perittävistä maksuista, kuten latauksesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta, lähtökohtaisesti määrätä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestykseen voidaan lisätä latausvastikemääräys, jolla katetaan yhtiölle aiheutuvat todelliset kulut luotettavasti mitatun sähkönkulutuksen perusteella. Näitä kustannuksia ovat esimerkiksi energian hinta siirtomaksuineen ja veroineen. Sen sijaan kulutuksesta riippumattomia perusmaksuja ei yleensä voida sisällyttää latausvastikkeeseen ilman osakkaiden suostumusta.

Tehomaksun kohdentamisesta on ollut epäselvyyttä ja erilaisia tulkintoja. Joissakin yhtiöissä tehomaksujen nousu on johtanut jopa siihen, että latausaikoja on pyritty rajoittamaan. On kuitenkin hyvä muistaa, että osakashallinnassa olevilla autopaiikoilla yhtiö ei voi yksipuolisesti määrätä lataamisen kellonaikoja, vaikka tehomaksut olisivat suuria. Tehopiikkejä voidaan hallita teknisesti esimerkiksi dynaamisella kuormanhallinnalla, joka jakaa lataustehoa usean auton kesken ja estää kapasiteetin ylittymisen.

Koska tehomaksun suuruuteen vaikuttaa yhtäaikainen sähkönkulutus, maksun kohdentaminen aiheuttajilleen on perusteltua. Muun selvityksen puuttuessa voidaan lataajien osuus tehomaksusta nähdäk-

Maksun kohdentaminen aiheuttajilleen on perusteltua.

semme laskea käyttäen perusteena autopaiikkakohtaisen mittauksen osoittamia kulutuslukemia. Sen sijaan, jos tehomaksun suuruuteen vaikuttaa myös muu kiinteistön sähkönkulutus, tehomaksua ei voida laittaa kokonaan lataajien piikkiin, vaan maksu tulisi jakaa lataajien ja muiden osakkeenomistajien maksettavaksi. Markkinoilla on kuitenkin myös jo joitakin teknisiä ratkaisuja tehomaksuosuuden kohdentamiseen aiheuttajilleen.

Jos autopaiikat ovat taloyhtiön hallinnassa, käyttäjälle osoitettavat kustannukset määräytyvät vuokrasopimuksen perusteella. Sopimusvapauden puitteissa yhtiö voi määrittellä, mitä erää – kuten kulutettua sähköä, perusmaksun osuutta tai tehomaksua – lataajalta peritään. Näitä ehtoja ei tarvitse kirjata yhtiöjärjestykseen, mutta ne on sovittava selkeästi vuokrasopimuksessa.

Lopulta tavoitteena on, että kukin lataaja maksaa aiheuttamansa kulut ja että sähköauton lataaminen on mahdollista oikeudenmukaisesti, ilman että koko taloyhtiö joutuu maksamaan yksittäisten käyttäjien kulutuspiikeistä.



Kerrostalot uhkaavat jäädä digitaalisen kehityksen jalkoihin – ratkaisu on viedä valokuitu huoneistoon asti

Euroopan unionin gigabittiasetus on asettanut tavoitteeksi, että vuoteen 2030 mennessä kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vähintään gigabitin laajakaistanopeuteen. Tavoite on kunnianhimoinen, mutta erityisesti kerrostalojen osalta sen saavuttaminen on haastavaa – vaarana on, että suuri osa kaupunkien asukkaista jää pientaloalueiden vauhdista jälkeen.

Vanhat sisäverkot jarruttavat kehitystä

Kerrostaloissa suurin este modernille tietoliikenteelle on vanha sisäverkko. Valokuitu saadaan yleensä talon kellariin asti, mutta siitä eteenpäin yhteys kulkee asuntoihin vanhoja puhelin- tai antennikaapeleita pitkin. Tekniikka, joka on aikanaan riittänyt lankapuhelimille ja televisiolle, ei enää vastaa nykyisen digiarjen vaatimuksiin. Nopeus heikkenee etäisyyden kasvaessa ja yhteys on altis häiriöille.

Modernin tietoliikenteen todellisenä pullonkaulana ovat siis nousukaapeloinnit, jotka yhdistävät talojakamon ja asunnot. Kaapelireitit ovat usein ahtaita, ja uusien kaapelien vetäminen on monessa kohteessa iso urakka. Nykyiset määräykset tekevät työstä entistä raskaamman, sillä niiden noudattaminen edellyttää usein laajoja remontteja ja kalliita ratkaisuja.

Kustannukset kasvavat monimutkaisista vaatimuksista

Kerrostalojen valokuiturakentamisen kiihdyttämisen haasteena on myös Traficomien M65-määräys, joka säätelee talokohtaisten tietoliikenneverkkojen rakentamista. M65-määräyksen ylimitotetut toteutusmallit, kuten suuret kuitumäärät, ylimääräiset sisäverkon kaapeloinnit, huoneistojakamot jne. uhkaavat tehdä kerrostalojen valokuiturakentamisesta taloudellisesti kannattamatonta.

Maailmalla nähdään huomattavasti ketterämpiä toteutusmalleja, joilla valokuitu saadaan asukkaalle ilman mittavia ja kalliita remontteja.

Suomessakin on alettu keskustella joustavammista ratkaisuista, esimerkiksi niin sanotusta rivitalopoikkeamasta, joka mahdollistaa kevyemmät toteutukset rivitalokohteissa. Vastaavia malleja tarvittaisiin kipeästi myös kerrostalojen kohdalla, jotta digitaalinen kehitys ei pysähtyisi kaupunkien keskustoihin.

Kotimainen teknologian edelläkävijä pilotoi uutta saneeraustapaa kerrostaloissa

Valokuituyhtiö Lounea etsii aktiivisesti ratkaisuja, joilla taloyhtiöiden sisäverkkosaneeraus voidaan toteuttaa kevyemmin ja kustannustehokkaammin – tinkimättä laadusta, tulevaisuuden tarpeista tai voimassa olevista säädöksistä. Uusi Kuitu huoneistoon™ -ratkaisu tuo valokuidun jokaisen asunnon huoneistojakamoon asti, mahdollistaen tasaisen ja toimintavarman yhteyden – jopa 10 Gbit/s ja enemmän.

Ratkaisulla taloyhtiön sisäverkko päivittyy nykystandardien ja vaatimusten mukaiseksi valokuitusisäverkoksi helposti ja vaivattomasti.

Uuden sukupolven ratkaisu ei ole vain teknisesti kestävä, vaan rakentuu myös pitkälle tulevaisuuteen kestävästi investoinnin pohjalle. Lounean Kuitu huoneistoon™ -ratkaisu on osa yrityksen täyden palvelun kokonaisuutta, mutta sisäverkkosaneeraus on tarjolla myös omana palvelunaan taloyhtiökohteisiin ympäri Suomen – oli käytössä Lounean valokuitu tai ei.

Lisätietoa löydät osoitteesta

www.lounea.fi/kuituhuoneistoon



Mitä uutta tulevassa asunto-osakeyhtiölaissa?

Asunto-osakeyhtiölakiin esitetään jälleen muutoksia. Viimeisin asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus on vuodelta 2010, ja sen jälkeen laki on uudistettu osittaisuudistuksin. Nyt suurennuslasin alla on ollut laki kokonaisuudessaan. Uudistuksia valmistellut työryhmä on antanut mietintönsä 15.8.2025 ja hallituksen esitys on tarkoitus antaa keväällä 2026.

Työryhmä esittää mietinnössään useampia lain yksittäisten säännösten tarkennuksia soveltamiskäytännössä tehtyjen tulkintojen perusteella. Kokonaan uuttakin kuitenkin löytyy. Olen seuraavassa poiminut laajasta kokonaisuudesta muutamia, mielestäni kiinnostavia yksityiskohtia. Koko mietintö luettavissa jutussa esiintyvän QR-koodin kautta.

Kunnossapitovastuu yhtiön ja osakkaan välillä

Yhtiön ja osakkaan välinen kunnossapitovastuunjako on ikuinen tulkintojen ja kiistojen kohde. Tästä syystä asunto-osakeyhtiölain muutoksen yhteydessä ajoittain tarkastellaan vastuunjaon ”oikeellisuutta” ja muutostarpeita. Taloyhtiöiden näkökulmasta valittavana suuntauksena on se, että yhtiön vastuut lain muutoksessa tyypillisesti laajenevat. Tällä kertaa esitetään ainoastaan yhtä muutosta kunnossapitovastuunjakoon. Esityksen mukaan taloyhtiö vastaisi jatkossa ikkunoiden kunnossapidosta kokonaisuudessaan. Nykyisen lain mukaanhan yhtiön vastuu on käsittänyt ainoastaan uloimman ikkunan, ns. ulkokuoren. Vastuun muutosta on pidetty perusteltuna, koska ikkunat nähdään

kokonaisuutena, jolla on tärkeä lämpöä ja kosteutta eristävä vaikutus, ja siten olennainen merkitys sille, että huoneistoa voidaan käyttää tarkoitukseensa. Todettakoon lisäksi, että tästäkin kysymyksestä on jo aikaisemmin alan juristien kesken ollut erimielisyyttä, joten nyt viimeistään asia tulee selkeytettyä laissa.

Maksamattomat vastikkeet

Elämme taloudellisesti vaikeita aikoja, mikä näkyy Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvonnassa lisääntyvinä kysymyksinä maksamattomien vastikkeiden perintäkeinoista ja etenkin taloudellisesti kannattamattomien liiketilöiden vaikeuksista selvitä usein asuinhuoneistoja korkeammasta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Rästien tavanomaisen perinnän rinnallaan yhtiöllä on jo nyt käytettävissään saatavien periminen tuomioistuinteitse sekä huoneiston hallintaanottomenettely. Työryhmän uudistusesitykset liittyvätkin huoneiston hallintaanottomenettelyyn ja sen menettelysäännösten helpottamiseen. Nykyisen kirjallisen ja todisteellisen tiedoksiannon rinnalle esitetään sähköistä tiedoksiantomenettelyä. Tämä tarkoittaisi jatkossa sitä, että sekä hallintaanottoa koskeva hallituksen varoitus että yhtiökokouksen hallintaanottopäätös voidaan antaa tiedoksi osakkeenomis-

tajalle sähköpostia käyttäen. Lisäksi esitetään ylipääntään luovuttavaksi yhtiökokouspäätöksen tiedoksiantoa koskevasta 60 vuorokauden määräajasta.

Kannattamattomien liiketilojen kohdalla huoneiston hallintaanotto ei useinkaan ole ratkaisu, koska taloyhtiö ei saa hallintaanotettua liiketilaa vuokrattua kannattavasti. Liiketilán vastikkeenmaksuvelvollisuus perustuu yhtiöjärjestykseen eikä sen alentaminen ole mahdollista ilman kaikkien muiden osakkaiden suostumuksia. Tähän kiveen hakattuun periaatteeseen ei esitetäkään muutosta. Muutosta esitetään kuitenkin siihen, että liiketilán käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vaikkapa asunnoksi, voitaisiin vastikkeenmaksuvelvollisuus alentaa asuntoja vastaavaksi ilman kaikkien suostumusta. Esityksen mukaan riittäisi, että muutosta kannattaa 4/5 yhtiön kaikista muista osakkeista ja äänistä.

Asumishäiriöt ja lyhytaikainen vuokraus

Esityksessä kiinnitetään huomiota asumishäiriöihin ja esitetään keinoja helpottaa niihin puuttumista. On selvää, että taloyhtiöllä tulee olla tehokkaat keinot puuttua häiriöihin. Varsinaisia uusia keinoja ei kuitenkaan tarjoilla, vaan keinot palautuvat huoneiston hallintaanottomenettelyyn, hallintaanottoerusteiden selkiyttämiseen sekä menettelyn helpottamiseen. Hallintaanoton perusteisiin esitetään lisättäviksi lyhytvuokruuksesta aiheutuva merkittävä haitta tai lisäkustannus, terveyden säilyttämiseksi annetun määräyksen, kuten esimerkiksi viranomaisen tupakointikiellon rikkominen sekä huoneistossa vietettyyn häiritsevää elämään tai järjestyksen tai terveyden säilyttämiseksi määrätyn rikkomiseen rinnastuva erittäin painavan syy.

Lyhytaikaiseen vuokruukseen liittyviä kysymyksiä pyritään ratkaisemaan sekä asunto-osakeyhtiölain että rakentamislain kautta. Asunto-osakeyhtiöläkiin esitetyt muutokset liittyvät keinoihin puuttua merkittäviin häiriöihin ja rakentamislain muutoksilla pyritään määrittelemään tarkemmin asuinkäyttöä ja majoitusta. Kiinteistöliitto on asunto-osakeyhtiölain uudistustyössä esittänyt, että taloyhtiöllä tulisi olla mahdollisuus lyhytvuokruuksen kieltämiseen yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä tavanomaisella 2/3 määräenemmistö päätöksellä ilman osakkeenomistajien suostumuksia. Lisäksi on esitetty lyhytvuokruantantajalle velvollisuutta toiminnan vakuuttamiseen vahinkojen varalla. Nämä eivät kuitenkaan sisälly työryhmän esitykseen lain muutoksiksi.

MIA PUJALS

lakiasianjohtaja

Kiinteistöliitto Uusimaa

KUVA: Bigstock

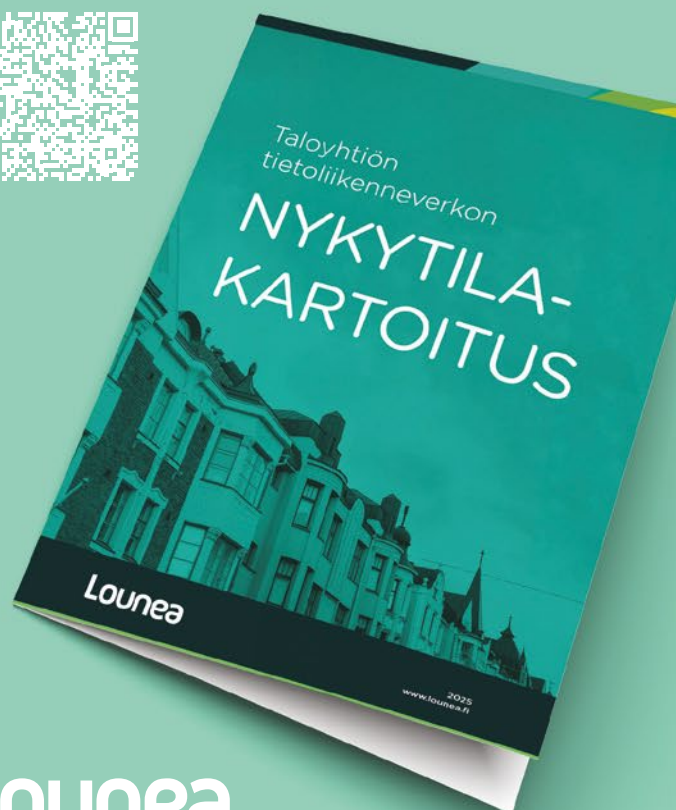
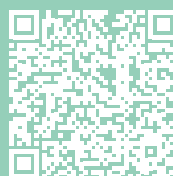
TILAA HETI

Asiantuntijan arvio 0 €

Tilaa taloyhtiön tietoliikenneverkon kuntokartoitus

Tietoliikenneverkon nykytilakartoitus tarjoaa asiantuntevan katsauksen verkon rakenteeseen, käytettyihin teknologioihin, niiden toimivuuteen ja mahdollisiin kehitystarpeisiin.

Lue lisää ja varaa osoitteessa:
LOUNEA.FI/KARTOITUS



Lounea

Saadaanko isännöintiin laatutakuu vuonna 2026?

Isännöinnin auktorisointi ISA ry lopettaa toimintansa vuoden 2026 keväällä. Sen tilalle on tulossa Isännöintiliiton yhteydessä toimiva, erillisen toimielimen ylläpitämä uudenlainen sertifiointi. Sillä pyritään laajan kriteeristön avulla takaamaan isännöinnin hyvä laatu.

Isännöinnin kehitystyön motiivina on se, että ala itsekin tunnistaa kehitystarpeen. Hyvin toimivan isännöintityön edellytykset sekä toisaalta yhteisesti hyväksytyt laadun mittarit koetaan tärkeiksi sekä palvelun tuottajien että asiakkaiden puolelta.

Miksi isännöinnin laatu on niin tärkeä asia?

Yli 6 500 taloyhtiöpäättäjä vastasi touko-kesäkuussa 2025 *Isännöinnin laatu* -kyselyyn. Kyselyn perusteella taloyhtiöt pitävät isännöintiyrityksen ja isännöitsijän tärkeimpinä ominaisuuksina asiantuntemusta ja luotettavuutta. Samalla nämä ominaisuudet ovat merkittävä osa isännöinnin laatua. Sertifiointin määritelmä puolestaan kuvaa hyvin tulevan järjestelmän tavoitteita. Wikipedian mukaan sertifikaatti on ”Kolmannen osapuolen antama todistus siitä, että tuote, palvelu tai prosessi täyttää tietyt standardit tai vaatimukset, kuten kansainväliset standardit tai tekniset säännöt. Prosessiin kuuluu vaatimustenmukaisuuden arviointi.”

Kun isännöinnin osalta listataan standardin vaatimuksia, niitä kertyy paljon. Marraskuun alussa 2025 vielä lopullista muotoaan hakeva kriteeristö piti sisällään 15 otsikkoa, joiden alla on runsaasti alakohtia. Pääotsikoita ovat esimerkiksi a) Eettiset ohjeet ja relevantit lait, b) Koulutustaso ja osaamisen kehittäminen, c) Resursointi, vastuut ja sijais-
tamiset sekä d) Asiakasyhtiön hankinnat. Koko listausta katsoessa on helppo huomata myös isännöintityön haasteet. Sen laadukkaaseen hoitamiseen kuuluu yllättävän paljon erilaisia asioita ja tehtäviä.

Ehkä juuri työn laaja-alaisuuden vuoksi isännöinti on monille asiakkaiden edustajille vaikeasti hahmotettava kokonaisuus. Voi perustellusti kysyä puhummeko samoista laadun osatekijöistä, kun puhumme isännöinnin laadusta? Klassisia esimerkkejä isännöinnin laadun arvioinnista ovat vastaako isännöitsijä puhelimeen ja onko piha aurattu ja hiekoitettu talvella. Kumpikaan näistä mittareista ei ole relevantti isännöinnin laatumittari, jälkimmäinen ei edes kuulu isännöitsijän tehtäviin, mutta varsinkin osakkaiden keskuudessa nämä kriteerit elävät edelleen ikään kuin laadun mittareina.

Mistä laadukkaan isännöinnin voi tunnistaa?

Asiansa osaavan hallituksen tulisi omassa isännöinnin arvioinnissaan keskittyä ennen kaikkea asunto-osakeyhtiön perustehtävien hoitumiseen. Hyviä apukysymyksiä ovat vaikka seuraavat. Toimiiko taloushallinto luotettavasti ja läpinäkyvästi? Suunnitellaanko ylläpito ja korjaukset ajoissa ja asiantuntevasti? Toimiiko yhteistyö ja tiedonkulku hallituksen kanssa? Pitääkö isännöitsijä asiakkaan puolta kilpailutuksissa ja hankinnoissa?

Näitä ja monia muita vastaavia kysymyksiä ollaan nostamassa tulevan sertifiointin myötä esille myös siihen kuuluvissa auditoinneissa, joita suorittavat sekä ulkoiset että sisäiset auditoijat eli laadunvarmistajat. Heidän tehtävänsä on säännöllisin väliajoin tarkastaa, että isännöinti toimii sovittujen standardien mukaisesti.

Mitä tapahtuu, jos laatu ei vastaa sovittua?

Sertifioitu toiminta tarkoittaa myös sitä, että sen edellyttämää laatua pitää tehdä. Ellei tee, ei voi olla sertifioitu. Isännöinnin osalta laadunvalvonta on kaksitasoista. Ensinnäkin auditoijat voivat todeta laadun riittämättömäksi tarkastusten yhteydessä. Toiseksi Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva Isännöinnin eettinen neuvosto jatkaa edelleen työtään. Sille voi tehdä lausuntopyyntöä, mikäli kokee, että isännöinti ei ole sujunut Isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisesti. Eettinen neuvosto ei voi poistaa sertifiointia, mutta sen ratkaisulla on iso painoarvo, jos joudutaan vakavasti arvioimaan isännöinnin laillisuutta, eettisyyttä tai sertifiointikriteerien noudattamista.

Käytännön vinkki

Yksi liian vähän käytetty keino isännöinnin laadun parantamiseen on avoin keskustelu. Arjessa nopein tapa laadun parantamiseen on jatkuvan keskusteluyhteyden ylläpito, jolloin isommat ja pienetkin murheet voidaan pienemmällä kynnyksellä nostaa pöydälle heti ja samalla korjaaville toimille annetaan mahdollisuus. Vasta ellei tämä auta, kannattaa siirtyä työkalupakin seuraaviin vaihtoehtoihin.

Mika Heikkilä
Toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Hei taloyhtiön hallitus!

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenenä voit nukkua rauhassa, sillä saat käyttöösi rahanarvoiset ja asiantuntevat jäsenpalvelut.

Jäsentaloyhtiön päättäjänä saat:

- ◆ neuvontaa ja tukea haastavissa tilanteissa
- ◆ asiantuntevaa tietoa ajankohtaisista asioista
- ◆ koulutusta ja resursseja päätöksenteon tueksi

Jo yksi neuvontapuhelu kattaa helposti arvoltaan koko jäsenmaksun. Maksu perustuu taloyhtiön kuutio-tilavuuteen ja on tyypillisesti noin 200 €/vuosi.

96 % jäsenistämme suosittelee Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyyttä.



”Neuvonta on loistava palvelu ja tuki pienelle yhtiölle, jossa toiminta on omatoimista.”

”Neuvonta- ja koulutuspalvelut ovat olleet todella hyödyllisiä ja tärkeitä toimiessa taloyhtiöiden hallituksen jäsenenä.”

Lisätietoa jäsenpalveluista: ukl.fi/palvelut

Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen jäsenet Katariina Sorvanto ja Kari Homanen kehuvat hallitustyötä.



Hallitustyötä, joka vie kohti parempaa asumista

Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksessa yhdistyvät kokemus, yhteisöllisyys ja halu kehittää asumista. Hallitus ei ole vain strateginen päätöksentekijä, vaan aktiivinen vaikuttaja, jonka työ näkyy tuhansien taloyhtiöiden arjessa.

Kiinteistöliitto Uusimaan hallitus kokoaa eri alojen osaajia, joita yhdistää kiinnostus asumisen ja taloyhtiöiden kehittämiseen. Hallituksen jäsen **Kari Homanen** kertoo lähteneensä mukaan halusta vaikuttaa ja kehittää taloyhtiöiden hallintoa, jota hän oli seurannut läheltä monenlaisista näkökulmista.

– Olin nähnyt, miten erilaisia käytäntöjä taloyhtiöissä on. Joissain hallitus toimi vain sivustaseuraajana, toisissa isännöitsijä ei hoitanut tehtäviään kunnolla. Halusin vaikuttaa siihen, miten asioita tehdään, Homanen kertoo.

Kiinteistöliitto Uusimaa tarjosi hänelle mahdollisuuden hyödyntää kokemustaan. Hän näkee liiton tärkeimpänä tehtävänä jäsenten tukemisen, neuvonnan ja edunvalvonnan.

– On tärkeää pysyä ajan hermolla, ja nähdä, mitä jäsenet

tarvitsevat ja mitkä ovat asumisen tämän päivän haasteet, Homanen sanoo.

Hallituksessa toimiminen on hänen mukaansa yhteistyötä yhteisen päämäärän eteen. Vaikka näkemykset voivat vaihdella, tavoitteena on löytää ratkaisuja, jotka palvelevat taloyhtiöitä ja asumisen laatua Uudellamaalla.

Työryhmät tuovat tekemiseen konkretiaa

Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen työ ei rajoitu kokouksiin. Asioita valmistellaan työryhmissä, joissa päätökset saavat käytännön muodon.

– Täällä ollaan enemmän kädet savessa kuin monessa muussa hallituksessa, Homanen kuvailee.

Samana kokemuksen jakaa hallituksen jäsen **Katriina Sorvanto**, joka tuli mukaan toimittuaan pitkään yhdistyksien ja taloyhtiöiden hallituksissa. Yli 20 vuoden kokemus asunto-osakeyhtiöiden hallituksista ja juridinen osaaminen toivat hänet mukaan yhdistyksen vaikuttamistyöhön.

– Halusin tuoda oman kokemukseni yhteiseen käyttöön. Kiinteistöliitto Uusimaa tekee merkittävää työtä jäsentensä hyväksi ja kehittää asumisen laatua, Sorvanto kertoo.

Sorvanto kiittelee hallituksen ilmapiiiriä ja toimintatapaa, jossa jokaisen näkemyksiä arvostetaan.

– Kokoukset pysyvät asiassa ja aikataulussa, ja uudet jäsenet otetaan heti mukaan työryhmiin. Se on hienoa, koska alusta alkaen tuntee, että omalla panoksella on merkitystä, hän sanoo.

Työryhmissä pureudutaan esimerkiksi asumiskustannuksiin, taloyhtiöiden palveluiden laatuun ja hallitusten osaamisen tukemiseen. Samalla syntyy verkostoja, jotka vahvistavat koko kiinteistöalan yhteistyötä Uudellamaalla.

Oppimista, vaikuttamista ja yhteisöllisyyttä

Sekä Homanen että Sorvanto kokevat hallitustyön antoisana ja opettavaisena. Jokainen kokous, seminaari ja tapahtuma tuo uutta näkökulmaa asumisen kehittämiseen.

– Tämä on oma maailmansa. Vaikka olisi ollut hallituksissa aiemminkin, täällä oppii jatkuvasti uutta, Homanen sanoo.

Sorvanto korostaa, että hallituksessa tarvitaan monipuolista osaamista, ei täydellisyyttä.

– Yhden ei tarvitse osata kaikkea. Meitä on erilaisista taustoista tulevia ihmisiä, ja juuri se on vahvuus. Yksi ymmärtää tekniikkaa, toinen taloutta tai lakia. Se tekee

päätöksenteosta monipuolista ja jäsenten etua palvelevaa, hän toteaa.

Hallitustyö on molempien mukaan yhdistelmä strategista ajattelua ja käytännön tekemistä. Toimiston ammattilaiset tukevat luottamushenkilöitä, jotta päätöksenteko voi keskittyä olennaiseen.

Sorvanto arvostaa sitä, että toiminta on ammattimaista mutta inhimillistä.

– Tapahtumat ja tilaisuudet ovat hyvin valmisteltuja, ja niissä oppii jatkuvasti uutta. Samalla verkostoituu muiden hallitusten jäsenten kanssa, hän kertoo.

Molemmat painottavat, että hallitustyö antaa enemmän kuin vie. Se tarjoaa mahdollisuuden vaikuttaa, oppia ja olla osa yhteisöä, joka tekee konkreettista työtä asumisen hyväksi.

– Jos sinulla on kiinnostusta ja halua vaikuttaa, lähde mukaan. Tässä työssä voi aidosti tehdä hyvää, Sorvanto rohkaisee.

Haku hallitukseen ja vaalivaliokuntaan on käynnissä ja lisätietoja saa yhdistyksen nettisivuilta.

TEKSTI JA KUVA: Otto Aalto



**Vantaan
KIINTEISTÖPALVELU**

www.vantaankiinteistopalvelu.com

- Käytössämme on nykyaikainen kalusto ja osaava henkilökunta.
- Tavoitteenamme on molempia osapuolia tyydyttävä pitkäaikainen yhteistyö.
- Pyrimme selkeään laskutukseen. Huoltosopimukseen kuulumattomista töistä lähetetään erillinen lasku, josta selviää mitä tehty ja miksi.
- Annamme asiallisen tarjouksen kiinteistöenne huollosta. Mitoitamme kohdemäärämme ja resurssimme niin, että kohteen työt tulevat hyvin hoidetuksi ja maineemme säilyy.
- Havaittuamme kiinteistöhoitoon liittyviä puutteita tai vikoja, ilmoitamme niistä aina isännöitsijälle tai muulle kohteen vastuuhenkilölle.
- Käytössämme on Avux-kiinteistöntietojärjestelmä, jonka avulla kohteen vikaistoriasta saadaan raportti ja tieto tehdyistä huoltotoimista säilyy.
- Toimimme Pohjois-Helsingin, itäisen Vantaan ja eteläisen Keravan alueella.



020 7969 310
Kelatie 12 D 1
01450 Vantaa
info@vantaan-
kiinteistopalvelu.com

Katto – rakennuksen viides julkisivu

Rakennuksen yläpohja koostuu useimmiten vesikatteesta, aluskatteesta ja kantavasta rakenteesta eli kattotuoleista. Katolla on monta tehtävää ja katossa on monta tarkastettavaa ja huollettavaa asiaa. Lähdetään avaamaan pakettia sisältäpäin.

Asuinhuoneen sisäkatossa on sisäverhous, joka voi olla muun muassa levytys, paneeli, rappaus tai tasoite. Sen takaa löytyy puurakenteisissa yläpohjissa apurunko tai -lauditus ja usein muovinen höyrnsulku tai ilmansulkupaperi. Kantavien rakenteiden (kattotuolien) vaakaosuuden jälkeen tulee lämmöneriste. Kivirakenteissa rakennuksissa yläpohja (teräsbetoni, siporex tai muun vastaava rakenne) on usein tasoitettu tai rapattu ja sen jälkeen maalattu. Kantavan vaakarakenteen päällä on lämmöneriste. Kivirakenne ei vaadi erillistä höyrnsulkua.

Tuulettuva yläpohja, kantavat rakenteet, aluskate

Yläpohjan jälkeen tulee tuulettuva yläpohjatila, vesikatteen

”apurunko” eli katon kuormia kantavat rakenteet. Niiden päällä on harjakatossa aluskate tai bitumikatteen alla umpilaudoitu. Aluskatteen jälkeen tulee tuulettuva tila ja sitten itse vesikate.

Vesikatteita on monenlaisia

Bitumikate on jatkuva vesikate eli kestää jatkuvaa vedenpainetta. Kaikki muut vesikatemateriaalit ovat epäjatkuvia eli tehty kappaleista tai paloista. Näitä ovat muun muassa betoni- ja savitiili, tiilipeltiprofiili, konesaumattu peltikatto ja kuitusementtilevy. Nämä vaativat alapuolelleen aluskatteen.

Hormit, piiput, ilmanvaihtokoneet

Vesikaton eli vesi- ja aluskatteen ja alusrakenteen sekä kattotuolien päällä on paljonkin erilaisia asioita, joista osa vaatii aktiivisia kunnossapitotoimia ja osa tarkastusluonteisia toi-



mia vuosittain. Huoltoja ja tarkastuksia ei kannata ohittaa, sillä esimerkiksi hormien, piippujen, ilmanvaihtokoneiden ja viemäreiden tuuletusputkien läpiviennit ovat tärkeitä vesikatteen toiminnan ja vedenpitävyyden kannalta. Ne ovat lähes aina se vesikaton heikoin lenkki, eli kohta, josta katto helpoiten vuotaa. Läpivientien kunto kannattaa tarkastaa silmämääräisesti ainakin kahdesti vuodessa.

Katolta löytyvät myös sadeveden poiston vaatimat järjestelmät (kattokaivot, sadevesikourut, syöksytorvet ja näiden saattolämmityskaapelit) sekä muun muassa kattopollarit ja muut kattoturvaluotteet eli talotikkaat, kiinnitys- ja turvakiskot, lapetikkaat, katto- ja kulkusillat sekä työtasot. Myös näiden on oltava kunnossa.

Katolle kiivettävä vähintään kaksi kertaa vuodessa

Mitä katosta pitää sitten tarkistaa? Syksyllä, lehtien putoottua, tarkistetaan saattolämmityskaapeleiden toiminta sekä putsataan kattokaivot, rännit ja syöksytorvet. Keväällä tarkastetaan mahdolliset lumen- ja jäänpoiston aiheuttamat vauriot sekä putsataan kattokaivot, rännit ja syöksytorvet

talven jäljiltä. Sammalet ja jäkälät poistetaan tarvittaessa.

Kerran vuodessa tehdään katon kunnan yleiskatsaus ja silmämääräinen arviointi sekä tarkistetaan kattoturvaluotteet.

Yhä yleisemmät aurinkopaneelit, ilmalämpöpumppujen ja jäähdystyskoneiden lauhduttimet ja huippumurit tarkistetaan laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti.

Katon elinkaari on kosteusrasituksesta ja materiaalista riippuen noin 30–50 vuotta. Jos yhtiösi katon ikä alkaa lähennellä tätä, kannattaa katon kunnan tarkempi tarkastus ottaa ohjelmaan sekä käyttää tässä ammattilaista.

JARI HÄNNIKÄINEN

neuvontainsinööri

Kiinteistöliitto Uusimaa

KUVA: Bigstock

Missä kunnossa Uudenmaan katot ovat? – kattokyselyn satoa

Kiinteistöliitto Uusimaa toteutti syksyllä yhdessä Kattohoiva Oy:n kanssa jäsenkunnalleen kattokyselyn, jossa kartoitettiin, miten uusmaalaisten yhtiöiden kattojen kuntoa seurataan sekä miten niitä huolletaan. Kyselyyn vastasi 1 205 yhtiötä.

Kyselyn vastaajista alle puolet (44 %) tekee tarkastukset vuosittain ja 42 % 1–5 vuoden välein. 16 % yhtiöistä tarkistaa katon kunnan harvemmin kuin 5 vuoden välein. Kun siis katolle pitäisi kiivetä kaksi kertaa vuodessa, on tässä vielä kiertävää.

Kuka katolle sitten kiipeää? 44 % vastaajista luottaa tarkastuksissa ulkopuoliseen asiantuntijaan, 39 % tekee tarkastukset itse ja 36 % tarkastukset ja huollot tekee huoltoyhtiö tai isännöitsijä. Valtaosalla vastaajista (71 %) katon tarkastukset ja huollot tehdään ta-pauskohtaisesti, lähes neljännes käyttää huoltoyhtiötä ja 10 % vastaajista on kattoasiantuntijan vuosisopimus.

45 % vastaajista arvioi yhtiön katon kunnan hyväksi, 29 % jopa erinomaiseksi. Lähes kolmella neljästä on siis asiat hyvällä mallilla. Vajaan neljänneksen katto on tyydyttävässä ja alle 5 % mielestä huonossa kunnossa. 76 % vastaajista kertoo, että kattoturvaluotteet on tarkastettu viimeisen vuoden aikana, noin neljännekseltä on siis tarkastukset vielä tekemättä.

87 % vastaajista kertoo, että yhtiössä on kunnossapidon pitkántähtäimen suunnitelma (PTS) tai kunnossapitarveselvitys. 10 % se puuttui ja 3 % ei osannut sanoa löytyykö sellaista. 65 % vastaajista koki tuntevansa taloyhtiön katon kunnan hyvin, 33 % kohtalaisesti, mutta 2 % vastaajista ei osannut sanoa katon kunnosta mitään. Näissä yhtiöissä olisi varmaan syytä kiivetä katolle.



Huoneistokohtainen vedenmittaus ja vesimittarit

Perinteisesti vesilaskutus on perustunut huoneistossa asuvien henkilöiden määrään, ja maksuvastike on ollut tyypillisesti 20–30 euroa kuukaudessa per henkilö. Huoneistokohtainen vedenmittaus tuli pakolliseksi EU:n direktiivin myötä, ja mittarit olivat jo rakentamismääräyksissä vuonna 2011. Silti monet taloyhtiöt eivät tuolloin halunneet ottaa niitä käyttöön. Vuonna 2020 tuli pakolliseksi myös huoneistokohtaisen kulutuksen laskuttaminen.

Nykysisin uusiin taloihin asennetaan vesimittarit jokaiseen huoneistoon, mutta vanhojen talojen osalta mittarien asentaminen tulee ajankohtaiseksi vasta putkiremontin yhteydessä. Vanhoihin rakennuksiin on vaikea asentaa toimivaa mittarointia ilman laajempia remonteja, joten useimmissa tapauksissa on järkevää odottaa, kunnes suurempi korjaus on muutenkin ajankohtainen.

Mittareiden luotettavuus ja haasteet

Vesimittareiden luotettavuutta on kyseenalaistettu alusta lähtien, ja mittaustulosten maine on kärsinyt aiempien vuosien asennusvirheistä sekä laskutukseen liittyneistä ongelmista. Monissa taloyhtiöissä on päätetty siirtää mittareiden käyttöönottoa tulevaisuuteen, ja etenkin ennen vuotta 2020 toteutettujen remonttien yhteydessä useat lopputarkastukset ovat jääneet tekemättä. Tämä on osaltaan heikentänyt

mittausjärjestelmien uskottavuutta ja viivästyttänyt kulutukseen perustuvan vesilaskutuksen yleistymistä.

Näin mittarit toimivat

Lain mukaan vesimittareiden on oltava etäluettavia, mikä helpottaa isännöitsijän työtä kulutuksen seuraamisessa ja laskutuksessa. Etäluenta on nykyisin toteutettu langattomasti, joten kaapeleiden vetämistä ei enää tarvita.

Asukkaille on myös tarjolla mahdollisuus seurata omaa kulutustaan reaaliajassa. Asunnoissa voi olla erillinen kulutusnäyttö, tai kulutusta voi seurata kätevästi älypuhelinsovelluksella.

Onko mittarilla väliä?

Vesimittarit ovat periaatteessa samanlaisia eli ne mittavat tarkasti käytetyn kylmän ja lämpimän veden määrän. Mittarille tulee olla tyyppihyväksyntä, joka takaa, että kaikki markkinoilla olevat mittarit ovat uusina tarkkoja. Turvalli-

suus- ja kemikaalivirasto (TUKES) valvoo, että mittarit täyttävät määräykset. Valmistajien erot näkyvät lähinnä lisävarusteissa, kuten vuotohälytyksissä, huoneistonäyttöissä ja käyttöliittymissä kulutuksen seuraamiseen.

Haasteet ja väärinkäsitykset

Monilla on väärä käsitys siitä, että vesimittarit kestäisivät koko rakennuksen elinkaaren ajan. Näin ei ole, sillä mittareilla on oma käyttöikänsä. Mekaanisen mittarin käyttöikää pidetään noin miljoonassa litrassa vettä, sähköisten mittareiden akku voi kestää noin 15 vuotta. Koska akkuja ei yleensä voi vaihtaa, mittarin vaihto on tarpeen akun käyttöiän päättyessä. Tämä on yllättänyt monet isännöitsijät.

Toinen yleinen väärinkäsitys liittyy mittareiden oikeaan asennukseen. Asennusvirheitä on esiintynyt liian usein, ja pahimmillaan mittarit on asennettu väärin, jolloin asukkaat ovat maksaneet toistensa vesilaskuja jopa vuosia. Tämän vuoksi mittarien asennuksen tarkastus on äärimmäisen tärkeää. Tarkastuksesta tulee tehdä erillinen pöytäkirja, eikä pelkkä urakoitsijan toimittama mittarilista ole riittävä.

Mittareiden huolto ja kalibrointi

Mittareita ei voida käytännössä huoltaa tai kalibroida. Mittaustarkkuus voidaan tarkastaa paikan päällä, ja jos mittari on tarkka, sitä voidaan käyttää edelleen laskutuksessa. Mikäli tarkkuus ei ole riittävä, mittari täytyy vaihtaa. Vaihdon yhteydessä saattaa ilmetä, että huoltoluukku on liian pieni tai väärässä paikassa, jolloin joudutaan tekemään isompi aukko kattoon mittarin vaihdon vuoksi.

Laskutus mielellään lyhyemmissä jaksoissa

Laskutusohjelmat ovat kehittyneet, mutta monessa isännöintitoimistossa laskutus on vielä manuaalista. Laskutuksen automatisointi ja tiheimmät laskutusjaksot, esimerkiksi neljän kuukauden välein, auttaisivat ehkäisemään suurten laskujen aiheuttamia ongelmia. Riitoja voi syntyä erityisesti, jos koko vuoden vesilasku esitetään asukkaille ilman ennakkovaroitusta. Lapsiperheiden vesilaskut voivat helposti nousta yli tuhanteen euroon vuodessa.

Laatua ja valvontaa parannettava

Erityisesti mittarien asennuslaadun ja valvonnan parantaminen on tärkeää, jotta virheasennuksilta vältytään. Myös mittaustarkkuuden käyttöönottoa tulee valvoa tarkasti, ja järjestelmän vastaanottajan tiedot on kirjattava pöytäkirjaan. Tässä on vielä parantamisen varaa.

Huoneistokohtaisen vedenmittauksen hyödyt

Huoneistokohtaisesta vedenmittauksesta on monia etuja. Veden kulutus yleensä vähenee, kun asukkaat voivat

seurata omaa kulutustaan ja vaikuttaa siihen. Samalla lämmitysenergiää säästyy, mikä edistää ympäristönsuojelua. Asukkaiden välinen yhdenvertaisuus toteutuu, kun kaikki vastaavat omasta kulutuksestaan. Vedenkäyttö voi asunnoissa olla hyvin epätasaista, koska erot naapurien kulutuksessa voivat olla moninkertaisia.

TEKSTI: Marika Sipilä, Kiinteistöliitto Uusimaa ja Tapio Rask, Vesimittaripalvelu Oy

KUVA: Vesimittaripalvelu Oy

Kun siirrytään mittariperusteiseen laskutukseen

1. Mittariperusteiseen laskutukseen siirtyminen ei vaadi yhtiöjärjestyksen muuttamista.
2. Siirtymiseen tarvitaan yhtiökokouksessa enemmistö päätös.
3. Asukkaat tulee voida seurata kulutustaan kuukausittain.
4. Hallitus/isännöitsijä määrittelee laskutusjakson, ellei siitä ole erikseen mainintaa yhtiöjärjestyksessä.
5. Maksamattomat vastikkeet voivat johtaa huoneiston hallintaanottoon silloin, kun vesimaksun perimisestä on ylipäättään maininta yhtiöjärjestyksessä.
6. Vastuu mittareiden kunnosta ja luotettavuudesta on taloyhtiöllä.

Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ



Voimme tarjota myös teidän taloyhtiölle?

- » 50 huoneiston taloyhtiössä tuottoa jopa 50 000€
- » Vedensäästöä jopa 20%-30%
- » Lämmönsäästöä jopa 10%-20%

Investoinnit maksavat itsensä takaisin yleensä 0,5-2 vuodessa. Useimmille taloyhtiöille asennukset siten, että heti 1. vuodesta alkaen jäisi enemmän rahaa kuin jos mitään ei tehtäisi.

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



Kysy lisää!
050 595 6699
info@uvoy.fi • www.uvoy.fi

Elisa tarjoaa asuinkiinteistöille paljon muutakin kuin nopeat nettiyhteydet

Teleoperaattori Elisa on kevään aikana lanseerannut uudenlaisen palvelukokonaisuuden talo- ja kiinteistöyhtiöasiakkailleen. Nettiyhteyksien lisäksi tarjolla on kiinteistönhoitoon, turvallisuuteen ja energiatehokkuuteen liittyviä kustannustehokkaita palveluja, jotka on suunniteltu helpottamaan taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden arkea asukkaita unohtamatta.

Teksti: Kati Halonen



Kotimaisuudesta hyötyy koko Suomi

Useat kiinteistönhoitoon liittyvät palvelut ovat pirstaloituneet eri palveluntarjoajille hankalasti tilattavaksi ja hallittavaksi, jolloin selkeä ja kustannustehokas prosessin sekä kulujen johtaminen on haastavaa.

– Tähän mahdollisuuteen tartuimme, kertoo Elisan kehitysjohtaja **Ari Myllymäki**. Elisan uudet palvelut kiinteistöyhtiöille on tuotteistettu helposti tilattaviksi kokonaisuuksiksi, joita voi hyödyntää myös yksittäisinä ratkaisuin. Ne vastaavat asuinkiinteistöjen ja isännöitsijöiden keskeisimpiin arjen haasteisiin: ajankäyttöön, kustannuksiin, turvallisuuteen ja asumismukavuuteen. Palvelut ovat räätälöitynä sekä pienille taloyhtiöille että suurille kiinteistösalkuille.

– Haluan painottaa, että nämä edut olemme neuvotelleet Elisan kiinteistöliittymäasiakkaidemme eduksi ja niillä on kaksi päätavoitetta, Myllymäki sanoo.

1) Palveluille on oltava kysyntää ja meidän kyettävä neuvottelemaan asiakkaillemme selkeitä kustannusetuja ja helpotusta arkeen, oli kyseessä iso kiinteistösijoittaja, isännöitsijä tai pieni taloyhtiö.

2) Uusien palveluidemme avulla tavoitellaan korkeaa asiakastytyväisyyttä. Haluamme tarjo-

ta niin hyvää palvelua ja etuja, että asiakkaamme haluavat olla meidän kumppaneitamme.

Elisan kiinteistöasiakkaana taloyhtiö saa kaikki edut käyttöönsä heti.

Kolme esimerkkiä siitä, mitä kiinteistöasiakkuus tuo mukanaan

1. Paloturvallisuus on kiinteistönomistajan vastuulla

Elisa tarjoaa palvelukokonaisuuden, jonka avulla lakisäätöiset paloturvallisuusvelvoitteet hoituvat helposti ja luotettavasti.

- Asiantuntijan tekemät riskikartoitukset, ylläpito ja huoltopalvelut
- Modernit huoneistokohtaiset palovaroittimet asennettuna ja ylläpidettynä
- Parkkihallien ja julkisten kiinteistöjen hälytysensiirtopalvelut

2. Asukasportaali helpottaa arkea ja vähentää hallinnon kustannuksia

Hyvin toimiva viestintä asukkaiden ja isännöinnin välillä vähentää yhteydenottoja ja paperipostikuluja. Elisan Asukasportaali tarjoaa myös varuskalenterit ja ajastukset pesutupiin, saunoihin ja muihin yhteisiin tiloihin. Maksujen automaatiolla aineisto siirtyy suoraan kirjanpitoon.

3. Lämmityskulujen kannattavuuslaskelma kannattaa tehdä

Lämmitys on kiinteistön suurin kuluerä. Elisan energiakartoitus tuottaa analyysin energiankäytöstä ja ehdotukset kulujen ja päästöjen pienentämiseksi. Selvityksessä esitetään myös selkeä kannattavuuslaskelma, kiinteistön optimaalinen lämmitysmuoto sekä vaikutukset yhtiövastikkeeseen asti.

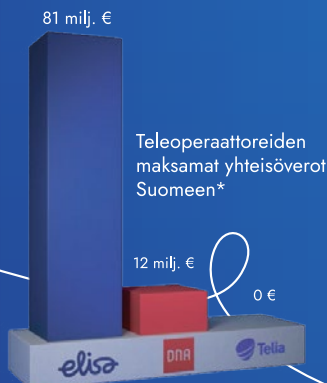
4. Kiinteistöveropalvelu

Haluatko että kiinteisveron asiantuntija tarkistaa kiinteistöveronne, tekee tarvittaessa verottajalle oikaisuvaatimukset ja hakee mahdolliset veronpalautukset takautuvasti avaimet käteen palveluna?

Hinnoittelu on tässäkin tapauksessa asiakasystävällinen: jos säästöjä ei löydy, palvelusta ei veloiteta mitään. Toteutuneista säästöistä asiantuntija laskuttaa asiakkaalta puolet (50%), ja tulevat vuosittaiset säästöt kiinteistöveron osalta jäävät kokonaan kiinteistönomistajalle.

Lue lisää: elisa.fi/taloyhtiot

Kansainvälisissä arvioinneissa Elisa on listattu yhdeksi maailman vastuullisimmista yrityksistä. Vastuullisuutta se on tämäkin.



*Yhteisöjen tuloverotus Suomessa (2023, Verohallinto). Vertailussa Elisa Oyj, DNA Oyj ja Telia Finland Oyj.

Elisa tarjoaa kiinteistöille paljon muutakin kuin nopeat nettiyhteydet ja kaapeli-tv palvelu:

- ✓ ASUMISEN PALVELUALUSTA JA VARUSKALENTERIT
- ✓ LÄMMITYSKULUJEN KANNATTAVUUSLASKELMAT
- ✓ KIINTEISTÖN PALOTURVALLISUUSPALVELUT
- ✓ TÄYDEN PALVELUN PALOVAROITTIMET
- ✓ SISÄVERKON MITTAUS JA MODERNISOINTI
- ✓ KIINTEISTÖVEROPALVELUT
- ✓ ...JA PALJON MUUTA!

Taloyhtiöiden kustannuksiin maltillista kasvua vuonna 2026



JUHO JÄRVINEN
talous- ja veroasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto

Taloyhtiöiden hoitokulut nousevat ensi vuonna varsin hillitysti. Paikkakunta- ja taloyhtiökohtaiset erot voivat olla nytkin suuria. Kiinteistöliitto julkaisee vuosittain taloyhtiöiden talousarviosuunnittelun tueksi ohjeen, jota täsmennetään uudelleen tammikuussa.

Karkea kokonaisarvio kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräisestä hoitokulujen kasvusta suurissa kaupungeissa on haarukassa kahdesta kolmeen prosenttia. Isoilta osin kustannusmuutokset selviävät vuodenvaihteeseen mennessä.

Lämmityskuluissa järkevää varautua muutaman prosentin korotukseen

Taloyhtiön budjettia laadittaessa lähtökohtana on oltava tavanomaisen vuoden lämmitystarpeen mukainen kulutus. Lämmitys on yleensä taloyhtiön kustannuseristä suurin.

Vuosi 2025 voi jäädä vuotta 2024 lämpimämmäksi, jolloin vuoden 2026 budjetissa energiantarpeeseen on järkevää varata muutaman prosentin verran korotusta vuoden 2025 toteutuvaan verrattuna. Tilanne tarkentuu tammikuun alussa, kun viimeisen neljänneksen toteutunut lämmitystarve on tiedossa.

Kuntakohtaiset vesitaksat jatkoivat tänä vuonna nousuaan, ja saman kehityksen ennakoidaan jatkuvan. Kiinteistöliiton *Indeksitalouseurannan* mukaan vesikustannus nousi tänä vuonna keskimäärin 5,7 prosenttia vuotta aikaisemmasta. Ensi vuoden vesimaksut on syytä tarkastaa vuodenvaihteeseen mennessä. HSY-alueella veden käyttömaksuihin on tiedossa ensi vuonna viiden prosentin korotus.

Kiinteistöveroon ei ole tulossa uusia valtakunnallisia korotuksia vuodelle 2026. Rakennuskustannusten noususta on tulossa vain 0,2 prosentin nousu rakennuksen kiinteistöveroon. Tätä kirjoitettaessa odotetaan yhä hallituksen esitystä kiinteistöveron arvostamisuudistuksesta, mutta vaikka se tulisikin, niin sillä ei ole vaikutuksia vielä vuoteen

2026. Tämänhetkisen tiedon mukaan aikaisin mahdollinen voimaantulo voisi olla vuoden 2028 alku.

Vuoden 2026 jätetaksat selviävät vuodenvaihteeseen mennessä. Tiedossa on, että HSY:n alueella taksat nousevat. Vuonna 2025 jätehuollon kustannukset nousivat reippaasti, Indeksitalo-vertailun mukaan keskimäärin 3,3 prosenttia

HSY:n alueella jäteastioiden tyhjennysmaksut kiinteistöillä nousevat sekajätteen osalta 5,4 prosenttia ja biojätteen osalta 2 prosenttia sekä pakkausjätteiden osalta 2,4 prosenttia. Lisäksi astiavuokria korotetaan 5,4 prosenttia.

Taloyhtiön maksukyvyistä tärkeää huolehtia

Taloyhtiön maksuvalmiuden ja reagointikyvyn varmistamiseksi yhtiöllä tulisi jatkuvasti olla vähintään noin kolmen tai neljän kuukauden vastikkeita vastaavat varat kassassaan. Lisäksi yhtiökokouksen kannattaa valtuuttaa hallitus tarvittaessa perimään yksi tai kaksi ylimääräistä hoitovastiketta taloustilanteen sitä vaatiessa.

Maksukyky ja taloyhtiön reagointimahdollisuudet ovat oleellisen tärkeitä, sillä esimerkiksi yllättävät korjaustarpeet on pystyttävä hoitamaan välittömästi. Taloyhtiöiden talous perustuu kuukausittaisiin, samansuuruisiin vastike- ja vuokratuloihin, kun taas kulujen osalta on huomattavaa kuukausittaista vaihtelua.

Kiinteistöliiton vuotta 2025 koskeneen *Hoitovastikekyselyn* mukaan kerrostaloyhtiöiden keskimääräinen hoitovastikkeen taso nousi 2,5 prosenttia, ja rivitaloyhtiöiden 3,5 prosenttia vuodesta 2024.

Kiinteistöliitto päivittää talousarvio-ohjeen tammikuun alkupuolella, jolloin tiedot vuodesta 2026 ovat tarkentuneet. Talousarvio-ohje löytyy jäsensivuilta.

Maksukyky ja taloyhtiön reagointimahdollisuudet ovat oleellisen tärkeitä.



DNA:n asiakkaille koittaa vauhdikkaat ajat

Valokuitu jokaiseen taloyhtiöön

DNA pistää tuulemaan ja rakentaa supernopean valokuituverkon kaikkiin asiakastaloyhtiöihinsä seuraavan kolmen vuoden aikana. Nykyiset kuitu- ja kaapeliverkkotaloudet voivat siis luottaa siihen, että DNA:lta saa varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.

”Kun vedämme valokuidun asuinalue kerrallaan, vältämme turhaa kaivamista ja häiriöitä asukkaille. Kokonaisuus on taloyhtiöille vaivaton ja ekologisesti kestävä – siis kaikki puolin mutkaton. DNA hoitaa yhteydet kiinteistöihin taloyhtiöasiakkaidensa puolesta”, kertoo DNA:n laajakaista- ja taloyhtiöliiketoiminnan johtaja **Mikko Kannisto**.

Asumisen avulias kumppani

Nopea ja palveleva DNA on taloyhtiöiden luottokumppani. Kyselyssä 88 % asiakaina olevista taloyhtiöpäättäjäistä suosittelisi DNA:ta muillekin taloyhtiöille*.

”Avulias kumppanuus tarkoittaa paikallista yhteistyötä taloyhtiöiden päättäjien kanssa, sekä tietenkin sujuvaa palvelua kautta linjan. Nykyaikainen ja toimintavarma netti kasvattaa asuntojen arvoa ja parantaa jokaisen arkea.”

Nyt on hyvä hetki uudistaa taloyhtiönetin sopimus

Mietikö, miten valokuituasiasia alueellasi etenee? Lue lisää dna.fi/taloyhtiöt ja ota yhteyttä paikalliseen yhteyshenkilöön. Uudellamaalla asiasta kertoo mielellään enemmän:



Kari Backman
myyntipäällikkö
puh. 044 044 5004
kari.backman@dna.fi

Mika Vilkuna
myyntipäällikkö
puh. 044 044 5009
mika.vilkuna@dna.fi

Kaj Ohls
myyntipäällikkö
puh. 044 044 3627
kaj.ohls@dna.fi

Paras koulupäivä ikinä – Yrityskylästä taitoja työelämään

Nuorten yrittäjyys ja talous, NYT, tuottaa opetussuunnitelman mukaisia yrittäjyyskasvatuksen, työelämätaitojen ja taloustaitojen ohjelmia esikoulusta toiselle asteelle.

NYT:n tavoitteena on, että jokainen lapsi ja nuori, lähtökohdista riippumatta, saa mahdollisuuden oppia tulevaisuutensa kannalta tärkeitä taitoja - valmiuksia muuttuvan työelämän tarpeisiin, oman arjen hallintaan ja omien vahvuuksien tunnistamiseen. Näitä voi oppia Yrityskylässä.

Yrityskylä Alakoulun oppimisympäristö on koululaisten oma yhteiskunta, kuin pienoiskaupunki, jossa oppilas työskentelee omassa ammatissaan ja toimii vastuullisena kuluttajana ja kansalaisena osana suomalaista yhteiskuntaa. Yrityskylä Yläkoulu taas on pelillisyyteen perustuva oppimiskokonaisuus taloudesta, työelämästä ja yrittäjyydestä.

Paras koulupäivä ikinä

Hämeen Yrityskylässä koululaiset työskentelevät kuin oikeassa yrityksessä. Tärkeisiin työelämän taitoihin erikoistunutta oppimismallia ihastellaan maailmanlaajuisesti ja oppilaat opettajineen ovat siitä innoissaan. NYT:n Yrityskylä onkin maailman parhaana koulutusinnovaationa palkittu suomalainen oppimiskokonaisuus.

Oppilaat työskentelevät ennalta valitsemisissaan pienoisyrittäjyysissä ja ammateissa yhden päivän ja saavat työstään palkkaa. Odotettuun työpäivään valmistaudutaan kouluissa Yrityskylä-oppitunneilla, tehtäväkirjan parissa. Ala- ja yläkouluille on suunniteltu omat oppimiskokonaisuudet, jotka perustuvat opetussuunnitelmaan.

Toiminnan jatkuvuus onnistuu tärkeiden yhteistyökumppaneiden tuella. Kumppanuuden kautta he tavoittavat kokonaisia ikäluokkia ja tulevaisuuden työntekijöitä. Hämeen Yrityskylän toiminnan mahdollistavat yhteistyökuntien lisäksi monet yrityskumppanit. Hämeen Yrityskylä Alakoulun kumppaneina toimivat myös Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistys, Kiinteistöliitto Päijät–Häme sekä Kiinteistöliitto Kanta–Häme. Heidän yhteisenä pienoisyrittäjänsä toimii isännöintitoimisto, jonka tehtävänä on pitää taloyhtiöiden arki sujuvana ja kiinteistöt hyvässä kunnossa.

Päivä isännöintitehtävissä

Yrityskylän isännöintitoimistossa oppilaat toimivat isännöitsijöinä, teknisinä isännöitsijöinä, kiinteistösihteereinä ja



Yrityskylään tutustumassa Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Marika Sipilä sekä puheenjohtaja Jarmo Mikkonen.

kiinteistöhoitajina. Päivän aikana suunnitellaan taloyhtiön pihalle leikkialuetta, valmistellaan hallituksen kokousta, palvellaan asukkaita ja maksetaan laskuja. Ongelmatilanteissa ohjataan kääntymään Kiinteistöliiton jäsenneuvonnan puoleen. Yhteistyötä tehdään niin omistajien, pankin kuin energiayhtiönsä kanssa. Tehtävälista on laadittu yhdessä Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten kanssa vastaamaan oikeaa työarkea.

Yrityskyläkumppanuus tuottaa kaikille osapuolille pelkkää hyvää. Tavoitteena on lisätä yhteiskuntavastuullista toimintaa, yritysten ja yhdistysten oppilaitosyhteistyötä ja tutustuttaa oppilaat toimimaan arjessa tärkeiden asioiden parissa.

JOHANNA PELTOVUORI

kumppanuuspäällikkö, Yrityskylä Häme ja Kaakkois-Suomi

Yrityskylä Häme sijaitsee Lahdessa ja sinne osallistuvat koululaiset muun muassa Hyvinkäältä, Mäntsälästä, Riihimäeltä, Järvenpäästä ja Tuusulasta. Yrityskylä Hämeessä vieraili lukuvuonna 2024–2025 yhteensä n. 10 500 oppilasta ja 300 opettajaa. Koko Suomessa on yhteensä 13 Yrityskylää.



Neuvonta

Hallintaanotto – taloyhtiön keino puuttua häiritsevään elämään

Asunto-osakeyhtiössä kaikkien asukkaiden on voitava elää rauhassa. Jos joku osakas tai vuokralainen jatkuvasti häiritsee naapureita melulla, päihteiden käytöllä tai muulla epäasiallisella käytöksellä, taloyhtiöllä on viime kädessä oikeus ottaa huoneisto määräajaksi hallintaansa. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölain mukainen keino palauttaa järjestys.

Ennen hallintaanottoa yhtiön on kuitenkin annettava kirjallinen varoitus todisteellisesti. Vasta, jos häiriöt jatkuvat varoituksesta huolimatta, yhtiökokous voi päättää huoneiston ottamisesta hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi. Päätös vaatii yhtiökokouksen enemmistöpäätöksen ja riittävän näytön häiritsevästä elämästä. Käytännössä tämä tarkoittaa useamman henkilön havaintoja ja valmiutta todistaa tarvittaessa jopa oikeudessa.

Hallintaanoton tarkoitus ei ole rangaista, vaan turvata muiden asukkaiden asumisrauha. Yhtiön tulee vuokrata hallintaanotettu huoneisto ja käyttää näin saadut varat menettelyn kustannuksiin. Ylimenevä osa on tilitettävä osakkeenomistajalle. Hallintaanotto on aina yhtiön viimeinen keino puuttua osakkaan tai vuokralaisen häiritsevään elämään, eikä siihen tule ryhtyä kevein perustein.



VILLE HOPSU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kaipaatko isännöintiä, jossa sinun ei tarvitse kaivata isännöintiä?

Jos isännöinti tuntuu etäiseltä,
meillä olisi siihen ehta ratkaisu.
Sovitaan tapaaminen!

ehtaisannointi.fi

ehta isännöinti



Neuvonta

Osakas epäilee huoneistossaan vikaa – miten edetään?

Tyypillinen tilanne neuvonnassa on, että taloyhtiöstä otetaan yhteyttä, kun osakas on alkanut kesken aloittamansa remontin tai muusta syystä epäillä huoneistossaan olevan yhtiön vastuulle kuuluvaa korjaustarvetta. Tällainen epäily saattaa liittyä esimerkiksi sähköjärjestelmän asianmukaiseen toimivuuteen tai kosteusvaurioon huoneiston märkätiloissa.

Kun osakas alkaa epäillä yhtiön korjausvastuulla olevaa vikaa, hänen on ensimmäiseksi oltava yhteydessä taloyhtiön hallitukseen tai isännöitsijään ja kertoa asiasta. Mikäli osakkaalla on osoittaa jotain konkreettista väitteensä tueksi, on yhtiöllä asunto-osakeyhtiölain perustelujen mukaan velvollisuus ryhtyä tutkimuksiin omalla kustannuksellaan. Tällainen konkreettinen, osakkaan epäilyä tukeva seikka voi olla esimerkiksi, että jokin pistorasia toistuvasti rikkoo siihen kytketyt sähkölaitteet tai kärkeyttää sulakkeen tai että on mitattu

kohonneita kosteuspitoisuuksia märkätilan lattiassa vielä useita päiviä suihkun käytön jälkeen.

Monesti tilanteet saattavat kärjistyä, mikäli näyttö epäilyistä viasta ei ole yhtiön mielestä riittävää ja toisaalta osakas ei halua kustannuksellaan tutkia näkemyksensä mukaan yhtiölle kuuluvaa vikaa. Tällaisissa tilanteissa käytännön tasolla on toimivaksi osoittautunut järjestely, jossa ennen tutkimuksien aloittamista sovitaan, että se, jonka vastuulle vika lopulta kuuluu, vastaa myös tutkimuskustannuksista.

NIKLAS NYGREN
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin



LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO OY
Elimäenkatu 20 A 5. krs
00510 Helsinki | www.2727350.fi
Puh. 0600 012 50 (0,98 €/min + pvm)

Satpa

LAADUKAS KUNTOTUTKIJA

Putkistojen kuntotutkimukset



Puolueettomia ja luotettavia kuntotutkimuksia vuodesta 2005. Yli 100 kohteen tutkimukset vuosittain, omin tutkimuslaittein.



Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta



Vuosien asiakkuuksia ja asiakkaiden laaja luottamus. Laadukas lopputuote asiakkaalle, joka takaa jatkuvuuden.

info@satpa.fi

045 133 3328

www.satpa.fi

SUOMEN ASIANTUNTIJAPALVELUT OY



MIA PUJALS
Lakiasiainjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Taloyhtiö virheellisten vastikkeiden viidakossa

Vastikkeita perittäessä tapahtuu välillä virheitä. Virheiden havaitsemista seuraa useampi kysymys: tuleeko virhe oikaista, kuinka vanhoja virheitä oikaistaan ja kehen osakkeenomistajaan oikaisu kohdistuu, jos osakkeenomistuksessa on tapahtunut muutoksia?

Valittavasti asunto-osakeyhtiölaista ei löydy suoraan vastausta edellä mainittuihin kysymyksiin. Vastikkeiden oikaisussa noudatettavat periaatteet ovatkin muo-
dostuneet ajan kuluessa ja perustuvat asunto-osakeyhtiölain säännöksistä tehtyihin tulkin-
toihin.

Lähtökohta on selvä: osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan vastiketta yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaan. Jos vastiketta on peritty virheellisesti, on osakkeenomistajalla oikeus vaatia virheellisen vastikkeen oikaisua. Yhtiö lailla taloyhtiöllä on oikeus vaatia vastikkeen oikaisua sen havaitessa, että vastiketta on peritty liian vähän.

Jos virheellinen vastikeperintä koskee lainaosuuden määrittämistä ja pääomavastikkeiden perintää, ovat periaatteet samat. Lähtökohtaisesti virheet tulee oikaista ja lainaosuudet tulee määrittää oikein. Yksittäisen vastikkeen virheellisyydestä tilanne poikkeaa siten, että lainaosuuksien kohdalla, oikaisu koskee yleensä koko taloyhtiötä. Osalle osakkaista lainaosuus on saatettu määrittää liian suureksi ja osalle liian pieneksi.

Selkeänä lähtökohtana voidaan siten pitää sitä, että virheet tulee oikaista. Näin on etenkin tulevaan nähden. Entä sitten jo maksetut erät? Vastikkeet ovat saatavia ja vanhenevat niin sanottujen vanhentumislain säännösten mukaisesti. Saatavien yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta. Siten oikaisua voi vaatia lähtökohtaisesti kolmen vuoden kuluessa virheellisen vastikkeen maksamisesta. Tilanteessa, jossa virhe ei ole taloyhtiön tai sen osakkaiden tiedossa eikä sitä olisikaan pitänyt tie-

tää, voidaan vaatimus oikaisusta kuitenkin esittää kymmenen vuoden sisällä. Koska yhtiöjärjestykseen kirjattujen vastikemääräysten ja vastikkeen perusteiden voidaan lähtökohtaisesti katsoa olevan yhtiön ja osakkaiden tiedossa, pääsääntöisesti

vanhentumisen voidaan katsoa tapahtuneen kolmen vuoden kuluttua virheellisestä suorituksesta.

Vastikeoikaisu tehdään näkemämme mukaan yhtiön ja sen hetkisten osakkeenomistajien välillä. Takautuva vastikeoikaisu kohdistuu osakkaaseen kuitenkin

vain siltä osin kuin hän on omistusaikanaan maksanut vastiketta virheellisesti.

Lisähaasteen vastikkeiden ja lainaosuuksien laskentaan tuovat yhtiöjärjestyksen tulkinnanvaraiset vastikesäännökset. Etenkin lainaosuusmääräykset voivat olla hyvin tulkinnanvaraisia ja epäselvyyttä voi olla paitsi pääomavastikkeen perusteesta, myös sen käyttöalasta eli siitä, milloin yhtiön hanke on rahoitettava pääomavastikkeella. Korjaushankkeissa on kyse isoista kustannuksista eivätkä siten lainaosuuden määrittämisessä tapahtuvat virheet ole pieni asia.

Kuten sanottua, nykyinen asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä säännöksiä virheellisen vastikeperinnän oikaisusta. Kiinteistöliitto on pitänyt lain tarkistusta näiltä osin tarpeellisena ja esittänyt asunto-osakeyhtiölain uudistamisen työryhmässä, että lakiin tulisi ottaa nimenomaiset säännökset virheellisen vastikeperinnän oikaisusta. Kokonaisuuden monitahoisuudesta johtuen työryhmä ei kuitenkaan ehdota mietinnössään asunto-osakeyhtiölakiin säännöksiä aiheesta.

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä säännöksiä virheellisen vastikeperinnän oikaisusta.

Yhdessä toimien parempi asuinympäristö



MATTI NIIRANEN
Kirjoittaja on VTM sekä Töölö-Seura ry:n että oman asuintalonsa hallituksen puheenjohtaja.

Mitä tehdä, kun koettu turvallisuus tai asumisen viihtyisyys heikentyy? Taloyhtiöiden ja kaupunginosayhdistyksen yhteistyö voi edistää ratkaisujen löytymistä.

Alfa-PVP-huumeen käytön kasvu lisäsi keväällä ja kesällä 2025 rauhattomuutta, varkauksia ja ilkeävaltaa Helsingin kantakaupungin asuinalueilla. Näin kävi valitettavasti myös Etu- ja Taka-Töölössä, jotka ovat olleet vuosikautia Suomen halutuimpia asuinalueita.

Sain alkusyksystä runsaasti palautetta, että koululaiset, ikääntyneet ja useiden kivijalkakauppojen työntekijät ovat kokeneet enenevässä määrin turvattomuutta ja pelkoa, jopa väkivaltaa. Kauppiat kertoivat, että näpistykset ovat lisääntyneet. Syynä oli alfa-PVP.

Taloyhtiöt raportoivat kasvavista häiriöistä ja vahingoista. Eräässä talossa nämä rikokset ovat aiheuttaneet vuosittain jopa noin 10 000 euron kustannukset.

Asukkaiden hätähuudot on kuultava

Syyskuussa 2025 kutsuin Töölö-Seura ry:n puheenjohtajana koolle parinkymmenen Taka-Töölön taloyhtiön edustajat. Kartoitimme tilannetta ja etsimme ratkaisuja 30 hengen voimin Töölön kirjastossa pidetyssä tilaisuudessa. Olimme yhtä mieltä siitä, että asukkaiden hätähuuto on saatava aidosti kuuluviin.

Päättäjiltä, poliisilta ja Sininauhalta aiemmin saatu palaute koettiin välinpitämättömäksi. Poliitikot vastasivat tyyppisillä ympärilyönteillä fraaseilla ja juhlapuheilla.

Ensi toimenä Töölö-Seura ry ja taloyhtiöt laativat yhdessä kannanoton (ks. töölö-seura.fi), joka välitettiin medialle, Helsingin kaupungin pormestaristolle, sosiaali- ja terveysturvaviranomaisille, poliisille sekä tuetun

asumisen yksikköä pyörittävälle Sininauhalle.

Seuraavaksi järjestimme tilaisuuden, johon saapui poliisin edustaja vastaamaan kysymyksiimme. Tänä syksynä on tulossa vielä tapaaminen Helsingin soite-apulaispormestarin kanssa. Sen jälkeen arvioimme jatkotoimia.

Yhteisöllisyydessä on voimaa

Edellä kuvaillun Töölön mallin opetus on se, että

ongelmat eivät parane lakaisemalla ne maton alle. Alfa-PVP-ongelmien käsittely on koko Helsingissä kesken, mutta jo nyt voi todeta, että oikea-aikainen ja riipeä hätähuuto käänsi päättäjien, poliisin ja Sininauhan huomion ja resursseja Töölöönkin.

Opimme, että ongelmien ja haasteiden käsittely kaupunginosayhdistyksen ja naapuruston taloyhtiöiden kesken vahvistaa yhteisöllisyyttä ja koettua turvallisuuden tunnetta.

Tätä yhteistyön mallia voidaan jatkossa käyttää myös muun tyyppisissä asioissa, kuten vaikkapa liikenneturvallisuuden lisääminen ja naapuruston viihtyisyyden kehittäminen. Taloyhtiöiden yhteistyössä on voimaa!

Töölössä koollekutsujana oli kaupunginosayhdistys Töölö-Seura ry, jonka kanavilla saatiin asialle uskotavuutta ja laajempaa huomiota. Ehkäpä malli voisi toimia muuallakin?

Kaupunginosayhdistys on luonteva koollekutsuja, jos esimerkiksi halutaan tukea kaupungilta tai asiassa on ristikkäisiä intressejä. Kannustankin kaikkia liittymään oman alueen kaupunginosayhdistykseen.

Ongelmien ja haasteiden käsittely kaupunginosayhdistyksen ja naapuruston taloyhtiöiden kesken vahvistaa koettua turvallisuuden tunnetta.





Tulevaisuutemme elävissä keskustoissa

Jokainen kaupunki kehittää keskustojaan. Kehittyminen on aina näkyvää muutosta - paitsi Venetsiassa. Siellä täydellinen pysähtyneisyys on ylivoimaa, ainoana maailmassa.



POKKO LEMMINKÄINEN
toiminnanjohtaja
Elävät Kaupunkikeskustat ry
kaupunkikeskustat.fi

Pariisikin haluaa uudistua koko ajan. Nyt pormestari **Anna Hidalgo** johdolla paahteisia asvalttipintoja peitetään puuistutuksilla vaimentamaan keskikesän huippuhelteiltä. Pompidou-keskus on lasilaatikko, joka valmistui jo puolivuosisataa sitten. Ultramoderni näyttelyrakennus viestii tulevaisuuden uskosta samoin kuten Helsingin Oodi ja pian rakentuva Arkkitehtuuri- ja muotoilumuseo.

Jokainen voi itse arvioida oman kaupunkikeskustansa kehittymistä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Näyttikö se kehittyvän, vai taantuiko? Kehittyminen on aina numeroita, mutta mitkä olisivat keskustojen kehitymisnumeroita?

Lisää elinkeinovoimaa

Tampereella on suhteellisesti Suomen elinvoimaisin kaupunkikeskusta. Helsinki on kakkonen ja Turku kolmonen. Tampereella on kymmenen vuoden aikana tehty parilla miljardilla eurolla muun muassa ratikka, rantatunneli, monitoimiareena, Tammelan jalkapallostadion ja Ratinan kauppakeskus. Muutos keskustassa on ollut Pohjoismaiden suurimmassa sisäkaupungissa lyhyessä ajassa kansainvälistikin merkittävä. Esimerkittäviä keskustojensa uudistajia ovat olleet myös Kuopio, Mikkeli ja Vaasa.

Kaupunki itse ohjaa keskustan kehittämistä: joskus rajoittamalla, yleensä mahdollistamalla tai nykyään jopa innostamalla. Suomessa suurimmissa kaupungeissa toimii 25 kaupunkikeskustayhdistystä. Niiden päätehtävänä on jalostaa vuoropuhelua julkisen talouden ja elinkeinoelämän välil-

le, lisätä keskustan tapahtumallisuutta, vahvistaa yhteistyötä kaikilla mahdollisilla tasoilla ja aktivoida vuorovaikutusta eri toimijoiden välillä ja viestiä kehittämisestä julkisuuteen.

Kaupunkielämä parasta aikaa ihmisille

Onnistuneissa keskustauudistuksissa kaikki voittavat. Asukkaat viihtyvät, viiptylevät ja kuluttavat keskustassa, matkailijat jäävät yöksi ja kaupungille jää enemmän verotuloja. Toisaalta etätöiden yleistäminen on haastanut viime vuosina.

Sosiaaliset verkostot ovat parhaimmillaan elävissä keskustoissa. Imatra palkittiin vuoden 2024 keskustateolla ”Kulmien kiertäjäsillä”. Tapahtuma on huippuesimerkki omien kaupunkilaisten yhteisöllisyysvoimasta.

Visio on tärkein

Jokaisella Suomen kaupungilla pitäisi olla juureva visio siitä, miten vuotuiset kehittämisskeleat etenevät. Tutkiminen, suunnittelu ja ideointi on kaupunkisuunnittelussakin turhaa, elleivät ne tuo näkyvää muutosta. Keskusta on media, joka kertoo minuutissa kaiken paikkakunnasta ja siellä asuvista ihmisistä sekä kaupungin tulevaisuusnäkymistä.

Arkkitehtuuri on rakenteita ja rakennuksia, ei toteutumattomia hahmotelmia. Kun lähes puolet vuodesta on Suomessa eletään pimeässä, on valaistuksen kehittäminen tulevaisuudessa keskeistä.

Neljän vuodenaikaa huipentuu, kun vastasatanut lumi tuo valon. Keskustakehittäminen etenkin Suomessa on tasapainoilua neljässä vuodenaikassa – jokaisessa Suomen tulevaisuuden kaupungissa.

Yhdistys tiedottaa



Hallituksen ja vaalivaliokunnan jäsenten valinta vuosikokouksessa 2026

Haut Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen ja vaalivaliokunnan jäseniksi ovat käynnissä. Nyt on hyvä hetki pitää hallituksen kokous ja valita taloyhtiön omat ehdokkaat näihin tehtäviin. Hallitukseen tai vaalivaliokuntaan valitun ehdokkaan on täytettävä ehdokashakemus, josta löytyy lisätietoa ja linkit yhdistyksen verkkosivuilta osoitteesta

ukl.fi. Hakemuksen lisäksi ehdokkaan on toimitettava kasvokuva sekä jäsentaloyhtiön hallituksen allekirjoitettu pöytäkirjaote ehdokkaaksi asettamisesta. Hakuaika päättyy 24.12.2025. Aiempien vuosien käytännöstä poiketen pöytäkirjaote ja ehdokkaan valokuva liitetään PDF-tiedostoina sähköiseen ehdokashakemukseen.

Yhdistyksen varsinainen kokous 25.3.2026

Kiinteistöliitto Uusimaan varsinainen yhdistyksen kokous järjestetään keskiviikkona 25.3.2026 Ostrobotnian tiloissa, Töölössä. Kokoukseen on mahdollista osallistua joko paikan päällä tai etänä. Kokoukseen lähetetään erillinen kutsu myöhemmin.

Poikkeuksia toimiston aukioloajoissa

17.12. toimisto on suljettu suunnittelupäivän vuoksi
23.12. suljemme klo 12 ja palvelemme jälleen 29.12.
31.12. suljemme klo 12 ja palvelemme jälleen 5.1. 2026
6.1.2026 vietämme loppiaista

Tulevat webinaarit ja tilaisuudet

14.1. Talouden seuranta ja suunnittelu taloyhtiössä
10.2. Energiatehokas taloyhtiö
11.3. Hyvin valmisteltu ja sujuva yhtiökokous
25.3. Yhdistyksen vuosikokous, Ostrobotnia, Helsinki

Laskutus- ja yhteystiedot kuntoon

Ovathan taloyhtiönne laskutus- ja muut yhteystiedot ajan tasalla jäsenrekisterissämme? Hallituksen sähköpostiosoitteet on oltava tiedossa, jotta henkilöt pääsevät jäsenisivuille ja voivat vastaanottaa uutiskirjeet. Laskutustietojen ajantasaisuus korostuu vuoden alkupuolella, kun jäsenmaksut ovat taas ajankohtaisia. Paperilaskuista veloitetaan käsittelymaksu.





ISÄNNÖINTIÄ – PAREMMIN

Meillä isännöitsijä katsoo asioiden perään – oikeasti.

Tuttu ja tavoitettava isännöitsijä.

Asiat etenevät.

Voimanäyttö kertoo missä mennään ja Perjantaikirje pitää hallituksen kartalla.

Meillä et jää yksin!

SKH Isännöinti ei siirrä vastuuta vaan kantaa sen. Meillä on aikaa ja halua hoitaa asiat – kunnolla. Voimanäyttö ja Perjantaikirje pitävät hallituksen kartalla, ja kun puheenjohtaja soittaa, me vastaamme.

Me katsomme asioiden perään – oikeasti.

Isännöintiä - Paremmin.

Lue periaatteistamme ja pyydä tarjous!
(www.skh.fi/tapamme-toimia)



SKH on vuonna 1982 perustettu perheyriety, joka tarjoaa isännöintipalveluita lähes 300 taloyhtiössä pääkaupunkiseudulla

WWW.SKH.FI