

# Kiinteistölehti **UUSIMAA**

4/2021

## **PIHAVALAISTUKSEN KUNTOONLAITTO LISÄSI TURVALLISUUTTA TALOYHTIÖSSÄ**

Sähköautojen  
paloturvallisuus  
luultua parempi

Kaupan kylmälaitteen  
hukkalämpö tuo  
lämpöä taloyhtiöön

Isännöitsijätoimiston  
tulee avoimesti kertoa  
yhteistyösopimuksistaan



**Mahtava juttu, että pääsin taloyhtiömme puheenjohtajaksi!**

Mutta hetkonen, mitä kaikkea puheenjohtajan pitää tehdä?

Asunto-osakeyhtiölaki?  
Mistä löydän apua?

Onneksi taloyhtiömme on Kiinteistöliitto Uusimaan jäsen!

Voin soittaa neuvontaan ja jäsenmaksuun kuuluu

**Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -verkkokurssi**



**Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -kurssi** oli just mulle!

Nyt hallitustyöskentely sujuu, ja tiedän mistä saan jatkossa apua!



**Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -verkkokurssilla saat tietoa, taitoa ja vinkkejä hallituksen puheenjohtajapestin hoitamiseen.**

- ◆ Kurssia täydentävät erilaiset työkalut ja täytettävät malliasiakirjat
- ◆ Kurssi on jäsentaloyhtiöille maksuton
- ◆ Kurssi löytyy jäsensivulta: "Videot ja verkkokurssit" → HTHJPLUS-kurssi
- ◆ Katso myös hallituksen jäsenen kurssi: HTHJ – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

*Taloyhtiösi asialla*

# Millä hinnalla lämpöä ja turvallisuutta taloyhtiöön?

Vielä isovanhempiemme nuoruudessa lähes kaikki talot lämpenivät puulla tai hiilellä, jota poltettiin talon omissa lämmönlähteissä. Keskitetty lämmön tuotanto ja jakelu verkoston avulla eli kaukolämmitys, alkoi vuonna 1953 Espoossa ja Helsingissä. Öljylämmitys puolestaan yleistyi Suomessa 60-luvulla. Näistä ajoista tekniikka on kehittynyt sekä lämmön tuottamisen että varsinkin sen sisällä pitämisen osalta. Lämpöhukkaa estetään eristämällä paremmin ja ottamalla talteen ilmanvaihdossa poistuvaa lämpöä. Vuosi vuodelta nämä asiat osataan tehdä paremmin ja paremmin. Ja ihan uutena mahdollisuutena nyt viime vuosina ovat esiin nousseet vaihtoehtoiset lämmitysmuodot, joita otetaan käyttöön kiihtyvällä tahdilla.

Paine energiatehokkuuteen tulee sekä ilmastomuutoksen torjunnasta että energian hinnan noususta. Jälkimmäinen tosin seuraa pitkälti ensimmäisestä, koska poliittisilla päätöksillä on EU:ssa ja Suomessa haluttu olla etujoukoissa fossiilisten polttoaineiden käytön lopettamisessa. Tämä linjaus tarkoittaa hyvin nopeaa siirtymää vähäpäästöisiin energiamuotoihin, josta taas seuraa huomattavia hintapaineita energiamarkkinoilla. Helsingin osalta näköpiirissä on 50 prosentin hinnankorotukset kaukolämpömaksuihin alle vuodessa. Tästä kauhuske-  
naariosta viimeisin yksittäinen kertakorotus oli jo 30 prosenttia! Korotustahti on kohtuuton ajatellen tavallista asukasta, jolla ei ole ollut mitään mahdollisuutta vaikuttaa kaukolämmön tuottamistapoihin. Espoon ja Vantaan osalta tilanne vaikuttaa huomattavasti paremmalta, kuten valtaosin myös muualla Uudenmaan alueella.

Kiinteistönomistajat voivat toki itse tehdä paljonkin energiakulujen vähentämiseksi. Vinkkejä oikeaan etenemiseen kannattaa hakea yhdistyksemme jäseni-

vilta ja löytyypä niitä jo tämän lehdenkin jutuista.

Energiakysymysten ohella toinen taloyhtiöissä ajan-  
kohtainen teema on turvallisuus, joka voi taloyhtiössä tulla vastaan monin eri tavoin. Talvikunnossapidon vaaranpaikat eivät enää useimpia yllätä, mutta niidenkin osalta on hyvä muistutella sekä hallituksessa olevia että taloyhtiön puolesta töitä tekeviä ammattilaisia.

Uusimpia turvallisuusriskejä ovat erilaiset tavat ladata sähköajoneuvoja. Pääohje on se, että omia virityksiä latausvirran saamiseksi ei pidä tehdä. Tein itse ja säästin -tyyppiset jatkojohtokytkennät tai muut mielikuvitukselliset ratkaisut voivat tulla todella kalliiksi, jos niiden takia syttyy tulipaloja tai aiheutuu hengenvaarallisia sähköiskuja. Kaikki sähköasennukset on syytä teettää alan ammattilaisilla.

Valvontavastuu yhtiön sähköinfran käytöstä on hallituksella ja isännöitsijällä. Jäsensivuilltamme löytyy todella hyvät ohjeet latauspisteistä päättämiseen ja rakentamiseen taloyhtiöissä. Jokaisen jäsenyhtiön kannattaa hyödyntää jäsenmaksuun sisältyvä, helposti saatavilla oleva tieto. Taloyhtiön turvallisuuden lisääminen ei usein maksa paljon. Tärkeintä on ensin havahtua riskeihin ja sen jälkeen minimoida ne kaupunkilaisjärkeä sekä alan ammattilaisia käyttäen.

**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa



## Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.  
2. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Marika Sipilä.

Pihavalaistuksen kuntoonlaitto lisäsi asukkaiden turvallisuudentunnetta Olympiakylän taloyhtiössä Helsingin Käpylässä.



**Julkaisija** Kiinteistöliitto Uusimaa

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy

**Päätöimittaja** Mika Heikkilä

**Toimituspäällikkö** Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Graafinen palvelu Lippo

**Ilmoitusmyynti** Mediatomisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, leena.kolehmainen@dorimedia.fi

**Ilmoitusaineistot** kvaineistot@dorimedia.fi

**Osoitteenmuutokset** uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: [www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/)

**Osoitelähde** Suomen Kiinteistölehtien tilaajarekisteri

**Tietosuojaseloste:** [www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste](http://www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste)





# EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin  
liittyvät palvelut ja vähän  
enemmänkin

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

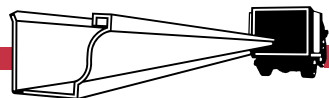
**LATAA**

Kätevä  
mobiilisovelluksemme

**2727350**



**UUDENMAAN**



**PELTITYÖ OY**

**Kysy nyt! ILMAINEN  
KUNTOTARKASTUS**  
(09) 294 0100  
0400 453 959  
[www.kattosi.fi](http://www.kattosi.fi)

**Paikallinen kotimainen perheyritys,**  
jo vuodesta 1987. Koko Uudenmaan alueella.



» **KAIKKI KATTOTYÖT**  
» **KATTOREMONTIT**  
» **HUOLTO JA KORJAUS**  
» **SADEVESI-  
JÄRJESTELMÄT**  
» **RAKENNUKSEN  
PELTITYÖT**  
» **KATTOTURVA-  
TUOTTEET**

**RALA**  
PÄTEVYYS



**Luotettava  
Kumppani**



UUDENMAAN PELTITYÖ OY | [INFO@KATTOSI.FI](mailto:INFO@KATTOSI.FI) | [WWW.KATTOSI.FI](http://WWW.KATTOSI.FI)

## Kiinteistölehti

# UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 4/2021

### PÄÄKIRJOITUS

**3** Lämpöä ja turvallisuutta

### AJANKOHTAISTA

**4** Ajankohtaista Uudeltamaalta

### ARTIKKELIT

**8** Uusi hallitus esittäytyy

**10** Energialouden kehitys alkaa nykytilan selvityksellä



**12**

**12** Sähköautojen paloturvallisuus luultua parempi

**14** Asiantuntija tutuksi: Maria Forsblom



**16**

**16** Kaupan kylmälaitteesta lämpöä koko taloon

**18** Turvallisuus lisää asukkaiden tyytyväisyyttä

**20** Kysyintä kierrätyksestä

**24** Asiantuntijalta: Uudet ohjeet vahinkojen korjauksiin

**25** KOLUMNI

Isännöitsijän tulee kertoa yhteistyösopimuksistaan



**26**

**26** Lämmityskulut puoleen maalämmön avulla

**29** TEKNIikka

Taloyhtiön maalämpöremontti

**30** NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

Kunnossapitovastuusta ja sähköauton latauksesta

**32** LAKI

Kuinka korjaushankkeista päätetään

**34** TALOUS

Käytä energiaa ja vettä fiksusti

**36** Mitä vuotovesi maksaa vuodessa?

**38** YHDISTYS TIEDOTTAA

## Isännöintityöryhmä Kiinteistöliitto Uusimaalle

Yhdistyksen vuosikokous 28.9.2021 evästi hallitusta perustamaan työryhmän, joka ryhtyisi selvittämään isännöintialan ei-toivottuja muutostrendejä ja niiden estämistä. Työryhmä perustettiin hallituksen kokouksessa 19.10.2021, ja sen puheenjohtajana toimii hallituksen jäsen **Tarja Teräväinen**.

Työryhmä aloitti työnsä marraskuun alussa ja jatkaa alustavan suunnitelman mukaan vuoteen 2023 saakka. Suunnitelmissa on aihepiiriin liittyvien jäsenkyselyjen, asiantuntijoiden ja sidosryhmien haastattelujen ja selvitysten tekeminen. Näiden perusteella ryhmä tulee myöhemmin esittämään kehitysideoita isännöintialan käytäntöihin.



## Päivitetty ilmalämpöpumppuohje löytyy jäsensivuilta

Opas kerrostaloasunnon viilennykseen ilmalämpöpumpun avulla on uudistunut. Ohjeessa käsitellään ilmalämpöpumpun hankintaa viilennyskäyttöön asuinkerrostalossa osakkaan omana muutostyönä. Ohjeen ovat laatineet yhteistyössä Kiinteistöliitto, Kiinteistöliitto Uusimaa, Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ja Rakennustieto.



SULPUn mukaan Suomessa on noin 800 000 ilmalämpöpumpua, joista 30 000-50 000 on asennettu kerrostaloihin jäähdytyslaitteiksi.



## Kiertotalouden edistämiseen avattu uusi palvelupiste

Sortti-pienasemalle voit tuoda kodin tavaraa, joka ei kelpaa uudelleenkäyttöön Kierrätyskeskukselle. Kuva: HSY

HSY ja Kierrätyskeskus ovat marraskuussa aloittaneet uuden kiertotaloutta edistävän yhteistyön avaamalla Vantaan Koivukylän Kierrätyskeskuksen yhteyteen Sortti-pienaseman.

Uusi palvelukokonaisuus helpottaa asukasta pääsemään kätevästi eroon tarpeettomista tavaroista. Asukkaan ei tarvitse tietää etukäteen, kelpaako hänen tuomansa tavara vielä uudelleen käyttöön vai onko se jätettä. Tämä arvio tehdään hänen puolestaan paikan päällä.

Aiheesta lisää: [www.hsy.fi/ymparistotieto](http://www.hsy.fi/ymparistotieto) -> tiedotteet

## Maanmittauslaitos tehostaa huoneistojen rekisteröinnin käsittelyä

Asuinhuoneistojen omistusten sähköinen rekisteröinti Maanmittauslaitoksen Huoneistotietojärjestelmään on ollut hyvin ruuhkautunut. Käsittelyyn on mennyt aikaa keskimäärin kolme kuukautta. Maanmittauslaitos on pahoitellut viivästyksistä aiheutunutta haittaa. Tärkein syy ruuhkautumiseen ovat huoneistotietojärjestelmän teknisessä kehittämisessä eteen tulleet haasteet. Rekisteröintien viivästyminen saattaa vaikuttaa asuntokauppaan ja esimerkiksi hidastaa huoneistojen lunastusta.



Nyt Maanmittauslaitoksen tavoitteena on, että alkuvuodesta 2022 käsittelyn kesto on merkittävästi lyhentynyt nykyisestä

lisärekrytoinnin ja järjestelmän kehittämisen myötä. Lisäksi panostetaan viestintään siinä, että asiakkailta tulevissa hakemuksissa

on kaikki tarvittavat tiedot, eikä hakemuksiin tarvitse tehdä aikaa vieviä täydennyspyyntöjä.

Jos omistuksen rekisteröinnillä on kiire, voi ottaa yhteyttä Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun.

## Oletko sinä taloyhtiötietäjä?



Taloyhtiökupla-podcast löytyy Spotifysta, Suplasta, Itunesista, Google Podcasteista sekä Acastista. Kuva: Kiinteistöliitto.

Testaa tietosi Kiinteistöliiton vuoden viimeisen podcastin parissa.

Toisen kauden viimeisessä jaksossa apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** järjestää studiovieraille (lakimies **Tiina Räsänen** ja viestintäsuunnittelija **Eeva-Leena Honkanen**) tiukan asumisvisan. Oletko sinä oppinut kuplan avulla jotain uutta? Testaa omat tietosi nyt!

Voit jättää palautetta podcastista, sekä ehdottaa aiheita tuleville jaksoille podcastin Instagramin kautta.

## Koronan vaikutukset taloyhtiöissä

Vallitseva koronavirustilanne vaikuttaa edelleen asukkaiden arjessa sekä taloyhtiön toiminnassa.

Epidemian edetessä tulee koko ajan uusia menettelyohjeita, joita paikalliset kiinteistöyhdistyksen päivittävät sivuilleen taloyhtiöiden hyödynnettäväksi.

Usein kysyttyihin kysymyksiin löydät asiantuntijoidemme laatimat vastaukset, ja erilaiset linkit viranomaissivuihin löytyvät helposti sivujemme kautta osoitteesta [www.ukl.fi/taloyhtio-ja-korona](http://www.ukl.fi/taloyhtio-ja-korona)



Oman alueen koronarajoituksista löytyy tietoa myös Etelä-Suomen aluehallintoviraston sivuilta [www.avi.fi](http://www.avi.fi)

### Isännöintiä



**Vastuullista isännöintiä vuodesta 1972**

Auktorisoitu isännöintitoimisto ISA  
Niinikuja 2, 01360 Vantaa  
[www.ipkoivu.fi](http://www.ipkoivu.fi)  
09-8366 760

### Isännöinnin kilpailutus



ISÄNNÖINTIMEKLARI

KILPAILUTAMME ISÄNNÖINNIN

**Vertailemme hintaa, laatua ja palveluita**

Peruspalvelusta -20 % alennus  
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!  
[www.isannointimeklari.fi](http://www.isannointimeklari.fi)

asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi ☎ 0400 771010



## Turvallisuudesta taloyhtiön talvessa

Talvi tuo mukanaan monia haasteita, joihin kannattaa varautua ajoissa sekä pitää mielessä koko talven ajan. Seuraavassa lyhyt muistilista talveen varautumiseen:

- > tarkasta huoltosopimuksen sisältö, sen talveen liittyvät kunnossapitotoimet ja sovi puuttuvista kohdista ajoissa
- > varmista, että yhtiöllä on tarvittavat talvikunnossapitovälineet kunnossa
- > valmiste lepiha-alueet talvea varten
- > hallitus ja isännöitsijä: ilmoittakaa havaitsemanne turvallisuusriskit välittömästi
- > käytä kattotöissä vain ammattilaisia, huomioikaa työturvallisuus
- > ota huomioon nopeasti muuttuvat sääolosuhteet
- > ja lopuksi - muista, että talvi tulee joka vuosi.

Myös osakkaita ja asukkaita on hyvä tiedottaa siitä, mitä kiinteistön huollosta ja talvikunnossapidosta on sovittu, kehen ottaa yhteyttä, jos jotain sattuu tai jos havaitsee taloyhtiön turvallisuudessa puutteita.



Viime talvi toi paljon haasteita katujen ja piha-alueiden auraukseen. Kuva: Pekka Virolainen

## Paloturvallinen taloyhtiö -sivut



Tulipalo on aina vaarallinen myös naapurireille eikä vain palavan huoneiston asukkailla. Kuva: Spek

Puolet taloyhtiöiden asunnoista, joissa oli tulipalo, oli ilman toimivia palovaroittimia vuosina 2016–2020, kertovat pelastustoimen tilastot. Taloyhtiöt voivat lisätä merkittävästi asukkaidensa turvallisuutta ja pelastaa ihmishenkiä asennuttamalla kaikkiin asuntoihin palovaroittimet ja pitämällä ne toimintakunnossa.

Valtaosassa taloyhtiöistä vastuu palovaroittimista on tällä hetkellä asukkaalla itsellään. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto ja LähiTapiola kampanjoivat yhdessä sen puolesta, että taloyhtiöt ottaisivat suuremman roolin ja asennuttaisivat kaikkiin asuntoihin palovaroittimet.

Taloyhtiöille on tarjolla tietoa ja tukimateriaalia palovaroittimien asentamiseksi kaikkiin asuntoihin. Paloturvallinen taloyhtiö -sivuilla on laskuri, jonka avulla voi selvittää tarvittavien palovaroittimien määrä, eri varoittimien plussia ja miinusia sekä tietoa palovaroittimien sijoittelusta. Sivustolla löytyy myös osakasaloite helpottamaan asian viemistä yhtiökokoukseen.

Aiheesta lisää: [www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio](http://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio)



Tänä jouluna tuemme syöpätutkimusta yhdessä Syöpäsäätiön kanssa.

## Hyvää Joulua

Kiinteistöliitto Uusimaa toivottaa kaikille rauhaa ja turvallista joulun aikaa.

### Vedenkulutuksen seuranta

#### Vuotovahti ja kulutusseuranta päävesimittarille



Kameraan perustuva. Sisältää pohjavuotojen löytö, 24/7 vuotohälyt, kulutusraportit, data-API, portaali, Android/iOS appi, automaattinen HSY-lataus pk-seudulla

15,20 €/kk, alv 0 %. Käyttöönotto 179 €  
Moderni toteutus, kustannus 1/4 vanhasta hintatasosta!

[www.kiinteistomittaus.fi](http://www.kiinteistomittaus.fi)

Kiinteistomittaus Oy, Vantaa, 040 7725 456

### Kiinteistön huoltotyöt



**LUOTETTAVAA  
PALVELUA**

**044 244 5161**

[www.uudenmaankiinteistoapu.fi](http://www.uudenmaankiinteistoapu.fi)



⬆ Eturivissä vasemmalta hallituksen jäsenet Olli-Veikko Kurvinen, Katariina Haigh, Tuula Jurmu, Jussi Aikala, Tarja Teräväinen ja Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja Mika Heikkilä sekä takarivissä vasemmalta hallituksen jäsenet Hannu Sjöblom, Paul Nouro, Juhana Heikonen ja Mika Vesterinen. Kuvasta puuttuvat: Juhani Aalto, Olavi Kailari, Saku Lehtinen, Martti Suomela ja Anssi Ticklén.  
Kuva: Pekka Rousi/RousiVisions

# KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN HALLITUS ESITTÄYTYY

*Kiinteistöliitto Uusimaan vuosikokouksessa 28.9. valittiin hallitukseen uusia jäseniä.  
He ovat kaikki vähintään yhden asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajia.  
Kysyimme heiltä, mitkä asiat ovat heille tärkeitä yhdistyksen hallitustyössä.*

## **Juhani Aalto, DI, projektijohtaja**

– Jäsenten etu on punainen lanka hallitustyössä. Se voi joskus tarkoittaa teräviäkin ulostuloja, mutta rakentava pitää aina olla. Jäsenten etuja voidaan ajaa sekä koulutus- ja neuvontapalveluja kehittämällä että edunvalvontaa terästämällä.

## **Jussi Aikala, OTM, KTM, johtaja (uusi)**

– Kaikki taloyhtiön data sen perustamisesta tähän päivään tulee saada taloyhtiön käyttöön ja omistukseen. Vain oikealla ja ajan tasalla olevalla tiedolla voidaan tehdä hyvää hallitustyötä.

## **Katariina Haigh, arkkitehti, hankekehitysjohtaja**

– Olen kiinnostunut ja innostunut vaikuttamaan taloyhtiöiden arjen kysymyksiin, jotta osakkeenomistajina saamme haluamaamme laatua hallituin kustannuksin nyt ja pidemmällä tähtäimellä. Päällimmäisinä ovat rakentamisen ja ylläpidon laadun kysymykset, taloyhtiöiden kehitysnäkymät sekä hallitusten osaaminen. Yhdistyksen hallituksessa ja työryhmissä näihin pystytään vaikuttamaan. Tuomme myös esille ja tutkimme alan ajankohtaisia aiheita, trendejä ja heikkoja signaaleja.



**Juhana Heikonen, Arkkitehti SAFA, TKT, yrittäjä, tuntiopettaja, tutkijatohtori**

– Hallitustyössä tärkeintä on hallituksen ja sen asiantuntijoiden saumaton yhteistyö jäsenistömme omistusasumisen turvaamiseksi. Koska mikään muu taho ei aja Uusimaan taloyhtiöiden etuja kasvavien kiinteistöverojen, lämmitys- ja hallintokulujen aikana, samalla kun verotus suosii asuntosijoittajia jäsenistömme tappioksi, on hallitustyöskentelymme entistäkin tärkeämpää.

**Tuula Jurmu, psykiatrinen erikoissairaanhoitaja, työyhteisösovittelija (uusi)**

– Minulle on tärkeää olla hallituksessa mukana kehittämässä taloyhtiöiden edunvalvontaa ja monipuolisia palveluita. Tavoitteeni on tuoda lisää osaamista ja innostusta taloyhtiöiden hallitusten jäsenille ja saada entistä suurempi joukko taloyhtiöitä jäseniksi ja palveluiden käyttäjiksi.

**Olavi Kailari, VT, asianajaja**

– Hallitustyöskentely tuo mahdollisuuden päästä vaikuttamaan siihen, että yhdistyksen toiminta, sen tarjoamat jäsenpalvelut ja edunvalvonta kohdentuvat niihin asioihin, jotka ovat jäsentaloyhtiöille tärkeitä ja tarpeellisia.

**Olli-Veikko Kurvinen, KTM, majuri evp., toiminnanjohtaja (uusi)**

– Yhdistyksen on hyvä elää jäsenistön pulssilla ja tarjota taloyhtiöille niiden tarvitsemia laadukkaita ja ajankohtaisia jäsenetuja ja -palveluja. Haluan vaikuttaa jäsenistön edunvalvonta-asioihin sekä palvelutuotantoa tukevien kumppanuuksien ja verkostojen kehittämiseen. Sitoutuminen hyvään ja läpinäkyvään hallintotapaan synnyttää luottamusta. Se on paitsi yhteistyön kulmakivi, myös turvallisen ja taloudellisen asumisen kivijalka.

**Saku Lehtinen, VTM, asiantuntija**

– Minulle yhdistyksen tärkeimmät tehtävät ovat edunvalvonta ja jäsenpalvelut. Teen edunvalvontaa myös omassa työssäni, joten on erityisen motivoivaa päästä kehittämään taloyhtiöidenkin edunvalvontaa.

**Paul Nouro, maa- ja metsätaloustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja**

– Hallituksen jäsenenä pidän tärkeimpinä toimivien ja laadukkaiden neuvontapalveluiden ja ajankohtaisen koulutuksen tarjoamista jäsenistölle sekä aktiivista taloyhtiöiden edunvalvontaa. Tärkeää on myös näkyvyys ja kannanotot lehdistössä ja muissa viestintäkanavissa.

**Hannu Sjöblom, yo-merkonomi, talouspäällikkö**

– Hallituksen jäsenenä näen tärkeimpänä jäsentaloyhtiöiden edunvalvonnan ja yhdistyksen laadukkaiden jäsenpalvelujen kehittämisen. Samalla on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiöiden kustannusten säilymiseen kohtuullisena, jotta verojen, korjaushankkeiden ja energian hinnoitteluun ei tulisi yllättäviä korotuksia. Myös jäsenmäärän kasvu ja korkea järjestäytymisaste mahdollistavat jäsenpalveluiden ja edunvalvonnan tuloksellisuuden.

**Martti Suomela, DI, taloustiet. kand., LKV, sijoittaja ja hallitusammattilainen**

– Minulle on erityisen tärkeää edistää taloyhtiöiden järkevää korjaamista eli pitää huolta siitä, että yhdistys tuottaa jäsenilleen korkeatasoista koulutusta ja puolueetonta tietoa onnistuneista korjaushankkeista.

**Tarja Teräväinen, yrittäjä (uusi)**

– Pidän tärkeimpänä asiana edunvalvontaa ja toimintaa, jossa mennään jäsenistön etu edellä. Jotta taloyhtiöt voivat onnistua yhdessä tärkeimmistä tehtävistään, hyvän isännöinnin valinnassa, tulee yhdistyksen etujärjestönä puuttua isännöinnin epäterveisiin liiketoimintamalleihin ja luoda jäsenyhtiöille työkaluja tehtävässään onnistumiseen. Tähän tarvitaan etujärjestön vaikuttamista rakenteellisiin muutoksiin ja siinä työssä haluan olla mukana.

**Anssi Ticklén, Ins AMK, johtaja**

– Minulle on tärkeää, että jäsenyhtiömme hallitukset saavat tietoa taloyhtiöiden korjaushankkeiden parhaista käytännöistä, sopimusmalleista, rakentamisen ja kiinteistönpidon laadusta ja pystyvät kasvattamaan osto-osaimistaan siten, että he onnistuvat korjaushankkeissaan. Pyrin tuomaan koko jäsenistön eduksi omaa osaamistani, jota on karttunut yli 20 vuodessa taloyhtiöiden hallituksissa ja jo 30 vuodessa rakentamisen parissa.

**Mika Vesterinen, yo-merkonomi, yrittäjä**

– Yhdistyksen olemassaolon oikeutus tulee vain jäsenistönsä kautta. Siksi minulle tärkeimpiä asioita ovat laadukkaiden jäsenpalveluiden resurssien riittävyys, uusien jäsenpalveluiden kehittäminen, jäsenistön tietoisuuden parantaminen jäsenpalveluiden suhteen sekä jäsenistön edunvalvonta. Näitä voidaan edistää aktiivisella viestinnällä ja laajalla yhteistyöllä yhdistyksen hallituksen ja henkilökunnan kesken, kuin myös koko Kiinteistöliitto-perheen sisällä ja suhteessa muihin sidosryhmiin.





# TALOYHTIÖN ENERGIATALOUDEN EDISTÄMINEN – NYKYTILAN SELVITYS

**T**aloyhtiön energiatalouden kohentaminen kannattaa aloittaa kiinteistön nykytilan selvittämisellä. Nykytilan selvittämisessä huomio kohdentuu rakenteiden, teknisten järjestelmien ja laitteiden lisäksi kiinteistön lämmitysenergian, kiinteistösähkön ja käyttöveden kulutustasoihin.

Jos energian- ja vedenkulutusta tehostetaan, vastikkeiden ja vuokrien nousupaineet voivat pienentyä. Parhaassa tapauksessa vastikkeet voivat jopa alentua.

Taloyhtiön kulutustietoja voidaan tarkastella monella tavalla, kuten

- kulutusseuranta
- taloyhtiön energiatarkestus (Motiva)
- asuinkiinteistön kuntoarvio
- energiatarkestus
- lämmöntuottajien vertailuaineistot
- insinööri-toimistojen vertailuaineistot.

*Kulutusseurannan avulla saadaan nopeasti tietoa kulutuspoikkeamista. Pelkkä seuranta ei kuitenkaan riitä, vaan poikkeamiin on myös reagoitava. Säännöllisellä energian- ja vedenkulutuksen seurannalla varmistetaan järjestelmien toimivuudesta, niiden järkevästä käytöstä ja tehtyjen toimenpiteiden kannattavuudesta.*

*Taloyhtiön energiatarkestus on kevyt ja edullinen energiatalouden selvitys, joka perustuu LVI-asiantuntijan kiinteistöllä suorittamaan kiinteistökierrukseen, mittauksiin ja toimintakokeisiin sekä energiankulutuksen analysointiin kulutusseurannan pohjalta. Taloyhtiö saa raportin tehdyistä havainnoista sekä ehdotuksia toimenpiteistä energiatalouden edistämiseksi.*

Taloyhtiön energiatarkestuksen sisältöön ja siitä laadittavaan esimerkkiraporttiin voi tutustua Motivan sivustolla osoitteessa [www.motiva.fi](http://www.motiva.fi). ❖

**TEKSTI:** Jari Virta

# ***Valtuudet kuntoon***



**Hoida valtuutesi kuntoon ja tee muutokset kiinteistön jätekuljetuksiin.  
Helposti ja sähköisesti.**

HSY:n jätehuollon asiointipalvelussa on käytössä Suomi.fi-tunnistautuminen.

Luo ja hallinnoi valtuutuksia **Suomi.fi**-palvelussa.



➤ **[hsy.fi/jateasiointi](https://hsy.fi/jateasiointi)**





# SÄHKÖAUTOJEN PALOTURVALLISUUS HUOLESTUTTAA TALOYHTIÖITÄ

*Sähköautot eivät lisää tulipaloriskejä parkkikihalleissa, mutta parkkikihallien yleistä paloturvallisuutta on syytä miettiä latauspisteitä asennettaessa.*

**S**uomessa syttyy toistatuhatta autopaloa vuosittain, mutta otsikoihin palo nousee yleensä vain, jos kyseessä on sähköauto. Se huolestuttaa taloyhtiöissä, joiden pysäköintialueilla ladataan nyt yhä useammin myös sähköautoja.

Sähköalan turvallisuusmääräysten kehittämiseen aktiivisesti osallistuva sähkötekniikan opettaja ja

tietokirjailija **Vesa Linja-aho** muistuttaa, että sähköauto ei ole paloturvallisuuden suhteen vaarallisempi kuin polttomoottoriauto.

– Sähköautopalot nousevat esille uutisissa, koska ne ovat niin harvinaisia. Suomessa on lähivuosina tapahtunut vain kaksi täyssähköauton paloa ja yhden ladattavan hybridiauton palo, mutta jokaisesta on tehty uutinen.

**Taloyhtiöille valtavat säästöt  
hukkalämmön talteenotolla  
ja maalämmöllä**

**Kokonaistoimitus ja tuottotakuu**



**SMART  HEATING**

Pyydä taloyhtiölle maksuton energiakartoitus ja investointilaskelmat:  
myynti@smartheating.fi | 0400 849 828 | smartheating.fi



– Ero sähköautojen tulipaloissa on se, että jos palo on akkupalo, sen sammuttaminen on hidasta ja vaatii palokunnalta uutta osaamista. Iso litiumioniakku ei sammu hiidioksidisammuttimella eikä parilla sadalla litralla vaahtoa, koska sähköauton akku ei palaessaan tarvitse hapetta. Lisäksi ne voivat syttyä uudelleen jopa päiviä sammuttamisen jälkeen.

### Ei omia virityksiä

Koska liikenne sähköistyy kovaa vauhtia, on taloyhtiöiden sen myötä nyt vähintään harkittava latauspisteiden rakentamista pysäköintialueilleen.

Linja-ahon keskeinen neuvo on, että latauspistokkeet tilataan ammattiliikkeistä, eikä niitä odotellessa tehdä omia viritelmiä jatkojohtojen kanssa. Ei esimerkiksi vedetä jatkojohdtoa sisätiloista ulos.

Samalla on syytä harkita pysäköintitilan paloturvallisuuden parantamista – vaikkakin on hyvin epätodennäköistä, että

se sähköauto syttyisi palamaan.

– Jos kysymyksessä on pihaparkkipaikka, siellä ei ole merkittäviä riskejä, joita pitäisi huomioida, kunhan sähköasennukset teetetään asianmukaisesti.

– Lämmitystolpasta lataaminen ei ole lähtökohtaisesti vaarallista. Se, miksi se on usein kielletty, ei liity paloturvallisuuteen, vaan siihen sähkön laskutukseen, että se kohdistuu oikealle käyttäjälle, Linja-aho lisää.

– Toki pistorasiakin on kulutustavaraa, ja jos se on ollut

pitkään ulkona säiden armoilla, ja kun liitokset lämpiävät liikaa, pistorasia voi sulaa. Mutta se ei ulkona tolpan päässä aiheuta mainittavaa paloturvallisuusriskiä.

### Kartoita samalla kokonaisturvallisuus

Kun latauspisteitä tehdään sisätiloihin, parkkihalleihin, on tärkeää, että latauspisteistä saa jostain kohtaa keskitetysti sähköt poikki. Ja että se paikka merkitään selvästi pelastuslaitokselle.

– Etenkin vanhoissa halleissa, joissa autot ovat kuin sillit suolassa, on syytä miettiä koko hallin kokonaisturvallisuutta ja harkita kunnollisen palohälytysjärjestelmän asentamista, jotta palo huomataan heti ja suuremmilta vahingoilta välttyään. Tämä ei sinänsä liity sähköautoihin, mutta asia on helppo hoitaa samalla kunttoon.

Kannattaa myös suunnitella, miten sammutettu sähköajoneuvo pystytään hinaamaan ulos hallista, koska se on olennainen vaihe sähköautopalon hallinnassa.

Linja-aho arvioi, että vanhojen pysäköintilaitosten paloturvallisuudessa on suurimmassa osassa kehittämisen varaa.

– Mielestäni taloyhtiön kannattaa tilata ensin latauskartoitus puolueettomalta suunnittelijalta, joka ei itse myy latausratkaisuja ainakaan päätyönään. Pääkaupunkiseudulla menisin suoraan siihen 11kW:n ratkaisuun, jota ARAkin tukee. Jos budjetti on tiukka, voi harkita olemassa olevan johdotuksen hyödyntämistä ja pienempää lataustehoa, joka on usein täysin riittävä.

Sähköauto ei siis asiantuntijan mukaan todellakaan ole merkittävä paloturvallisuusongelma.

– Itse asiassa, jos katsotaan parikymmentä vuotta eteenpäin, voidaan olettaa, että parkkihallissa on vain sähköautoja. Silloin tilanne on paljon turvallisempi, koska silloin siellä ei ole palavia nesteitä. Jos yhden auton akusto sytty palamaan, se ei silloin todennäköisesti leviä viereiseen autoon, ainakaan akkupaloksi. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVA:** Bigstock



**Päivystys**

**24 h**

p. 020 750 0320

- Viemäreiden ja salaojien avaukset ja puhdistukset
- Viemäreiden ja salaojien kuvaukset ja kuntokartoitukset
- Eristeiden ja maa-aineiden imuroinnit ja puhallukset
- Kaivojen tyhjennykset
- Julkisivujen ja kattojen pesut
- Vahinkopalvelut

**Delete**   
www.delete.fi



## Asiantuntija tutuksi

Maria Forsblom

# Pidetään huolta asuntovarallisuudestamme!

*Yhdistyksessä koulutusta ja juridista neuvontaa antava lakimies Maria Forsblom tykkää asua omakotitalossa yli 30 kilometrin päässä Helsingistä, mutta viihtyy myös työpaikallaan pääkaupungin keskustan vilinässä.*

### Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen Maria Forsblom, Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies. Asun omakotitalossa rauhallisessa Veikkolassa. Arvostan asumisen väljyyttä, ja asuinpaikkani onkin vuosien mittaan siirtynyt asteittain yhä kauemmaksi keskustasta. On kuitenkin mukavaa, että työpaikkani sijaitsee keskustan vilinässä yhdessä kaupungin kauneimmista rakennuksista.

### Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Olen työskennellyt Kiinteistöliitto Uusimaassa jo reilut 13 vuotta. Opiskeluaikoina työskentelin isännöintitoimistossa, josta sitten siirryin Uusimaalle. Työ isännöitsijätoimistossa antoi eväitä ja avasi tien taloyhtiömaailmaan.

### Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Asumisen juridiikka on sekä hyvässä että pahassa arkista ja koskettaa meitä kaikkia. Tämä työ on siis varsin käytännönläheistä, ja siten saa kokea olevansa avuksi meille tärkeissä asioissa, asummehan me kaikki jossakin. Ammatillisesti kiinnostavinta on sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisten kysymysten ratkominen.

### Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Toistan varmaankin saman asian, minkä kollegatkin ovat nostaneet esiin. Osakkeenomistajien tulisi mielestäni aktiivisemmin ottaa osaa taloyhtiön päätöksentekoon ja hallitustyöskentelyyn.



Suurin varallisuutemme on sijoitettu asuntoihin, joten miksi emme pitäisi omasta omaisuudestamme huolta. Samalla myös isännöinnin laatua pitäisi mielestäni kehittää.

### Miten vietät vapaa-aikaasi

Olen koti-ihminen ja omakotitalossahan riittää kaikkea puuhattavaa alkaen pihatöistä kaikenlaiseen rakenteluun. Parasta on, kun saa työntää sormet multaan. Olen siis hurahtanut puutarhakasveihin, mutta tällä istutustahdilla piha loppuu pian kesken. Lisäksi harrastan öljyvärimaalausta ja muuta taiteilua. ❖

**TEKSTI:** Marika Sipilä

**KUVA:** Erik Forsblom

Annan jäsenillemme juridista puhelinneuvontaa ja hoidan myös erilaisia toimeksiantoja, kuten lausuntoja, sopimuksia, yhtiöjärjestysmuutoksia ja osakeanteja jne.



# Lämmitysverkostojen hyväksi:

ILMOITUS

Tasaiset huonelämpötilat parantavat asumismukavuutta.  
Airsepex® täyttää ja huuhtelee ilmaongelmat historiaan.



**Tarkka patteriverkoston perussäätö** on asumismukavuuden kannalta välttämätön ja kannattava toimenpide taloyhtiön iästä riippumatta, mutta etenkin patteriventtiilien vaihdon yhteydessä. Jos patteriventtiilit ovat hyväkuntoiset, tarvitaan vain suunnittelu- ja säätötyö. Perussäätö maksaa itsensä takaisin usein jo 2-3 vuodessa alentuneina energia-kustannuksina.

Perussäätölaskennan teemme Jaconi-ohjelmallamme. Laskenta tehdään rakennuksen ja verkoston perusteelliseen matemaattiseen mallinnukseen pohjautuen ja tasapaino varmistetaan tarkalla paine-eromenetelmällä.

Menetelmällämme on säädetty jo useita tuhansia verkostoja ympäri Suomea.

## Airsepex®

### Hapeton täyttö ja huuhtelu

Täytämme kaikenlaiset lämmitys- ja jäähdytys-verkostot Airsepex®-palveluna kertaheitolla täysin ilmattomiksi. Suuren suosion saavuttanut hapeton huuhtelu puhdistaa tehokkaasti säästään samalla verkostoa korroosion vaikutukselta.

Täytölle ja huuhtelulle annamme viiden vuoden ilmattomuustakuun. Erillisiä ilmanpoistolaitteita ei tarvita. Palveluun sisältyy aina vesianalyysi.

Airsepex®-palvelulla on täytetty ja huuhdeltu tuhansia verkostoja jo vuodesta 2003 lähtien.

 **Termotohtori.fi**

Ota yhteyttä:  
asiakaspalvelu@termotohtori.fi  
044 5566 386  
Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO  
[www.termotohtori.fi](http://www.termotohtori.fi)





*Kallistuva kaukolämpö vaihtui*

# ALEPAN KYLMÄLAITTEIDEN HUKKAENERGIAAN

*Helsinkiläinen taloyhtiö teki ainutlaatuisen energiauudistuksen, jolla voi olla kauaskantoisia seurauksia. Se saa lisäpuhtia lämmitys- ja käyttöveteen tarvittavan energian tuottamiseen viereisen lähikaupan kylmäkoneiston hukkalämmöstä.*

**H**arva kylmäaltaasta jäätelöä noukkuva tulee ajatelleeksi, mitä jäähditysjärjestelmien takana tapahtuu. Elintarvikkeiden viilentämisen sivutuotteena syntyy valtava määrä hukkalämpöenergiaa, eli lauhdetta. Kaukolämmön hinnan noustessa kiihtyvää tahtia ja energiatehokkuusvaatimusten tiukentuessa EU:n uuden ympäristöohjelman seurauksena, tämän energian hyötykäyttö on muuttunut jatkuvasti houkuttelevammaksi.

Helsinkiläisen Asunto Oy Puistotalon tapauksessa tätä energiaa on syyskuun alkuun mennessä kerätty yhteensä 112 megawattituntia, mikä sähköenergiana vastaisi puolen miljoonan kilometrin ajoa sähköautolla.

– Säästettävä energiamäärä on valtava. Hellekausilta energiaa on myös saatu runsaasti talteen lämpökaivoon, jonka lämpötila on nyt kymmenen astetta suurempi kuin normaalisti tähän aikaan – taloyhtiön uima-allaskin on saatu lämmitettyä, kertoo projektin toteutuksesta vastanneen Lem-Kemin energiaprojektien johtaja **Jyri Kelin**.

– Tontin koosta johtuen maalämpöjärjestelmä ei olisi ollut mahdollinen ilman lauhteen hyödyntämistä, jatkaa

energiaratkaisun suunnittelusta vastannut Suomen energiasinöörien energia-asiantuntija **Anssi Luhtamäki**.

– Nyt tontilla on viisi noin 450 metriä syvää lämpökaivoa, mikä itsessään ei riittäisi tämän kokoiselle kiinteistölle. Lämmön talteenotto kylmälaitteistosta hyödyttää myös kivijalassa olevaa elintarvikemyymälää, kylmälaitteiden toimiessa paremmalla hyötysuhteella. Luhtamäki lisää.

## Kaupalla ja asunnoilla yhteiset intressit

Hiilinegatiivisuuteen pyrkivä HOK-Elanto on niin ikään innoissaan projektista.

– Uusissa elintarvikemyymälöissä energian hyötykäyttö on usein huomioitu jo suunnitteluvaiheessa, ja omissa kiinteistöissä on kertynyt kokemusta ylimääräisen hukkalämmön hyödyntämiseksi, sanoo HOK-Elannon huoltopäällikkö **Mikko Keitaanranta**.

Järjestelmä toimii myös retroasennuksena kivijalkamyymälöissä.

– Projekti onkin ollut meille erinomainen oppi siitä, miten täysimittaisesti paikallista energiaa voidaan hyödyntää, sanoo Kiinteistöössään energiamanageri **Antti Hiltunen**.





Liikkeelle lähdettiin kuitenkin taloyhtiön tarpeesta.

– Valitsimme maalämmön sen ympäristöystävällisyyden ja todistetun toimivuuden johdosta, kertoo Puistotalon hallituksen puheenjohtaja **Kristiina Blom**.

– Kaupan myötämielisyys projektille ja oikeiden toimittajien löytäminen oli myös keskeistä, koska lauhdeteknologia taloyhtiöissä on vielä uutta.

Taloyhtiön tontti on myös rinteessä, väestösuojan vieressä, mikä lisäsi porausten haasteellisuutta.

– Pelkäsimme kuukausien tärinää ja meteliä, mutta porausääniä tulikin vain ensimmäisen 20 metrin matkalta. Yhtään valitusta ei ole tullut, ja olemme muutenkin tyytyväisiä.

– Urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden aktiivinen tiedottaminen asukkaille ja osakkaiden kuunteleminen on myös ollut äärimmäisen tärkeää projektin onnistumisen kannalta, Blom lisää.

Suomessa on paljon potentiaalia lauhdeteknologian hyödyntämiseen, ja sen käytön odotetaan kasvavan. Maalämpöjärjestelmään kytketty lauhteen talteenotto on jo herättänyt laajaa kiinnostusta ja näyttää esimakua siitä, miten kiinteistöjen energiankäyttöä tulevaisuudessa suunnitellaan.

Esimerkiksi koneellisella ilmanvaihdoilla varustettu taloyhtiö voi säästää poistoilman talteenotolla noin 30–40 prosenttia lämpöenergian kulutuksesta, kun 23-asteinen energiarikas ilma voidaan hyödyntää uudelleen.

Lauhdeteknologiaa on mahdollista hyödyntää myös lämpimän käyttöveden talteenotossa ja kylmäkoneiden yhteydessä. ❖

**TEKSTI JA KUVAT:** Jouni Lautiainen, Viestintä- ja Vastuullisuusjohtaja, Lem-Kem Oy

### Asunto Oy Puistotalo, Munkkiniemi

- ▶ Kiinteistössä 45 asuntoa, Alepa-myymlä ja uima-allasosasto.
- ▶ Kerrosala 2 885,5 m².
- ▶ Kaukolämmöstä älykkääseen hybridiennergiajärjestelmään.
- ▶ Maalämpö yhdistetty poistoilman ja Alepa-myymlän kylmäkoneiston lauhteen talteenottoon.
- ▶ Lämmönkulutus 807 MWh/a, käyttöveden osuus tästä 240 MWh/a.
- ▶ Maalämpöjärjestelmä sisältää viisi noin 450 metriä syvää maalämpökaivoa.



⬆ Maalämmön keruupiirit laskettiin porakaivoihin viime talvena.





# PANOSTUS TURVALLISUUTEEN LISÄSI ASUKKAIDEN TYTYTYVÄISYYTTÄ

📍 Museoviraston määrittelemät valaisimet sopivat hyvin talojen tyyliin. Hyvä valaistus ei jätä pihaa miltään osin pimeäksi.

*Ikä tuo turvallisuushaasteita vanhaan taloyhtiöön. Käpylän Olympiakylässä julkisivuremontin yhteydessä panostettiin erityisesti turvallisuuden kehittämiseen.*

**M**useoviraston suojelukohde Untamontie 10 oli rakennusvaiheen alussa suunniteltu vuoden 1940 olympiakyläksi. Kun kisat sitten pakottavista syistä siirtyivät, valmistuivat nämä kuusi pistetaloa yhden asunto-osaakeyhtiön reilun 40 neliön asunnoiksi.

Talojen sekä asukkaiden ikääntyessä on eteen tullut useita turvallisuuteen liittyviä haasteita, erityisesti pimeällä ja talviaikaan. Näihin lähdettiin puuttumaan tosissaan samalla, kun yhtiö valmisteli suurta julkisivuremonttia.

Yhtiössä päätettiin vuonna 2020 aloittaa julkisivujen, ikkunoiden ja parvekkeiden saneeraus.

– Parvekkaiteet ja -paneelit olivat huonossa kunnossa, seinistä tippui laastia, raudat olivat näkyvissä, kertoo taloyhtiön puheenjohtaja **Markku Anttila**.

Tämä oli jo omalta osaltaan suuri turvallisuusriski. Sen lisäksi yhtiössä oli jo jonkin aikaa puhuttu valaistuksen parantamisesta sekä pihalla liikkumisen helpottamisesta.

– Meidän pihallamme näkyi vierasta väkeä ja turvattomuus tuntui lisääntyvät asukkaiden keskuudessa, jatkaa Anttila.

Korjaustoimiin ryhdyttiin vuonna 2020. Tänä vuonna on pihan kulkuväyliltä jo isolta osin poistettu vanha asfaltti ja laitettu tilalle kivituhkaa. Vanhan asfaltin alta oli työntynyt



📍 Runsaskin vesimäärä pysyy altaan sisällä eikä enää valu kävelytielle aiheuttaen liukastumisvaaraa.





↑ Selkeät ja näkyvät turvallisuusohjeet tulee helpommin luettua.



↑ Alkusammutin porraskäytävässä on hätätilanteessa kaikkien asukkaiden ulottuvissa. Vain säännöllisesti testattuun sammuttimeen voi luottaa, toteaa turvallisuusvastaava Hilka Tukkiemi.

puiden juuria, jotka aiheuttivat kompastumisia, mutta nyt kävely- ja pelastustiet ovat tasaisia ja esteettömiä. Liukastumisia aiheuttivat aiemmin muun muassa räntäneistä valuvat vedet, joka levisivät ja jäätyivät kävelytielle. Tähän ratkaisuna oli kunnolliset vesialtaat rännien alle.

### Suojelukohteessa omat haasteensa

– Untamontie 10:n korjausten tulee noudattaa tarkasti Olympiakylän korjaustapaohjetta ja kaikki mitä tehdään, on hyväksyttävä museovirastolla, toteaa varapuheenjohtaja ja turvallisuusvastaava **Hilka Tukkiemi**.

Ulkoseiniin asennetut vanhanaikaiset valaisimet kuvaavat talon ajan henkeä. Niiden syttyessä hämärässä, saa taloyhtiön piha-alue tunnelmallisen valaistuksen, eikä liikkuminen pihalla vaadi omaa taskulamppua.

Myös talojen sisällä on tehty turvallisuuteen liittyviä parannuksia. Taloissa kun ei ole hissejä, eikä niitä myöskään ole lupa rakentaa, muutettiin valaistus porraskäytävissä liiketunnistimella toimivaksi. Nyt on kipuaminen neljänteenkin kerrokseen suoraa portaikkoa pitkin paljon turvallisempaa ja omasta asunnosta ulos tullessa ei ensimmäisenä tarvitse etsiä pimeässä valokatkaisijaa. Lisäksi talon ulko-ovien uusimisen yhteydessä porraskaiteet uusittiin ja joihinkin lisättiin uusia kaiteita myös toiselle puolella sisääntuloportaikkoa.

### Panostusta myös tiedon jakamiseen

Untamontie 10 jokaisen talon porraskäytävän ilmoitustaululla on turvallisuustiedote sekä ilmoitus tavaroiden säilytyskiellosta yleisissä tiloissa. Hallitus ymmärtää tiedottamisen merkityksen ja on aina joulun läheisyydessä laatinut tiedotteen muun muassa kynttilöiden polttamisesta ja kinkkurasvan kierrätyksestä. Yhtiön uudet asukkaat saavat muuttaessaan yleistiedotteen, jossa turvallisuus on näkyvästi yhtenä asiana.

Paloturvallisuuteen on panostettu varmistamalla, että jokaisessa asunnossa on toimivat palovaroittimet. Tästä muistutetaan myös joulun ajan tiedotteessa. Jokainen asukas huolehtii varoittimen patterinvaihdosta, mutta huoltomies tarjoaa vaihtoapua asukkaalle niin pyytäessä.

Jokaisesta porraskäytävästä löytyy alkusammutin. Turvallisuusvastaava Tukkiemi kertoo, että sammuttimet tarkistetaan määrävälein ja suunnitelmissa on

myös asukkaille tarjottava alkusammutusharjoitus.

– Tarkoitus on järjestää myös uusi turvallisuuskävely, koska viime vuonna siihen osallistui vain hallituksesta väkeä.

Panostukset turvallisuuteen eivät ole rasittaneet yhtiön osakkaiden lompakkoa merkittävästi, mutta muutos on poikkinut positiivista palautetta erityisesti syyspimeän saavuttua kaupunkiin. Toki kehitettävääkin on. Vaikka pelastussuunnitelma on päivitetty, sen jalkautus asukkaille on vielä tekemättä.

Puheenjohtaja Anttila ja turvallisuusvastaava Tukkiemi korostavat, että jokaisesta taloyhtiön hallituksesta tulisi löytyä vastuullisuutta ja aktiivisuutta. Niiden – ja hyvän isännöitsijän – avulla, asia kun asia hoituu mutkattomasti. Oman luottamustehdän hoitamiseen tarvittavat tiedot ja taidot puolestaan Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyyden kautta. ♦

**TEKSTI JA KUVAT:** Marika Sipilä

## Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

### LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita  
Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot  
Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

### LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuntoarvioijat

### VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuvaajat  
Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhelulaitteisto

**Suomen Asiantuntijapalvelut Oy**  
www.satpa.fi | info@satpa.fi | gsm. 040 411 6317

*Kierrätys tutuksi*

# OTIMME LUUPIN ALLE KYSYTYIMMÄT KIERRÄTYSAIHEISET KYSYMYKSET

*Kierrätys on aihe, josta tulee paljon kysymyksiä puhelinneuvontaamme. Se on myös asia, joka saattaa helposti hiertää taloyhtiössä, varsinkin jos kierrätyksessä on haasteita. Toimivalla kierrätyksellä ja lajitteella voidaan kuitenkin saada aikaan säästöjä taloyhtiössä ja toisaalta myös edistetään kestävä kehitystä.*



**Onko kaupunkilegenda totta, että ihan sama vaikka miten lajittelee, samaan paikkaan kaikki päätyy kuitenkin?**

Urbaani legenda ei pidä paikkaansa; erilliskerättyä lajiteltua jätettä ei ajeta polttoon ja uusi jätelaki jopa kieltää tämän. Myös kaato-paikkakielto orgaaniselle jätteelle on ollut voimassa vuodesta 2016. Kaikkea ei kuitenkaan voida kierrättää, lajitellunkin jätteen joukossa on kierrätyskelvotonta materiaalia ja tällainen rejekti poltetaan.



**Parhaat keinot mitä voi tehdä, kun naapuritalon henkilö käyttää toisen taloyhtiön roskista?**

Yksi varma keino on lukko, tilataan jätteastioihin tai jätetilaan lukko. Lukitusta tilattaessa on syytä huomioida, että jätetilan lukkoon käy jätekujiittajien käytössä oleva avain (esim. kaksoispesälukitus). Putkilukon käyttö on tänä päivänä luvanvaraista.



**Mitä tehdään, jos keräysastiat eivät mahdu enää olemassa olevaan jätekatokseen?**

Eri astioihin kertyviä jätemääriä kannattaa ensiksi seurata ja katsoa, onko jossakin astiassa mahdollisesti liikaa kapasiteettia ja voisiko astiakokoa pienentää ja/ tai tyhjennyskertoja tihentää.







### Kannattaako muovipakkaukset pestä ennen kierrätystä?

Valtaosa muovipakkauksista käy keräykseen ilman huuhtelua; ja jos kevyt huuhtaisu kylmällä vedellä ei riitä, pakkaus on syytä laittaa sekajätteeseen. Esimerkiksi marinadit tai vakuumpakatun kalan rasvat on syytä olla huuhtelematta viemäriin. Kuumaa vettä ja pesuaineita ei kannata käyttää. Oleellista on, että kierrätykseen lajiteltu pakkaus ei ala kasvattaa homekerrosta/haista.



### Pitääkö tietää, mikä muovi on mikäkin? Onko virhe, jos heitän kaiken muovin muovinkeräykseen?

Kiinteistöillä kerätään muovipakkauksia ja periaatteessa mitään muovien muovilaatumerkintöjä ei tarvitse tutkia. Jos kyseessä on pakkaus (ts. kaupasta/ravintolasta ostetun tuotteen pakkaus niin sen voi varsin huoletta tyhjänä laittaa muovinkeräykseen. Vain PVC-muovi (polyvinyylidikloridi) ei kuulu joukkoon, mutta sitä on hyvin harvoin pakkauksissa. Muut muoviset käyttöesineet kuten ämpärit, letkut, keittiövälineet, lelut jne. eivät kuulu kiinteistön muovinkeräykseen vaan sekajätteeseen (tai osa käy Sortti-asemien muovinkeräykseen).



### Moni tilaa kotiinsa ruokaa ja siitä kertyy paljon ruskeita paperipusseja, minne pikaruokakassit lajitellaan?

Ne kuuluvat kartonkiin.



### Kumpi on edullisempaa - lisätä jäteastioita vai noutokertoja?

Lisätä jäteastioita.



### Voiko taloyhtiö itse kilpailuttaa jätehuollon?

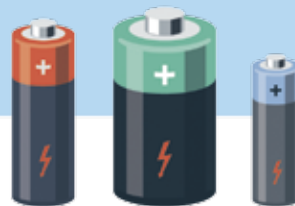
Ei voi; seka-, bio- ja pakkausjätteet kuuluvat kunnan järjestämän jätehuollon piiriin. Paperinkeräyksen kiinteistö järjestää itse.





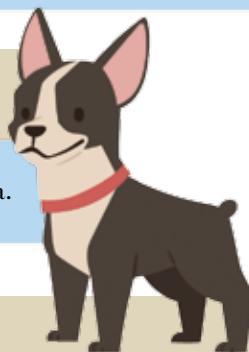
**Miksi elektroniikkajätettä ja esimerkiksi paristoja ja akkuja ei kerätä taloyhtiötasolla?**

Näiden keräyksestä vastaavat tuottajat eli valmistajat ja maahantuojat, jotka ovat järjestäneet keräyksen etupäässä kaupoissa (paristot, lamput, pienet sähkölaitteet - ja myös suuret uuden laitteen oston yhteydessä)



**Minne lajitellaan koirankakka?**

Koirankakka sekajätteeseen suljetussa kakkapussissa.



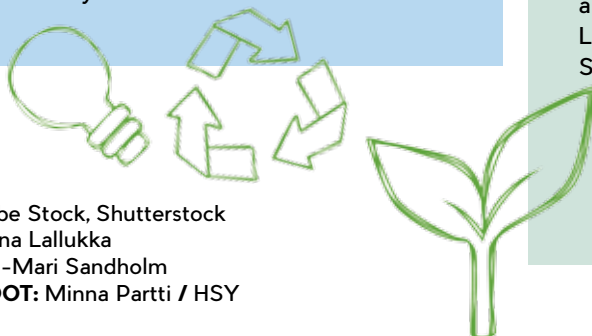
**Kenen vastuulla lajittelusta tiedottaminen on?**

Kiinteistön velvollisuus on huolehtia, että asukkaita on ohjeistettu lajittelusta, esim. ohjeet ovat esillä ja jaettu asukkaille. Paikallisesta jätehuollosta saa maksutta asukkaille jaettavaa materiaalia eri kielillä sekä jätekatokseen laitettavia opastauluja.

## Tästä jätelaissa ja -asetuksessa on kyse

Jätelaki koskee kaikkia Suomen alueita, kuten myös jäteasetus, joka täydentää jätelakia. Jäteasetuksessa määrätään kiinteistöjen koosta, kilomääristä ja muista yksityiskohdista. Tämän lisäksi ovat alueelliset jätehuoltomääräykset, jotka ovat jätelain ja -asetuksen mukaisia, mutta jätelaki mahdollistaa, että kunta voi paikallisten olojen perusteella jätehuoltomääräyksilään poiketa asetuksen velvoite-rajasta.

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet asetukset, jotka velvoittavat kierrättämään jätteet nykyistä tehokkaammin. Asetukset tulivat voimaan 1.12. Jätelakia tarkentavassa jäteasetuksessa asetetaan jätehuollolle vähimmäisvaatimustaso, esimerkiksi uusia erilliskeräysvaatimuksia kiinteistöille.



**KUVAT:** Adobe Stock, Shutterstock  
**TAITTO:** Hanna Lallukka  
**TEKSTI:** Ann-Mari Sandholm  
**TAUSTATIEDOT:** Minna Partti / HSY

## Lisätietoa toimijoista

HSY vastaa jätehuollosta seuraavilla alueilla:  
Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen ja Kirkkonummi

Lisätietoa lajittelusta:

[www.hsy.fi/jatteen-ja-kierratys/jateopas](http://www.hsy.fi/jatteen-ja-kierratys/jateopas)

Kiertokapula vastaa jätehuollosta seuraavilla lehtemme alueilla: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Riihimäki ja Tuusula

Lisätietoja lajittelusta:

[www.kiertokapula.fi/lajitteluhaku](http://www.kiertokapula.fi/lajitteluhaku)

Rosk'n Roll vastaa jätehuollosta seuraavilla alueilla: Askola, Hanko, Inkoo, Karkkila, Lohja, Loviisa, Pornainen, Porvoo, Raasepori, Sipoo, Siuntio, Vihti

Lisätietoja lajittelusta:

[www.rosknroll.fi/jateneuvonta/jatteen-a-o](http://www.rosknroll.fi/jateneuvonta/jatteen-a-o)



## Jo 50 vuotta Astalan isännöintipalvelua.

Kiitos kaikille asiakkaillemme  
luottamuksesta ja yhteistyöstä.  
Matka jatkuu!

**50** VUOTTA **Astala**   
**Isännöinti**



# LUKKOLUKET

LUKITUS- JA TURVATEKNIIKAN  
VAHVA AMMATTILAINEN

PALVELUKSESSANNE  
JÄRVENPÄÄSSÄ !



Puh. 020 743 7560  
jarvenpaa@lukkoluken.fi  
Alhotie 14, 04430 Järvenpää  
Avoinna ma-pe 8 - 17.00  
www.lukkoluken.fi

TAMPERE - LEMPÄÄLÄ - Hämeenlinna  
JÄRVENPÄÄ - MÄNTSÄLÄ - JYVÄSKYLÄ

# SAUMAUS

# 10



## MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS- KOhteisiin PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

- Uusintasaumaukset
- Parvekesaumaukset ja julkisivupesut
- Kasvuston estokäsittelyt
  - Cramos saumat
- Paikkaus ja maalaustyöt



**PYYDÄ TARJOUS!**

**045 609 5831**

jesse.saumauskymppi@gmail.com  
saumauskymppi.com

UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA





**TONI MÄKI**  
asiantuntija  
Vahnen Rakennusfysiikka Oy



**MIKKO KOSKIVUORI**  
kehityspäällikkö  
Vahnen Rakennusfysiikka Oy

## Vahinkoselvitysten laadulliset puutteet voivat johtaa taloudellisesti merkittäviin virhearviointeihin

*Suomessa tapahtuu Finanssiala ry:n mukaan vuosittain noin 38 000 korvattavaa vuoto- ja palovahinkoa, joiden yhteenlasketut korvauskustannukset ovat noin 356 miljoonaa euroa. Vahinkoja sattuu kaikenikäisissä ja -kuntoisissa sekä erilaisilla rakenneratkaisuilla toteutetuissa kohteissa. Vahingon koko voi vaihdella pienestä paikallisesta vuodosta koko rakennusta koskevaan suurvahinkoon.*

**R**akennusten vahinkoselvitys- ja korjausprosessia sekä vahinkokartoitusraporttien sisältövaatimuksia on aiemmin määritellyt noin 15 vuotta vanha Finanssiala ry:n yleisohje. Useat rakentamista ohjaavat säännökset ovat kuitenkin uudistuneet merkittävästi viimeisten viiden vuoden aikana, joten ohjetta on voitu jo pitkään pitää osin vanhentuneena. Toisaalta vahinkoalalla moni toimintatapa on myös vuosien saatossa vakiintunut siten, että esimerkiksi kosteuskartoitusten laadun ja toteutuksen on tiedostettu olevan hyvin vaihtelevaa.

Useissa tapauksissa vahingon syytä tai vaikutuslaajuutta ei ole saatu selvitettyä riittävällä varmuudella. Kartoitusraportit eivät ole aina sisältäneet myöskään vahingon aiheuttamien korjaustarpeiden tai mahdollisten lisäselvitys-/tutkimustarpeiden määrittelyssä tarvittavia lähtötietoja.

Vahinkoselvitysten perusteella tehdään jatkotoimenpiteitä ja koko prosessin lopputulokseen vaikuttavia päätöksiä, joten selvitysten laadullisten puutteiden taloudelliset seuraukset voivat olla merkittäviä. Alkuvaiheessa tehty virhearvioinnit ovat joskus johtaneet muun muassa vahinkokohteiden ali- tai ylikorjaamiseen ja myös väärin korjaustapoihin.

Kesäkuussa 2021 julkaistun uuden *Rakennusten vahinkoselvitykset ja korjaaminen* -ohjeen ensisijaisena tarkoituksena on määritellä, miten vahingon jälkeisten selvitysten on tarkoituksenmukaista edetä korjaustarpeen riittävän

tarkan määrittämisen sekä korjauksen lopputuloksen onnistumisen varmistamiseksi. Ohjeen pääpaino on vahingon selvitys- tai korjausprosessin määrittelyssä, jossa prosessi jaetaan kahteen osavaiheeseen: A = kartoitus ja luokittelu ja B = jatkotoimenpiteiden arviointi ja korjaustarpeen määrittäminen.

Vahinkotapauksille on luotu omat vaativuusluokat, jotka vaikuttavat koko prosessin etenemiseen, huomioiden myös prosessiin osallistuvien henkilöiden keskeiset tehtävät, vastuut ja pätevyysvaatimukset.

Uudessa ohjeessa selostetulla toimintamallilla on pyritty ennen kaikkea varmistamaan rakentamista ohjaavien säännösten vaatimustason toteutuminen kiinteistöjen äkillisiin vahinkotapahtumiin liittyvissä selvityksissä ja korjauksissa. Kun korjauksia koskevat päätökset pohjautuvat riittävän kattaviin lähtötietoihin, korjaustoimenpiteillä voidaan saavuttaa kaikilta osin mahdollisimman onnistunut lopputulos.

Uusi ohje on tarkoitettu erityisesti vahinkojen kartoittajille sekä korjausten suunnittelijoille ja toteuttajille. Ohjeessa on kuitenkin hyödyllistä tietoa myös kiinteistöjen omistajille ja edustajille sekä vakuutusyhtiöille. ♦

*Ohje on ladattavissa Finanssiala ry:n sekä Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden Liitto ry:n verkkosivuilla: [www.finanssiala.fi](http://www.finanssiala.fi), [www.vahinkopalvelut.net](http://www.vahinkopalvelut.net)*

### Virhearvioinnit voivat johtaa vahinkokohteiden ali- tai ylikorjaamiseen.



**KIMMO KARVINEN**  
taloyhtiöklubitoiminnan  
kehittäjä  
Helsinki

## Isännöitsijöiden läpivalaistava yhteistyösopimukset

*Jokaisen isännöintiyrityksen kannattaisi nyt läpivalaista omat yhteistyösopimukset asiakkailleen.*

**I**sännöintiala ongelmineen on ollut tikun nokassa kuluvan vuoden aikana. Lokakuussa YLEn MOT-ohjelma kertoi isännöitsijöiden rahastavan taloyhtiöitä palveluverkostomaksuilla, lähipiirihankinnoilla ja muilla kyseenalaisilla tavoilla.

Vähemmälle huomiolle MOTin jutussa jäi siinä haastatellun rikosoikeuden professorin juridinen tulkinta isännöinnin ja taloyhtiöille palveluja myyvien yritysten välisistä sopimuksista. Professorin mukaan isännöintiyrityksen ja palveluntuottajan välisen yhteistyö – mikäli isännöintiyritys hyötyy siitä taloudellisesti – voi tietysti edellytyksin olla rikos, lahjonta elinkeinotoiminnassa.

Peruskysymys on yksinkertainen: jos taloyhtiö tekee hankinnan isännöitsijän suosittelemalta yritykseltä, hyötyykö isännöintiyritys hankinnasta provisioiden tai vastaavien muodossa? Välttämättä tämäkään ei ole ongelma, jos toimitaan avoimesti. Mutta mikäli isännöitsijä saa palveluntuottajalta taloudellista etua, siitä tulee proaktiivisesti ja avoimesti kertoa taloyhtiölle, koska muuten on vaarana, että kyse voi olla lahjusrikoksesta, kuten professori tulkintansa esitti.

Jo pelkkä epäily taloyhtiöiden hankintojen korruptoitumisesta on vakava asia. Kun suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden läpi virtaa vuosittain massiiviset 11 miljardia euroa erilaisten hankkeiden ja hankintojen kautta, ovat niihin

liittyvät korruptiiviset rakenteet aina myös yhteiskunnallisia ja kansantaloudellisia ongelmia.

Lähtökohtaisesti isännöintiyritysten ja palveluntuottajien yhteistyössä ei ole mitään väärää. Yhteistyöverkostot ovat isännöintitehtävien hoitamiselle jopa elinehto. Silti on tiedossa, että näissä yhteistyökuvioissa liikutaan liian usein ns. harmaalla alueella. Valitettavasti ongelmiin ja rakenteisiin ei olla juuri haluttu puuttua toimialatasolla. Tämän sietäisi muuttuvan, mikäli isännöintialan imagoa halutaan tosissaan kehittää.

Eri ammattien arvostuksia mittaavien tutkimusten mukaan isännöitsijän ammatti-imago nimittäin ei ole hääppöinen. Tämä on sääli, koska taas asiakastytyväisyystutkimusten mukaan taloyhtiöt arvostavat oman isännöitsijän työtä korkealle.

Isännöinnin ongelmat ovatkin yritysten ahneissa liiketoimintamalleissa ja alan rakenteissa, eivät henkilöisännöitsijöissä.

Epäterveille ja jopa laittomille sopimismalleille tai “maan tavalle” ei saa antaa tilaa. Ellei isännöintiyritys itse läpivalaise yhteistyösopimuksiaan, taloyhtiön hallituksen tulee sitä vaatia. Toimialatasolla tulee myös ryhtyä määrätietoisin toimiin isännöintiyritysten ja palveluntuottajien välisen yhteistyön pelisääntöjen tarkistamiseksi. Eikä olisi pahitteeksi, vaikka isännöinnin toimialajärjestöt samalla itsekin avaisivat omien yritysyhteistyösopimustensa laajuuksia ja sisältöjä. ♦

**Lähtökohtaisesti  
isännöintiyritysten  
ja palveluntuottajien  
yhteistyössä ei ole  
mitään väärää.**





☞ - Hankkeiden tilmoilta on taloyhtiössä pidetty muutamia ylimääräisiä yhtiökokouksia. - Haluttiin tarkoituksella erottaa tämä hanke normaaleista yhtiökokouksista, jotta voitiin keskittyä kunnolla tähän hankkeeseen, Tehikari kertoo.

*Lämpöä pihan alta, sähköä katolta*

# 1950-LUVUN KERROSTALOYHTIÖ PYRKII PUOLITTAMAAN LÄMMITYSKULUNSA

*Vanhan taloyhtiön remonttia suunniteltaessa kannattaa yleensä miettiä, voisiko tehdä useampia korjauksia samalla kertaa, kun pintoja joutuu avaamaan.*

*– Energiaremonteissa on pitkät takaisinmaksuajat, mutta jos samalla korjataan asioita, jotka tuovat osakkaille ja asukkaille välitöntä hyötyä, sujuu korjaushankkeen eteenpäinvieminen usean päättäjän kesken sujuvammin, vinkkaa Mannerheimintie 87–89:n hallituksen puheenjohtaja **Juha Tehikari**.*

**I**dea maalämpöön siirtymisestä esiteltiin ensimmäisen kerran talon väelle ja osakkeille yhtiökokouksessa vuonna 2018. Tuolloin pyydettiin rahaa suunnitteluun. Seuraavana vuonna asia tuotiin uudelleen yhtiökokoukseen. Silloin kerrottiin, mitä on tehty ja pyydettiin taas vähän lisää rahaa jatkoselvityksiä varten. Rahaa saatiin myös valtiolta energia-avustusten muodossa sekä sähköautojen latausjärjestelmän rakentamiseen.

Tänä syksynä As Oy Mannerheimintie 87–89:ssä siirryttiin maalämpöön. Korkean kerrostalon suhteellisen pienelle pihalle porattiin viime kesänä 19 lämpökaivoa parhaimmillaan yli 400 metrin syvyyteen.

Piha on nyt saanut uuden asfaltin ja autopaikat ovat taas käytössä. Samalla asennettiin huoneistoihin viilennysputket ja katolle aurinkopaneelit. Pääinvastoin kuin lämmityksessä,



➡ Kun piha revittiin auki, päätettiin samalla asentaa sähköautojen latausmahdollisuus pysäköintipaikoille.



kesällä viilennyksessä hyödynnetään kallioperän viileyttä samalla kun huoneistossa olevaa lämpöä siirretään kallioperään. Maan alla nämä lämmöt vaihtuvat samoissa putkissa, sen sijaan rakennuksessa viilennystä varten tarvittiin uudet viilennyskanavat ja -putkistot. Lämpö puolestaan kulkee samoja putkia ja pattereita pitkin, mitä kaukolämmityksessä on käytetty.

## Ajoitus nappiin

Hallituksen puheenjohtaja on nyt todella tyytyväinen, että useisiin hankkeisiin tuli aikanaan ryhdyttyä.

– Kun piha oli kaivettu auki ja siinä samalla päätettiin laittaa autopaikoille latausmahdollisuus, ehdittiin mukaan ARAn avustuksiin, jotka ovat sittemmin tulleet todella suosituiksi. Ja nyt kun otimme maalämmön käyttöön ja irtauduimme kaukolämpöverkosta, on saatu kuulla, että kaukolämmön hintaan kaavaillaan Helsingissä peräti 30 prosentin hinnankorotuksia.

As Oy Mannerheimintie 87–89 koostuu kahdesta kerrostalosta, jotka ovat osa Laakson kymmenen 1950-luvulla rakennetun kahdeksankerroksisen kerrostalon ryhmää Mannerheimintiellä. Asuntoja kahdessa talossa on yhteensä 106. Liikehuoneistoja on useita, joten vastike oli kohtuullinen, mutta lämmityskustannukset, eli kaukolämpö, koettiin kalliiksi.

– Kaukolämpö ja sähkö maksoivat taloyhtiölle satatuhatta euroa vuodessa. Kun laskimme, että takaisinmaksu on suhteellisen lyhyt ja tuottaa vuosittain käyttömenoissa säästöä, päätimme investoida samalla myös viilennykseen ja huoneilman parantamiseen sekä sähköautojen lataukseen, aurinkosähköön ja porrashuoneiden korjaukseen. Ovien vaihdon yhteydessä otimme käyttöön myös elektronisen lukituksen, luettelee Tehikari.

– Koska viilennysputkistot oli asennettava rappukäytävään, joutuimme uusimaan myös rappukäytävät. Ja koska ovetkin olivat vuodelta 1951, päädyttiin saman tien uusiin myös asuntojen ovet.

Eikä siinä vielä kaikki.

– Kun piha revittiin auki, arvelimme, että kannattaa samalla laittaa sähköautojen latausmahdollisuus aluksi muutamiin pisteisiin. Lopulta päädyimme siihen, että se tulee kaikkiin paikkoihin. Ja koska tarvitsemme sähköä, päätimme asentaa katolle aurinkopaneelit.



ⓘ Pieni tontti asettaa haasteita maalämpöputkistolle. Lämpökaivot on porattava syvempään, sillä ne eivät saa olla liian lähellä toisiaan tai tontin rajaa, Saku Korhonen kertoo

## Vastike kasvaa vain maltillisesti

Projektia johtamaan valittiin Konsulttitoimisto Enersys, joka on erikoistunut maalämpöjärjestelmien suunnitteluun, konsultointiin, kilpailuttamiseen ja urakoinnin valvontaan.

Projektipäällikkö Saku Korhonen ja muut suunnittelijat sekä valvojat kävivät yhtiökokouksissa kertomassa hankkeista ja niiden eduista, ja lopulta vuoden 2020 yhtiökokouksessa äänestettiin niukka voitto kaikille näille hankkeille.

– Jos olisimme lähteneet vain maalämpöön, 10–15 vuoden takaisinmaksuaika olisi varmasti arveluttanut etenkin vanhempia asukkaita. Mutta kun toimme mukaan huoneilman parantamisen ja rappukäytävien siistimisen ja uudet ovet, niin ihmiset huomasivat, että tässä tulee myös välittömiä etuja.

Kun montaa eri remonttia tehdään lähes samanaikaisesti, on huolehdittava siitä, että työt eivät mene päällekkäin ja etenevät oikeaan tahtiin.

– Onnistuimme aika hyvin ajoittamaan niitä limittäin, eli täällä ei ollut liikaa urakoitsijoita samalla tontilla samaan aikaan, vaan osa oli toisessa talossa ja osa toisessa, Tehikari kertoo.

– Tästä saimme hyvät ohjeet aluehallintovirastolta, hän lisää.





① – Sähköisen ilmoitustaulun avulla taloyhtiön asukkaat pidettiin ajan tasalla siitä, mistä missäkin vaiheessa tapahtuu. Lisäksi urakoitsijat kertoivat siinä omista toimenpiteistään, Juha Tehikari kertoo.

## Viilennys alkoi viime kesänä kiinnostaa

Viilennys vietiin kaikkiin huoneistoihin, mutta asukkaan vastuulle jäi, ostiko hän huoneistoonsa järjestelmän vaativan konvertterin, jonka kustannus asennuksineen oli noin 2 000 euroa.

– Alkuun vain osa halusi viilennyksen, mutta kun viime kesä oli aika helteinen, nousi tilaajien määrä kesän mittaan yli puoleen. Ensi kesänä sitten nähdään, kuinka se toimii.

Tehikarin mukaan hallituksen ei muutenkaan tarvinnut suoranaisesti markkinoida tätä hanketta, riitti kun kerrottiin, mitä ollaan tekemässä ja mitä mahdollisuuksia asukkailla tarjoutuu.

– Me emme varsinaisesti alkaneet myymään näitä hankkeita, mutta kävimme vuoropuhelua koko ajan. Tietoa jaettiin mm. rappukäytävien sähköisten ilmoitustaulujen avulla ja tietenkin yhtiökokouksissa.

– Taloyhtiössä ollaan oltu tyytyväisiä lopputulokseen. Jokaisen urakan jälkeen on selvitetty asukkaiden mielipiteitä. Täytyy myös tunnustaa, että aina on eriäviä mielipiteitä asiassa. Uskallan sanoa niin, sillä taloyhtiössämme on aktiivista väkeä, ja jos joku on pielessä, niin me hallituksessa

kyllä kuulemme siitä, Tehikari sanoo.

Isoissa projekteissa sattuu usein ennalta arvaamattomia asioita, mutta tässä projektissa yllätyksiä ei juuri tullut.

– Koskaan ei pääse aivan kuivin jaloin. Tässäkin kallioperä tuli vähän turhan aikaisin vastaan, joten jouduimme louhimaan myös vaakasuoraan maan alla kulkeville putkille paikkaa, projektipäällikkö Korhonen kertoo.

– Sähköautojen latauspaikkoja tuli tehtyä alkuperäistä suunnitelmaa enemmän, Tehikari lisää.

– 40 000 euron hanke muuttui 150 000 euron hankkeeksi, mutta nyt meillä on sen vuoksi latausmahdollisuus kaikille autopaikoille – ja ARA:ta saamamme tuki kasvoi samassa suhteessa.

Sen lisäksi, että asioita kannattaa tehdä kerralla enemmän, Tehikari suosittaa, että remonttiin otetaan aina ammattimainen valvoja.

– Meillä oli kaikkiin eri urakoihin oma siihen erikoistunut valvoja. ♦

**TEKSTI JA KUVAT:** Pekka Virolainen

## PUUTTUUKO TALOYHTIÖSTÄSI HISSI?

Hissi helpottaa asukkaiden arkea ja nostaa kiinteistön arvoa. Lisäksi se varmistaa esteettömän kulun kaikille kerrostalon asukkailla ja vieraille. Hissin asettaminen on mahdollista jälkikäteen kaikenlaisiin kerrostaloihin.



### HYÖDYNNÄ HISSIAVUSTUS!

#### TALOYHTIÖ 35-55 %

Taloyhtiöiden omavaraisuus voi jäädä alle puoleen hankkeen kokonaiskustannuksista

#### KUNTA TAI KAUPUNKI 0-20 %

Osa kunnista ja kaupungeista myöntää hissiavustusta. Tiedustele avusta kunnastasi.

#### ARA 45 %

Valtion hissiavustuksen määrä on enintään 45 % hyväksytyistä hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista.



### TUTUSTU OPPAASEEN!

Lue hissien jälkiasennusopas taloyhtiölle:  
[www.ara.fi/hissiaavustus](http://www.ara.fi/hissiaavustus)

**ara**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



**ARTO KEMPPAINEN**  
LVI-asiantuntija  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Taloyhtiön maalämpöremontti

**M**aalämpöjärjestelmä kiinnostaa taloyhtiöitä eikä ihme, koska mahdollista säästöpotentiaalia on olemassa. Maalämpöjärjestelmä vaatii kiinteistöltä vesikiertoisen lämmitysjärjestelmän, joko vesikiertoiset patterit tai vesikiertoisen lattialämmityksen. Sähkölämmitteeseen rakennukseen ei maalämpö ole kannattava ratkaisu.

Taloyhtiön maalämpöjärjestelmä koostuu energiakaivoista, joissa on keruuputkisto, sekä lämpöpumpusta, joka siirtää lämmön kiinteistön käyttöön. Lämmitysenergia käytetään lämmitysverkoston ja käyttöveden lämmitykseen.

Uuteen lämmitysjärjestelmään siirryttäessä lämmitysjärjestelmään tulee yleensä myös tehdä remontti.

Maalämpöjärjestelmällä saadaan 60–80 prosenttia kiinteistön tarvitsemasta lämmitysenergiasta, riippuen mitoituksista, joka kattaa 95–99 prosenttia lämmitysenergiatarpeesta. Loppuosa lämmitystarpeesta tuotetaan sähköllä. Sähköjärjestelmä vaatiikin yleensä remonttia samalla kohoavan kulutuksen vuoksi.

Kerrostalon maalämpöjärjestelmä vaatii useita energiakaivoja, jolloin puhutaankin energiakentästä. Energiakaivot ovat yleensä noin 150–300 metriä syviä porauksia maan sisään. Yhdestä kaivosta saadaan rajallinen määrä energiaa, ja siksi tarvitaan useampia kaivoja. Kaivojen suunnittelu ja mitoitus vaikuttaa olennaisesti maalämmön

toimintaan, käyttökustannuksiin ja käyttöikään.

Taloyhtiön tulee teettää hankesuunnittelu, jonka alkuvaiheessa saadaan tieto voiko kiinteistö siirtyä maalämpöön. Hankesuunnittelussa tehdään myös arviolaskemat järjestelmän kannattavuudesta ja takaisinmaksuajasta.

Mikäli esimerkiksi tontille ei mahdu riittävästi energiakaivoja, kannattaa teettää laskemat siitä, voiko maalämpö pienemmällä teholla olla kannattava, vaikka kaukolämmön rinnalla. Kaukolämmön rinnalle hybridi-lämmönjakokeskuksella tämä voi olla mahdollista, myöskin ilma-vesilämpöpumppu voi olla osalämmitysratkaisuna. Hybridi-malli on halvempi investointi ja antaa turvan lämmön riittävydestä kaikkina aikoina.

Maalämmön käyttäessä paljon sähköä, kannattaa miettiä myös aurinkopaneeleita. Aurinkoa saattaisi olla saatavilla kesäaikaan, jolloin lämmitystarve on lämpimässä käyttövedessä.

Maalämpöjärjestelmää voidaan käyttää myös viilennykseen, mikä voi auttaa myös energiakaivojen toipumiseen talven jälkeen.

Taloyhtiön kannattaa panostaa jo alkuvaiheessa hyvään ja osaavaan suunnitteluun, koska hyvä suunnittelu on avainasemassa koko energiaremontissa. ♦

*AIHEESTA LISÄÄ: Nettisivuiltamme löytyy lisää tietoa maalämmöstä Arto Kemppaisen blogista [www.ukl.fi/blogit](http://www.ukl.fi/blogit)*

**Maalämpö-  
järjestelmän hyvä  
suunnittelu on  
avainasemassa koko  
energiaremontissa.**

**Katse  
ekologisempaan  
huomiseen**

**ekovirtaus**

### Puhdasta säästöä

Vedenkulutuksen pienentäminen on helpoin energiansäästötoimenpide. Pienentämällä vedenkulutusta 20%, vähenee lämmitysenergian tarve keskimäärin 5%. Saavutettu säästö on merkittävä ja ekologinen vaikutus korvaamaton.

Tutustu tyylikkääseen ja energia-  
tehokkaaseen hanamallistoomme  
osoitteessa [www.ekovirtaus.fi](http://www.ekovirtaus.fi)

Vastuullisen kiinteistönomistajan kumppanilta kauaskantoiset ratkaisut energiansäästötoimien kehittämiseen.

[Ekovirtaus.fi](http://Ekovirtaus.fi)



## Omakotitalomaista asumista asunto-osakeyhtiössä?

**Monesti pienemmissä taloyhtiöissä osakkeenomistajat ovat tottuneet huolehtimaan huoneistonsa kaikista tarvittavista korjauksista itse. Näin siitäkkin huolimatta, vaikka jokin korjaus kuuluisi asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiölle. Mutta kuinka tällaisesta hiljaisesta käytännöstä saadaan juridisesti sitova?**

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä kunnossapitovastuun jakautumisesta laista poikkeavalla tavalla. Jos kyse on erillistaloyhtiöstä, on osakkeenomistajalle mahdollista määrätä kunnossapitovastuu, vaikka koko siitä rakennuksesta, jossa osakkeenomistajan huoneisto sijaitsee. Kunnossapitovastuumääräyksiä la-



**MARIA FORSBLOM**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

dittaessa on kuitenkin syytä miettiä, miltä osin vastuun siirto on mielekästä ja toimivaa. Mitkä ovat esimerkiksi sellaisia rakennuksen osia tai järjestelmiä, joita on mahdollista ja tarkoituksenmukaista korjata osissa ja mitkä on korjattava kokonaisuutena?

Keinotekoisia vastuun pilkkomisia on syytä välttää. Muutoinkin määräyksien laatimisessa tulee pyrkiä yksiselitteisyyteen. Määräyksissä olisi suositeltavaa ottaa kantaa myös vastuunjaon rajapintoihin eli siihen, mistä osakkaan vastuu alkaa ja mihin ja se päättyy.

Kun vastuu on kirjattu yhtiöjärjestykseen, sitoo se yhtiön nykyisiä ja tulevia osakkeenomistajia. ♦

## Ostin sähköauton, mutta saanko ladata sitä taloyhtiössä?

**Joskus lakineuvontaan soittava kertoo, että talon asukas on ostanut sähköauton selvittämättä ensin sitä, voiko autoa ladata kotipihassa.**

Vaikka sähköautot ovat vielä verrattain arvokkaita, yhä useampaa edullinen ”tankkaus” sähköllä houkuttaa. Hybridi- ja sähköautot yleistyvät, vaikka taloyhtiö ei olisikaan vielä asennuttanut latauspaikkoja pysäköinti-paikoilleen.

Mikäli osakkaalla on hallinnassa yhtiöjärjestyksen perusteella autopaikka, jossa hänellä on esimerkiksi ns. lämpötolppa, on hänellä oikeus muuttaa lämpötolppa sähköauton latauspaikaksi noudattamalla asunto-osakeyh-



**SIMO VIHEMÄKI**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

tiölain osakkaan muutostöitä koskevia säännöksiä, eli tekemällä muutostyöilmoitus, vastaamalla muutostyön kustannuksista ja noudattamalla hallituksen asettamia lupaehtoja.

Mikäli autopaikkaa ei ole yhtiöjärjestyksessä merkitty osakashallintaan kuuluvaksi, edellyttää esim. lämpötolpan muuttaminen sähköauton latauspaikaksi aina taloyhtiön suostumusta.

Taloyhtiö voi myös tällöin päättää, että lupaa muutokseen ei anneta.

Sähköautoa lataavan täytyy aina korvata latauksessa käyttämänsä sähkö. ♦

*Multiheater EVI 25 ilmavesilämpöpumput sekä Cooper & Hunter ICY III ilmalämpöpumppujen ulko-yksiköt. Kaikkien ulko-yksiköiden sulatusvedet on viemäröity asianmukaisesti sisälle saattolämmityksellä.*



# Hallin energianhukka kuriin

**Halli, n. 1000 m<sup>2</sup>, HKI + toimisto- ja sosiaalitilat**

Noin tuhannen neliön halli lämmitettiin aiemmin öljyllä, ja lämmönjako toteutettiin ilmalämmityksellä. Hallilla on korkeutta noin 8 metriä ja sen yläosassa pitkillä sivuilla molemmin puolin vanhat korkeat ikkunat tuomassa valoa, ja samalla vuotamassa energiaa ulos. Lämmönhukka korostuu lämpimän ilman noustessa ikkunoiden korkeudelle.

Hallin siiven yläkerrassa sijaitsee noin 200 m<sup>2</sup> toimisto- ja sosiaalitiloja. Tämä tila lämpeni suoralla sähköllä, eli perinteisillä sähköpattereilla. Siivessä on myös koneellinen poisto, eli huippuimuri, joka puhalsi suoraan lämmintä ilmaa ulos noin sata litraa sekunnissa.

## Energianhukka kuriin

Selvää oli, että energiakulut tuli saada kuriin. Costella Oy:n energia-asiantuntija Jukka Karjalainen kartoitti kokonaisuuden, sekä tarvittavat toimet energian säästämiseksi.

Hallin energiansäästöratkaisuja suunniteltaessa pyrittiin hukattu lämpö saamaan talteen. Näin ollen sosiaalitilan huippuimurin putkiston väliin asennettiin Multiheater ECO 30 poistoilmalämpöpumppu. Poistoilmalämpöpumppu ottaa poistoilmasta koko ajan energiaa 3 kW talteen aiemmin hukkaan puhalletun lämmön sijaan, ja siirtää sen nyt halliin asennettuun

tuhannen litran Austria Email puskurivaraajaan. 3 kW voi kuulostaa pieneltä, mutta vuodessa se on yli 26000 kW, joka vastaa 2600 litraa öljyä, joka on keskikokoisen omakotitalon vuotuinen öljynkulutus.

Yläkerran sosiaalitilojen energiatehokkuutta haluttiin parantaa lämmön talteenoton lisäksi Cooper & Hunter ICY III ilmalämpöpumppuilla, jotka kesäaikaan huolehtivat myös tehokkaasti tilan jäähdytyksestä. Tarkoituksena tehdä suorasähköpatterit tarpeettomiksi.

Hallin energiansäästöihin tartuttiin asentamalla kattoon Volcano VR 3 puhallinkonvektorit puhaltamaan lisälämpöä, sekä ikkunoista aiemmin karannutta alhaalta noussutta lämpöä alaspäin, jolloin lämpötila hallissa tasoittuu. Öljylämmitystä korvaamaan asennettiin neljä kappaletta Multiheater EVI 25 ilmavesilämpöpumppuja, mikä tarkoittaa 100 kW lämpöpumpputehoa tankkaamaan puskurivaraajaa. Kun öljyä kului aiemmin kokonaisuudessaan jopa yli 40000 litraa, odotuksena on, että energiaa säästyy nyt noin 60 %, eikä öljyä kuluisi lainkaan.

Lämmitysjärjestelmäkokonaisuudesta huolehtii nyt Easy Control automatiikka, joka varmistaa, että hallin lämpötila pysyy jatkuvasti asetetussa 12 lämpöasteessa. Automatiikka huolehtii häiriötilanteissa hälytyksistä, sekä järjestelmää voi tarkastella etänä web-käyttöliittymästä tai matkapuhelinsovelluksesta.



*Järjestelmää voi ohjata etänä mobiilisovelluksen avulla. Automatiikka huolehtii, että hallin lämpötila pysyy optimina. Etävalvonnan ansiosta myös mahdolliset häiriöt on heti huomattavissa, ja jopa korjattavissa etänä ja ennen kaikkea nopeasti.*

## Costella Oy

Lisää energiansäästöratkaisuja ja tuotteista: [www.costella.fi](http://www.costella.fi)



**MIA PUJALS**  
vs. johtava lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Korjaushankkeista päättäminen asunto-osakeyhtiössä

*Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on suunnitelmallisesti pidettävä kunnossa vastuulleen kuuluvia rakennuksia ja koko kiinteistöä.*

**K**orjaushankkeet jaetaan kunnossapidoksi ja uudistamiseksi. Kunnossapidossa on kyse olemassa olevan laatutason säilyttämisestä ja vikojen ja puutteiden korjaamisesta. Kunnossapidosta päätetäänkin yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä (yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä). Uudistushankkeissa on sen sijaan kyse ns. perusparannustyyppisistä hankkeista, joissa kohteen laatutasoa nostetaan aikaisemmasta esimerkiksi uudennaisia teknisiä järjestelmiä tai laitteita käyttämällä. Jotta uudistuksesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä, asetetaan laissa uudistushankkeen luonteelle ja rahoitukselle lisäkritereitä. Uudistuksen tulee vastata ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia eli sen tulee olla ns. tavanomainen. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei saa myöskään muodostua kohtuuttomaksi. Se tarkoittaa useimmiten käytännössä sitä, että hanke on rahoitettava pitkäaikaisella lainalla.

### Mikä on tavanomaista?

Tavanomaisuuden kriteeri aiheuttaa usein harmaita hiuksia, koska kyse on ajassa muuttuvasta käsitteestä. Se, mikä kymmenen vuotta sitten ei vielä ollut tavanomaista, voi sitä olla tänä päivänä. Tästä syystä tavanomaisuuden osalta tehtyjä linjauksia on tarkistettava aika ajoin. Hyvä esimerkki tästä ovat sähköajoneuvojen latausinfrahankkeet, joiden alkuaan ei katsottu olevan tavanomaisia taloyhtiöissä, mutta jotka ajan kulumisen ja olosuhteiden muuttumisen seurauksena sitä tänä päivänä ovat.

Uudistuksen tavanomaisuuden arvioinnissa tulkinlalle haetaan perusteita muun muassa uudisrakentamisesta ja rakentamista koskevista määräyksistä sekä alueen ja paikkakunnan tasosta. Arviointi voi siten olla myös alue- tai paikkakuntakohtaista. Tavanomaisuuden

arvioinnissa tasapainoillaan yhteiskunnan ja teknisen kehityksen sekä toisaalta yksilön suojan välimaastossa. Kysymys on samalla siitä, minkälaisiin hankkeisiin taloyhtiö voi periä vastiketta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksen nojalla. Hankkeessa, jossa kyse ei ole enää kiinteistön ja rakennuksen välttämättömästä korjaamisesta vaan tason nostamisesta ja uudesta tekniikasta, kustannukset ovat usein korkeat ja hankkeen kokevat tarpeelliseksi vain osa osakkaista.

Taloyhtiöissä on tänä päivänä halua toteuttaa erilaisia energiansäästöön ja ympäristöarvojen huomioon ottamiseen tähtääviä uudistuksia. Pääosa näistä ovatkin ongelmattomia tavanomaisina rakennusten perusparannustoimenpiteinä. Tavanomaisuutta on edellä mainittujen sähköajoneuvojen latausinfrahankkeiden ohella viime vuosina linjattu muun muassa aurinkopaneelien asentamishankkeissa, siirtymisessä maalämpöön tai kaukokylmän tuomisessa yhtiöön. Maalämpöön siirtyminen sekä taloyhtiön ja sen asukaiden oman sähkönkulutuksen mukaan mitoitettu aurinkopaneelien asennushanke katsotaan myös taloyhtiömaailmassa ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaaviksi uudistuksiksi. Sen sijaan kaukokylmä ei sitä pääsääntöisesti ole, vaan kaukokylmähankkeita joudutaan arvioimaan tapauskohtaisesti, mm. taloyhtiön sijainti huomioon ottaen.

Tavanomaista tasoa olevasta uudistuksesta siis päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä, jos osakkeenomistajien maksurasitus ei muodostu kohtuuttomaksi. Jos hankkeen ei katsoa olevan tavanomainen, vaatii sen toteuttaminen yhtiön toimesta vastikevaroin yhtiökokouksen enemmistöpäätöksen lisäksi jokaisen sellaisen osakkeenomistajan suostumuksen, jolta peritään vastiketta hankkeen rahoittamiseen. ♦





**Saumasto on yli 20 vuoden kokemuksella julkisivutöiden laadukas monitaitaja**

**Toteutamme ammattitaidolla**

- elementtisaumaukset
- akryylisaumaukset
- silikonisaumaukset
- palosaumaukset
- uusintasaumaukset
- uretaanivaahdotukset
- sisäpuoliset saumaukset



**Pyydä tarjous!**

**050 562 5978 tai [www.saumasto.fi](http://www.saumasto.fi)**

**Saumasto Oy**

**Saarnikuja 8 | 01360 Vantaa**



**Luotettava Kumppani**

**SUOMEN RAKENNUS SAUMAUS YHDISTYS**



Toimitusjohtaja **Pasi Peltomäki** ja johtava isännöitsijä **Kimmo Leinonen** ovat yhtä mieltä siitä, että isännöitsijä on taloyhtiöille merkittävä kumppani.

## Teemme hyvää asumiselle

Me ES Isännöinnillä tarjoamme ammattitaitoista ja inhimillistä isännöintiä. Ymmärrämme, että koti on ihmisen tärkein paikka – se on rahallisesti merkittävä investointi, mutta sen tunnearvo voi olla sitäkin suurempi. Siksi kodit ja taloyhtiöt ansaitsevat välittävän ja luotettavan isännöitsijän.

### Me tunnemme kodit

ES Isännöinti Oy isännöi tällä hetkellä yli 50 asunto-osakeyhtiötä. Konserniimme kuuluvat ES Laatuasumisoikeus Oy ja ES Laatuasunnot Oy omistavat noin 600 vuokra-, asumisoikeus- ja palveluasuntoa – ymmärryksemme erilaisista asumismuodoista on siis laaja. Paikallisuus on meille tärkeää, ja siksi haluamme toimia aidosti asiakkaidemme lähellä. Avasimme toimitilamme Käpylässä, sillä haluamme olla helposti asiakkaidemme saavutettavissa.



**ISÄNNÖINTI**

Ota yhteyttä  
**KIMMO LEINONEN, P. 040 120 7022**  
**[KIMMO.LEINONEN@ES-ISANNOINTI.FI](mailto:KIMMO.LEINONEN@ES-ISANNOINTI.FI)**

Pyydä tarjous  
**[TARJOUS@ES-ISANNOINTI.FI](mailto:TARJOUS@ES-ISANNOINTI.FI)**

Käpyläntie 7, Helsinki  
[www.es-laatuasunnot.fi](http://www.es-laatuasunnot.fi)

**Kattokeskus**



**Laadukkaat kattoremontit myös talvella!**



## VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit vankalla kokemuksella ja nopealla aikataululla. Siksi sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kumppanikseen.**

**Pyydä tarjous kattoremontista**

**> [www.kattokeskus.fi](http://www.kattokeskus.fi) ☎ 010 2290 190**

**Kattokeskus**

**Yli 10 000 katon kokemuksella vuodesta 1997.**



**Luotettava Kumppani**

**RALA PÄTEVYYS**



**PETRI PYÖLY**  
johtava asiantuntija  
Suomen Kiinteistöliitto

*Arjen valinnoilla voi vaikuttaa*

## Älä ota energiahukkaa nurkkiisi asumaan

*Indeksitalossa 75 neliömetrin asunnossa asuva keskiverto kolmen hengen perhe käyttää noin 200 euroa kuukaudessa lämmitykseen, veteen ja jäteveeseen sekä kiinteistö- ja huoneistosähköön. Kustannusten kurissa pitämiseksi on lähes kullan arvoista käyttää energiaa ja vettä fiksusti.*

**K**iinteistöliiton Indeksitalovertailussa kerrostalon energia- ja vesikustannukset ovat 1,81–2,26 euroa neliömetriä kohden kuukaudessa kuuden suurimman kaupungin osalta.

Vedenkäytöllä onkin iso merkitys asumiskustannuksiin. Veden juoksuttaminen 10 minuutin suihkutuokion ajan maksaa noin euron. Suihkuveden turhan juoksutuksen vähentäminen kahdella minuutilla säästää vettä 25 litraa ja lämmitysenergiaa yhden kilowattitunnin. Tuolla energiamäärällä voisi käyttää perusmallista jääkaappipakastinta jopa yli vuorokauden.

Kuumassa huoneessa asukkaan tulisi kääntää ensimmäiseksi termostaattia pienemmälle. Termostaattia ei saa peittää verhoilla tai huonekaluilla. Tuuletuksen ajaksi termostaatti käännetään kiinni.

Pattereiden termostaattien kääntäminen muutaman kerran vuodessa ääriasennosta toiseen ehkäisee niiden

jumiutumista. Jos asunnon lämpötilat talvisaikaan ovat korkeampia kuin 22 °C, ilmoitetaan asiasta taloyhtiölle mahdollisten ongelmien selvittämiseksi.

### Perusasiat kuntoon taloyhtiöissä

Energiankäyttöä olisi usein mahdollista vähentää 10–15 prosenttia ilman raskaita korjauksia järjestelmien oikealla käytöllä ja huollolla. Koska energia on aina myös euroja, jopa 10 prosenttia taloyhtiön rahoista voi mennä suden suuhun. Pahimmillaan energiahukka tarkoittaa taloyhtiölle kymmenien tuhansien eurojen turhia kustannuksia vuodessa. Energiatehokkuus on tärkeä osa ilmastoviisasta taloyhtiötä.

Energiatehokkuus ei ole itsensä säästämistä hengiltä – se on myös asumisviihtyvyyden edistämistä. Energiatehokkuuden parantamista ei voida arvioida vain energiansäästön tai pelkän ostoenergian avulla. Aina on huomioitava lopputulos, joka energiankäytöllä saadaan aikaan. ❖

## Energiafiksun taloyhtiön muistilista

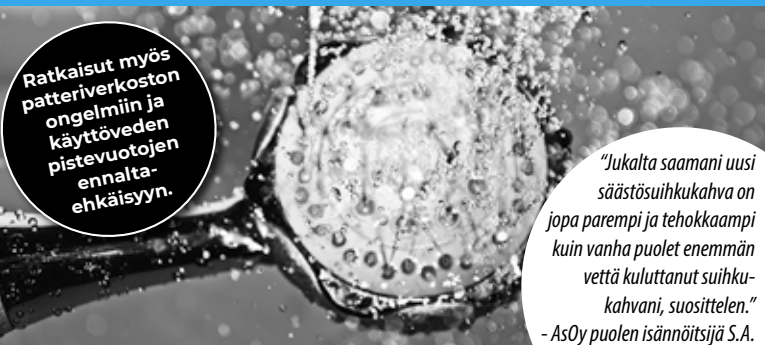
**Taloyhtiön hallituksen on hyvä varmistua ainakin seuraavista asioista:**

1. Kunnossapitosuunnitelma on ajan tasalla.
2. Energian- ja vedenkulutukselle ja talviajan huoneilman lämpötilalle on asetettu tavoitetasot, joiden toteutumista seurataan. Useimmiten ihmiset ovat tyytyväisiä huoneilman lämpötilaan 21–22 °C.
3. Käytössä on vähintään kuukausitason kulutusseuranta, ja sitä käytetään aktiivisesti taloyhtiön johtamisessa.
4. Huolto ja kunnossapito on suunnitelmallista, ja järjestelmien toimintaa seurataan säännöllisesti.
5. Ikkunat ja ulko-ovet on tiivistetty oikeaoppisesti.
6. Ilmanvaihtojärjestelmä toimii suunnitellulla tavalla ja on puhdistettu ja säädetty 5–10 vuoden välein.
7. Lämmitysverkostossa ei ole ilmaa ja se on tasapainossa, ja lämmityksen säätökäyrä on kohteeseen sopiva.
8. Vesijohtoverkoston painetaso on sopiva, ja suihku- ja keittiöhanan virtaama on noin 12 litraa minuutissa ja pesuallashanan noin kuusi litraa minuutissa. Lämpimän käyttöveden kiertojohtojen virtaama on säädetty; lämpimän kohuoneesta lähtevän lämpimän käyttöveden lämpötila on tyypillisesti noin 55–58 °C.
9. Saunavuorot on ryhmitelty fiksusti, sulanapitolämmitysten oikea toiminta on varmistettu, on kiinnitetty huomiota valaistuksen ohjaukseen ja lamppuvalintoihin ja kylmäkelilarien käyttöön.
10. Korjaushankkeissa, mukaan lukien lämmitystapamuutokset, toimitaan suunnitelmallisesti, panostetaan hankesuunniteluun ja käytetään apuna puolueetonta asiantuntijaa.



[www.hissitohtorit.fi](http://www.hissitohtorit.fi)

## Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ



**Voimmeko 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](mailto:info@uvoy.fi)  
[www.uvoy.fi](http://www.uvoy.fi)

## Paremman laadun puolesta



Saumalaakso Oy tarjoaa parasta uusinta- sekä uudissaumausta, tiivistystöitä ja julkisivu-urakointia parhaassa AAA-luottoluokituksessa.



**Saumalaakso Oy**

Helsinki | Turku | Tampere | Lahti

[urakointi@saumalaakso.fi](mailto:urakointi@saumalaakso.fi)

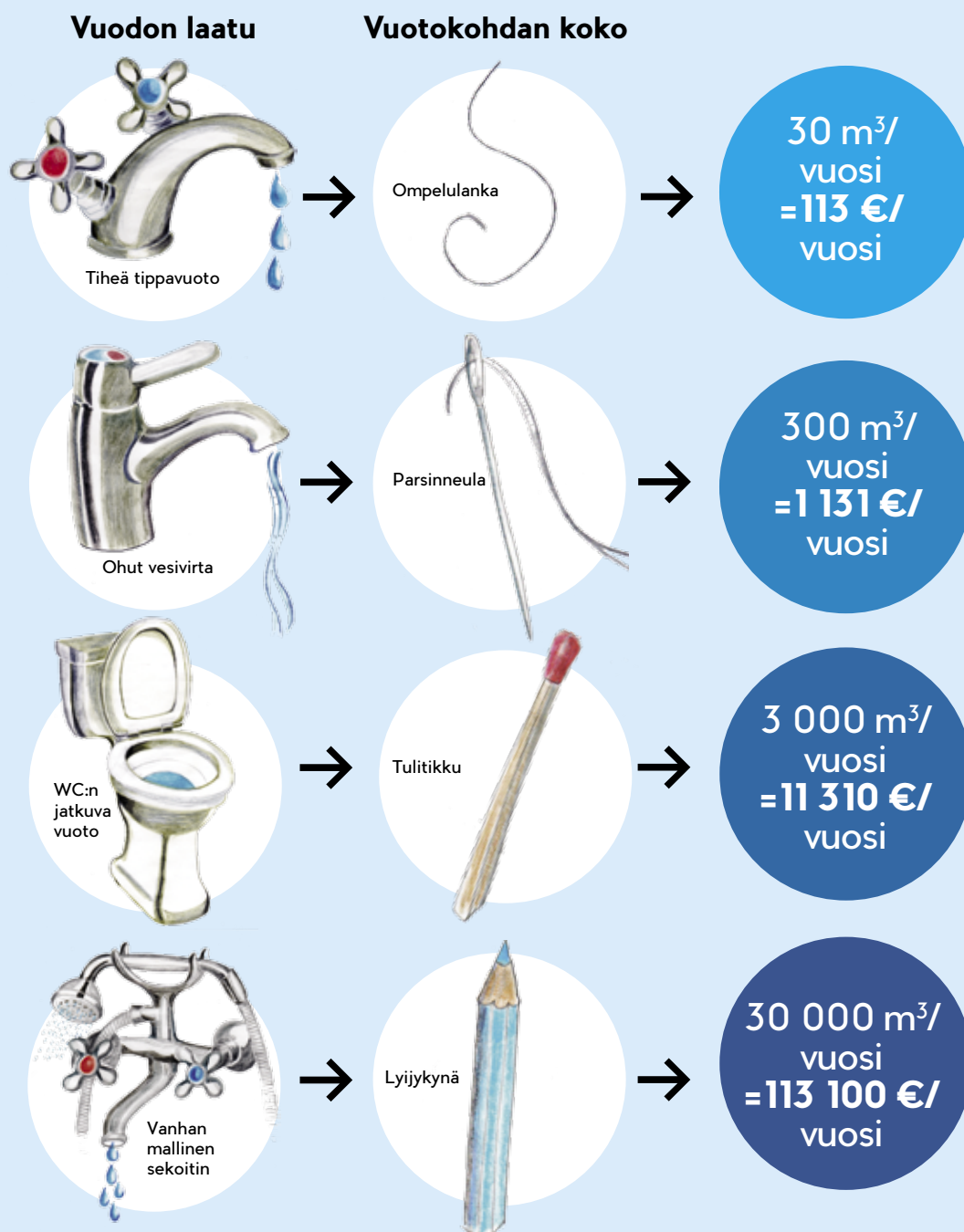
[www.saumalaakso.fi](http://www.saumalaakso.fi)

[www.facebook.com/Saumalaakso](https://www.facebook.com/Saumalaakso)



# Mitä vuotovesi maksaa vuodessa

*Näistä kuvista saa käsityksen siitä, mitä erilaiset vuodot maksavat vuodessa.  
Luvut koskevat yhtä asuntoa.*





**FINABE F**

## ASBESTI- JA HAITTA-AINEKARTOITUKSET

Osaksmuutostyöt  
Taloyhtiöremontit  
Linjasaneeraukset  
Toimitilat sekä Kiinteistöt

050 554 3380 | [info@finabe.fi](mailto:info@finabe.fi) | [www.finabe.fi](http://www.finabe.fi)



## LAADUKKAAT ELEMENTTISAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset

Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



**AAA**<sup>®</sup>  
Korkein luottoluokitus  
\*Bisnode 2021

luotettava  
kumppani

 **040 744 2420**  
[joonas@esasauma.fi](mailto:joonas@esasauma.fi)  
[www.esasauma.fi](http://www.esasauma.fi)



**JÄSPI**

**JÄSPI LTO**

**JÄMA**

## Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön  
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

*Kuinka paljon sinun taloyhtiösi säästäisi vuodessa?  
Ota yhteyttä, niin lasketaan.*

**Kaukora Oy:** p. 02 4374600, [www.jaspilto.fi](http://www.jaspilto.fi) ja [jaspi.fi](http://jaspi.fi)

# Yhdistys tiedottaa

## Usein esitetyt kysymykset jäsensihteereillemme

### Miksi jäsenrekisterin tietojen ajantasaisuus on tärkeää?

Palvelumme on tarkoitettu jäsentaloyhtiöiden vastuuhenkilöille: hallituksen puheenjohtajille, jäsenille ja varajäsenille sekä isännöitsijälle ja toiminnantarkastajalle.

Palveluiden käyttö edellyttää, että henkilön nimi ja sähköpostiosoite on jäsenrekisterissä.

- ▶ Jäsensivuille ei voi rekisteröityä, jos jäsenrekisterissä ei ole sähköpostiosoitetta.
- ▶ Järjestämme paljon koulutuksia ja kerromme ajan-kohtaisista kiinteistöalan asioista sähköpostilla lähetettävässä uutiskirjeessä.

### Miten pääsen jäsenten uutiskirjeen tilaajaksi?

Kun teet jäsenrekisterimuutoksen/-lisäyksen jäsentaloyhtiösi vastuuhenkilön osalta ilmoittamalla henkilön nimen ja sähköpostiosoitteen, saa hän automaattisesti jatkossa uutiskirjeen sähköpostiin.

Kiinteistöliitto Uusimaan uutiskirje kertoo kuukausittain taloyhtiöiden ajankohtaisista asioista sekä yhdistyksen toiminnasta. Uutiskirjeet lähetetään sähköisinä kaikille niille jäsentalojen edustajille, joiden sähköpostiosoite löytyy jäsenrekisteristämme.

### Miten toimia, jos haluaa vaihtaa Suomen Kiinteistölehden saajan?

Yksi Suomen Kiinteistölehden vuosikerta kuuluu Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmaksuun. Lehti lähetetään Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenrekisterin tietojen perusteella pääsääntöisesti hallituksen puheenjohtajalle.

Muutosilmoituksen yhteydessä on hyvä mainita, onko lehden aiempi saaja vielä hallituksessa mukana. Katso tämän sivun viimeisestä kappaleesta tietojen päivitysohje.

### Laskutustiedot ajan tasalla?

Onko isännöitsijätoimisto vaihtunut? Tai onko tapahtunut muita laskutukseen vaikuttavia vastuuhenkilöiden vaihdoksia? Jos on, niin päivitäthän tiedot. Maksettu jäsenmaksu on edellytys jäsenyyden voimassaololle. Mikäli maksua ei ole maksettu, on se irtisanomisperuste.

Katso viimeisestä kappaleesta tietojen päivitysohje.

### Suosimme sähköisiä laskutusmuotoja

Sähköiset laskutusmuodot, verkkolasku ja sähköposti, ovat helppoja ja luotettavia laskutusmuotoja. Tavoitteemme on saada laskutusprosessi mahdollisimman pitkälle sähköiseen muotoon.

Vuodesta 2022 alkaen tulemme veloittamaan 5 € laskutullisista paperisista jäsenmaksulaskuista.

### Miten voin päivittää tietojani?

Voit muuttaa jäsenrekisterin tietoja (lehden saajaa, laskutus-tietoja, henkilöitä) seuraavilla kolmella tavalla:

1. Jäsensivujen kautta [www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/](http://www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/)
  - ▶ Rekisteröidy käyttäjäksi käyttämällä taloyhtiön jäsennumeroa ja sähköpostiosoitettasi.
  - ▶ Sähköpostisi tulee olla tallennettuna jäsenrekisteriin.
  - ▶ Kun valitset jäsensivujen etusivulta Omat tiedot -kohdasta "Siirry omiin tietoihin", näet henkilökohtaisien tietojesi alla taloyhtiön numeron ja nimen. Klikkaa sitä ja muuta tiedot. Mene viimeiselle sivulle asti ja paina "Lähetä".
2. Tehdä osoitteenmuutoksen nettisivulla [www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos/](http://www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos/)
3. Lähettää viestin [uusimaa@ukl.fi](mailto:uusimaa@ukl.fi) sähköpostiin.

## KALENTERI

### TULEVAT TAPAHTUMAT

Yhdistys järjestää kevään 2022 koulutustapahtumat edelleen webinaareina. Myös Kiinteistöliitto järjestää useita webinaarimuotoisia koulutuksia.

Talven ja kevään aikana on lisäksi tarjolla kaksi suurempaa messu- ja livetapahtumaa Pasilassa:

**12.-13.1. Kiinteistömessut**

**26.4. Taloyhtiö 2022 -tapahtuma**

Tiedotamme tulevista tapahtumista uutiskirjeissämme. Kevään webinaarit ja tilaisuudet löytyvät myös yhdistyksen sivuilta [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi) kohdasta **Tapahtumat**.

Kiinteistöliitto Uusimaan koulutustilaisuuksien tallenteet sekä luentoaineistot julkaistaan jäsensivuilla **Tilaisuuksien aineistot** -otsakkeen alla.

Kiinteistöliiton järjestämien koulutusten aineistot ja mahdolliset tallenteet löytyvät myös jäsensivuilta kohdasta **Webinaarit**.

Suomen Kiinteistöliiton valtakunnallisten koulutusten aineistot ja mahdolliset tallenteet löytyvät myös jäsensivuilta kohdasta **Webinaarit**.



Jäsenyys, joka kannattaa:

# Annamme asiantuntijatukea taloyhtiösi toimintaan

Ota käyttöösi kattavat jäsenpalvelumme:

- ◆ maksuton puhelinneuvonta
- ◆ laadukas koulutus
- ◆ ajankohtainen tiedotus ja kattavat jäsensivut

## Luitko jo uusimmat blogikirjoitukset?

- Kiinnostaako maalämpöön siirtyminen taloyhtiössänne?
- Pitääkö huoneistoremontista ilmoittaa taloyhtiölle?
- Taloyhtiö vastaa kiinteistön turvallisuudesta

[www.ukl.fi/blogit](http://www.ukl.fi/blogit)

Lue lisää jäsenyydestä [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi) ja tutustu jäsensivuihin.



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

*Taloyhtiösi asialla*

# ELÄMÄSI PARAS ENERGIAPÄÄTÖS

Saat meiltä lämmitykseen ja  
jäähdytykseen liittyvät ratkaisut helppoina  
palveluina, joihin energiatehokkuus ja  
ympäristötavoitteet on paketoitu valmiiksi.  
Etenemme kohti hiilinegatiivisuutta  
vuonna 2030 – ei kiinteistö vaan kaupunki  
kerrallaan. Vantaan Energia on elämäsi  
paras energiapäätös.

[vantaanenergia.fi/energiatehokkuus](https://vantaanenergia.fi/energiatehokkuus)



**Vantaan Energia**  
ENERGIAA ELÄMÄÄN

