

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

4/2024

Hyvin hoidettu 60-vuotias:

PERINTEIKÄSTÄ ASUMISTA RIISTAVUORENKUJALLA

Ilmastonmuutos
rasittaa talojen kuntoa

Neuvontapalvelut isännöitsijän
apuna muuttuvassa arjessa

Haastemiehen työssä
riittää haasteita

Jäsenyys, joka kannattaa

Annamme asiantuntijatukea taloyhtiösi toimintaan

Ota käyttöösi kattavat jäsenpalvelumme:

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

Oletko jo lukenut ajankohtaiset blogikirjoituksemme?

- Vesivahinko vuokra-asunnossa, kuka vastaa?
- Tehokas riskienhallinta on oleellinen osa taloyhtiön korjaushanketta
- Milloin taloyhtiön hallitus voi joutua vahingonkorvausvastuuseen?

www.ukl.fi/blogit

Lue lisää jäsenyydestä www.ukl.fi ja tutustu jäsensivuihin.



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

Osaako taloyhtiösi ostaa palveluja?

Me suomalaiset olemme kuluttajina tarkkoja rahoistamme. Haemme hyvää hinta-laatusuhdetta ja seuraamme tarjouksia. Luemme vertailutestejä ja harkitsemme pitkään vaikkapa uuden auton tai polkupyörän hankintaa. Olemme tiedostavia ja tarkkoja kuluttajia. Mutta kuinka toimimme taloyhtiömaailmassa? Olemmeko hallituksen jäsenenä yhtä osaavia ostajia?

Kiinteistönhuoltoa, putkiurakkaa tai sähköautojen latauspisteitä hankkiessa tilanne on tyypillisesti mutkikkaampi kuin kuluttajahankinnoissa. Hintoja ei voikaan lukea netistä tai lehti-ilmoituksista. Aina ei osata ihan tarkkaan yksilöidä mitä ollaan ostamassa, eikä ole tiedossa, mistä edes kannataisi kysyä tarjouksia. Eikä laadullisia vertailuja löydy Tekniikan Maailmasta tai Kuluttajalehdestä. Yhteenvetona ja aika lailla faktana voidaan todeta, että palveluja on ylipäänsä melko vaikea ostaa. Kokemus ja osto-osaaminen ovat siksi arvokkaita taitoja. Niitä olisi hyvä saada mukaan hallituksen kokoonpanoon tai käyttöön isännöitsijän kautta.

Hyvään osto-osaamisen kuuluvat ainakin tarpeen arviointi, markkinoiden tuntemus, tarjouspyyntöjen laadinta ja tarjousten vertailu sekä kilpailuttaminen, neuvottelutaidot ja sopimusten sekä riskien hallinta. Mitä isompi hankinta, sitä tärkeämpää on kokonaisuuden hallinta.

Hyväkään sopimus ei pelasta, jos hankittu palvelu ei sovellu juuri omalle taloyhtiölle tai tekijä ei osaa tehdä sovittua työtä.

Liian usein taloyhtiön hankinnoissa sana kilpailutus on synonyymi hintavertailulle. Tämä on usein se ensimmäinen ja suurin virhe. Jäsenkyselyistämme selviää, että reklamaatioon tai sopimuksen päättämiseen ajautetaan lähes aina huonoksi koetun laadun takia. Ei siis hinnan. Siksi on kummallista, että ostovaiheessa laadun selvittämistä ei aina

”Aika lailla faktana voidaan todeta, että palveluja on ylipäänsä melko vaikea ostaa.”

edes yritetä tehdä kunnolla. Esimerkiksi kokemukset aikaisemmilta asiakkailta on usein helppo selvittää muutamalla puhelinsoitolla.

Perinteisen hintakilpailun sijaan joskus voisi olla parempi käyttää myös niin sanottua ranskalaista urakkaa eli

kiinteähintaista kilpailutusta. Siinä tarjouksen pyytäjät antaa kiinteän hinnan esimerkiksi piha-alueen tai porraskäytävän korjausurakkaan ja pyytää tarjoajia esittämään, mitä kaikkea ja millä laadulla tuohon hintaan saa. Tällainen kilpailutus saattaa tuoda myös ihan uusia ajatuksia toteutukseen.

Tällä hetkellä monen taloyhtiön hallituksen työlialta löytyy perinteisten korjaushankkeiden lisäksi lämmitysjärjestelmien parantamiseen ja energian tuotantoon tai säästämiseen liittyvät sekä sähköautojen latauspisteisiin liittyvät hankkeet. Näissäkin hankinnoissa tulee hinnan lisäksi arvioitavaksi markkinoilla toimivien yritysten osaaminen, kilpailukyky ja luotettavuus.

Laadukkaan ostamisen edellytys on huolellinen perehtyminen, puolueettoman tiedon hankinta ja harkittu päätöksenteko. Kannattaa myös muistaa, että asiantuntevaa apua ja tukea löytyy, jos sitä kysyy.

Järkeviä hankintoja ja rauhallista joulun aikaa!

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto



Painotus
4041 0820

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 julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

Osoite muutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehtien tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistömedia.fi/tietosuojaseloste



AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

Kun taloyhtiösi hallitus haluaa vaihtaa nykyisen isännöinnin parempaan, ota yhteys Isännöintimeklariin. Tarjoamme puolueettoman kilpailutuspalvelun, jossa vertailemme isännöintitoimistoja hinnan, palvelun ja laadun mittarein.

Peruspalvelumme sisältö:

- Tarvekartoitus ja tarjouspyynnön laatiminen toiveiden mukaan
- Yritysten valinta kilpailutukseen taloyhtiön tarpeiden mukaisesti
- Tarjousten vertailu, pisteytys ja kirjallinen yhteenveto

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!



ISÄNNÖINTIMEKLARI

www.isannointimeklari.fi
asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi
0400 771 010

Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös
patteriverkoston
ongelmiin ja
käyttöveden
pistevuotojen
ennalta-
ehkäisyyn.

Lisää
käyttöikää
patteriverkostolle,
käyttövesiputkistolle
ja kylpyhuoneille
sekä
vesikalusteille.

"Julkalta saamani uusi
säätösuihkukahva on
jopa parempi ja tehokkaampi
kuin vanha puolet enemmän
vettä kuluttanut suihku-
kahvani, suosittelen."
- AsOy puolen isännöitsijä S.A.

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

UVOY

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

Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 4/2024

3 Pääkirjoitus

5 Ajassa

8 Perinteikästä asumista Riistavuorenkujalla



12 Ja taas sataa, sataa ropisee...

14 Haasteellista työtä tekemässä

16 Neuvontapalvelut isännöitsijän apuna
muuttuvassa arjessa



18 Mitä kannattaa ottaa huomioon vuoden
2025 budjetissa?

20 Vuoden 2024 hallituksen puheenjohtaja
ja taloyhtiöteko

KOLUMNII

22 Viihtyisä ja energiatehokas taloyhtiö

EDUNVALVONTA

23 Sallittua asumista vai kiellettyjä majoitustoimintaa?

25 Lakipalsta: Taloyhtiö - älä anna talven yllättää

NEUVONTA

26 Liikehuoneistojen maksuvaikudet ja
Talvikunnossapito oikeuskäytännössä

ASiantuntijalta

29 Huoneistotietojärjestelmä laajenee

ASiantuntija tutuksi

30 Anne Suomi

31 Yhdistys tiedottaa

Turvallista joulun odotusta ilman häiriöitä



Joulu lähestyy ja moni on jo koristellut asuntoaan erilaisin valoin ja koristein. Asukkaalla on lähtökohtaisesti oikeus sisustaa huoneistonsa, miten haluaa. Koristellessa on kuitenkin otettava huomioon sekä paloturvallisuus että naapureiden viihtyvyys.

Erilaiset vilkkuvat ja kirkkaat valosarjat saattavat

haitata naapureita, joten parvekkeen diskovalaistusta on hyvä välttää. Taloyhtiö voi ohjeistaa asukkaiden jouluvalojen käyttöä ja ääritilanteessa kieltää valot, jos ne aiheuttavat selkeää vaaraa tai meteliä.

Johdotettuja koristeita kannattaa pitää silmällä, sillä muuntajat, johdot tai valot voivat kuumentua. Vaurioituneita koristevaloja ei saa käyttää eikä niitä pidä korjata omin päin. Kaupoista löytyy nykyisin aidon kynttilän näköisiä tekovaloja, jotka ovat turvallisempia kuin aidolla liekillä palavat kynttilät. Tukesilta löytyy ohjeita joulu- ja koristevalojen turvallisesta käytöstä.

Pelastuslaki kieltää tavaroiden säilyttämisen kerrostalojen kulureiteillä, mutta lakia sovellettaessa ei

tavanomaiset ilmoitustaulut, kynnysmatot tai ovikoristeet ole olleet kiellettyjä. Sen sijaan lastenvaunujen, pulkkin tai muiden kulkua haittaavien esineiden säilytys on porraskäytävässä kielletty. Jos taloyhtiö haluaa hankkia yhteiseksi iloksi joulukuusen, on sen paikka pihalla, ei aulassa tai porraskäytävässä.

Palveluyhtiöiden hinnankorotukset eivät ole ilmoitusasia

Taloyhtiöt saavat palveluntarjoajiltaan (mm. isännöinti, kiinteistöhuolto) syksyisin esityksiä sopimuksiin tehtävistä hinnankorotuksista. On hyvä tietää, että kyseessä ei ole yksipuolinen ilmoitusasia, vaan palvelun ostajan on sopijaosapuolena käsiteltävä esitys asianmukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa taloyhtiön hallituksen päätöstä.

Isännöintisopimuksessa sovitaan, mitä palveluja isännöinti taloyhtiölle tuottaa sekä mitä taloyhtiö niistä isännöinnille maksaa. Maksettavat isännöintipalkkiot on

sovittu taloyhtiön ja isännöintiyhtiön kesken isännöintisopimuksessa. Kiinteän kuukausipalkkion lisäksi tämä koskee myös isännöinnin erillisveloituksia.

Palkkioiden muuttaminen on sopimusasia, joten hintojen muutos vaatii molempien osapuolten hyväksynnän. Korotuksen suuruutta ja perusteiden uskottavuutta arvioitaessa kannattaa taloyhtiön hallituksen mieltä, ollaanko saatuun palveluun tyytyväisiä. Myös isännöinnin eettiset ohjeet korostavat avoimuutta ja luovat perustan taloyhtiön ja isännöinnin kesken.

Kiinteistöliitto valmistautuu keväällä käytäviin kuntavaaleihin

Kiinteistöliitto valmistautuu keväällä käytäviin kunta- ja aluevaaleihin. Marraskuun lopulla tehdyllä kyselyllä selvitettiin taloyhtiökentän näkemyksiä keskeisistä kysymyksistä asumiseen ja kiinteistöihin liittyen. Kyselyä tuloksia hyödynnetään liiton kunta- ja aluevaalitkiertueella yli kymmenellä paikkakunnalla. Kiertueesta kerrotaan lisää sekä kevään uutiskirjeissä että lehdessä.



Jäsenet muokkaavat yhdistyksen strategiaa

Kiinteistöliitto Uusimaan vuosikokouksessa keväällä 2024 päätettiin käynnistää strategiatyö, jonka tulokset esitellään yhdistyksen vuosikokouksessa 2025. Työn tavoitteena on varmistaa, että yhdistyksen toiminnan painopisteet vastaavat jäsenistön tahtoa.

Työ on hyvässä vauhdissa ja sen keskeinen osa eli jäsenten laaja kuuleminen tehtiin elo-syyskuussa. Saimme vastauksia lähes 900 jäsenen edustajalta. Verkkotyökalu osoittautui hyvin toimivaksi ja sillä saatiin selkeästi esiin jäsenten mielestä

tärkeimmät asiat. Samalla saimme käsityksen siitä, kuinka yksimielisiä eri teemoista ollaan.

Vastaajat kirjoittivat myös yli 3 000 avointa vastausta kertoen omia näkemyksiään taloyhtiöiden nykyisistä ja tulevista haasteista. Haasteiden kärkeen, selkeäksi ykköseksi, nousi huoli kustannusten ja vastikkeiden noususta. Myös osto-osaamisen lisääminen huolto- ja isännöintipalveluissa sekä haasteet rahoituksen saamisesta nousivat haasteiden kärkijoukkoon. Kaiken kaikkiaan yh-

distyksen toimintaan saatiin runsaasti ideoita, ajatuksia ja toiveita.

Alustavasti vastausten analysoinnin voisi tiivistää saadun yhteenvedon lauseeseen: ”Ei juuri ollut mainintoja sellaisista asioista, joita Kiinteistöliitto Uusimaa ei tällä hetkellä muodossa tai toisessa tekisi.” Tästä on hyvä jatkaa kohti strategian kirkastusta ja konkretisointia.

Strategiaprosessia vetää konsulttina Fountain Park Oy. Nyt uudistettava strategia esitellään vuosikokouksessa 26.3.2025.

Joulun jätelajitteluvinkit – hyvä muistaa ympäri vuoden

Joulunvietossa tulee usein tavallista suurempi määrä sellaista jätettä, jota ei arkena käsittele kovin usein. Tässä muistutuksena, mitä niille kannattaa tehdä.

Kiinteä ja hyytynyt rasva kuuluu biojätteeseen tai kotikompostiin – ei viemäriin! Pienet määrät nestemäistä rasvaa voi imeyttää talouspaperiin ja laittaa biojätteeseen, suuremmat määrät voi pakata tiiviisti suljetussa astiassa, esimerkiksi muovipullossa, -rasiassa tai kiinniteipatussa maitotölkissä ja laittaa sekajätteeseen.

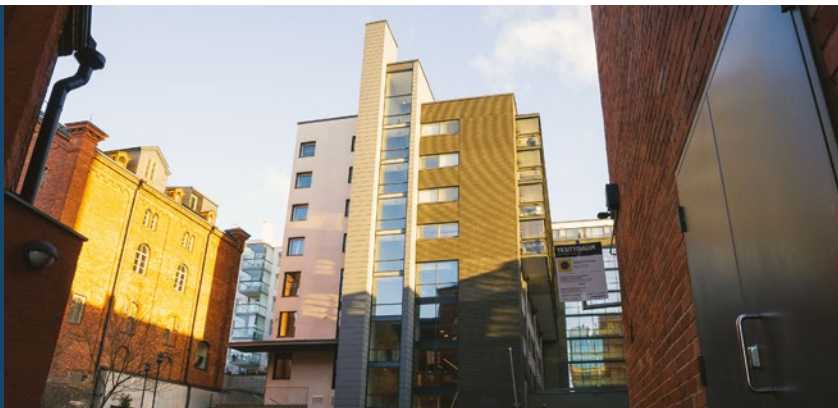
Joulupaperit tai muut lahjapaperit lajitellaan painovärien ja teippien takia sekajätteisiin. Sama koskee värikkäitä lahjapusseja. Tavalliset paperikassit menevät kartonginkeräykseen, sillä ne ovat pakkauksia.

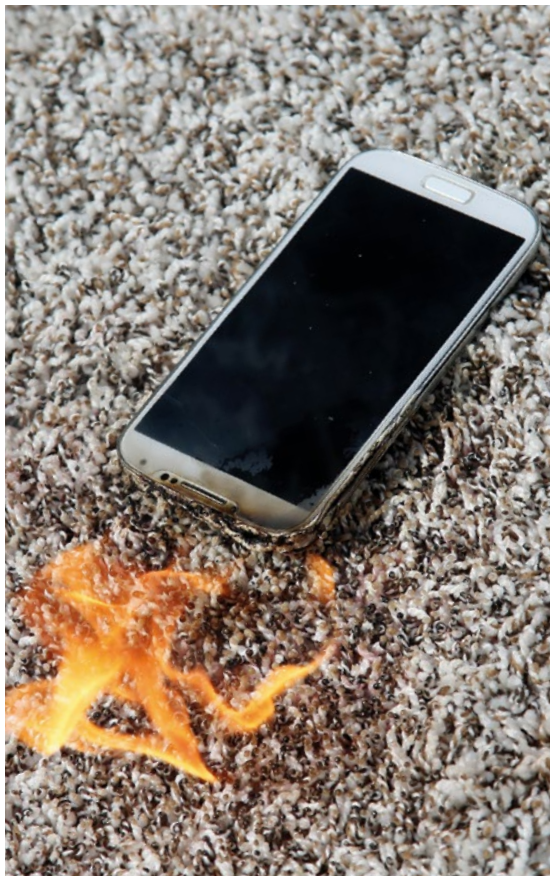
Jos paperi on likaantunut esimerkiksi kalanperkauksessa, se tulee lajitella sekajätteeseen.

Jäteyhtiöt kuljettavat yleensä joulukuuset veloituset-ta tammi-helmikuussa bio- ja sekajäteastioiden tyhjen-nyksen yhteydessä. Kuusi jätetään jätekatoksen viereen näkyvälle paikalle viimeistään tammikuussa. Huolehdi, ettei se peity lumeen tai jäädy kiinni maahan.

Useimmiten rikkoontuneet joulukoristeet (kuusen-pallot, koristenauhat, latvatähti) ovat sekajätettä. Myös muovikuusi on sekajätettä, siinä on noin 25-30 % metalia. Joulukoristeen, jossa enin osa on metallia, voi laittaa metallinkeräykseen.

**LÄMMÖN TALTEENOTTO
MAALÄMPÖ
KOKONAISTOIMITUS
TUOTTOTAKUU JA
5 VUODEN TÄYSTAKUU**





Lataa akut valveilla

Helsingin kaupunki kertoi hiljattain, että akkupalot ovat työllistäneet Helsingin pelastuslaitosta viime kuukausina paljon. Monille on muodostunut tavaksi laittaa puhelin ja muuta älylaitteet lataukseen yön ajaksi. Tapa on kuitenkin turvallisuusriski, sillä yöllä akun kuumentumista tai yllilatausta ei huomaa ajoissa. Akkupalot ovat sattuuksaan tavalliseen paloon verrattuna nopeita ja aggressiivisia. Niitä on myös erittäin vaikea sammuttaa itse, koska akku tuottaa palamisessa tarvittavan hapen itse ja on usein koteloituna laitteen sisälle. Akkupalon syitä voivat olla esimerkiksi yllilataus, korkea lämpötila tai laitteen vikaantuminen.

Muista akkua ladatessasi:

- * Valvo lataamista hereillä
- * Lataa paikassa, jossa ei ole helposti syttyvää materiaalia
- * Älä pidä puhelinta tai muuta akkulaitetta jatkuvassa latauksessa
- * Kun menet nukkumaan, ota laite pois latauksesta
- * Älä lataa esimerkiksi sähköskuuttia tai muita akkulaitteita eteisessä, jotta pääset pois kotoa, jos syttyy palo
- * Jos latauksen aikana huomaat jotain outoa, kuten erikoista ääntä, hajua tai kuumentumista, keskeytä lataus
- * Jos akkulaite syttyy tuleen, kerro heti asiasta muille paikalla oleville ja lähde heti ulos
- * Soita turvallisesta paikasta hätänumeroon 112

Suomen Pelastusalan Keskusliiton sivuilla on aineistoa akkulaitteiden turvallisuudesta. Lue lisää spek.fi.

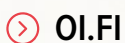
Hyvää joulua ja onnellista uutta vuotta

Kiinteistöliitto Uusimaa toivottaa jäsenilleen sekä kaikille yhteistyökumppaneille hyvää ja rauhallista joulun aikaa sekä menestyksekkästä uutta vuotta. Yhdistys on tänä vuonna ohjannut joulutervehdyksiin varatut rahat Mieli ry:n lasten ja nuorten parissa tehtävään mielenterveystyöhön.



Isännöintiä

oiva
ISÄNNÖINTI



Uusintasaumaukset

Jänkhä
— SAUMAUS —

Tilakatu 4, 15810 Lahti

Timo Romppanen
puh. 0400 840 931

www.jankhasaumaus.fi

Perinteikästä asumista Riistavuorenkujalla



Etelä-Haagassa sijaitseva taloyhtiö Riistavuorenkuja 8 on hyvä esimerkki yhteisöllisyydestä, jossa asukkaat yhdessä pitävät huolta talostaan ja myös vaalivat sen 60-vuotista historiaa. Taloyhtiössä on alusta alkaen arvostettu talkootyötä ja asukkaiden aktiivista osallistumista.



Riistavuorenkuja 8:n tarina juontaa juurensa sodanjälkeiseen asutuspulaan Helsingissä. Taloyhtiö sai alkunsa vuonna 1963, jolloin kaupungin toimihenkilöt alkoivat perustaa omatoimisia asunto-osakeyhtiöitä. Niin myös kaksi isinööriä ja yksi henkilöstöpäällikkö päättivät käynnistää taloprojektin Etelä-Haagassa. Tontti varattiin ja suunnitelmat yhden talon rakentamisesta muuttuivat lopulta kolmen erillisen kerrostalon ja 44 huoneiston yhtiöksi. Taloon sisäänmuuttopäivä oli 15.10.1964, Taloyhtiö Riistavuorenkuja 8 on säilyttänyt alkuperäisen arkkitehtuurinsa ja muutaman alkuperäisistä asukkaista.

Taloyhtiön sijainti keskellä vihreää Haagan aluetta on täydellinen niin lapsiperheille kuin ikääntyneille asukkaille. Piha-alueelta avautuu kaunis Riistavuoren puisto, jossa kuljija törmää kaikenlaisiin metsän eläimiin. Alueella on myös palveluita, jotka tekevät alueesta houkuttelevan asuinpaikan kaiken ikäisille asukkaille.

Paljon talkootyötä

Noin 40 vuotta hallituksen puheenjohtajana toiminut ja talon alkuperäinen asukas **Hannu Sirola** muistelee, kuinka alusta alkaen isännöitsijänä toimi talon oma väki. Alkuaikoina isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja tekivät talkootyönä erilaisia pienehköjä huolto- ja korjaustyöitä. Kanssakäyminen asukkaiden kesken oli tiivistä ja talon asiat tulivat hoidetuksi. Työparikseen Sirola sai kone- ja sähköalan moniosaajan, niin ikään alkuperäisen asukkaan **Aarre Salosen**, joka hoiti isännöitsijän tehtäviä 12 vuotta aina kirjanpitoa myöten.

Taloyhtiön arki on alusta alkaen perustunut asukkaiden aktiiviseen yhteistyöhön ja talkoohenkeen. Ensimmäisinä vuosikymmeninä talossa järjestettiin säännöllisesti talkoita, mikä säästi kustannuksia ja vahvisti myös yhteisöllisyyttä. Vuosina 1960-1970 taloyhtiön taloudenpidossa korostui kustannustehokkuus, kun kenellekään korjaustalkoisiin ja muihin töihin osallistuneille ei maksettu palkkioita. Taloyhtiö siirtyi myöhemmin huoltoyhtiöiden palveluihin ja ulkopuoliseen isännöintiin.

Remontit ajallaan ja tarkasti dokumentoiden

Taloyhtiössä on toteutettu vuosien saatossa lukuisia isoja remontteja, kuten kaukolämpöön siirtyminen 1970-luvulla, vesikattojen pinnoituksen uusiminen, julkisivujen uusintarappaukset ja maalaus sekä perinteinen putkiremontti ja hissien modernisointi. Taloyhtiössä kaikki remontit ja tekniset detaljit on dokumentoitu tarkasti. Vaikka osa arkistoista on aikojen saatossa hävinnyt, ovat muistiinpanot ja piirustukset useimmista yksityiskohdista vielä tallella, kiitos Sirolan ja muiden taloyhtiöaktiivien.

Sirola kertoo opetelleensa tietokoneen käytön eläkkeelle jäätyään ja luoneensa kattavia tiedostoja, joissa on tarkat tiedot esimerkiksi erilaisten venttiilien, putkien ja muun talotek-





📍 Hannu Sirola on talon alkuperäinen asukas ja Anneli Vuoristo-Salonenkin on lähes alkuperäinen. Molemmat ovat edelleen aktiivisia taloyhtiössään.

niikan sijainnista. Yksityiskohtien dokumentointi on luonut arvokasta tietoa ja varmuutta tuleviin kunnossapitoihin.

Muuttuva ikärakenne

Alkujaan taloyhtiössä asui noin 130 asukasta, mutta tätä nykyä asukasmäärä on 70–75 välillä ja monet asunnoista ovat nyt periytyneet seuraaville sukupolville. Viime vuosina on taloyhtiöön muuttanut uusia lapsiperheitä, mikä on tuonut mukanaan energiaa ja eloa. Taloyhtiön piha on jälleen täytynyt lasten leikeistä ja lasten iloisista äänistä. Nuoret lapsiperheet ovat aktiivisia järjestämään pihalla grillijuhlia ja lasten merkkipäiväjuhlia talon kerhohuoneessa. Taloyhtiössä on myös vuosien varrella juhlittu – on vietetty vuosipäiviä talon täyttäessä pyöreitä, joista viimeksi 15.09.2024 talon 60-vuotisjuhlia.

– Tämä on ollut hyvä taloyhtiö asua ja kaikki korjausasiat sekä talous on huolellisesti suunniteltu ja toteutettu. Hallitukset ovat vuosien aikana vaihtuneet, mutta aina on voitu luottaa kulloinkin toimivaan porukkaan. Myös taloyhtiön isännöitsijämme **Markus Erhovaara** ansaitsee kiitokset, sillä hän on ollut isona apuna hallitusten jäsenten työskentelyssä, kiittelee melkein alkuperäinen asukas, hallitusaktiivi **Anneli Vuoristo-Salonen**.

TEKSTI JA KUVAT: Otto Aalto

Aika uusia elementtisaumat? Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

Julkisivusaumojen uusiminen on tärkeä osa hyvää kiinteistöhoitoa. Saumapartio Oy toteuttaa laadukkaat elementti- ja uusintasaumaukset kokemuksella, ammattitaidolla ja kustannustehokkaasti.

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

✉ juha.moilanen@saumapartio.fi

☎ Juha Moilanen / 040 528 7937



Kaikki vastuunjaosta

Kuka vastaa palovaroittimesta?
Kuka korjaa vesihanana?

Löydät vastaukset VASTUUNJAKO®-tuotteistamme.

Tutustu ja tilaa:

kiinteistomedia.fi/vastuunjako

VASTUUN/JAKO®

KIINTEISTÖ-
MEDIA

KOKONAISVALTAISET LÄMMITYSRATKAISUT KIINTEISTÖÖSI

- maalämpö
- ilmavesi
- lämmön talteenotto



MYÖS LEASING-RATKAISUNA
ILMAN SUURTA KERTAINVESTOINTIA



Costella Oy

WWW.COSTELLA.FI - MYÖS VERKKOKAUPPA
05 366 4155 INFO@COSTELLA.FI

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
Puh. 0600 012 50 (0,98 €/min + pvm)

LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



Emme ole eksyneet.



Pääkaupunkiseudulla on
havaittu yhä useampia
tyytyväisiä taloyhtiöitä.

Samaan aikaan Helsingin ja
Vantaan pihapiireissä liikkuu
sitkeä huhu autoista, joiden
väitetään eksyneen sinne
Espoon puolelta.

Mistä mahtaa olla kyse?

Vastaus on yksinkertainen.
Tapiolan Lämpö huoltaa,
isännöi ja helpottaa taloyhtiöiden
arkea nyt koko PK-seudulla.

tapiolanlampo.fi

tapiolan lämpö



Ja taas sataa, sataa ropisee...

Kiinteistöliitto Uusimaan rakennustekniseen neuvontaan on viimeisen puolentoista vuoden aikana tullut paljon kysymyksiä liittyen sisäilmaan, kosteusvaurioihin ja mikrobiongelmiin. Monissa neuvontapuheluissa ongelmien aiheuttajiksi paljastuvat rakennuksen ulkopuoliset kosteusrasitukset ja niiden lisääntyminen lähinnä siksi, että sateen ja sadepäivien määrä on kasvanut. Tämä on yksi esimerkki siitä, että ilmastonmuutos muuttaa vuosi vuodelta säätyyppiämme lämpimämmäksi ja kosteammaksi.

Olemassa olevan kiinteistökannan arkkitehtonisille ratkaisuille ei voi jälkikäteen tehdä juuri mitään, ja siksi rakennuksen ulkovaipassa ja sen välittömässä läheisyydessä tehdyt, säännölliset tarkastukset ja riskikohtien kartoitukset korostuvat sitäkin enemmän.

Myös rakennusosien ja järjestelmien elinkaaren seuranta ja suunnitelmallisen korjaamisen merkitys kasvaa koko ajan.

Vesi- ja kosteusvaurioiden perussyyt on helppohkoa ja melko nopeaa havaita talotekniikan eli kylmän ja lämpimän

käyttöveden sekä lämpöjohto- ja viemärijärjestelmän aiheuttamissa vesi-, viemäri- ja suihkuvesivaurioissa. Kuitenkin rakennusten ulkopuoliset kosteuden lähteet aiheuttavat yhä enenevässä määrin ongelmia yhtiöissä.

Alla mainittuna muutamia oleellisia kipukohtia, joiden aiheuttamat vauriot toistuvat rakennusteknisessä neuvonnassa.

Vesikatto

Pinta-alaltaan tärkein ja suurin ”julkisivu”, josta vesi voi tulla läpi. Vesikaton katemateriaalin tulee olla kunnossa,

sadeveden poistojärjestelmä puhdistettu ja sen toiminta tarkastettu unohtamatta kourujen, syöksyturvien sekä kattokaivojen lämmityskaapeleita ja kattoturvatuotteita kokonaisuutena.

Perustusten kuivanapitojärjestelmä

Vanhassa kiinteistökannassa esiintyy usein perusvesiongelmia, jolloin maan sisältä ja maata pitkin johtuu perusrakenteisiin ylimääräistä kosteutta ja vesikuormaa. Syitä on monia - järjestelmää ei ole alun perin tehty lainkaan, ikään-tyneeseen järjestelmään on tullut vikoja tai siinä on ollut puutteita, järjestelmää ei ole huollettu ja pidetty yllä tai se on tullut elinkaarensa päähän. Järjestelmä tulee painehuuhdella ja sen kunto ja toimivuus tarkastaa ja kuvata vähintään viiden vuoden välein.

Viistosade

Ilmastonmuutoksen mukanaan tuoman viistosateen lisääntyminen kohdistuu voimakkaasti pystyrakenteisiin eli ulkoseiniin sekä ikkunoihin ja oviin liitoksineen. Vesipisara ei putoa pystysuoraan ylhäältä alas, vaan tuuli vaikuttaa sen reittiin saaden aikaan viistosadetta. Tuulen myötävaikutuksella pystyrakenteen pinnalla oleva vesi pääsee tunkeutumaan rakenteen sisään ja nousee jopa painovoimaakin uhaten ylöspäin. Näin ikkunat, ovet, räystäät ja muut läpiviennit päästävät tahtomattaan vettä sisäänsä.

Jos rakenteet ja kaikki liitosyksityiskohdat on suunniteltu ja toteutettu oikein, rakenne pääsee tuulettumaan ja sinne joutunut kosteus haihtumaan pois. Mikäli taas arkkitehti tai rakennesuunnittelija on tehnyt virheitä ja kuivuminen estyy tai ei toimi, rakenteiden vauriot alkavat nopeastikin kasvaa ja näkyä jo aistinvaraisesti.

Kaikissa edellä kuvatuissa tilanteissa on tapauskohtaista, kuinka nopeasti ja kuinka pahoin rakenteet ja materiaalit vaurioituvat. Yhteistä näille on kuitenkin se, että hyvällä rakentamisella, valmiin rakennuksen kunnon seurannalla ja elinkaarikorjaamisella vauriot voidaan pitkälti ehkäistä tai ainakin selkeästi pitää paremmin kontrollissa.

TEKSTI: Jari Hännikäinen,
Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri

KUVA: Bigstock

Tekstin kirjoittamispäivänä 1. marraskuuta 2024 satoi räntää ja keli oli muutenkin erityisen kurja. Ensimmäistä kertaa Suomen historiassa oli dokumentoitu hirmumyrsky - Rauman Kyläpihlajassa oli mitattu 10 minuutin keskituulen nopeudeksi 33,5 metriä sekunnissa.



Opas vaikautuviin sääolosuhteisiin

Kiinteistöliitto julkaisi lokakuussa oppaan, jossa käsitellään taloyhtiöiden keinoja varautua vaikautuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin. Oppaan tarkoitus on nostaa esiin ilmastonmuutoksesta johtuvia toimintaympäristön muutoksia ja tavoitteena helpottaa taloyhtiöiden varautumista niistä johtuviin haasteisiin. Yleisimpiä vaikutuksia ovat pitkittyneet jaovat hellejaksot, erilaisten tulvien yleistyminen ja kosteuden lisääntyminen.

Opas on suunnattu erityisesti taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille ja osakkaille, mutta sisältö on yhtä ajankohtaista kaikille kiinteistönomistajille.

- Taloyhtiöiden on syytä huomioida ilmastonmuutos päätöksenteossaan, sillä sääolosuhteet vaikuttavat monella tapaa rakennuksiin ja niiden käyttäjiin. Ensiksi on tietenkin tärkeää hillitä ilmastonmuutosta, jotta pahimmilta haitoilta vältytään. Täysin jalat kuivina ei enää selvitä, oli kyse sitten tulvivista kellareista tai hohkaavista huoneistoista. Siksi myös varautumista tarvitaan ja siihen tämä opas pureutuu, painottaen Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka**.

Opas löytyy jäsensivuilta kohdasta Oppaat ja ohjeet.



Haastemies
Kaisu Kotirinta
vastaanottamassa
päivystystiskillä
toimeksiantoa.

Haasteellista työtä tekemässä

Haastemies on tuomioistuimen virkamies, jonka tehtävänä on etsiä ja antaa erilaisia tiedoksiantoja tai asiakirjoja niiden saajille lain antaman määräajan puitteissa.

Haastemieslaki 3 §

Haastemiehen tehtävänä on antaa viranomaisen tai yksityisen pyynnöstä toimialueellaan tiedoksi tuomioistuimen tai muun viranomaisen päätöksiä sekä haasteita, kutsuja, ilmoituksia ja muita asiakirjoja. Haastemies on oikeutettu suorittamaan tiedoksiantoja toimialueensa ulkopuolellakin.

Asiakirjan vastaanottajan etsiminen on monesti salapoliisityötä, vaikka haastemiehellä onkin erittäin laajat tiedonsaantioikeudet. Henkilöitä tavoitellaan puhelimitse, kutsukirjeellä ja käymällä esimerkiksi asiakkaan tiedossa olevassa kotiosoitteessa, työpaikalla, hoitolaitoksissa, vankilassa ja lähes missä tahansa paikassa, jossa henkilön tiedetään olelevan. Jos tarve vaatii, voidaan mennä minne vain Suomen rajojen sisäpuolella.

- Työssämme ei noudateta normaaleja toimistoaikoja. Silloin on toimittava, kun määräajat paukkuvat. Joskus juhlapyhätkin on vietetty vaikeasti tavoitettua henkilöä etsiessä, kertoo Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden Hyvinkään kanslian haastemiesten tiimivastaava ja haastemies **Kaisu Kotirinta**.

Etsintäkanavina käytetään myös erilaisista rekistereitä, kuten postia, väestö- ja tietorekistereitä, kauppa-, tulo- ja ajoneuvorekisteriä. Valittavan usein rekisteritiedot ovat väärässä, ainakin haasteellisimmin tavoitettavilla henkilöillä. Haastemiehen on hyvä osata käyttää sujuvasti myös sosiaalista mediaa sekä Googlea, vaikkakin tärkeimmät työvälineet ovat puhelin ja hyvät puheenlahjat.

Haastemies saattaa etsiä tietoa tavoitettavasta henkilöstä hänen kotiosoitteensa naapureilta tai asunnon nykyisiltä asukkailta. Jos näet, että haastemies liikkuu taloyhtiössäsi, voit toki kysyä millä asialla hän on, mutta hän ei voi kertoa sitä, mikä on tiedoksi annettava asia.

Haasteen toimittamisesta

Henkilökohtaisesti annettavan asiakirjan voi asiakas noutaa haastemiespäivystyksestä tai haastemies voi toimittaa sen kotiin. Varsinainen tiedoksianto voi joissain tapauksissa tapahtua myös puhelimitse. Tällöin itse asiakirja toimitetaan asiakkaalle jälkikäteen postitse tai sähköisesti.

Haasteen toimittamisessa sekä henkilön etsinnässä on silloin tällöin myös vaaratilanteita, kuten huonot sääolosuhteet, kotieläimet sekä päihtyneet, virkamiesvastaiset tai mielenterveyshäiriöiset henkilöt tai muuten hankalat asiakkaat.

Haasteen tiedoksiantaminen maksaa 85 euroa per tiedoksianto. Jos toimittamisesta aiheutuu muita kuluja, kuten esimerkiksi oven avaus, vastaa siitä aina ensi kädessä taloyhtiö.

Miten toimia, kun haastemiestä tarvitaan

Taloyhtiö voi käyttää haastemiestä antaessaan tiedoksi asiakirjan asukkaalle tai osakkaalle. Näitä ovat vuokrasopimuk-

Järjestyslaki 2 luku 8 §

Rakennukseen sisäänpääsyn varmistaminen
"Rakennuksen omistajan tai haltijan taikka hänen edustajansa on huolehdittava siitä, että kerrostalossa on näkyvässä paikassa yhteystiedot talonmiehestä, isännöitsijästä tai muusta henkilöstä, jonka avulla poliisi, pelastus tai sosiaali- ja terveydenhoitoviranomainen tai haastemies voi viipymättä ja korvauksetta päästä rakennukseen.

sen purku, huoneiston hallintaanottovaroitus tai varoitus esimerkiksi häiritsevistä elämästä.

Jos ei ole ihan varma, miten toimia, on hyvä ensin selvittää se esimerkiksi soittamalla tai laittamalla viestiä sähköpostitse. Näin asian saa nopeammin ja oikein eteenpäin. Oikean käräjäoikeuden saa selville etsimällä sivustolta *oikeus.fi*. Jos toimeksianto menee väärään käräjäoikeuteen, viranomainen toimittaa sen oikeaan osoitteeseen.

Haasteen tiedoksiantopyyntö tehdään sähköpostitse, postitse tai käymällä henkilökohtaisesti käräjäoikeudessa. Tarkemmat yhteystiedot löytyvät osoitteesta *oikeus.fi*. Jos toimeksiannossa on puutteita, niihin pyydetään täydennystä.

Maaailma on muuttunut ja niin myös haastemiesten elämä. Juttumäärät ovat selkeästi lisääntyneet, myös taloyhtiöitä koskevissa asioissa. Muun muassa pienten sijoitusasuntojen lisääntyessä myös niiden hallinta on tullut haasteelliseksi. Onneksi yleinen tietotekniikka on helpottanut tiedonsaantia, kun taas vastaavasti ihmisten osoitteet ovat sekavia ja löytäminen kestää usein aiempaa kauemmin. Maan rajojen yli on helppo kulkea, molempiin suuntiin. Tarvittaessa käräjäoikeus toimittaa asioita tiedoksiantoon myös Suomen rajojen ulkopuolelle.

Kotirinta toteaa lopuksi:

- Haastemies on neutraali henkilö, ei kenenkään puolella tai ketään vastaan. Hän vain toimittaa asiakirjan eteenpäin. Haastemies ei koskaan etsi epäselvää asunnon vuokralaista tai osakasta, vaan aina tiettyä ja yksilöitävää henkilöä. Haastemies ei ole tietotoimisto, postitoimisto tai vastaava, eikä hän luovuta tietoja eteenpäin.

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Itä-Uudenmaan käräjäoikeus

HUOMAA!

Toimita haastemiehelle kaikki tiedot, joista voi olla hyötyä tiedoksiannon tehokkaalle suorittamiselle kuten kaikki vastaanottajan yhteystiedot ja määräaikatiedot esimerkiksi haltuunottopäätöksen yhteydessä, isännöitsijän/isännöintitoimiston yhteystiedot, huoltoyhtiön tiedot, ovikoodit tai tieto lukitusta ovesta.





Vasemmalta oikealle:
Mari Virtanen, Päivi
Viljamaa-Helkiö, Tuula
Tolvanen.

Neuvontapalvelut isännöitsijän apuna muuttuvassa arjessa

Isännöinti vaatii asiantuntijuutta ja pykälien tuntemusta. Tässä suurena apuna ja tukena ovat Kiinteistöliitto Uusimaan tarjoamat neuvontapalvelut ja koulutukset.

Hyvinkääläinen isännöintiyritys Isännöinti ILO Oy, joka perustettiin joulukuussa 2013, viettää tänä vuonna 10-vuotisjuhlaansa. Yritys aloitti kahden osakkaan voimin ja on vuosien mittaan kasvanut seitsemän hengen tiimiksi. Viime keväänä yritys muutti uusiin tiloihin Hyvinkäällä.

Yrityksen perustajan **Päivi Viljamaa-Helkiön** mukaan isännöintialalla on tapahtunut viimeisen vuosikymmenen

aikana merkittäviä muutoksia, mikä on osaltaan muovannut myös yrityksen toimintaa. Digitaalisten ratkaisujen, kuten etäkokousten, yleistymisen on ollut isännöinnille positiivinen kehitysaskel. Koronapandemia nopeutti tätä ”digiloikkaa”, ja etäkokoukset ovat helpottaneet taloyhtiöiden hallituksen jäsenten ja osakkaiden osallistumista kokouksiin.

Toinen muutos on se, että myös isännöintialalla on käynnissä sukupolvenvaihdos, jossa nuorempi sukupolvi ottaa yhä enemmän vastuuta. Sukupuolijakaumakin on muuttu-

nut, ja naispuoliset isännöitsijät ovat esillä entistä vahvemmin. Nykyään isännöintityö korostaa ihmisten kohtaamista ja vaatii monipuolisia taitoja, kuten asiakirjojen hallintaa ja tiedonhallinnan systemaattisuutta.

Viljamaa-Helkiön mukaan tänä päivänä taloyhtiöiden hallitukset ja asiakkaat ovat entistä valveutuneempia ja osallistuvat aktiivisemmin päätöksentekoon.

- Aiemmin isännöitsijä saattoi tehdä monia päätöksiä itsenäisesti, eikä hallituksen tarvinnut osallistua kaikkiin yksityiskohtiin, hän kertoo.

- Nykyään hallituksen rooli on vahvistunut, ja tärkeät päätökset tehdään yhdessä. Tämä on muuttanut isännöintityön luonnetta, ja hallitukset ovat vahvemmin mukana toiminnan ohjaamisessa.

Neuvontapalvelut auttavat

Isännöinti vaatii asiantuntijuutta ja pykälien tuntemusta. Tässä suurena apuna ja tukena ovat Kiinteistöliitto Uusimaan tarjoamat neuvontapalvelut ja koulutukset.

- Neuvontapalvelut ja koulutukset ovat keskeisiä, ja yrittäjänä arvostan mahdollisuutta tavata muita alan ihmisiä koulutustilaisuuksissa. On mukavaa vaihtaa ajatuksia ja verkostoitua muiden alan toimijoiden kanssa, hän toteaa.

Myös teknisen neuvonnan rooli korostuu taloyhtiöiden projekteissa. Tästä esimerkkinä selvittely ilmanvaihtoputken kautta tapahtuneesta vuodosta, joka oli sattunut kattoremontin takuuajan jälkeen. Kiinteistöliitto Uusimaan tekninen asiantuntija toimi tässä Isännöinti ILOn neuvonantajana. Asiantuntijan läsnäolo neuvotteluissa auttaa taloyhtiötä varmistamaan päätösten laadun ja mahdollisesti myös säästämään rahaa.

- Normaalistihan taloyhtiö voi tukeutua hankkeen valvojaan, mutta tällä kertaa ilmeni valvonnan osalta puutteita, joten valvoja, suunnittelija ja urakoitsija istuivatkin neuvotteluissa yhdessä pöydän toisella puolella neuvotteluissa, Viljamaa-Helkiö toteaa.

Lakineuvontaa ja onnistuneita ratkaisuja taloyhtiön kiinteistöasioissa

ILOn **Mari Virtanen** kertoo, että hän on käyttänyt Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvontapalveluita useissa taloyhtiön kiinteistönhallintaan liittyvissä tilanteissa. Esimerkkeinä ovat rakennuttajan kymmenen vuoden vastuuajan aikaiset korjausveloitteet ja hallintaanottoasiat. Eräässä tapauksessa lakineuvontaa tarvittiin mikrobivaurioiden vuoksi, kun osakas otti yhteyttä taloyhtiöön lakimiehensä kautta. Neuvonnan avulla saatiin selkeyttä siihen, miten asiaa tulisi hoitaa oikeudellisesti.

- Lakineuvontapalveluiden käyttö on antanut minulle ja taloyhtiöille merkittävää tukea monimutkaisissa tilanteissa, ja ne ovat auttaneet löytämään ratkaisuja taloyhtiön kannalta parhaalla mahdollisella tavalla, Virtanen toteaa.

TEKSTI JA KUVA: Otto Aalto

”Lakineuvontapalveluiden käyttö on antanut minulle ja taloyhtiöille merkittävää tukea monimutkaisissa tilanteissa.”

Kanankoipien mysteeri

Erään taloyhtiön arki sai uuden käänteen, kun biojäteastiaan alkoi ilmestyä poikkeuksellisia määriä kanankoipia. Ongelma ei rajoittunut vain jäteongelmiin, sillä ruokajätteet aiheuttivat myös hajuhaittoja ja hokuttelivat tuholaisia.

”Salapoliisityötä tehneet taloyhtiön asukkaat havaitsivat, että paikalliseen liikehuoneistoon tuotiin suuria määriä elintarvikelaatikoita etenkin toritapah-tumien aikaan, mikä herätti epäilyksiä huoneiston käytön lainmukaisuudesta”, ILOn **Tuula Tolvanen** kertoo.

Kun taloyhtiö ei saanut liikehuoneiston omistajalta vastausta tiedusteluihinsa, hallitus päätti ryhtyä toimiin. Ilmoitus epäilyksistä tehtiin sekä elintarvikeviranomaisille että poliisille. Kiinteistöliitto Uusimaan lakipalvelut olivat apuna selvittämässä taloyhtiön oikeuksia ja tarkastuskäytäntöjä. Kun huoneistoa viimein päästiin tutkimaan, sieltä paljastuivat luvattomat keittiötilat, joissa oli pakastimia ja ruoanvalmistusvälineitä.

Elintarvikeviranomaiset totesivat tarkastuksessa, että tiloissa todella harjoitettiin kaupallista ruoanvalmistusta ilman asianmukaisia lupia. Myös ruokien säilytyksessä oli merkittäviä puutteita. Asian käsittely on yhä kesken byrokraattisen prosessin vuoksi, mutta etenee hallitusti osaltaan Kiinteistöliitto Uusimaan hyvien lainopillisten neuvojen avulla.

OA





Mitä kannattaa ottaa huomioon vuoden 2025 budjetissa?

Taloyhtiöiden ylläpitokustannusten nousu hidastui vuoden 2024 loppua kohti. Vielä huhti-kesäkuussa nousu oli asuinkerrostalossa 1,6 prosenttia, mutta koko vuoden ylläpitokustannusten nousu on päätymässä noin kahden prosentin tasolle. Vuonna 2023 vastaava luku oli noin 5,5 prosenttia.

Vuoden toisella neljänneksellä nousivat eniten siivous, lämmitys sekä jätehuolto ja vesi. Myös kiinteistövero on nostanut merkittävästi kustannuksia vuonna 2024.

Sähköautojen lataushankkeisiin ei myönnetä enää avustuksia, sen sijaan taloyhtiöille on vuodelle 2025 tarjolla avustuksia esimerkiksi hissien jälkiasentamiseen, esteettömyyskorjauksiin sekä kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatimiseen kosteus- ja mikrobivaurioituneissa asuinrakennuksissa.

Kaukolämpö kallistui selvästi vuonna 2024, sähkön hinnassa oli isoja vaihteluja

Vuoden 2025 valtion talousarviossa ei ollut lämmityspolttoaineiden veronkorotuksia. Lämmitys on kuitenkin kallis-

tunut monilla paikkakunnilla edelleen tuntuvasti vuonna 2024 Ukrainan sodan aiheuttamien markkinamuutosten seurauksena.

Kiinteistöliiton Indeksitalovertailun perusteella kaukolämmön keskikustannus nousi seitsemän prosenttia edellisvuodesta, ja valtaosassa kaupunkia kaukolämpö on selvästi aiempaa kalliimpaa. Vuoden 2025 taksat lämpöyhtiöillä kirkastuvat vuoden loppuun mennessä.

Kiinteistösähkön hinnoittelussa on suuria taloyhtiökohtaisia eroja. Sopimusmalli, lämmitysmuoto ja sähkökulutuksen säädettävyyden vaikuttavat merkittävästi sähkökustannuksiin. Sähkömarkkinoilla hinnat ovat todennäköisesti korkealla sydäntalven aikana, mutta sään kylmyys, sähkötuotannon tasaisuus tai häiriöt sekä tuulisuus vaikuttavat paljon hinnoitteluun.



Vesimaksut kasvamassa

Kuntakohtaiset vesimaksut nousivat laajasti vuonna 2024 ja vaihtelut olivat suuria. Kiinteistöliiton Indeksitalo 2024 -selvityksen perusteella keskimääräinen vesikustannus nousi 5,5 prosenttia vuotta aikaisemmasta. Pääkaupunkiseudun kunnissa nousu oli lähes 10 prosenttia. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY korottaa edelleen vesihuollon käyttömaksuja keskimäärin 8 prosenttia ja perusmaksuja 13 prosenttia 1.1.2025 alkaen.

Osassa kunnista on lisäksi käytössä tai suunnitteilla hulevesimaksuja, joten myös niiden käyttöönottoa tulee seurata ja mahdolliset taksamuutokset on syytä tarkistaa paikallisilta vesilaitoksilta.

Kiinteistöverotus uudistumassa 2026

Vuodelle 2025 ei ole tulossa valtion budjetissa yleistä kiinteistöveron tasojen muutosta. Muutoksia voi tulla sen sijaan kuntien kiinteistöveroprosenttimuutosten kautta.

Rakennuksen kiinteistöveron verotusarvot tarkistetaan vuodelle 2025 Rakennuskustannusindeksin kesäkuun 2024 vuosimuutoksen perusteella. Vuosimuutos oli +0,5 prosenttia, joten sen mukaisesti rakennuksen kiinteistöveron verotusarvot tulevat nousemaan. Tämän päälle tulevat mahdolliset kuntien veroprosenttien muutokset.

Hidastuneen inflaation vuoksi tontinvuokriin on tulossa merkittävästi viime vuosia maltillisempia korotuksia. Vuokrasopimusten uusiminen pitkien sopimusten päättyessä voi kuitenkin nostaa tontinvuokria useissa kaupungeissa moninkertaiseksi.

Jättemaksut nousevat edelleen 2024

Vuoden 2025 jätetaksat on tarkastettava ennen talousarvion laatintaa. Voidaan edelleen olettaa, että jättemaksujen vaihtelu jatkuu suurena. Jätelainsäädännön uudistuksen mukanaan tuomat muutokset ovat yhä monilla paikkakunnilla toteutusvaiheessa.

HSY:n alueella sekajätteen taksa nousee 7 prosenttia, biojätteen 3 ja pakkausjätteen 4 prosenttia vuonna 2025. Sekajätteen suhteellinen kallistuminen siis jatkuu suhteessa lajiteltuun jätteeseen.

Varautumisen merkitys korostuu entisestään

Talousarvion lähtökohtana tulee olla edelliseltä tilikaudelta siirtyvä vastikekohtainen yli- tai alijäämä. Taloyhtiön maksuvalmiuden ja reagoitakyvyn varmistamiseksi yhtiöllä tulisi jatkuvasti olla kasassa vähintään noin 3–4 kuukauden vastikekertymä.

Taloyhtiöissä tulisi miettiä etukäteen varautumista tulevia korjaushankkeita varten. Keräämällä osan hankkeen rahoituksesta jo ennalta yhtiö pystyy jakamaan osakkeille kohdistuvaa maksurasitusta useammalle vuodelle. Etukäteen kerätyt varat auttavat yhtiötä myös toteuttamaan hankkeita tilanteissa, joissa pankki vaatii yhtiöltä omarahoitusosuutta lähteäkseen rahoittamaan hanketta.

Hoitokulujen kehitys 2025

Taloyhtiöiden hoitokulujen nousupaineet jatkuvat myös vuodelle 2025, mutta odotuksissa on kuitenkin hillitympää keskimääräistä kasvupainetta verrattuna vuosiin 2022 ja 2023.

Alustava kokonaisarvio kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräisestä hoitokulujen kasvusta suurissa kaupungeissa on haarukassa 2–3 prosentin haarukassa. Mikäli kaukolämmön hinta nousee merkittävästi, se näkyy isona kokonaiskustannusten nousuna näissä kunnissa ja taloyhtiöissä.

TEKSTI: Mika Heikkilä

KUVA: Bigstock



Vuoden 2024 hallituksen puheenjohtaja ja taloyhtiöteko

Toista kertaa Uudenmaan alueella järjestetty kilpailu tuotti runsaasti hyvin perusteltuja ehdotuksia. Vuoden puheenjohtajaksi saimme 100 ehdotusta ja taloyhtiöteko sarjaan 11 ehdotusta. Palkintoraati oli vaikuttunut siitä, kuinka hienoja esimerkkejä hyvästä toiminnasta saatiin.

Miksi haimme palkittavia puheenjohtajia? Taloyhtiön puheenjohtajan tehtävä on vastuullista ja arvokasta työtä taloyhtiön sekä kaikkien osakkaiden ja asukkaiden hyväksi. Puheenjohtaja huolehtii ja valvoo, että hallitus täyttää sille kuuluvat tehtävät. Aktiivinen ja luotettava puheenjohtaja on arvokas voimavara taloyhtiölle, mutta jää liian usein vaille ansaitsemaansa huomiota ja kiitosta.

Taloyhtiöteon teemana oli hyvä viestintä

Hyvä viestintä taloyhtiömaailmassa on laaja käsite. Säännöllinen ja suunnitelmallinen viestintä eri kanavia hyödyntäen on tärkeää sujuvan tiedonkulun varmistamiseksi. Erityisesti poikkeustilanteissa, kuten isoissa korjaushankkeissa, hyvä viestintä on kriittistä hankkeen onnistumiselle.

Hyvä puheenjohtaja kommunikoi, hakee ratkaisuja ja luo henkeä

Saaduista ehdotuksista piirtyy aika selkeä kuva hyvän puheenjohtajan ominaisuuksista. Ehdotuksia tuli sekä hallituksen jäseniltä että isännöitsijöiltä. Tässä joitakin nostoja ehdotusten perusteluista.

"Käytössä ovat kaikki nykyaikaisen asunto-osakeyhtiön sähköiset välineet. X:n johdolla yhtiölle on luotu vahvasti tietoon pohjautuva pitkäjähtäimen suunnitelma ja saatu yhtiön korjausvelka hallintaan ja vahingot loppumaan."

"X on hallituksen jäsenten ja osakkaiden mielestä avoin ja kannustava johtaja, joka on paneutunut hallintoon rakkaudesta lajiin."

"X on erittäin sovitteleva ja taitava sanankäyttäjä, joka luo hyvää fiilistä hallituksessa ja yhteistyökumppaneiden kesken. Suhtautuu ongelmiin ratkaisukeskeisesti ja syyllistämättä. Myös huumoria on aina sopivasti mukana ja yhteistyö on todella mukavaa."

"X on käynyt tätä varten isännöitsijän ammattikoulutuksen pystyäkseen paremmin ymmärtämään asunto-osakeyhtiön toimintaa. Hänen kaudellaan on hoidettu saumaus-, parveke-, ikkuna-, lämmönvaihdin- ja tasapainotusremontti."

"Puheenjohtaja on johtanut taloyhtiötä useita vuosia. Hän tietää taloyhtiön kuin omat taskunsa. Välittää vanhoista asukkaista, ja myös auttaa aina uusia asukkaita asettumaan taloksi taloyhtiöön. Merkittävimpiä tekoja on, että hänen johdollaan hallituksella on vahva näkemys ja tahtotila ylläpitää taloyhtiön talous priimakunnossa. Asukkaiden huomioista välitetään ja ne hoidetaan."

Hyvä viestintä lisää asukastyytyä

Hyvä taloyhtiöviestintä on usein monikanavaista. Tavoitteena on avoin tiedon jakaminen, osakaiden osallistaminen yhteisten asioiden käsittelyyn sekä yhtiön hallinnon ja asukkaiden välisen luottamuksen, yhteisöllisyyden ja asumisviihtyvyyden vahvistaminen. Tässä joitakin nostoja saaduista ehdotuksista vuoden taloyhtiöteoksi.

"Normaalien kokouskäytäntöjen ja niihin liittyvän viestinnän lisäksi isännöintiyhtiömme käyttää verkkopalvelua, josta löytyvät kattavasti taloyhtiötä koskevat sopimukset, muut asiakirjat, ohjeet ja tiedotteet. Tärkeimmät ja toimenpiteitä edellyttävät ajankohtaiset tiedotteet jaetaan myös kirjallisina jokaiseen asuntoon."

"Isoista korjaussuunnitelmista ja muista hankkeista järjestetään erillisiä info- ja keskustelutilaisuuksia. Hankkeiden aikaisesta viestinnästä ja viestintävastuista hallituksen ja urakoitsijoiden kesken sovitaan erikseen."

"Taloyhtiön WhatsApp-ryhmään ovat liittyneet lähes kaikki asukkaat. Ryhmässä keskustellaan rakentavasti taloyhtiön asioista, ilmoitetaan juhlista ja kysellään muun muassa vapaana olevista parkkipaikoista vieraskäyntien ajaksi."

Kilpailujen voittajat valitsi Kiinteistöliitto Uusimaan hallitus jäsenryhmän ehdotuksen perusteella. Palkinnot jaettiin yhdistyksen Korjausrakentamisillassa Helsingissä 21.11.2024. Voittajien haastattelut julkaistaan Kiinteistölehti Uusimaan vuoden 2025 ensimmäisessä numerossa.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa





MARIKA SIPILÄ
palvelujohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Viihtyisä ja energiatehokas taloyhtiö

Tiesitkö, että kerrostaloyhtiössä lämmitykseen, kiinteistösähköön ja veteen voidaan käyttää jopa 40 prosenttia yhtiön hoitokuluista? Pienillä harkituilla valinnoilla ja teoilla on mahdollista säästää sekä euroja että ympäristöä. Energiatehokkuus ei kuitenkaan ole vain säästämistä - siinä on huomioitava myös asumisterveys sekä viihtyvyys.

Taloyhtiön hallitus on yksi keskeisin toimija, kun mietitään kiinteistön energiatehokkuuden parantamista. Hallituksen tehtäviin kuuluu seurata kiinteistön energiankulutusta sekä päättää erilaisista toimenpiteistä. Korjaus- ja energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttamisen edellyttää aktiivisia toimia juuri hallitukselta. Hallitus voi kutsua koolle energiakokouksen tai ottaa energia-asiat hallituksen kokouksen asialistalle. Olisiko hallituksella mahdollista luoda taloyhtiölle oma energiastrategia?

Taloyhtiö voi aivan aluksi selvittää yhtiön energiankäytön nykytilanteen ja asettaa tavoitteet lämmön, kiinteistösähkön ja veden kulutuksille sekä aloittaa näiden tavoitteiden toteutumisen seuraamisen. Seuranta voi avata monen silmät. Yhtiön yleisten tilojen lämpötilat kannattaa mitata ja säätää järkeviksi. Yleisten tilojen ikkunat ja ovet kannattaa tiivistä, jottei lämpö turhaan karkaa.

Mittavammat energiatehokkuuteen tähtäävät toimenpiteet vaativat pohjaksensa pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman, joka on aina syytä teettää asiantuntijalla. Lämmitysmuodon muuttaminen esimerkiksi kaukolämmöstä maalämpöön tai sähkölämmityksestä kaukolämpöön on suunniteltava ja mitoitettava tarkkaan, jotta energiatehokkuus sekä investoinnin järkevä takaisinmaksuaika toteutuvat.

Kaikkia taloyhtiön asukkaita kannattaa kannustaa järkevään energiankäyttöön

Taloyhtiössä on hyvä herätellä asukkaita järkevään energiankäyttöön. Energian kallistuessa taloyhtiön kulut

nousevat ja vaikuttavat suoraan yhtiövastikkeisiin. Monessa taloyhtiössä joudutaankin nostamaan hoitovastiketta tai jopa perimään ylimääräisiä vastikkeita. Suunnitelmallisuus ja varautuminen ovat aina

”Suunnitelmallisuus ja varautuminen ovat aina parempia keinoja kuin reagointi jälkikäteen.”

parempia keinoja kuin reagointi jälkikäteen.

Taloyhtiössä lämmitysenergiaa tarvitaan tilojen ja lämpimän käyttöveden lämmittämiseen. Käyttöveden lämmittämiseen kuluu tyypillisesti noin 20–30 prosenttia ostetusta lämmitysenergiasta. Taloyhtiöissä, joissa ei ole käytössä asuntokohtaisia vesimittareita, vettä kuluu yleensä enemmän. Muun muassa suihkuaikaa lyhentämällä, säästetään helposti energiaa sekä vettä.

Kaikissa taloyhtiöhankeissa asukkaiden aktivointi ja viestintä ovat avainasemassa. On hyvä tuoda esiin se, millaisilla valinnoilla omasta asumisesta voi tehdä energiatehokkaampaa ja miten valinnat vaikuttavat esimerkiksi hoitokuluihin. Fiksut valinnat ja toimivat laitteet ovat järkevän ja tehokkaan energiankäytön perusta.

Kiinteistöliitto Uusimaan verkkosivuilla osoitteessa ukl.fi löytyy enemmän vinkkejä taloyhtiön järkevään energiankäyttöön. Kannattaa käydä tutustumassa.

Sallittua asumista vai kiellettyä majoitustoimintaa?

Taloyhtiössä sallitun ja kielletyn lyhytaikaisen vuokrauksen, niin sanotun airbnb-tyyppisen vuokrauksen rajanveto, odottaa edelleen ratkaisua.



MIA PUJALS
lakiasiaainjohtaja,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Sääntelyn tarve on kirjattu myös **Petteri Orpon** hallituksen ohjelmaan seuraavasti: ”Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.” Vireillä onkin tällä hetkellä useampia lainsäädäntömuutoksia, jolla lyhytaikaista vuokrausta on tarkoitus säännellä.

Vuoden 2025 alusta voimaan tuleva rakentamislaki korvaa muun muassa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain. Sallitun asumisen ja kielletyn majoitustoiminnan rajanvedon selkiyttämiseksi rakentamislakiin ehdotettiin säännöstä, jonka mukaan omassa käytössä olevan asunnon, jossa on itse kirjoilla, vuokraaminen lyhytaikaisestikin olisi sallittua asuinkäyttöä. Sen sijaan, jos vuokranantaja ei itse ole kirjoilla asunnossa, olisi alle neljän viikon pituinen vuokraaminen lähtökohtaisesti katsottava majoittumiseksi. Se olisi esityksen mukaan kuitenkin sallittua, ellei kunta ole sitä rakennusjärjestyksellä erikseen kieltänyt. Esityksen saaman lausuntopalautteen perusteella valmistelua päätettiin kuitenkin jatkaa ja siinä huomioida myös vireillä oleva asunto-osakeyhtiölain uudistaminen. Rakentamislakiin tuleva säännös ei siten vielä ole mukana vuoden 2025 alusta voimaan tulevassa laissa.

Asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä kysymyksiä on tarkasteltu muun muassa tehokkaiden puuttumiskeinojen, kuten huoneiston hallintaanottomenettelyn kautta. Hallintaanoton perusteita tulisi selkiyttää siten, että vaihtuvien majoittujien mahdollisesti aiheuttamat häiriöt katsotaan riittäväksi huoneiston hallintaanoton perusteeksi eikä siten merkitystä olisi sillä, etteivät häiriöt ole yhden ja saman henkilön aiheuttamia. Edelleen

voidaan pohtia, tulisiko majoittujien yhtiölle aiheuttamat lisäkustannukset ja vahingot olla hallintaanoton perusteena ja tulisiko airbnb-vuokranantajan vastata myös vuokralaisten/majoittujien taloyhtiölle aiheuttamista vahingoista.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vuokranantaja ei ole automaattisesti vastuussa vuokralaistensa aiheuttamista vahingoista, vaan vuokranantajan korvausvastuu edellyttää tämän omassa menettelyssä olevan tuottamusta. Minkälaisesta huolellisuudesta vuokranantajalta voidaan kulloinkin vaatia, ei ole selvää. Vaasan hovioikeuden (17.6.2020 nro 260) mukaan vuokranantaja vastasi taloyhtiölle huoneiston

astianpesukoneen poistoputken tulppaamattomuuden aiheuttamista vahingoista, koska vuokranantajan katsottiin laiminlyöneen asunnon huolellisen tarkastuksen vuokralaisen vaihtuessa. Ratkaisussa KKO 2024:64 korkein oikeus taas katsoi,

että työnantajana toiminut yritys vastasi taloyhtiölle sen vuokraamassa huoneistossa oleskelleiden henkilöiden aiheuttamista vahingoista, kun nämä olivat viemäreiden pinnostustyöstä johtuvasta käyttökiellosta huolimatta käyttäneet viemäriä. Ratkaisussa ei ole kyse vuokranantajaosakkaan vastuusta, mutta siitä saa ohjenuoran arvioida huoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen tahon huolellista toimintaa.

Lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle löytyy kiistatta sekä kannattajansa että vastustajansa. Lainsäädännöllisissä ratkaisuissa pyritäänkin huomioimaan molemmat näkökulmat. Taloyhtiöiden edunvalvonnassa kiinnitämme huomiota paitsi sääntelyn selkeyteen, erityisesti siihen, että taloyhtiössä asuvien asumisrauhaa turvataan. Taloyhtiöllä tulee olla tehokkaat puuttumiskeinot toiminnasta mahdollisesti aiheutuviin häiriöihin ja toiminnanharjoittajalla tulisi olla nykyistä laajempi vastuu lyhytvuokrauksesta yhtiölle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista.

”Lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle löytyy kiistatta sekä kannattajansa että vastustajansa.”



-50%
CO₂*

*lisätietoa nettisivuillamme
osiossa Tutkimus ja tuotekehitys

Uusi MolokDomino low carbon

edistää vastuullista
jätehuoltoa.

Betonin valmistuksessa hyödynnetään teollisuuden sivutuotteena syntyvää arina-kuonaa. Uusi vähähiilinen low carbon on saatavana 5 m³ kaivoihin. Takuuaika on sama kuin normaalikaivoilla.

Kysy lisää!

HELSINKI, ESPOO, KAUNIAINEN,
KIRKKONUMMI, VANTAA

Henrik Lahti
p. 040 740 3400
henrik.lahti@molok.com

Markku Laxman
p. 040 418 8804
markku.laxman@molok.com

MUU UUSIMAA JA
HÄMEENLINNA

Jani Parkkonen
p. 040 8470 731
jani.parkkonen@molok.com

MOLOK[®]

LVI Eilola

**MAALÄMPÖÄ
KIINTEISTÖILLE**

- Suunnittelu ja valmistelu
- Poraukset
- Järjestelmän asennus
- Huolto
- Ylläpito

Koko maalämpöketju samasta talosta

www.lvi-eilola.fi
info@lvi-eilola.fi
p.044 493 6954

PYSÄKÖINTITURVA

Aina on vaihtoehto

Palvelumme on tilaajalle ilmainen!

Pysäköintiturva pk-seutu
puh. 050 586 7137

www.pysakointiturva.fi
pk-seutu@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

ARKKIPISTE



MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Taloyhtiö – älä anna talven yllättää

Taloyhtiö vastaa kiinteistönsä alueen turvallisuudesta, johon kuuluu myös talvikunnossapidosta huolehtiminen. Oikeuskäytännössä vastuu turvallisuudesta on muodostunut varsin ankaraksi, joten ei ihme, jos talveen varautuminen huolestuttaa. Miten taloyhtiö voi toimia minimoidakseen vastuuriskit?

Pykälä kiinteistön omistajan tai haltijan kiinteistön aluetta koskevasta kunnossapitovastuusta löytyy mm. järjestyslaista sekä laista kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta. Myös asunto-osakeyhtiölain perusteella vastuu kiinteistön alueen kunnossapidosta kuuluu taloyhtiölle.

Oikeuskäytännössä kiinteistön omistajan tai haltijan vastuun on katsottu olevan ns. korostuneen huolellisuusvelvoitteen piiriin kuuluvaa vastuuta, jolloin taloyhtiön on mahdollisen vahingon satuessa vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa kaikkea vaadittavaa huolellisuutta noudattaen. Käytännössä vastuusta vapautuminen edellyttää, että taloyhtiö voi osoittaa sellaiset poikkeukselliset olosuhteet, joihin se ei olisi voinut vaikuttaa.

Vastuu kiinteistön turvallisuuspuutteesta aiheutuneesta vahingosta voi syntyä taloyhtiön ohella myös hallitukselle tai isännöitsijälle, jos yhtiön johto on laiminlyönyt tehtävänsä talvikunnossapidon riittävän huolellisesta järjestämisestä. Rikosoikeudellinenkaan vastuu ei ole poissuljettua. Tuurilla ei siis kannata seilata.

Vaikka laista seuraavaa vastuuta kiinteistön alueen turvallisuudesta ei ole mahdollista poistaa, voidaan kunnossapitotehtävien hoitamisesta sopia kiinteistönhuoltoyhteyden kanssa ja sitä kautta pyrkiä vyöryttämään vastuuta eteenpäin. Taloyhtiön kiinteistöllä loukkaantunut voi esittää korvausvaatimuksensa taloyhtiölle, jos kysymys on kiinteistön turvallisuuspuutteen vuoksi aiheutuneesta vahingosta. Kuitenkin, jos taloyhtiö on tehnyt huoltoyhtiön kanssa riittävän hyvän sopimuksen

talvikunnossapidosta eikä huoltoyhtiö ole asianmukaisesti huolehtinut vastuulleen kuuluvien sopimustehtävien hoitamisesta, voi yhtiön olla mahdollista vaatia korvausta edelleen omalta sopimuskumppaniltaan.

Huoltoyhtiön vastuu taloyhtiöön nähden perustuu siis taloyhtiön ja huoltoyhtiön välillä laadittuun sopimukseen. Näin ollen on tärkeää, että talvikunnossapidosta sovitaan

huoltoyhtiön kanssa selkeästi ja riittävällä tarkkuudella. Huollolle kuuluvan talvikunnossapidon tehtävät tulisikin määritellä yksityiskohtaisesti, mutta toisaalta joustavasti siten, että muuttuvat keliolosuhteet huomioidaan. Äkillisetkään keliolosuhteiden muutokset eivät nimittäin ole yleensä omiaan vapauttamaan taloyhtiötä vastuusta. Samoin

huoltosopimuksessa tulisi ottaa kantaa esimerkiksi siihen, kenen vastuulla on tarkkailla kattolumien tilannetta ja ryhtyä toimiin lumien pudottamiseksi, miten mahdollisiin vaaratilanteisiin reagoidaan ja miten niistä ilmoitetaan, mihin lumet läjitetään ja miten niiden poiskuljettamisesta huolehditaan.

Siitä huolimatta, että talvikunnossapidosta olisi huolellisesti sovittu, on yhtiön johdon vastuulla seurata, että kunnossapitotyöt suoritetaan sovitun mukaisesti ja puuttua tilanteeseen, jos laiminlyöntejä ilmenee. Vaikka kattolumien ja muiden vaaratilanteiden tarkkailu olisi huoltosopimuksessa siirretty huoltoyhtiön vastuulle, voi yhtiön johto silti joutua puuttumaan tilanteeseen välittömän vaaran uhatessa. Tarvittaessa vaarallinen paikka tulee eristää esimerkiksi puomein ja ilmoittaa vaarasta varoituskyltein.

Lopulta kaikkia vahinkoja ei voida välttää. Siksi on tärkeä huolehtia myös riittävästä vakuutusturvasta.

”Huoltoyhtiön vastuu taloyhtiöön nähden perustuu siis taloyhtiön ja huoltoyhtiön välillä laadittuun sopimukseen.”

Neuvonta

Liikehuoneistojen maksuvaikeudet

Neuvontaan tulee yhä enemmän yhteydenottoja koskien liikehuoneistojen omistajien maksuvaikeuksia. Yhteistä liiketiloille on tällä hetkellä huono vuokrattavuus sekä iso pääomavastike. Lisäksi hoitovastikkeet saattavat olla huomattavan korkeat.

Perinteisesti osakkaan maksuvaikeuksiin on puututtu hallintaanoton kautta, mutta valitettavasti hallintaanotto ei aina ratkaise ongelmaa ja ratkaisua on etsittävä muuta kautta. Hallintaanotossa taloyhtiö vuokraa hallintaanotettua liikehuoneistoa ja vuokratuotto voidaan käyttää vastikerästien kattamiseen. Mikäli liikehuoneistoa ei saada vuokrattua, hallintaanotto ei auta taloyhtiötä vastikerästien suhteen.

Taloyhtiöllä on mahdollisuus myös ryhtyä oikeudelliseen perintään, jolla tarkoitetaan velkomuskanteen nostamista käräjäoikeudessa. Velkomustuomiossa liikehuoneiston omis-

taja veloitetaan maksamaan rästinsä ja saatavia voidaan periä ulosoton kautta. On toki tiedostettava, että mikäli liikehuoneiston omistaja on varaton, niin velkomustuomios- ta ei ole hyötyä.

Edellä mainittujen keinojen lisäksi taloyhtiö voi har- kita yhtenä keinona vastikekertoimen alentamista. Jos yhtiövastike ylittää liikehuoneistosta saatavan vuokran, voi vastikekertoimen alentaminen auttaa osakasta selviämään maksuvaikeuksista. Vastikekertoimen alentaminen vaatii tosin kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen, joten helposta toimenpiteestä ei ole kyse.



VILLE HOPSU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

SYS
AUDIT
TILINTARKASTUSYHTEISÖ

Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

Älä suotta stressaa yhtiökokous-sesonkia.
Hoidamme asunto-osaakeyhtiöiden
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
KHT Teemu Laitinen..... 050 385 0192

PORVOO

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

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

 **Termotohtori.fi**



**LÄMMITYSVERKOSTOJEN TÄYTÖT JA
HUUHELUT HAPETTOMALLA VEDELLÄ
AIRSEPEX®-TEKNIKKAA SOVELTAEN:**

- heti ilmaton verkosto, korroosiota vältetään, putket puhdistuvat, edullinen hinta, nopea
- myös jäähdytysverkostoille ym.

**PATTERIVERKOSTON TARKKA
PERUSSÄÄTÖSUUNNITTELU:**

- Urakan läpivienti kokonaispalveluna, tasaiset lämpötilat, äänetön verkosto, asumismukavuutta, säästää energiakuluihin joskus jopa 15%.

Lisätiedot: www.termotohtori.fi
asiakaspalvelu@termotohtori.fi
Puh. 044 237 2979, 0400 292945



Neuvonta

Talvikunnossapito oikeuskäytännössä

Neuvonnassa kysytään aika ajoin talvikunnossapitoon liittyviä oikeustapauksia. Oikeuskäytännössä talvikunnossapidolta vaadittava taso on asetettu hyvin korkeaksi. Korvausvastuusta on voinut vapautua esimerkiksi vain, jos poikkeukselliset sääolosuhteet ovat tehneet liukkauden ehkäisyn mahdottomaksi.



SIMO VIHEMÄKI
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

KKO 1997:151 ratkaisu käsitteli taloyhtiön vastuuta talvikunnossapidosta. Asunto-osakeyhtiön omistaman kiinteistön katolta oli valunut syöksytorvea pitkin jalkakäytävälle vettä, joka oli yöpakkasilla jäähtynyt. Vahingonkärsijä oli liukastunut jalkakäytävällä olleeseen jäähän ja loukkaantunut. Syöksytorvesta valunut vesi ja sen jäätyminen yön pakkasen vuoksi ei ollut ennalta arvaamatonta. Taloyhtiö ei ollut myöskään näyttänyt, että hiekan pysyminen jalkakäytävällä ja liukastumisen estäminen olisi ollut näissä olosuhteissa mahdotonta. Jäähtynyttä aluetta ei ollut rajattu puomein tai osoitettu muin varoitusmerkein. Siksi asunto-osakeyhtiö oli vastuussa aiheutuneesta vahingosta. Tapauksessa kunnossapitoa ei ollut suoritettu asianmukaisesti, sillä jo edellisenä päivänä olisi voitu arvioida hiekoituksen tai muiden varoitusmerkkien tarve ennakkoon.

Talvikunnossapito on kuitenkin mahdollista myös hoitaa niin, ettei vastuuta synny:

Rovaniemen HO 27.11.2017 nro 470 Hovioikeus katsoi, ettei taloyhtiö ollut vastuussa sen pihamaalla tapahtuneesta liukastumisesta, sillä riittävä liukkaudentorjunta oli vaikeiden sääolosuhteiden vuoksi ollut tällä kertaa ylivoimaista. Taloyhtiö oli vahinkopäivänä hiekoittanut piha-aluettaan useasti, mutta hiekoitusmurske oli jatkuvasti joko sulanut jään sisään tai kulkeutunut veden mukana pois.

Oikeustapauksen viesti on se, että vaikka vahingon syntymistä ei aina voikaan välttää tehokkaallakaan talvikunnossapidolla, niin vahingonkorvausvastuun välttäminen on kuitenkin mahdollista, jos voidaan osoittaa, että kaikki voitava on tehty ja että sääolosuhteet ovat tehneet tehdyt toimenpiteet hyödyttömiksi.



**- Reskellä kaupunkia,
lähellä luontoa -**

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi

VOLTACO

**SÄHKÖAUTOJEN
LATAUSTYYPIT**



Kattoremonttien
ammattilainen jo
vuodesta 1997



VAIN PARASTA KATOLLESI

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

Skannaa koodi ja
tutustu videolta
taloyhtiön
kattoremonttiin!



Pyydä tarjous kattoremontista:

> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190



📍 **Metsämiehenkuja 3
Nurmijärvi**

📍 **Masalantie 377
Kirkkonummi**



PYYDÄ TARJOUS

myyntipalvelu@
keravanenergia.fi
tai soita
(09) 5849 5562

Sähköauton latausasema nostaa kiinteistön arvoa

Tarjoamme sähköauton latausasemat
taloyhtiöille avaimet käteen -mallilla,
joka tekee hankintaprosessista vaivattoman.



**KERAVAN
energia**

www.keravanenergia.fi/taloyhtiöt



LASSILA & TIKANOJAN KIINTEISTÖPALVELUT

Alueesi luotettava ja ammattitaitoinen kiinteistöhuollon,
-tekniikan, -viherpalveluiden ja siivouksen kumppani.

Tutustu lisää monipuolisiin palveluihimme www.it.fi



PIIA TIILIKAINEN
tietopalveluasiantuntija
Maanmittauslaitos

Huoneistotietojärjestelmä laajenee

Lokakuun 2024 loppuun mennessä 94 % Suomen taloyhtiöistä on siirtänyt osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön ilmoitusvelvollisuudet laajenevat ensi vuonna seuraavalle asteelle.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen tavoitteena on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Nämä hallinnolliset tiedot pitävät sisällään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemia tietoja.

Tämä tuo taloyhtiöille ja isännöitsijöille uuden urakan, sillä taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyöhistoria sekä vastiketiedot tulee jatkossa viedä huoneistotietojärjestelmään. Tiedonantovelvollisuus koskee niitä taloyhtiöitä, joissa on enemmän kuin viisi huoneistoa.

Taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot pitää ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään 30.6.2026 mennessä. Vanhojen remonttitietojen ilmoittaminen voidaan aloittaa jo 1.6.2025 alkaen.

Isännöitsijän kannattaa varautua jo nyt. Ensimmäinen askel on ottaa selvää, miten oma isännöintijärjestelmä tukee tietojen siirtämistä. Eri järjestelmätoimittajat toimivat tässä asiassa omissa aikatauluissaan. Ne taloyhtiöt, joiden tietoja ei hallinnoida isännöintijärjestelmässä, voivat toimittaa kunnossapito- ja muutostyötiedot Maanmittauslaitoksen käyttöliittymän kautta vuoden 2026 alusta alkaen.

Taloyhtiölainojen osalta ensin toimivat pankit. Positiivisen luottorekisterin vaatimat taloyhtiölainatiedot luotonantajilta tulee löytyä huoneistotietojärjestelmästä 30.11.2025. Luotonantajat voivat toimittaa nämä tiedot järjestelmään 1.9.2025 alkaen.

Taloyhtiöt ilmoittavat osakeryhmäkohtaiset lainaosuus- ja vastiketiedot. Nämä tiedot taloyhtiöltä tulee löytyä huoneistotietojärjestelmästä 30.6.2026, mutta niitä voidaan toimittaa järjestelmään jo 1.12.2025 alkaen. Vastikkeista ilmoitetaan mm. hoito-, tontti-, kunnossapito- ja pääomavastikkeet, mutta ei käyttökorvauksia, kuten pyykitupamaksuja.

Taloyhtiön jatkuvaan toimintaan liittyviä ns. hoitolainoja ei tarvitse ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiö vastaa jatkossa siitä, että osakeryhmäkohtaiset lainaosuudet on tallennettu huoneistotietojärjestelmään oikein.

Kun jo tehdyt remontti- ja taloustiedot on saatu järjestelmään, alkaa vuoden 2026 heinäkuun alusta jatkuvan tiedottamisen velvoite. Tietoja ilmoitetaan vähintään kerran vuodessa ja ilmoitettujen tietojen oikeellisuudesta vastaa taloyhtiö. Huoneistotietojärjestelmään päivitetään jatkossa vuoden aikana tehdyt hankkeet sekä yhtiökokouksessa päätetty kunnossapitotarveselvitys. MML ei tarkista tai käsittele ilmoitettuja tietoja.

Jatkossa tieto on osakkeenomistajille läpinäkyvämpää ja taloyhtiöitä on helpompi vertailla keskenään. Tieto siitä, missä kunnossa taloyhtiöt ovat sekä millaisia remontteja niihin on tehty, ovat ajan tasalla. Oikea tieto taloyhtiöiden korjaustarpeista ja taloudellisesta tilanteesta auttaa myös esimerkiksi asunnon ostajaa saamaan paremman kokonaiskuvan eri yhtiöistä. Tietojen helpompi saatuus auttaa taloyhtiötä ja isännöitsijää päätöksenteossa. Kunnossapitoon saadaan kattavampi näkymä, jolloin suunnitelmia on helpompi tehdä. Pitkällä aikavälillä on mahdollista, että rakennusten korjausvelka vähenee.

Tarkoituksena on, että tieto liikkuu sujuvasti eri järjestelmien välillä. Tästä on iloa isännöitsijän ja osakkeenomistajien lisäksi muillekin tahoille. Tietojen vakioinnista ja ilmoittamisesta on konkreettista hyötyä myös muissa kiinteistöön liittyvissä asioissa, olipa sitten kyse remonttien tai taloyhtiölainojen kilpailutuksesta tai kiinteistönvälittäjän tarvitsemista lisätiedoista, kaikki nämä tiedot ovat helposti saatavilla huoneistotietojärjestelmästä. Esimerkiksi kiinteistönvälittäjien ei enää tarvitsisi kopioida yhtiön tietoja manuaalisesti isännöitsijäntodistuksista omiin materiaaleihinsa. Uuden järjestelmän olemassaolo kannattaakin nähdä taloyhtiöille mahdollisuutena.



Anne Suomi on aktiivisesti mukana kehittämässä taloyhtiöiden palveluita

Anne Suomi pitää tärkeänä auttaa jäsentaloyhtiöiden vastuuhenkilöitä hoitamaan taloyhtiön asioita. Hän on aktiivinen tutkimaan ja kehittämään palveluita.

Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen Anne Suomi ja toimin Kiinteistöliitto Uusimaassa jäsensihteerinä. Asun 1962 valmistuneessa kerrostalossa Helsingin Kalliossa. Olen ollut taloyhtiön vastuuhenkilönä yhteensä noin 10 vuotta, välillä hallituksen jäsenenä, välillä toiminnantarkastajana.

Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Aloitin työurani rakennusliikkeessä taloushallinnon sihteerinä. Välillä olin ICT-alalla, mutta palasin taas kiinteistöpuolelle isännöinnin asiakkuuspäälliköksi. Ennen koronaa ehdin olla pari vuotta päätoimisena pilates-ohjaajana, mutta korona tyhjensi kalenterini. Vuoden 2021 alussa oli pakko löytää työpaikka ja se löytyi Kiinteistöliitto Uusimaasta. Yhdistys oli entuudestaan tuttu, sillä olin tarvinnut sen palveluita toimiessani taloyhtiön toiminnantarkastajana.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Suomalaisia asunto-osakeyhtiöitä hoidetaan pääosin talokootyönä. Kiinteistöliitto Uusimaalla on tärkeä rooli tukea ja antaa tietoa jäsentaloyhtiöiden vastuuhenkilöille. Oma osuuteni tässä on huolehtia, että vastuuhenkilöiden tiedot ovat ajan tasalla, jotta päätöksiä tekevät henkilöt saavat tietoa.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Toivon, että jokainen osakkeenomistaja kiinnostuisi omaisuutensa arvosta ja osallistuisi aktiivisesti yhtiökokouksiin. Toivon, että hallitukseen saataisiin myös nuoria, sillä taloyhtiöissä tehtävät päätökset vaikuttavat monen vuoden päähän ja näin myös nuorten tulevaisuuteen.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Vapaa-aika kuluu liikunnan ja kulttuurin parissa. Olen toiselta ammatiltani pilates-ohjaaja. Se on hyvää vastapainoa toimistotyölle.



📍 Anne Suomi on toiselta ammatiltaan pilates-ohjaaja. Se tuo hyvää vastapainoa toimistotyölle.

Mitä teet työssäsi?

Päivitän jäsenrekisteriä, jotta vastuuhenkilöt pystyvät käyttämään palveluitamme. Käsittelen jäsenhakemuksia, hoidan jäsenmaksulaskutusta, neuvon puhelimitse palveluistamme ja niiden käytöstä.

Yhdistys tiedottaa

Poikkeuksia toimiston aukioloajoissa

- Joulutauko 23.–26.12.2024
- Toimisto kiinni uutena vuotena 31.12. klo 12 – 1.1.2025 ja loppiaisena 6.1.2025.

Tulevia koulutuksia ja webinaareja

- 17.12.2024 Kuntoarviosta kunnossapitotarveselvi-tykseen
- 21.1.2025 Taloyhtiön talous

Toimeksiannot täydentävät puhelinneuvontaa

Tiesithän, että palvelemme jäseniä puhelinneuvonnan lisäksi myös maksullisin toimeksiannoin sekä juridisissa että teknisissä kysymyksissä? Asiantuntijamme perehtyy asiaan ja voi antaa siitä puolueettoman, kirjallisen asiantuntijalausunnon. Juristin tai teknisen asiantuntijan kanssa voi myös järjestää neuvottelutapaamisen, jossa jäsentaloyhtiön asia käydään läpi ja siitä laaditaan kirjallinen muistio.

Toimeksiantona voi tilata myös muun muassa yhtiöjärjestysmuutoksen, sopimuksen laadinnan, info- tai koulutustilaisuuden tai edustuksen yhtiökokoukseen. Tekniset neuvonantajamme tekevät puolueettomia arviointeja taloyhtiöiden korjaushankkeiden suunnitelmista ja hinta-arvioista. Toimeksiannon voi tilata osoitteesta toimeksiannot@ukl.fi.

Laskutus- ja yhteystiedot kuntoon

Ovathan taloyhtiönne laskutus- ja muut yhteystiedot ajan tasalla jäsenrekisterissämme? Hallituksen sähköpostiosoitteet on oltava tiedossa, jotta pääsee jäsensivuille ja saa uutiskirjeen. Laskutus-tietojen ajantasaisuus korostuu ensi vuoden alkupuolella, kun jäsenmaksut ovat taas ajankohtaisia. Paperilaskuista veloitamme kahdeksan euron suuruisen käsittelymaksun.



Käytähän jäsensivuja, tiedätkö jäseneduistamme?

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsensivuilta löytyy kattava tietopaketti auttamaan taloyhtiöitä arjessa. Erilaisista oppaista on koottuna yksityiskohtaisempaa tietoa mm. sähköautojen latauspisteistä, palvaroitimista ja ilmalämpöpumppujen asennuksesta kerrostaloasuntoihin. Lomakeosiossa on erilaisia tietosuojaan, asumiseen, kiinteistön kuntoon ja toiminnan tarkastamiseen liittyviä lomakkeita. Sivuilta löytyy myös laskureita muun muassa vesimaksuihin ja käyttöikään liittyen. Jäsensivujen käyttö vaatii kirjautumisen.

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenenä saat rahanarvoisia

etuja – muun muassa:

- Suomen Kiinteistölehti ja Kiinteistölehti Uusimaa kuuluvat jäsenyyteen
- Kiinteistömedian kustantamista kirjoista -20 %
- Meeting Park Oasiksen kokoustiloista -20%
- Helsingin Pelastusliiton Asuinkiinteistön turvallisuuskurssin ja Väestönsuojanhoitajan kurssi -15%
- Isännöintimeklari Oy:n isännöinnin kilpailutuspalvelun peruspaketista -20%





**ISÄNNÖINTIÄ
– PAREMMIN**

NELJÄN TÄHDEN
ASIAKASTYYTYVÄISYYTTÄ



Isännöinnin ihmelääkkeen hinnoittelu

Kehitimme hinnoitteluumme todelliseen ajankäyttöön perustavaksi.
Asiakkaamme toivoivat hinnoittelulta jäljitettävyyttä, reilutta ja yksinkertaisuutta.
Teimme sen!

Näin lyhyttä ja selkeää palveluhinnastoa et ole ennen nähnyt!

Lue lisää: www.skh.fi/ihmelaake



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

WWW.SKH.FI