

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

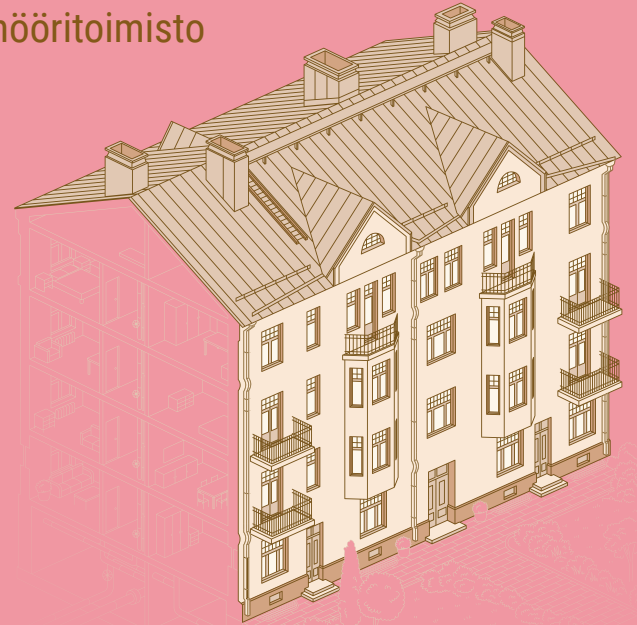
1/2026

TALOYHTIÖN IKÄ- JA MUISTIYSTÄVÄLLISYYS KUNTOON

Urakoitsijan valinta taloyhtiön
korjaushankkeeseen

VRF - Energiatehokas
lämmitys ja jäähdytys

Vuoden taloyhtiön
hallituksen puheenjohtaja



Suomen **ensimmäinen** ja **ainoa** 1900-luvun rakennuskannan ulkokuorirakenteisiin erikoistunut arkkitehti- ja insinööritoimisto.

Emme suunnittele, rakennuta taikka valvo putkiremontteja, salaojaremontteja, pihatöitä, IV-remontteja. Hoidamme vain ja ainoastaan rakennusten ulkokuorirakenteet.

Vesikatot

Julkisivut

Ikkunat

Ovet

Parvekkeet



Klimatherm



Lämpöpumput, energianmittaus ja -hallinta ovat nyt uudella tasolla!



Energiatohokkaat ratkaisut suuriin ja pieniin kohteisiin!

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Jäähdytyslaitteet
- VRF-järjestelmät
- Kerrostalojen jäähdytys



Kaisai Arctic Power - Tehoa jopa 140 kW!

Kaisailta ilma-vesi- ja ilmalämpöpumput kaikkiin kohteisiin – pientaloista teollisuuteen. Tehokkaat ja energiatohokkaat ratkaisut lämmitykseen ja jäähdytykseen. Ilma-vesilämpöpumput jopa 140 kW asti.



Klima-Therm Oy
Huurrekuja 1
04360 Tuusula

Valmistautumista ja suunnitelmallisuutta tarvitaan enemmän kuin koskaan

Asunto-osakeyhtiöiden ympärillä ja sisällä tapahtuu juuri nyt paljon. Osakkaiden maksuhaasteet ovat yleistyneet, korjaushankkeita lykätään, lyhytvuokraus puhuttaa, kiinteistöverojen korotus uhkaa, isännöinnin sertifiointi uudistuu ja koko ala tuntuu olevan murroksessa. Lisäksi sääntelyä, rumasti sanottuna byrokratiaa, tulee koko ajan lisää. Eikä tämä lista ole läheskään tyhjentävä.

Taloyhtiöiden hallitukset ovat kaiken tämän keskellä yhdessä isännöitsijän kanssa ja tekevät parhaansa. Hyvin toimiva yhteistyö sekä hallituksen sisällä että isännöinnin kanssa on ratkaisevan tärkeää, kun arjen asioiden halutaan sujuvan.

Kysimme vuoden vaihteen ympärillä jäsenyhtiöidemme puheenjohtajilta, miten isännöinti on heidän mielestään suoriutunut. Kouluarvosanalla isännöinti kokonaisuutena arvioitiin 8- tasoon. Tulosta voi pitää ihan kohtalaisena, mutta kiitettävään on vielä matkaa. Onneksi vastauksista saatiin hyviä eväitä tason parantamiseen ja niistä kerrotaan myöhemmin eri yhteyksissä tarkemmin.

Syksyn 2025 korjausrakentamisbarometrin mukaan suunnitteilla olevista peruskorjaushankkeista yleisin on sähköautojen latauspisteiden rakentaminen. Seuraavien viiden vuoden aikana tätä suunnittelee 28 prosenttia kerrostaloyhdistämme. Lukitus, vesikatot, putkistot ja julkisivut olivat lähes 20 prosentin osuudella myös lähivuosien korjaustarpeiden listalla. Paljon työtä on siis edessä monilla taloyhtiöillä.

Taloyhtiön kunto on sekä teknistä että taloudellista. Rakennusosilla on elinkaarensa ja siksi ylläpitoa ja korjauksia tulee tehdä systemaattisesti. Tällä on suora

Ylläpitoa ja korjauksia tulee tehdä systemaattisesti.

linkki myös talouteen. Jos korjauksia joudutaan tekemään yllättäen, se tarkoittaa aina haastetta talouden suunnitteluun. Siksi hyvän ja ennustettavan talouden kivijalka on teknisen kunnon seuranta ja todetun kunnan mukaan ammattimaisesti tehty kunnossapitosuunnitelma, PTS.

PTS:n ajallinen etunoja saisi olla vähintään 10 vuotta ja vielä mieluummin 20. Toki silloin ennustetarkkuus heikkenee vuosien myötä, mutta esimerkiksi suurimmat ja kalleimmat remontit, kuten linjasaneeraus, pystytään ajoittamaan melko tarkasti pitkälle tulevaisuuteen. Myös varautumistarve on kaikkein suurin juuri suurissa peruskorjaushankkeissa, jotka lähes aina rahoitetaan yhtiölainalla. Kukaan asunnonomistaja ei ilahdu yllättäen tulevasta korjaushankkeesta, joka äkkiä nostaa rahoitusvastikkeen myötä kokonaisvastikkeen kuukausisumman vaikkapa kaksinkertaiseksi.

Fiksusti ja ennakoiden varautumalla tällaisia vastikepiikkejä pystytään poistamaan ja myös osakkaat saavat aikaa varautua kohoaviin kustannuksiin. Apua suunnitelmiin löytyy jäsenivuiltamme ja soittamalla talous- tai tekniseen neuvontaan.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
6. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Taira Sjöblom-Tallus



Painotuote
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 julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös
patteriverkoston
ongelmiin ja
käyttöveden
pisteuotojen
ennalta-
ehkäisyyn.

Lisää
käyttöikää
patteriverkoston,
käyttövesiputkistolle
ja kylpyhuoneille
sekä
vesikalusteille.

"Lukalta 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

HYÖDYNNÄ KOKO TONTTISI - OTA MAAN LÄMPÖ TALTEEN!

MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT KIINTEISTÖILLE

**PYYDÄ
TARJOUS!**

LVI EILOLA OY

Eerik Heikkilä
050 374 5809
eerik.heikkila@lvi-eilola.fi

ASENNUS JOPA

70%

NOPEAMMIN!

Eilola
LÄMMÖN LÄHTEILLÄ

Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 1/2026

3 Pääkirjoitus

AJANKOHTAISTA

5 Ajassa

ARTIKKELIT

8 Kohti ikä- ja muistiystävällisempää asumista



12 Urakoitsijan valinta taloyhtiön korjaushankkeeseen

14 VRF-järjestelmät - ratkaisu energiatehokkuuteen

16 Kestävä kehitys korjaushankkeissa

18 Asuntorakentamisen laatu uudessa tarkastelussa

22 Kaupunki taloyhtiöiden kumppanina



24 Vuoden 2025 hallituksen puheenjohtaja

28 Onko taloyhtiösi valmis palvelemaan diginatiiveja?

AJANKOHTAINEN ILMIÖ

26 Digitaalinen arki asumisessa

KOLUMNIT

30 Isännöinnin ISA-järjestelmä uudistuu

33 Lakipalsta: Isännöitsijän toimivallasta

NEUVONTA

34 Osakkeenomistajan vastuu ja Käyttövesiputket

37 Lyhytvuokrauskyselyn tulos selvä

38 Yhdistys tiedottaa

TALOYHTIÖ 2026

HELSINGISSÄ 21.4.2026

Vuoden odotetuin taloyhtiöille suunnattu teemapäivä, Taloyhtiö2026, järjestetään Helsingin Messukeskuksessa tiistaina 21. huhtikuuta. Suosittu taloyhtiöiden päättäjien ja asiantuntijoiden seminaari-, neuvonta- sekä näyttelytapahtuman ohjelma keskittyy kahdelle päälavalle.

Päivän ohjelmassa ovat aiheina muun muassa: millä keinoilla parempaa isännöintiä? – uusi isännöinnin sertifiointi ja taloyhtiökyselyt, urakoitsijan takuuvastuu ja takuuajan reklamaatiot sekä mikä muuttuu asunto-osakeyhtiölainsäädännössä? Pääpuhujana tällä kertaa näyttelijä, tietokirjailija **Kari Ketonen**.

Maksuton verkkokurssi taloyhtiön hallitukselle

Jäsentalojen hallitukselle suunnattu maksuton verkkokurssi Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen - HTHJ on saanut uudistetun ilmeen. Kurssin avulla saa hyvät perustiedot ja eväät hallituksessa toimimiseen. Kurssi sisältää viisi eri kokonaisuutta, aina laki ja hallintoaiheista, talouteen ja tekniikkaan. Kurssin voi opiskella omaan tahtiin jäsensivujen kautta.

Sisältöjen päivityksen lisäksi uudistuksessa on huomioitu myös oppimiseen liittyviä seikkoja. Kokonaisuus sisältää loppukokeen, jonka suoritettuaan voi tulostaa todistuksen.

Muita maksuttomia verkkokursseja:

- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä - HTHJPLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma
- Isännöinnin ostaminen sekä Isännöintisopimus

Opas Ikä- ja muistiystävälliseen asumiseen

Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittama Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke on päättynyt. Hankkeen avulla haluttiin edistää ikäihmisten ja muistisairaiden asumisen edellytyksiä omassa kodissaan. Hankkeen lopputuloksena on tuotettu monipuolisia työkaluja taloyhtiön ja osakkaan käyttöön. Näistä yhtenä on opas, joka löytyy sähköisenä hankkeen nettisivuilta. Oppaan tarkoitus on auttaa taloyhtiöitä ehkäisemään ja ratkaisemaan ikääntymiseen ja muistisairauksiin liittyviä asumisen haasteita.

Opas ja muut materiaalit löytyvät osoitteesta kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/ajassa/ikajamuisti/





Kuunteletko Taloyhtiökuplaa?

Kiinteistöliiton podcast Taloyhtiökupla sukeltaa taloyhtiömaailman saloihin ja pohtii, millaista on hyvä elämä taloyhtiössä. Podcastissa käsitellään myös ajankohtaisia ongelmia napakalla, mutta kevyellä otteella. Taloyhtiökuplaa vetävät Kiinteistöliiton **Jonna Lång**, **Janne Salakka** ja **Pauliina Haapasaari**. Löydät podcastin Spotifysta, Itunesista, sekä Acastista hakusanalla Taloyhtikupla.



Osaathan hyödyntää taloyhtiön vuosikelloa?

Taloyhtiöiden käyttöön suunnitellun vuosikellon tarkoitus on auttaa hallitusta ja isännöitsijää taloyhtiön toiminnan suunnittelussa. Se on tarkoitettu ohjeelliseksi malliksi, jota taloyhtiö voi käyttää pohjana suunnitellessaan omaansa. Vuosikello tulee käydä säännöllisesti läpi ja tarvittaessa päivittää.

Valmis vuosikello on hyvä lähettää myös osakkaille tiedoksi. Vuosikello löytyy osoitteesta: kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi

Hyvin tehty remontti näkyväksi kilpailun kautta

Onnistunut linjasaneeraus on paljon enemmän kuin putkien uusimista. Se on osoitus hyvästä hallitustyöstä, suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta ja vastuullisista yhtiön valinnoista - ja se ansaitsee tulla nähdyksi.

Onko taloyhtiössänne suoritettu onnistunut linjasaneeraus? Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n valtakunnallisen linjasaneerauskilpailun ilmoittautuminen on avoinna 1.2. - 30.5.2026.

Taloyhtiö voi ilmoittaa kilpailuun linjasaneerauksen, joka on päättynyt 1.11.2022 - 30.11.2025 ja remontin takuu-aika on alkanut. Ilmoittautumisohjeet ja kilpailun säännöt löytyvät osoitteesta akha.fi/vuoden-putkiremontti-linjasaneeraus/

Kilpailun tulokset julkistetaan syksyllä 2026. Voittajayhtiö saa julkisivuun kiinnitettävän kunniakilven tunnustukseksi onnistuneesta linjasaneerauksesta sekä medianäkyvyyttä. Kiinteistöliitto Uusimaa on yksi kilpailun järjestäjistä.

TURVA

VUODEN
LINJA-
saneeraus

ENERGIATEHOKKUUS

Kiinteistöliitto Uusimaa 2025



jäseniä yhteensä **13 432**
+ **311** uutta jäsentä

96 %
jäsenistä
suosittelee
jäsenyyttä



23 tilaisuutta, joista **10** webinaaria
9 livetapahtumaa **4** hybridi-tapahtumaa
osallistujia yhteensä **11 508** henkilöä



11 uutiskirjettä, joilla
33 751 vastaanottajaa



yli **10 000** neuvontapuhelua



4 alueellista lehteä



21 ajankohtaista blogikirjoitusta



19 henkilöä, joista
10 lakiasiantuntijaa ja
3 teknistä asiantuntijaa



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Seuraa meitä Facebookissa,
Instagramissa ja LinkedInissä

Kiinteistöliiton hankkeella kohti ikä- ja muistiystävällisempää asumista



Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön yhteisessä Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa vuosina 2024–2025 oli tavoitteena tukea taloyhtiöitä ikääntyvän väestön asumiseen liittyvissä kysymyksissä. Hankkeen aikana kehitettiin toimintamalleja edistämään muistiystävällisiä, esteettömiä, turvallisia ja yhteisöllisiä asumisratkaisuja. Hanke sisälsi kyselytutkimuksia, tiedon levittämistä aiheesta, pilottikokeiluja, koulutuksia sekä yhteistyöverkostojen luomista.

Hankekselyiden kautta saatiin laajasti tietoa taloyhtiöiden nykytilanteesta ja kehittämistarpeista ikä- ja muistiystävällisyyteen liittyen. Kolmeen, eri aikana toteutettuun kyselyyn vastasi yhteensä yli 3 500 henkilöä. Taloyhtiöt kertoivat vastauksissa haasteistaan, toiveistaan sekä jo toteuttamistaan parannuksista. Monia asioita voidaan toteuttaa pienilläkin toimenpiteillä.

Hankkeen aikana toteutettiin 17 taloyhtiöpilottia eri puolilla Suomea. Ne tarjosivat taloyhtiöille mahdollisuuden testata käytännössä erilaisia ikäystävällisyyttä vahvistavia toimintamalleja. Uudellamaalla toteutui yksi pilotti, jossa selvitettiin, miten helsinkiläisen taloyhtiön jälkiasennushissihanketta voi edistää yhteistyössä hissiasiamiehen kanssa.

Valtakunnallinen koulutuskierros tavoitti laajasti taloyhtiöiden hallitusten jäseniä, isännöitsijöitä, asukkaita ja asiantuntijoita eri puolilla Suomea. Koulutuksia toteutettiin sekä lähi- että etätilaisuuksina. Uusimaan tilaisuudet järjestettiin Helsingissä, Porvoossa ja Hyvinkäällä. Osallistujamäärät ja palaute osoittivat sen, että taloyhtiöillä on selkeä tarve konkreettiselle ja ennakkointiin kannustavalle tiedolle.

Hanke sai runsaasti näkyvyyttä eri medioissa artikkeleiden ja blogien muodossa sekä haastatteluina valtakunnallisissa ja alueellisissa medioissa. Median kiinnostus ja sidosryhmien yhteydenotot osoittivat aiheen ajankohtaisuuden ja yhteiskunnallisen merkityksen.

Hankkeen toimintaan osallistuneiden taloyhtiöiden mukaan koetut hyödyt liittyvät ensisijaisesti tiedon ja ymmärryksen lisääntymiseen. Seuraavassa vaiheessa tieto voi näkyä konkreettisina toimintatapojen muutoksina.

Kehittämistyö jatkuu

Hankkeen aikana syntyneet materiaalit ja verkostot muodostavat hyvän perustan jatkokehittämiselle.

Kaikille avoin ikä- ja muistiystävällisen asumisen materiaalipankki jää pysyvästi Kiinteistöliiton verkkosivuille. Sinne on koottu mm. ohjeita ja tarkistuslistoja, ja sieltä voi ladata myös ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -oppaan, joka kokoaa yhteen hyviä käytäntöjä sekä kodin että taloyhtiön näkökulmista. Opas löytyy myös ruotsinkielisenä versiona. Oppaasta lisää lehdessä sivulla 5.

Taloyhtiöt voivat omalta osaltaan vaikuttaa hyvien käytäntöjen levittämiseen, esimerkiksi hyödyntämällä Salossa innovoitua viestikapulaa, jossa taloyhtiö oman pilotin to-

”Pihan puolelle tarvitaan oven eteen pieni ramppi, että rollaattorilla pääsee paremmin kynnyksen yli sisään.”

(Kysely 2024)

teutettuaan haastaa seuraavan yhtiön käynnistämään oman kokeilunsa.

Kiinteistöliittoyhteisön osaaminen asukkaiden ikään ja toimintakykyyn liittyvissä kysymyksissä vahvistui hankkeen aikana. Koulutuskierroksella syntyneet kumppanuudet mahdollistavat yhteistyön kiinteistöyhdistyksen, järjestöjen, kuntien ja hyvinvointialueiden välillä jatkossakin.

Kiinteistöliiton alueyhdistyksissä toimivat esteettömyys- ja hissityöryhmät, sekä hankkeen ja Valli Ry:n yhteistyössä käynnistämä valtakunnallinen Välittävät asumisyhteisöt -verkosto jatkavat toimintaansa myös tulevaisuudessa.

Ikääntyvien ja muistisairaiden asumisen tarpeisiin vastaamiseen tarvitaan myönteistä asennetta ja laajaa yhteistyötä. Jokaisella taholla on tässä oma tärkeä roolinsa.

KIRJOITTAJA Maura Tiuraniemi

hanketyöntekijä 2024-2025

KUVAT Taira Sjöblom-Tallus

Hanke lukuina

- 66 tilaisuutta, joissa yhteensä 4 258 osallistujaa
- 23 koulutuskierroksia
- 3 889 vastausta hankkeen kyselyihin
- 130 yhteistyökumppania
- 2 opinnäytetyötä (YAMK)
- 17 taloyhtiöpilottia 160 hakemuksesta





Oletko sinä ajatellut, miten haluat asua seniorina? - Vuoden 2025 taloyhtiöteko yhteisöllisen asumisen pioneerille

Vuoden taloyhtiöteko 2025 myönnettiin 18.11.2025 As Oy Helsingin Kotisatamalle. Kotisatama on Kalasatamaan vuonna 2015 valmistunut kahden rapun kerrostalo, jossa on jo suunnittelusta asti huomioitu yhteisöllinen asuminen ja esteettömyys.

Vuoden taloyhtiöteko 2025 -kilpailun teemana oli ikä- ja muistystävällinen taloyhtiö. Kilpailun avulla haluttiin nostaa esiin ikääntyvien asumisen erityispiirteitä ja samalla rohkaista taloyhtiöitä tekemään konkreettisia tekoja, jotta seniorit voisivat asua omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään.

As Oy Helsingin Kotisatamassa kaikki edellä mainittu on otettu huomioon jo talon suunnitteluvaiheessa. Talon on rakennuttanut Aktiiviset seniorit ry yhdessä Helsingin kaupungin asuntotuotannon (Att) kanssa. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää ikääntyvän väestön hyvinvointia, terveyttä ja omatoimisuutta sekä mielekäästä, tasapainoista elämää.

Toimintakartoituksella työvälineitä arkkitehdille

Yhdistyksen ensimmäinen rakennushanke oli senioritalo Loppukiri. Loppukirin asunnot menivät kuin kuumille kiville ja yhdistys päätti rakennuttaa toisen senioritalon, Kotisataman.

Koottiin porukka, jonka johdolla hanketta alettiin toteuttaa. Aluksi tehtiin toimintojen kartoitus, johon kaikki osallistujat saivat kirjata omat toiveensa mielekkäästä asumisesta. Kaikista toiveista suodattuivat ajan mittaan ne, jotka koettiin tärkeiksi ja jotka olivat taloudellisesti järkeviä toteuttaa. Kokoontumisissa pohdittiin paitsi talossa

tarvittavia tiloja ja toimintoja, myös sitä, miten talossa halutaan elää ja olla.

Asuntojen koko vaihtelee 38-neliöisistä yksiöistä 77 neliöisiin kolmioihin. Keskimääräinen neliöhinta oli talon valmistuessa 4 370 €. Asuntoja on 63 ja asukkaita tällä hetkellä noin 80. Talo on toteutettu HITAS-järjestelmällä ja Helsingin kaupunki omistaa talosta yhden asunnon.

Kotisataman malli on kiinnostanut ulkomaita myöten

Kotisataman suunnittelussa pohdittiin alusta asti perustavanlaatuisia kysymyksiä: Kuka minua hoitaa, kun olen vanha? Miten pärjään kotona? Voinhan itse päättää omista asioistani loppuun asti? Enhän jää yksin?

Yksi ikääntyvien suurimmista ongelmista on yksinäisyys. Tätä Kotisatamassa on taklattu suunnittelemalla monia yhteisiä tiloja, jotka ovat muunnettavissa eri käyttötarkoituksiin. Yhteisiä tiloja on noin 500 m².

Kotisataman toimintamalli on ollut mukana monessa eri tutkimushankkeessa, ja vieraita on käynyt monesta eri maasta. Yhteisöllinen asuminen ja sitä varten suunnitellut, esteettömät tilat auttavat pärjäämään kotona mahdollisimman pitkään ilman ulkopuolista apua. Koska kaikki naapurit ovat tuttuja, myös naapuriapua on helppo pyytää ja antaa. Kotisatama onkin erinomainen malli ikääntyvälle väestöllemme myös muualla Suomessa.

Teksti on lyhennelmä pitemmästä jutusta. Lue juttu verkkosivuiltamme ukl.fi

Ilmoita taloyhtiösi hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen verkkopalvelussa

Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan nyt taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja. Näitä tietoja ovat taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien remontit, yhtiölainat ja -vastikkeet sekä kunnossapitotarveselvitys. Taloyhtiö voi ilmoittaa tietoja kahdella eri tavalla.

Ne taloyhtiöt, jotka käyttävät huoneistotietojärjestelmän kanssa yhteensopivaa isännöintijärjestelmää, voivat ilmoittaa tietoja huoneistotietojärjestelmään oman isännöintijärjestelmänsä kautta.

Jos taloyhtiöllä ei ole käytössään isännöintijärjestelmää, voi tiedot ilmoittaa Maanmittauslaitoksen maksuttoman verkkopalvelun kautta. Verkkopalvelua voi käyttää Patentti- ja rekisterihallitukselle ilmoitettu taloyhtiön edustaja tai taloyhtiön suomi.fi -palvelussa valtuuttama henkilö.

Taloyhtiön hallinnollisten tietojen pitää olla huoneistotietojärjestelmässä viimeistään 30.6.2026. Vastuu tietojen oikeellisuudesta on taloyhtiöllä. Huoneiston omistajan ei tarvitse ilmoittaa asuntonsa remonttietietoja huoneistotietojärjestelmään, vaan tuttuun tapaan taloyhtiölle.

Jatkossa taloyhtiöiden tulee päivittää tiedot säännöllisesti huoneistotietojärjestelmään. Kunnossapito- ja muutostyöt täytyy päivittää aina kuukauden sisällä varsinaisesta yhtiökokouksesta tai vähintään kerran vuodessa. Tietojen ajantasaisuus täytyy tarkistaa lisäksi aina, kun taloyhtiö antaa isännöitsijäntodistuksen.

Mitä tietoja taloyhtiön täytyy ilmoittaa?

- kunnossapito- ja muutostyöt eli taloyhtiön hankkeet ja huoneiston omistajien ilmoittamat remontit
- kunnossapitotarveselvitys
- hoito-, tontti-, kunnossapito- ja pääomavastikkeet
- huoneistokohtaiset lainaosuudet

Kunnossapito- ja muutostyö tarkoittaa sellaista remonttia, muutosta tai korjausta, joka kirjataan isännöitsijäntodistukseen. Huoneiston omistajan tekemä remontti ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään, jos se koskee taloyhtiön rakenteita. Taloyhtiön rakenteita koskeva remontti on esimerkiksi keittiö- tai kylpyhuone-remontti.

Valmistaudu tietojen ilmoittamiseen

Tietojen ilmoittamiseen kannattaa valmistautua etukäteen. Sopikaa, kuka vastaa tietojen ilmoittamisesta ja ylläpidosta (esimerkiksi hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä). Taloyhtiöt ja isännöitsijät vastaavat tietojen oikeellisuudesta. Maanmittauslaitos ei tarkista tai korjaa ilmoitettuja tietoja.

Kerää seuraavat tiedot valmiiksi:

- taloyhtiössä tehdyt hankkeet (samat kuin isännöitsijäntodistuksessa)
- viimeisin kunnossapitotarveselvitys
- huoneiston omistajien 1.6.2023 jälkeen tehdyt remontit
- huoneistojen lainaosuudet ja vastiketiedot

Alle 6 huoneiston taloyhtiöt

Jos taloyhtiössä on alle 6 huoneistoa, taloyhtiön hallinnolliset tiedot täytyy ilmoittaa vain, jos taloyhtiöllä on yhtiölainaa tai tiedot pyydetään päivittämään huoneistotietojärjestelmään. Tietojen päivittämistä voi pyytää huoneiston omistaja, luotonantaja tai kiinteistönvälittäjä. Huoneisto tarkoittaa asuntoa, autopaikkaa tai muuta osakeomisteista tilaa. Pienenkin taloyhtiön kannattaa ilmoittaa taloyhtiön hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään. Tiedoista on hyötyä esimerkiksi asuntokauppatilanteissa, jolloin tiedot ovat saatavilla digitaalisessa muodossa kaupanteon eri osapuolille.

Lue lisää:

maanmittauslaitos.fi/omatoimi-isannoitsija

Mikä on huoneistotietojärjestelmä?

Huoneistotietojärjestelmästä rakentuu uusi yhteiskunnallinen tietorekisteri, jota hyödyntävät useat eri tahot. Kiinteistönvälittäjät, isännöitsijät, luotonantajat sekä tutkijat ja tilastojat saavat taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot yhdestä paikasta. Myös viranomaiset ja yritykset tulevat tarvitsemaan huoneistotietojärjestelmän tietoja. Huoneistotietojärjestelmä avaa myös mahdollisuuden täysin uusien asumisen palvelujen tuottamiseen.



KUVA: JULIA HAUTOJARVI

Urakoitsijan valinta taloyhtiön korjaushankkeeseen

Taloyhtiön hallituksen tehtävä on asunto-osakeyhtiölain mukaan huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten ylläpidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallinnon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Tämä edellyttää yhtiön hallintoa hankkimaan pätevät tekijät esimerkiksi käynnistettäviin korjaushankkeisiin.

Korjaushankkeen johtaminen

Taloyhtiön hallinnon onkin erityisen huolellisesti pohdittava, kenen kanssa urakkasopimus solmitaan ja mitä asioita sopimuksessa on hyvä ottaa huomioon. Käytännössä taloyhtiön hallinto hankkii kolmannen osapuolen, kuten projektinjohtajan, hoitamaan hankkeen rakennuttamistehtäviä. Vaikka hankkeen rakennuttamistehtäviä hoitaa projektinjohtaja, on taloyhtiön hallituksen valvottava projektinjohtajan toimintaa, jotta sopimuksenmukaiset tehtävät tulevat asianmukaisesti tehdyiksi.

Projektinjohtaja kartoittaa (esivalinta) hankkeeseen soveltuvat urakoitsijakandidaatit ja tekee niistä ehdotuksen taloyhtiön hallitukselle. Urakoitsijoiden esivalinnassa varmistetaan, että kandidaatit täyttävät vähintään tilaajavastuulain edellyttämät lakisääteiset velvoitteet. Ne voidaan tarkastaa esimerkiksi Vastuu Groupin tai Rakentamisen laatu RALA ry:n sivustoilta.

Urakoitsijan talous kunnossa

Urakoitsijan esivalinnassa varmistetaan myös, että valittavilla tahoilla on tekniset ja taloudelliset edellytykset urakan hoitamiseen. Teknisten edellytysten osalta varmistetaan, että urakoitsijan tekninen ja työturvallisuusosaaminen sekä resurssit ovat riittävät. Teknistä osaamista arvioidaan esimerkiksi relevanttien referenssien, aikaisempien tilaajien

haastatteluilla ja/tai projektipalautteiden avulla.

Taloudellisten edellytysten osalta varmistetaan, että urakoitsijan taloudelliset rahkeet ovat riittävät. Tyypillisesti katse kohdistuu urakoitsijan liikevaihtoon ja vakavaraisuuteen. Nyrkkisääntönä voidaan pitää, että urakoitsijan liikevaihdon olisi syytä olla vähintään kaksi kertaa suurempi kuin tarjolla olevan urakan ennakoitu arvo. Myös urakoitsijan vakavaraisuus ja muut oleelliset tunnusluvut on hyvä tarkistaa yrityksen tilinpäätöstiedoista tai erityyppisten luotoluokitusjärjestelmien avulla. Nämä tehtävät sisällytetään hankintatehtäviä hoitavan projektinjohtajan tehtäviin.

Tarjouspyynnön sisältö

Esivalinnan jälkeen projektinjohtaja tekee hallitukselle esityksen soveltuvista urakoitsijoista. Kun taloyhtiön hallitus on hyväksynyt projektinjohtajan laatimat tarjouspyyntöasiakirjat, ne lähetetään hallituksen valitsemille urakoitsijoille. Tarjouspyyntöasiakirjat koostuvat pääasiassa tarjouspyynnöstä, vastauslomakkeesta sekä kaupallisista ja teknisistä asiakirjoista. Kaupallisissa asiakirjoissa määritetään hankkeen juridiskaupalliset ehdot ja teknisissä asiakirjoissa kuvataan urakan tekninen sisältö.

Tarjouspyynnön kaupallisissa asiakirjoissa huomio kannattaa kiinnittää erityisesti urakkaohjelmaan, josta nähdään millä ehdoilla taloyhtiön hanketta ollaan tarjoamassa ura-



**Urakoitsija
voidaan hankkia
myös laadullisen
kilpailutuksen
avulla.**

koitsijalle. Urakkaohjelmassa määritetään muun muassa urakoitsijalta vaadittavat vakuudet, mahdolliset sanktiot, urakoiden ketjuttamismahdollisuus ja niin edelleen. Urakkaohjelman avulla tilaaja torjuu osaltaan mahdollisia ongelmia jo ennalta sekä osoittaa ne asiakohdat, joita pitää itselleen tärkeinä.

Urakoitsija hankitaan yleensä hintakilpailun perusteella, vaikka tiedetään, että korjauspalvelun laatua on mahdoton arvioida pelkän tarjoushinnan perusteella. Urakoitsija voidaan hankkia myös laadullisen kilpailutuksen avulla.

Korjauspalveluiden laadullinen hankinta tarkoittaa urakoitsijan valintaa, jossa pelkän alhaisimman hinnan sijaan painotetaan myös laatua, kokemusta, asiakaspalautetta ja hankkeen toteutussuunnitelmaa (aikataulu, työjärjestys, haitta-ajat). Rakentamisen Laatu RALAray on julkaissut tähän liittyen ohjeen taloyhtiöille, joka auttaa valitsemaan parhaan toteuttajan, ei vain hinnan vaan myös kokonaisvaltaisen laadun perusteella.

Jari Virta
rakennustekninen kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa
KUVAT Bigstock



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt

Betonityöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi



VRF-järjestelmät - ratkaisu energiatehokkaaseen lämmitykseen ja jäähdytykseen

VRF-teknologia mahdollistaa tarkan lämpötilansäädön eri tiloissa, korkean hyötysuhteen sekä huomattavat säästöt energiankulutuksessa. Järjestelmä on tuttu toimitiloista ja hotelleista, mutta nyt se on löytänyt tiensä myös suomalaisiin asuinkiinteistöihin.

Rakennusten energiatehokkuuden ja käytönmukavuuden merkitys kasvaa jatkuvasti, kun ilmastonmuutoksen torjunta ja kestävä rakentaminen nousevat keskiöön. Yksi ilmastointiratkaisu on VRF (Variable Refrigerant Flow) -järjestelmä, joka tunnetaan myös nimellä muuttuvavirtausjärjestelmä.

Ilmaston lämmitessä ja hellejaksojen pidentyessä jäähdytyksestä on tulossa arkipäiväinen mukavuus, ei enää ylleysyttä. VRF-järjestelmät tarjoavat siihen teknisesti verraten yksinkertaisen ratkaisun.

Vanha idea, uusi mahdollisuus

- Tekniikka on ollut olemassa jo pitkään, VRF on periaatteessa sama kuin ilmalämpöpumppu, mutta keskitettynä, selittää Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija **Janne Laksola**.

- Siinä missä tavallisessa ilmalämpöpumpussa jokaisella sisäyksiköllä on oma ulkoyksikkönsä, VRF:ssä useat sisäyksiköt kytkeytyvät yhteen ulkoyksikköön. Tekniikka ei ole uusi, mutta sitä ei ole aiemmin juuri hyödynnetty Suomessa asumiskäytössä. Nyt tarvitaan vain, että jäähdytys opitaan näkemään mahdollisuutena, ei kustannuksena. Kun kesähelteellä sisällä on viileää, sen arvon ymmärtää jokainen.

Pitkään ilmalämpöpumppuja jopa vastustettiin, eikä niiden asentaminen esimerkiksi parvekkeille ollut sallittua. Nyt tilanne on toinen, ja yhä useampi taloyhtiö pohtii jäähdytysratkaisuja kesien lämmitessä.

- Kesäaikaisten sisälämpötilojen hallinta ei ole enää vain mukavuustekijä, se on terveysasia. Vanhemmat ihmiset kärsivät kuumuudesta, ja jäähdytysratkaisuista on tullut arjen turvallisuutta parantava tekijä, Laksola sanoo.

Turun pilottihanke näyttää tietä

Ensimmäisiin VRF-järjestelmiä hyödyntäviin asuinkoh- teisiin kuuluu Turun Runosmäessä toteutettu alueelli- nen korjaushanke, jossa useampi taloyhtiö lähti yhteis- voimin uudistamaan rakennuksiaan. Projektiin kuului julkisivusaneeraus, poistoilmalämpöpumppujen asennus ja aurinkosähköjärjestelmien käyttöönotto. Samalla päätettiin toteuttaa myös jäähdytysratkaisu VRF-tekno- logialla.

- Kyseessä on tyypillinen 60-luvun lähiökerrostaloko- konaisuus, noin sata asuntoa kolmessa talossa, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri **Matts Almgrén**.

- Jäähdytyksen puute oli pitkään vaivannut erityises- ti keskellä rakennuksia sijaitsevia yksioita, joihin ei ollut mahdollista asentaa ilmalämpöpumppua parvekkeelle. Nyt jäähdytys saatiin kaikille.

Almgrénin mukaan VRF-järjestelmä oli luonnollinen valinta, kun samaan aikaan tehtiin julkisivuremontti. Kylmäaineputket ja kondenssiveden poistot saatiin kulke- maan julkisivulevyjen alla, jolloin ratkaisu on sekä teknisesti toimiva että ulkonäöltään huomaamaton.

Keskitetty huolto ja parempi asumisviihtyvyys

Yksi VRF-järjestelmän suurimmista eduista on sen keskitet- ty hallinta ja huolto.

- Kun jäähdytysratkaisu on yhteinen, poistuvat monet yk- sittäisiin ilmalämpöpumppuihin liittyvät ongelmat – kuten kondenssiveden hallinta ja parvekkeiden ahtaus, Almgrén toteaa.

- Huolto- ja kunnossapitovastuu siirtyy yhtiölle, jolloin osakkaiden ei tarvitse itse miettiä, koska suodatin on vaih- dettava tai kuka käy tarkistamassa laitteen kunnan.

Laksolan mukaan tämä tuo merkittäviä etuja etenkin taloyhtiöissä, joissa kaikki asunnot eivät ole samanlaisia.

- Jos osalla on parvekkeet ja osalla ei, VRF-järjestelmä mahdollistaa tasavertaisen ratkaisun kaikille. Järjestelmä voidaan asentaa myös kohteisiin, joissa perinteinen ilma- lämpöpumppu ei olisi mahdollinen.

Kustannukset ja takaisinmaksu

Hinta on usein ensimmäinen kysymys.

- Tällainen järjestelmä maksaa arviolta kolmesta viiteen tuhanteen euroon per asunto. Se on noin kaksinkertainen kustannus verrattuna yksittäiseen ilmalämpöpumppuun, mutta ero ei ole lopulta suuri, kun huomioidaan laitteiden huollon keskittäminen ja yhteinen ylläpito, Almgrén kertoo.

VRF-järjestelmällä ei yleensä pyritä korvaamaan lämmitystä – kaukolämpö säilyy useimmissa taloyhtiöissä pääasiallisena lämmönlähteenä. Jäähdytyksen ohella järjes- telmä kuitenkin nostaa asumisviihtyvyyttä ja saattaa myös vaikuttaa positiivisesti huoneistojen arvoon.

- En insinöörinä voi luvata, että arvo nousee, mutta aina-



🔍 Kylmäaineputket ja kondenssiveden poistot saatiin kulkemaan julkisivulevyjen alla. Kuvassa levyt asentamatta.

kaan se ei laske, Laksola naurahtaa.

- Jos vertaa kahta samanlaista asuntoa, joista toisessa on jäähdytys ja toisessa ei, on aika selvää, kumman vuokralai- nen valitsee.

Tulevaisuuden jäähdytysratkaisu

Vaikka VRF-tekniikka ei ole uusi, sen soveltaminen asuin- rakennuksissa on Suomessa vielä harvinaista. Laksola ja Almgrén uskovat kuitenkin, että kiinnostus kasvaa nopeasti.

- Kun ihmiset näkevät, että ratkaisu toimii ja näyttää hyvältä, kiinnostus leviää, Laksola arvioi.

- Erityisesti vanhoissa kerrostaloissa, joissa ei ole par- vekkeita eikä varauksia kaukokylmälle, VRF voi olla ainoa järkevä tapa toteuttaa jäähdytys kustannustehokkaasti.

Almgrén lisää, että järjestelmä sopii erinomaaisesti myös ryhmäkorjaushankkeisiin, joissa useampi taloyhtiö toimii yhdessä.

TEKSTI Otto Aalto

KUVAT Matts Almgrén





Kestävän kehityksen huomioiminen taloyhtiön korjaushankkeissa

Kolmiosaisen taloyhtiöiden kestävää kehitystä käsittelevän juttusarjan toisessa osassa käydään läpi taloyhtiön korjaushankkeiden valmistelua ja suunnittelua kestävän kehityksen näkökulmasta.

Kestävän kehityksen tavoitteena on, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon kaikessa toiminnassa ja päätöksenteossa. Kestävän kehityksen tarkoituksena on sopeuttaa ihmisen toimintaa pitkällä aikavälillä niin, ettei planeetan kestäkykyä ylitetä.

Peruskorjausten keskeinen päämäärä on turvata nykyisten rakennusten käytettävyys pitkälle tulevaisuuteen. Kun yhteiskunta ja tilankäyttäjien tarpeet muuttuvat, korjausrakentaminen tarjoaa keinon muokata tiloja vastaamaan paremmin tämän päivän todellisia tarpeita. Taloyhtiön korjaushankkeilla tarkoitetaan tässä jutussa etenkin isompia

hankkeita kuten putkiremonttia, julkisivusaneerausta, vesikattoa, ikkunoita, parvekkeita, pihaa ja yleisten tilojen muutoksia.

Hyvällä valmistelulla saadaan järkevä korjauslaajuus oikea-aikaisesti

Korjaamisen tulee perustua oikea-aikaisuuteen ja oikein mitoitettuun korjaustarpeeseen. Selvitysvaiheessa kannattaa tutkia eri vaihtoehdot, niiden keskinäiset vaikutukset ja mahdolliset synergiaedut. Monet energiatehokkuushankkeet esimerkiksi ovat huomattavasti kustannustehokkaampia toteuttaa vaikkapa putkiremontin yhteydessä. Toisaalta energiatehokkuushanke voi olla kannattava myös omana

hankkeenaan eli selvitysvaiheessa on syytä tehdä riittävät elinkaarilaskelmat.

Hankesuunnitteluvaiheella voidaan varmistua siitä, että riittävät esiselvitykset on tehty, tuleva korjaushanke huomioi korjaus- ja tilan käyttäjien tarpeet sekä tahtotilan. Riittävät lähtötiedot ovat elintärkeitä korjausrakentamisen suunnittelussa ja puutteelliset lähtötiedot voivat johtaa hukkaan ja lisäkustannuksiin myöhemmissä vaiheissa.

Harvalla taloyhtiöllä on olemassa varsinaista strategiaa, mutta kunnossapitosuunnitelmalla pääsee jo alkuun. Viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen vaatii jo laki, ja monella yhtiöllä on 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS). Monien mielestä kunnossapidossa pitäisi katsoa pidemmällekin – jopa 20 vuoden päähän. Kunnossapidon suunnittelussa on tarpeen erottaa toisistaan pakolliset työt (esim. vuotavat putket) ja vapaaehtoiset tasonnostot (esim. yleisten tilojen muutokset paremmin palveleviksi) ja etenkin jälkimmäisten kartoittamisen apuna toimii asukkaiden osallistaminen kyselyin ja työpajoin.

Näkökulmia hankkeen suunnitteluun

Kun korjauslaajuus on oikea ja lähtötiedot kunnossa, voidaan suunnittelupöydällä vaikuttaa vielä moniin asioihin. Tässä korostuu suunnittelijoiden ammattitaito. Tilaratkaisuista on tehtävä tehokkaita ja muuntojoustavia sekä järjestelmistä ja rakenteista energiatehokkaita. Materiaalien osalta voidaan tutkia ovatko jotkin niistä uudelleenkäytettäviä ja uusien osalta valita vastuullisia vaihtoehtoja.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset taloyhtiöihin tulevat lisääntymään. Rankkasateet yleistyvät samaan aikaan, kun hellekaudet ja kuivat ajanjaksot voimistuvat. Talvet ovat leutoja ja kosteita. Näillä on vaikutuksia rakenteisiin, etenkin rakennuksen ulkovaippaan. Asumismukavuuden kannalta jäähdytyksen tarve lisääntyy, joten esimerkiksi putkiremontissa on syytä varautua jäähdytyksen toteutukseen.

Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen on aliarvostettu keino parantaa yhteisöllisyyttä, viihtyisyyttä, pihan toiminnallisuutta ja käyttöastetta. Sen avulla voidaan vaikuttaa myös hulevesien hallintaan ja rakennuksen mikroilmastoon.

Korjaamisen hiilijalanjälki verrattuna uudisrakentamiseen

Eräässä Helsingin ydinkeskustan toimitilahankkeessa laskettiin jälkikäteen laajan peruskorjauksen hiilijalanjälki ja verrattiin sitä vastaavaan uudisrakennukseen. Tuloksia voi pitää suuntaa antavina myös vastaavankokoisen asuinkerrostalon osalta.

Tulokseksi saatiin, että peruskorjatun kohteen päästöt olivat noin 40 % vastaavan uudisrakennuksen päästöistä lyhyellä aikavälillä. Elinkaaritarkastelun (50 v.) aikana peruskorjatun kohteen kumulatiivinen hiilijalanjälki oli noin 15 % pienempi kuin se olisi ollut vastaavalla uudisrakennuksella. Edes 50 vuoden tarkastelu ei riitä kompensoimaan uudisrakennuksen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä, vaikka sen



[Tutustu Swecon taloyhtiöpalveluihin.](#)

energiankäyttökin on tehokkaampaa kuin peruskorjatun kohteen.

Korjausrakentaminen on kestävä kehitys ytimessä ja sillä on suuri merkitys rakentamisen hiilijalanjälkeen. Yhtä tärkeää on se, että pidämme huolta kiinteistöistämme ja tätä kautta myös kansallisomaisuudestamme.

Juttusarjan seuraavassa ja viimeisessä osassa lehdes- sä 2/2026 käsitellään korjaushankkeen urakkavaihetta kestävä kehityksen näkökulmasta. Edellinen osa ilmestyi lehdessä 4/2025.



TEKSTI JA KUVAT Dennis Murto toimii Swecon taloyhtiöpalveluiden suunnittelupäällikkönä ja on mukana taloyhtiöiden peruskorjaushankkeissa.



1950-luvun viisaus ja digiajan työkalut – asuntorakentamisen laatu uudessa tarkastelussa

1950-luvun asuntorakentaminen opetti, miten ihmisen mittakaava ja muunneltavuus luovat koteja, jotka kestävät aikaa. Nyt rakentamislain uudistus ja digitalisaatio avaavat mahdollisuuden nostaa laatu jälleen keskiöön – teknisesti ja arkkitehtonisesti. Rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluissa käydään läpi hankkeen teknistä ja toiminnallista laatua. Tätä tilaisuutta kannattaa lupavaiheessa hyödyntää, jotta toteutus olisi mahdollisimman laadukas.



Helsingin kaupunki / Beatrice Bucht

Kuvissa eri aikakausille tyypillisiä taloja Helsingissä.



1 950-luvulla Helsingin kerrostalot suunniteltiin tarkasti ja tehokkaasti, ihmisen mittakaavaa vaalien. Esimerkiksi arkkitehti **Eliel Muonionvaaran** kohteissa perheasunnon 72 neliöön mahtuu neljä huonetta ja erillinen keittiö – silti jokainen asuinhuone on kalustettavissa monella tavalla. Sama talomalli monistettiin eri puolille kaupunkia: tornitaloina Pohjois-Haagaan tai hissittöminä nelikerroksisina, terastirapattuina sarjoina Länsi-Herttoniemeen. Ratkaisut olivat yksinkertaisia, mutta joustavia ja alueiden ominaispiirteet huomioivia. Näistä periaatteista – muunneltavuus, pitkä käyttöikä ja alueellisen identiteetin kunnioitus – voimme oppia paljon myös tänään.

1950-luvun kompaktissa suunnittelussa huoneiden mitoitukset ja sijoittelu mahdollistivat erilaisia kalustusvaihtoehtoja, ja talomallit olivat muunneltavissa eri kaupunkialueille. Tämä niukkuuttakin ilmentävä ajattelu on arvokasta nyt, kun asumisen tarpeet monipuolistuvat ja ilmastotavoitteet ohjaavat kohti kestävästä rakentamisesta.

Laatu tänään – mitä se tarkoittaa?

Rakentamislaki määrittelee minimimitason, mutta todellinen laatu syntyy suunnittelussa, joka paneutuu ihmisen mittakaavaan ja ajalliseen kestävyys. Hyvä pohjaratkaisu mahdollistaa asuntojen yhdisteltävyyden, kalustettavuuden ja tilojen joustavuuden perheiden eri elämäntilanteisiin.

Ilmastotavoitteet pakottavat suunnittelemaan pitkäikäisiä ja monikäyttöisiä ratkaisuja – purkava korjausrakenta-

minen ei ole enää ensisijainen vaihtoehto. Käyttötarkoituksen muutokset ja vanhojen rakennusten uusi elämä tuovat persoonallisempaa asuntotarjontaa ja ilmastoystävällisyyttä.

Kun asuntoja sijoitetaan vanhoihin rakennuksiin, pohjaratkaisut ovat usein yksilöllisiä ja kiinnostavia. Tämä kehitys lisää monipuolisuutta ja tarjoaa vaihtoehtoja, joita nykyinen uudistuotanto harvoin tuottaa. Laatu ei ole vain teknistä laatua – se on asumisen joustavuutta, kestävyttä ja arvon säilymistä.

Rakennusvalvonnan rooli ja lakiuudistus

Rakentamislain uudistus tehostaa ja yhdenmukaistaa lupakäsittelyä valtakunnallisesti: määräajat, sähköinen ajanvaraus ja digitaaliset tietomallit tekevät prosessista ennakoitavamman. Lupavaiheessa tarkastetaan vähintään säädösten vaatima minimitaso, mutta todellinen laatu ratkaistaan jo suunnitteluvaiheessa. Kun rakennusvalvontatyö tehostuu uusien toimintamallien ja työvälineiden myötä, on ennakkoneuvottelussa tulevaisuudessa mahdollisuus paneutua suunnitteluratkaisuiden laatuun. Uudistus tuo myös hiilijalanjälkilaskelmat ja ilmastaselvitykset lupavaiheeseen – ilmastoystävällisyys ja tekninen laatu kulkevat käsi kädessä.

Rakennusvalvonnan kaupunkikuvatyöryhmä arvioi arkkitehtuuria ja toimivuutta yhteistyöryhmänä – laajempaan tavoitteena Helsinki korkeatasoisen arkkitehtuurin pääkaupunkina. Täydennysrakentamisessa pyritään alueiden identiteettiä ja kaupunkikuvaa säilyttämään eheinä ja hallittuina.



Helsingin rakennusvalvonnan vinkit lupahankkeille

Helsingin rakennusvalvonta kehittää toimintaansa jatkuvasti: ohjeet ja tulkinnat päivittyvät viikoittain. Ajantasaiset ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan sivuilta www.hel.fi/rakennusvalvonta-ohjeet. Uudet tulkinnat ja ajankohtaisen uutiset sivuilta www.hel.fi/rakennusvalvonta-ajankohtaista - molempia sivuja kannattaa luvan hakijan seurata.

Ajan rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluun voi nykyisin varata sähköisen ajanvarauksen kautta. Linkit asiantuntijoiden ajanvaraukseen löytyvät Helsingin karttapalvelusta. Tavoitettavuus on hankkeille taattu. Ohjesivuilta löytyy kullekin hanketyypille selkeä liiteohje, joka helpottaa rakentamislupahakemuksen liitteiden kokoamista. Vaatimus kunkin liitteen osalta on uuden lain edellyttämällä tavalla perusteltu; eikä perustelua liitteen pyytämiseksi tarvitse enää miettiä hankkeessa. Lisäksi hakemuksen käsittelylle annetaan määräaika, jonka toteutuminen kirjataan jatkossa lupapäätökseen.

Kun lupavaihe sujuvoituu ja on ennakoitavampi, hankkeet voivat keskittyä suunnittelun laatuun. Tämä on yhteinen tavoitteemme – rakentajien, suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan yhteistyönä.

Viesti rakentajille

Laatu rakentamisessa ei ole pelkkä tekninen kysymys – se on myös toiminnallista arvoa, joustavuutta ja kestävyyttä. Kun suunnittelu tähtää monipuolisiin ja pitkäikäisiin ratkaisuihin, syntyy koteja, jotka palvelevat sukupolvia. 1950-luvun opit muistuttavat, että hyvä suunnittelu kestää aikaa, ja nyt digitalisaatio ja lakiuudistus antavat siihen erinomaiset edellytykset.

Rakennusvalvonta 2025

- 221 uudisrakentamisen lupahakemusta
- 639 korjausrakentamisen lupahakemusta
- 24 rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen muuttamista koskevaa lupahakemusta

Lähes kaikkiin hakemuksiin joudutaan pyytämään useampia täydennyksiä.

Hakemuksia hylätään vähän. Kaikista lupahakemuksista vain kolme sai kielteisen päätöksen tai jätettiin tutkimatta.

Käsittelyajat

2022:

- uudisrakentamisen hakemuksissa 143 päivää
- korjausrakentamisen hakemuksissa 82 päivää

2023:

- uudisrakentamisen hakemuksissa 158 päivää
- korjausrakentamisen hakemuksissa 96 päivää

2024:

- uudisrakentamisen hakemuksissa 156 päivää
- korjausrakentamisen hakemuksissa 86 päivää

Käsittelyajat laskettu saapumispäivästä päätöspäivään ilman katkoksia. Varsinainen lupakäsittelijän työskentelyaika vie käsittelyajasta keskimäärin kolmasosan, loppuaika menee asiakkaan täydentäessä hakemuksen tietoja ja liitteitä.

TEKSTI Leena Immonen, Helsingin rakennusvalvontapäällikkö
KUVAT Helsingin kaupunki ja Helsinki Partners

AURACLEAN
PAINESSA PARHAIMMILLAAN

Viemärihuuhtelut ja kuvaukset

Kuivajääpuhdistukset

Suurtehoimuroinnit

Varsinais-Suomi
Auraclean Oy
Jättänväljantie 11
21500 Piikkiö

Uusimaa
Auraclean Helsinki Oy
Ristikiventie 6
04300 Tuusula

0400 717 700
toimisto@auraclean.fi



LATAUSPISTEET TALOHTIÖILLE

Toteutamme latausratkaisut suunnittelusta ylläpitoon avaimet käteen -mallilla.

Nosta taloyhtiön arvoa

Sähköautojen latauspisteet tekevät taloyhtiöstä houkuttelevamman ja tuovat asukkaille arjen sujuvuutta. Ne tukevat ympäristötavoitteita ja lisäävät asumismukavuutta – samalla kiinteistön kiinnostavuus ja arvo kasvavat.

Valmiina tulevaisuuteen

Moderni latausinfrastruktuuri on kannattava investointi: kuluksen mukaan laskutettavat lataukset voivat tuoda lisätuloja, ja kartoitus auttaa löytämään taloyhtiölle parhaan ratkaisun ilman sitoumuksia.

 **KERAVAN**
energia

Ota yhteyttä
ja pyydä tarjous!
myynti@keravanenergia.fi

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!



**Kattoasioissa apunasi paikalliset
kattoasiantuntijamme Uudellamaalla:**



Miirö Ylönen



Anton Riihimäki



Elmeri Rinta-Jaskari

**Kattokeskus**

> kattokeskus.fi

> 010 2290 190



Kaupunki taloyhtiöiden kumppanina

Helsingin kaupunkiympäristön apulaispormestari Johanna Laisaari avaa taloyhtiöitä puhuttavia teemoja kiinteistöverotuksesta täydennysrakentamiseen ja kaupungin pitkän aikavälin kehitykseen. Hänen mukaansa kaupunkia ei rakenneta kaupungin toimesta yksin, vaan arjen tieto on taloyhtiöissä ja asukkaissa.

Pääkaupungissa maata ei ole loputtomiin, ja kasvavan kaupungin on löydettävä tilaa järkevästi: tiivistämällä olemassa olevaa rakennetta, muuttamalla käyttötarkoituksia ja mahdollistamalla uusia ratkaisuja. Taloyhtiöiden osalta kiinnostus kohdistuu lähinnä lisä- ja täydennysrakentamiseen.

- Täydennysrakentaminen herättää tunteita ja näkemykset vaihtelevat, mutta tarve on todellinen, jos Helsinki haluaa kehittyä hallitusti, Laisaari toteaa suoraan.

Kaupungin rooli on Laisaaren mukaan ennen kaikkea mahdollistava ja vuoropuheluun perustuva. Helsingissä toteutetaan kumppanuusajattelua.

- Taloyhtiöiden kanssa käydään keskustelua ja etsitään malleja, joilla hankkeita saadaan liikkeelle. Osalla taloyhtiöistä on myös rakentamatonta maata, ja monessa yhtiössä lisärakentaminen nousee esiin erityisesti silloin, kun edessä ovat suuret peruskorjaukset.

Lisärakentaminen on monelle taloyhtiölle ainutkertainen, iso prosessi. Siksi Laisaari painottaa tiedon ja ymmär-

Laisaari kuvaa tulevaisuuden Helsingin tavoitteeksi elinvoimaisen, viihtyisän ja turvallisen kaupungin.

ryksen lisäämistä. Kaupunki voisi hänen mukaansa tukea taloyhtiötä esimerkiksi asukasilojen ja infojen avulla, joissa avataan vaihtoehtoja ja prosessin vaiheita. Hän viittaa myös ajankohtaiseen keskusteluun keskustan mahdollisuuksista muuttaa liike- ja toimitiloja asunnoiksi sekä erilaisiksi ulla- korakentamisen kaltaisiksi ratkaisuksi, joissa tieto mahdollisuuksista ratkaisee usein enemmän kuin asenne.

- Tämän vuoden aikana on tulossa maankäyttöpoliittisten linjausten päivitys nimenomaan tontin luovutuslinjausten osalta. Ratkaisuja etsitään, ja juuri nyt keskeistä on se, että taloyhtiöt tietävät, mitä voidaan tehdä, miten se tehdään ja mistä saa tukea. Kun peruspalkat ovat selkeitä, voidaan myöhemmin arvioida myös muita kannusteita, Laisaari toteaa maankäyttömaksuista.

Kiinteistöverossa ei muutoksia tällä valtuustokaudella

Kiinteistöverotus on jälleen pöydällä valtakunnallisesti, vaikka hallitus on lykännyt kiinteistöveron arvostamislain uudistusta. Laisaari muistuttaa kuitenkin, että Helsingissä suuntaa määrittää myös poliittinen yhteisymmärrys. Kaupunkistrategiaan vuosille 2025–2029 on kirjattu pidättäytyminen kunnallisveron ja kiinteistöveron korotuksista. Linjaus antaa ennakoitavuutta sekä asukkaille että taloyhtiöille.

Laisaari pitää tärkeänä, että kiinteistöverotuksen kohdentuminen olisi nykyistä oikeudenmukaisempaa. Hän näkee pitkään valmistellun uudistuksen mahdollisuutena, jos se parantaa järjestelmän reilua. Helsingin rahoituspuolelta kannalta kiinteistövero on joka tapauksessa merkittävä. Laisaaren mukaan maapohjasta kerättävä kiinteistövero on kasvanut kaupungissa voimakkaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana, ja vuonna 2024 nousu oli erityisen suuri.

- Tämä vahvistaa kaupungin kykyä rahoittaa palveluita ja investointeja, vaikka uusia korotuspäätöksiä veroihin ei ole kuluvalle valtuustokaudelle luvassa kaupungin toimesta.

Elinvoimaa ja segregaaion ehkäisyä

Laisaari kuvaa tulevaisuuden Helsingin tavoitteeksi elinvoimaisen, viihtyisän ja turvallisen kaupungin, jota kehitetään hyvässä vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa. Hän korostaa, ettei paras paikallistieto asu poliitikkojen tai viranhaltijoiden päässä, vaan kaupunginosissa ja taloyhtiöissä. Siksi taloyhtiöiden hallitukset, alueaktiivit ja asukkaat ovat hienole olennainen osa kaupunkikehityksen kumppaniverkosta.

Keskeinen pitkän aikavälin kysymys on segregaaion ehkäisy. Laisaari pitää kaavoitusta ja kaupunkisuunnittelua tässä ratkaisevina työkaluina.

- Alueiden eriytymistä torjutaan muun muassa sekoitamalla hallintamuotoja ja huolehtimalla siitä, että kaupunginosissa säilyy palveluita ja yhteisiä tiloja.

Hän varoittaa kehityksestä, jossa palvelut katoavat ja tilalle jää tyhjää. Tyhjät liiketilat ja autioituvat rakennukset heikentävät viihtyisyyttä ja voivat lisätä turvattomuuden kokemusta. Siksi kaavoituksessa on varmistettava, ettei kaupunki muodostu pelkiksi nukkumalähiöiksi, vaan että arjen palvelut ja kohtaamispaikat säilyvät joka puolella kaupunkia.

Lapsinäkökulma työkaluna taloyhtiöille

Laisaari palaa lopuksi ajatukseen, jonka hän haluaa nähdä taloyhtiöissä arjen tasolla. Hän haastaa taloyhtiöiden hallituksia katsomaan pihaa, kulkureittejä ja yhteisiä tiloja metrin mittaisen näkökulmasta.

- Kun ratkaisut tehdään lapsen näkökulmasta, huomio kiinnittyy luontevasti valaistukseen, turvallisuuteen, esteettömyyteen ja toimiviin reitteihin. Kyse ei ole siitä, että lasten huomioiminen olisi muilta pois, vaan siitä, että lapsinäkökulma tuottaa usein parasta myös aikuisille ja ikäihmisille. Taloyhtiö, jossa piha on kutsuva, leikki ja oleskelu mahtuvat samaan tilaan ja naapurit kohtaavat, on tyypillisesti myös taloyhtiö, jossa arki rullaa paremmin ja yhteisistä päätöksistä selvittää vahvemmalla luottamuksella.

TEKSTI JA KUVA Otto Aalto

PORRASSIIVOUKSET , PERUS PESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT



www.kuurapalvelut.fi

Mika Rantala, 050 5992 603
mika.rantala@kuurapalvelut.fi



Kirstilaxilaiset johtamisen ytimessä

Kiinteistöliitto Uusimaa myönsi Vuoden 2025 hallituksen puheenjohtaja -tittelin As Oy Kirstilaxin Pekka Killströmille. Kisaan oli ilmoitettu 82 kovatasoista hakemusta. Millä perusteella titteli myönnettiin?

As Oy Kirstilax on Espoon Olarissa sijaitseva, kahden kerrostalon muodostama taloyhtiö, jossa on 96 huoneistoa ja yli 130 asukasta. Mukaan mahtuu lapsiperheitä ja eläkeläisiä. Pekka Killström muutti yhtiöön vuonna 1991. Nykyisessä hallituksessa hän on toiminut vuodesta 2020.

Pekka Killström nousi kilpailussa esiin poikkeuksellisen hyvän hallitustyöskentelyn ansiosta. Killströmin aikana yhtiötä on johdettu osakkaiden yhteisen strategisen tahtotilan eli ohjausvoiman viitoittamana.

Miten haluamme asua?

Killströmin mukaan taloyhtiöissä tartutaan toimeen usein vasta, kun jotain on pielessä. Laaja näkemys puuttuu. Toiminta on tulipalojen sammuttelua ja korjauslistoihin tuijottelua. Killström halusi asian olevan toisin.

- Kysyin hallitukselta, tiedämmekö, minne me haluamme mennä? No emme tienneet. Siitä alkoi osakkaiden kanssa määrätietoinen työ ohjausvoiman määrittämiseksi.

Kirstilaxin perustehtävä on: tuottaa palveluja kotien asumisviihtyvyyteen ja omaisuuden arvon vaalimiseen. Hallituksen tulee varmistaa, että tämä toteutuu käytännössä. Johtamisaineokset ovat hänen mukaansa yksinkertaiset.

- Johdon tulee kerätä tiedot siitä, miten ympäristö elää ja mikä on taloyhtiön tila. Johto tekee linjapäätökset, tukee toimeenpanoa sekä valvoo toiminnan ja talouden onnistumista.

Yhtiön visio kertoo, millaiseksi yhtiö haluaa kehittyä. Näkemys elää ja muuttuu ajan kuluessa.

- Haluamme hoitaa asiat niin, että yhtiön asukkaat, osakkaat ja yhteistyökumppanit suosittelevat meitä ja kokevat roolinsa tärkeäksi, Killström toteaa.

Ohjausvoima kertoo myös, miten tavoitteita käytännössä tulkitaan. Esimerkiksi ”vakaa talous” tarkoittaa käytännössä, että lainat on hoidettu, korot ovat asianmukaiset ja että kassassa on 2-3 kuukauden puskuri.

Säännöllinen yhteydenpito avainasemassa

Yhteistyökumppaneihin pidetään yhteyttä 2-3 kuukauden välein. Silloin tarkastellaan, mitä on tulossa ja miten on mennyt. Esimerkiksi huoltomieheltä kysytään, mihin asioihin hän on työssään törmännyt. Näin molemmat osapuolet ymmärtävät paremmin toisiaan.

Ohjausvoiman toimivuutta mitataan osakas- ja asukaskyselyin. Niillä mitataan, miten hallitus ja yhteistyökumppanit onnistuvat työssään. Kyselyin kartoitetaan myös asukkaiden ja osakkaiden toiveita.

- Toiveita saa esittää ja ne ideat toteutetaan, jotka suinkin pystytään, Killström linjaa.

Hallituksessa on selkeä työnjako

Kirstilaxin hallituksen viiden jäsenen tehtävät on jaettu kunkin kiinnostuksen pohjalta. Yksi vastaa kierrätyksestä, yksi talon turvallisuudesta ja yksi taloudesta. Yhdelle kuuluu viestintä ja yksi vastaa pysäköinnistä.

- Liian monessa yhtiössä puheenjohtaja jää työnsä kanssa yksin, Killström summaa.

Hallitus kokoontuu noin 8–10 kertaa vuodessa ja kokoukset ovat tehokkaita. Esityslista tulee ajoissa ja se sisältää yleensä valmiit päätösehdotukset. Näin kokouksessa kirjataan vain päätös. Jo seuraavana päivänä saadaan isännöitsijältä pöytäkirjaluonnos, joka menee kommenttikierrokselle. Pöytäkirjat saadaan nopeasti ja niistä saa hyvän pohjan toimintakertomukselle.

Noin kuukausittain kirstilaxilaiset saavat tiedotteen, jossa kerrotaan talon tapahtumat nyt ja lähiaikoina sekä mitä kukin voi tehdä asumisviihtyvyyden edistämiseksi. Viestintä kehittää yhteisöä ja lisää asumisen mukavuutta. Viestintä osoittaa myös kirstilaxilaisille, että he ovat hallituksen työskentelyn keskiössä.

Kiinteistösaneerauksen jälkeen panostetaan yhteisöllisyyteen

Kirstilaxissa on juuri saatu päätökseen erittäin mittava kiinteistösaneeraus. Sekin toteutettiin pieteetillä. Ennen hanketta tehtiin laaja riskianalyysi.

- Kokosimme remontin perustaksi asumisen trendejä, parhaita käytäntöjä sekä raportteja eri yliopistoista sekä yhteiskunnan ja rakentamisen tahoilta. Kyllähän se työlisti, mutta auttoi hurjasti urakassa. Tiesimme, millaisia päätöksiä tulee tehdä, Killström toteaa.

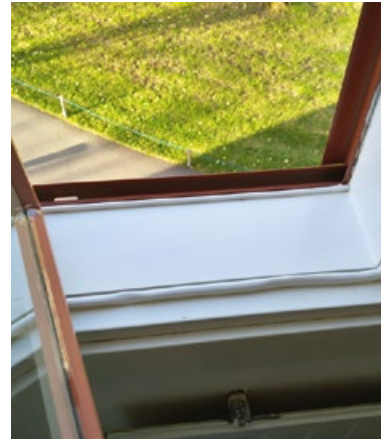
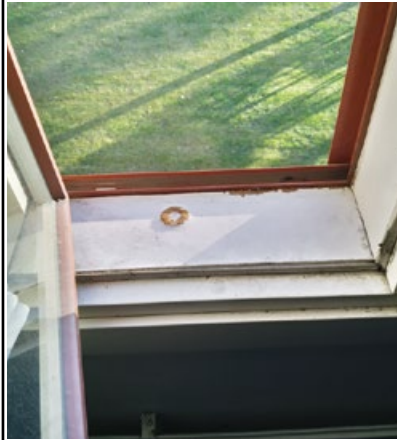
Saneeraushanke alkoi valitsemalla valvojan, joka toimi samalla projektin johtajana. Kun tiedettiin, mitä oltiin tekemässä, valittiin tahot, joilta pyydettiin tarjous. Varteenotettaviin urakoitsijaehdokkaisiin tutustuttiin erikseen työpajoissa. Niissä kartoitettiin, mitä kukin ehdokas piti tärkeimpinä tekijöinä urakan onnistumisessa, millainen on urakoitsijan työote sekä millainen on hallituksen, valvojan ja urakoitsijan keskinäinen ”kemialla”.

Tarjoukset menivät vain valvojalle. Hallitus tutustui niihin vasta, kun ehdokkaat oli pisteytetty työpajassa. Tämä varmisti myöhemmin laadun ja asioiden sujumisen.

- Monet taloyhtiöt tuntuvat valitsevan urakoitsijan vain hinnan perusteella. Tämä voi kuitenkin merkitä, huonoa laatua, helposti rikkoutuvia osia tai heppoisia työratkaisuja, Killström varoittaa.

Kiinteistösaneeraus on nyt valmistunut. Kokonaishinnaksi tuli 1 100 €/m². Urakka rahoitettiin HYPO:n 30 vuoden lainalla, jolloin vastike saatiin pidettyä kohtuullisena. Remontin jälkeen aletaan yhtiössä kehittää yhteisöllisyyttä.

TEKSTI JA KUVA Taira Sjöblom-Tallus



Ikkunoiden korjaamisen
asiantuntija ja ammattilainen

SELIK NOVA

- Puu-alumiini -ikkunoiden huoltotyöt (kaikki valmistajat)
- Puu-ikkunoiden huoltotyöt
- Käyntien sovitukset
- Aukipitolaitteiden huolto, asennus ja muutostyöt
- Lasituslistojen vaihtaminen ja asentaminen
- Kittausten uusiminen
- Lukkojen ja pitkäsulkijoiden huolto
- Pitkäsulkijoiden vaihto
- Raitisilmaventtiilien huolto ja asennus karmeihin
- Karmien ja pokien maalaus
- Lahokorjaukset
- Vesipeltien uusiminen
- Rätätelöidyt ratkaisut
- Ikkunoiden ja ovien kuntokartoitukset

 **Selik Nova**

SELIK NOVA OY | Trappukorventie 8, 04220 Kerava
info@seliknova.fi | 040 516 84 18

facebook.com/seliknova | linkedin.com/company/35684662

Digitaalinen arki on jo täällä – asumisessa se odottaa yhä läpimurtoa



TEKSTI Kirsi Suopelto
OTM, MBA,
Kiinteistöliitto Uusimaan
hallituksen jäsen

Kuvitellaan taloyhtiö, jossa yksi digitaalinen palvelu tukee asumista kokonaisvaltaisesti. Saunavuorot, taloyhtiöpesulat ja muut yhteiset tilat varataan, ja kulku niihin hoituu älypuhelimella. Taloyhtiön tiedotteet, energiankulutuksen seuranta sekä ohjeet ja asiakirjat löytyvät samasta paikasta aina ajantasaisina ja helposti saatavilla.

Tulevaisuudessa tekoälypohjainen palvelu voisi vaikkapa optimoida yhteistilojen käyttöä, ehdottaa ratkaisuja havaitsemiinsa poikkeamiin energiankulutuksessa tai laatia hallitukselle päätösehdotuksia keräämänsä tiedon pohjalta.

Kyse ei ole kaukaisesta visiosta, sillä kuvattuja digitaalisia palveluja on jo olemassa. Ne eivät kuitenkaan ole vielä arkipäivää läheskään kaikissa suomalaissa taloyhtiöissä.

Sujuvampaa arkea ja parempaa päätöksentekoa

Asukkaalle digitaalisuus näkyy ennen kaikkea sujuvampana ja ennakoitavampana arkena, kun kiinteistön palvelut ovat käytettävissä ja viestintä hoituu yhdessä kanavassa. Tiedon liikkuminen myös asukkaiden välillä lisää uudenlaista yhteisöllisyyttä ja esimerkiksi naapuriapua on helpompi pyytää ja tarjota.

Taloyhtiön hallitukselle digitaaliset palvelut antavat paremman kuvan yhtiön tilanteesta, tehostavat viestintää ja päätöksentekoa. Päätökset perustuvat ajantasaiseen tietoon, toimintavarmuus ja läpinäkyvyys lisääntyvät.

Tehokkuutta isännöintiin ja huoltoon

Isännöinnin ja huollon näkökulmasta suurimmat hyödyt syntyvät hallinnollisen työn kevenemisestä ja toiminnan tehostumisesta. Kun viestintä, varausjärjestelmät, kulunhallinta ja vikailmoitukset ovat yksi kokonaisuus, vähenevät manuaaliset työvaiheet, turhat kirjaamiset ja inhimilliset virheet. Tämä säästää aikaa ja rahaa.

Myös digitaaliset kulunohjaus- ja energiaseurantaratkaisut parantavat turvallisuutta ja tukevat kestävämpää asumista, kun poikkeamiin voidaan reagoida ajoissa ja energiankäyttöä ohjata todelliseen tarpeeseen perustuen.

Digitaalisuus voi lisätä osallisuutta

Huolia herättää toisinaan senioriasujien kyky käyttää digi-

taalisia palveluita. Hyvin suunniteltuina ne ovat selkeitä ja saavutettavia kaikille käyttäjille, ja tietoturva on myös huomioitu. Digitaaliset palvelut tukevat osallisuutta myös silloin, kun fyysinen toimintakyky heikkenee. Taloyhtiön asioita ja viestintää on helpompi seurata, ja tarvittaessa omaiset voidaan lisätä palvelun käyttäjiksi.

Mikä hidastaa kehitystä?

Digitaalisten asumispalvelujen yleistymistä hidastaa ennen kaikkea asumisen digiekosysteemin kehittämättömyys. Ratkaisut palvelevat usein vain rajattuja tarpeita, kuten isännöintiä, huoltoa tai yksittäisiä teknisiä järjestelmiä. Koko taloyhtiön arkea yhdistäviä kokonaisuuksia on toistaiseksi vähän.

Suhtautuminen uusiin toimintamalleihin on osin varovais- ta. Digipalvelut mielletään helposti kulueräksi, vaikka kyse on useimmiten investoinnista tehokkuuteen, turvallisuuteen ja asumisen laatuun. Takaisinmaksuaika voi olla yllättävänkin lyhyt.

Näin liikkeelle

Älypuhelimella pankkiasiat hoituvat hetkessä, terveystaloihin voi varata ajan ja kaupakassin saa kotiovelle muutamalla painalluksella. Silti asuminen – yksi elämämme keskeisimmistä peruspilareista – on digitaalisesti yllättävän alkutekijöissään.

Taloyhtiössä digitalisaation edistäminen ei yleensä vaadi suurta kertarysäystä, vaan harkittuja, vaihteittain eteneviä askeleita. Kun ratkaisuja tarkastellaan kokonaisuutena, asukkaiden, hallituksen, isännöinnin ja huollon näkökulmasta, palvelut muuttuvat ymmärrettäviksi välineiksi eikä hankalasti hahmotettaviksi kuluiksi.

Hyvä lähtökohta on tunnistaa oman taloyhtiöarjen kipupisteet ja etsiä niihin ratkaisuja: missä tieto ei kulje, mihin kuluu turhaa aikaa tai mikä aiheuttaa toistuvia haasteita. Vastauksia ja palvelun tarjoajia löytyy helposti verkosta tai kysymällä neuvoa vaikkapa isännöitsijältä. Pienikin ensiaskel voi käynnistää muutoksen kohti sujuvampaa arkea.

Katmannin kattopalvelut kattavat kaiken mitä kattosi tarvitsee.

KATMAN.FI



Katon korjaaminen ja huoltaminen on viisasta tehdä jo ennen vesivahingon syntymistä. Katman on kattojen uudisrakentamisen, saneeraukseen ja huoltoon erikoistunut ammattilainen.

VANTAA

Uranuksenkuja 1 D
01480 Vantaa
puh. (09) 354 01300
vantaa.myynti@katman.fi

KATMAN

Kotipaikka: Oulu
Y-tunnus: 1826274-6
etunimi.sukunimi@katman.fi
www.katman.fi

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin



LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



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

Aika uusia elementtisaumat? Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani*

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

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi

010 212 3770 / 040 528 7937



Onko taloyhtiösi valmis palvelemaan myös diginatiiveja?

Miten hoidat pankkiasioinnin, varaat matka- ja tapahtumaliput tai pidät yhteyttä tuttuihin? Uskon, että moni hoitaa itseni tarvoitinsa mobiilisovelluksilla tai vähintään mobiilioptimoituilla verkkosivuilla. Entä miten hoituvat taloyhtiön asiat?

Huoneistotietojärjestelmän vaatimukset ovat vauhdittaneet isännöinnin digitalisaatiota, mutta edelleen monet taloyhtiöiden asukkaiden asiat hoidetaan perinteisin tavoin. Etenkin mobiiliasioinnissa taloyhtiöt ovat jääneet jälkeen.

Tilanne on ymmärrettävä, sillä taloyhtiöiden on palveltava monimuotoista omistajien ja asukkaiden joukkoa diginatiiveista ikääntyneisiin. Etenkin kaupungeissa vieraskieliset asukkaat tuovat oman lisänsä asiointiin. Keskeistä onkin miettiä, miten taloyhtiöiden digitaaliset ratkaisut voivat helpottaa arkea, mutta eivät sulje ketään ulkopuolelle. Mikään yksittäinen ratkaisu ei palvele kaikkia, ja monikanavaisuus onkin keskeinen tekijä onnistumisessa.

Onko digi kuitenkin tärkeää?

Kiinteistö- ja Isännöintiliiton tutkimuksessa (2025) alle 1 % vastaajista piti digiosaamista isännöitsijän osaamisen tärkeimpien ominaisuuksien joukossa, kun vastaajia pyydettiin valitsemaan kolme tärkeintä asiaa. Helppo tulkinta on, ettei digitaalisuus ole kovin tärkeää.

Digitaidot eivät ole itseisarvo, mutta digitaaliset ratkaisut tukevat onnistumista tärkeiksi koetuissa asioissa kuten asioiden loppuun saattamisessa sekä tiedottamisessa.

Vastaajajoukon rakenne vaikuttanee myös tuloksiin: alle 6 % vastaajista oli alle 40-vuotiaita ja 67 % yli 60-vuotiaita.

Lotta Elina Mäkisen vuonna 2024 tekemässä opinnäytetyössä selvitettiin, miten taloyhtiöiden asukkaat haluavat hoitaa asioitaan. Vastaajat valitsivat kaksi mieleisintä asiointitapaa, ja lähes puolet halusi hoitaa asioita mobiilisti. Seuraavaksi suosituimpia olivat kirjautuminen isännöintitoimiston verkkopalveluun ja verkkolomakkeen lähettäminen. Alle kolmasosa halusi hoitaa asioita soittamalla.

Toisin kuin edellisessä tutkimuksessa, vastaajista 42 % oli alle 40-vuotiaita ja vain noin kolmasosa yli 60-vuotiaita, mikä osaltaan selittää tulosten eroa.

Mobiiliasioinnin mahdollisuudet taloyhtiöissä

Olen kuullut usein argumentin, ettei taloyhtiöiden asioiden hoitoa kannata digitalisoida, koska se sulkee osan asukkaista ulkopuolelle. Mutta eikö sekin sulje, jos asiat hoituvat vain puhelinsoitoilla virka-aikaan? Viimeistään uusi omistajien ja hallitusten jäsenten sukupolvi vaatii digitaalisia ratkaisuja.

Ei kannata pyristellä vääjäämättömästi vastaan, vaan miettiä omalle taloyhtiölle sopivia ratkaisuja ajoissa.

Eryyisesti kannattaa selvittää mobiiliasioinnin mahdollisuuksia, sillä se aktivoi asukkaita itsenäiseen ja ajasta riippumattomaan asioiden hoitoon, lisää tiedon läpinäkyvyyttä ja tehostaa tiedottamista. Tämä voi kasvattaa laajemmin kiinnostusta

ja sitoutumista oman taloyhtiön asioihin.

Mobiiliasiointi vapauttaa myös isännöitsijöiden aikaa rutiinistyöstä arvoa tuottavaan asiantuntijatyöhön. Yhä suuremmissa taloyhtiöissä voidaan myös pohtia omatoimi-isännöintiä vaihtoehtona, kun digitaaliset ratkaisut helpottavat työtä ja asukkaat hoitavat oman osuutensa asioista itse.

Taloyhtiön digitalisaatiota ei kannata jättää tekemättä siksi, että osa asukkaista ei käytä palveluita. Sen sijaan on syytä pohtia, kuinka paljon asiat tehostuvat, jos puoletkin asukkaista hoitaa asioitaan itsenäisesti. Mihin säästyvä aika ja resurssit käytetään teidän taloyhtiössänne?

Taloyhtiön digitalisaatiota ei kannata jättää tekemättä.



Elisa Salomäki

TEKSTI Susanna Lahtinen
Tuotejohtaja, Mainer

DNA:n asiakkaille koittaa vauhdikkaat ajat

DNA

Valokuitu taloyhtiöihin

DNA pistää tuulemaan ja rakentaa supernopean valokuituverkon kaikkiin nykyisiin kaapeliasiakastaloyhtiöihin seuraavan kolmen vuoden aikana. DNA päivittää omaa kaapeliverkkoaan ja korvaa sen valokuitutekniikalla. Taloyhtiöasukkaat voivat siis luottaa siihen, että DNA:lta saa varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.

Rakennamme valokuidun asuinalue kerrallaan ja näin vältämme turhaa kaivamista ja häiriöitä asukkailla. Kokonaisuus on taloyhtiöille vaivaton ja ekologisesti kestävä – siis kaikin puolin mutkaton. Valokuidun rakentaminen on DNA:n tarjoama etu taloyhtiöille. Kiinteistölle ei aiheudu valokuidun asentamisesta kuluja.

Nyt on hyvä hetki uudistaa taloyhtiönetin sopimus

Mietikö, miten valokuituasiasia alueellasi etenee?

Lue lisää dna.fi/taloyhtiöt ja ota yhteyttä paikalliseen yhteyshenkilöön. Pääkaupunkiseudulla asiasta kertoo mielellään enemmän:



Kari Backman
Myyntipäällikkö
044 044 5004
kari.backman@dna.fi



Mika Vilkuna
Myyntipäällikkö
044 044 5009
mika.vilkuna@dna.fi



Kaj Ohls
Myyntipäällikkö
044 044 3627
kaj.ohls@dna.fi



www.vantaankiinteistopalvelu.com

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

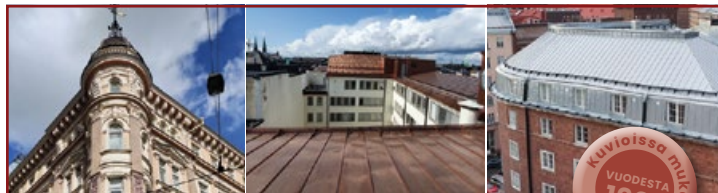
020 7969 310

Kelatie 12 D 1

01450 Vantaa

info@vantaan-

kiinteistopalvelu.com



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**

www.treuthardt.fi



Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy | 09 737 205 | treuthardt.fi

**suunnittelu | valvonta | kuntotutkimukset | hankesuunnittelu
väritutkimukset | kustannusarviot | rakennuttajatehtävät | kilpailutus**



JUHA KANGASNIEMI

Varsinais-Suomen Isännöitsijät ry:n puheenjohtaja, Isännöintiliiton hallituksen jäsen

Isännöinnin ISA-järjestelmä uudistuu – löytyykö vihdoinkin todellinen arvo?

Isännöinnin ISA-järjestelmää on uudistettu vuosien varrella useampaan otteeseen. Silti siitä ei ole muodostunut niin laajasti tunnettua ja aidosti haluttua laatuleimaa kuin alun perin toivottiin. Nyt järjestelmä on jälleen uudistumassa.

Kysymys kuuluukin: onnistutaanko tällä kertaa, vai olemmeko hiekkalaatikolla kaivamassa kuoppaa järjestelmälle, joka lopulta päätetään haudata? Toivottavasti ei, sillä toimiva ja uskottava järjestelmä on tarpeellinen niin isännöintialan toimijoille kuin heidän asiakkailleen eli taloyhtiöille.

On syytä kysyä, onko ISA-järjestelmällä tähän asti tähdätty liikaa tasapaksuun, yhdellä muotilla tuotettuun isännöintiin. Todellisuus on kuitenkin toinen. Taloyhtiöt ovat erilaisia, kuten ihmisetkin. Liisa ja Anna menevät kamppajalle eri toiveiden kanssa ja haluavat hiuksiinsa eri sävyt. Jos lopputulos ei vastaa odotuksia, pettymys ilmaistaan herkästi ja joskus äänekkäästi. Mutta jos väri on juuri oikea, tai jopa parempi kuin osattiin odottaa, tyytyväisyys suorastaan säteilee. Sama pätee isännöintiin. Taloyhtiöt tarvitsevat heidän tarpeisiinsa sopivan toimijan.

Hyötyä prosessista

Auktorisointiprosessi on jo nyt saanut monet isännöintiyritykset kiinnittämään huomiota oikeisiin asioihin: toimintamalleihin, prosesseihin ja laadunhallintaan. Tämä on tärkeää ja arvokasta. Mutta jotta järjestelmä olisi aidosti vaikuttava, tarvitaan näkyvää hyötyä myös asiakkaille.

Uudistuvan ISA-järjestelmän keskeinen kysymys onkin: saadaanko sertifiointista sellainen, joka aidosti auttaa taloyhtiötä pohtimaan, millaista isännöintiä ne

tarvitsevat? Ja ennen kaikkea, tarjoaako järjestelmä tietoa, jonka avulla taloyhtiö pystyy valitsemaan juuri heidän tarpeisiinsa sopivan isännöintikumppanin? Parhaimmillaan sertifiointi voisi auttaa tunnistamaan isännöintiyritysten vahvuudet ja heikkoudet sekä tekemään erot ja laadun näkyväksi. Taloyhtiöille pitäisi syntyä todellinen lisäarvo: väline arvioida, onko kyseisen palveluntarjoaja heidän tilanteeseensa, kokoonsa ja tarpeisiinsa sopiva.

Järjestelmän tulee palvella

On myös syytä pohtia, miksi kaikki isännöintiyritykset eivät ole hakeneet auktorisointia ja miksi taloyhtiöt eivät systemaattisesti vaadi sitä omalta

isännöinniltään. Jos järjestelmä koetaan raskaaksi, epäselväksi tai hyödyttömäksi, sen vetovoima jää väistämättä heikoksi.

Järjestelmän on palveltava kaikkia osapuolia: isännöintiyrityksiä, taloyhtiötä ja koko alaa. Muuten vaihtoehdona on kuopata se. Muistakaamme, että mikään järjestelmä, eikä mikään yritys, ole koskaan aukoton. Toiminta henkilöityy edelleen, vaikka suunta onkin hitaasti muuttumassa.

Lopulta ihminen on aina järjestelmän keskiössä. Hän tuo mukanaan osaamisen, kokemuksen ja inhimilliset kyvyt, mutta myös virheet ja unohdukset. Hyvä järjestelmä ei poista inhimillisyyttä, vaan tukee sitä ja tekee laadusta näkyvää myös silloin, kun kaikki ei mene täydellisesti.

Järjestelmän on palveltava kaikkia osapuolia: isännöintiyrityksiä, taloyhtiötä ja koko alaa.

Unohdit avaimet tai et – olet meille avainasiakas.

Sujuvaa kiinteistöhuoltoa
pääkaupunkiseudulla. Sovitaan
tapaaminen, eikä huollon tahti
jää enää arvailujen varaan.

kiinteistohuoltotahti.fi

kiinteistöhuolto tahti 



SKAALA

UUTUUS:
Arvo-ikkuna

Tehdäänkö markkinoiden mutkattomin ikkunaremontti?

Skaalalta saa taloyhtiöön
ikkunat, ulko- ja parvekeovet
sekä kerrostaso-ovet.

Pyydä tarjous, saat
hinta-arvion jopa tunnissa.

Tilaa ilmainen kohdekartoitus:
soita 010 835 4700
tai skanna QR-koodi



skaala.com

 **Satpa**
SUOMEN ASIAINTUNTIJAPALVELUT



LAADUKAS KUNTOTUTKIJA putkistojen kuntotutkimukset

- ✓ Puolueettomia ja luotettavia kuntotutkimuksia vuodesta 2005. Yli 100 kohteen tutkimukset vuosittain, omin tutkimuslaittein.
- ✓ Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta.
- ✓ Vuosien asiakkuuksia ja asiakkaiden laaja luottamus. Laadukas lopputuote asiakkaalle, joka takaa jatkuvuuden.

✉ info@satpa.fi
🌐 www.satpa.fi

☎ 045 133 3328



Elementti- saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt

• PAIKKAUS • MAALAUUS • PESU

Koko projekti alusta loppuun



SUOMEN
RAKENNUS
SAUMAUS
YHDISTYS

SAUMAXI OY

saumaxi.fi • saumaxioy@gmail.com • Pasi Haverinen 044 302 3817 • Jorma Huotari 040 500 6275

tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

SYS
AUDIT

TIILINTARKASTUSYHTEISÖ

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

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

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

Puusepäntie 2,
06150 PORVOO
Puh. 010 – 420 2254

www.sysaudit.fi

PORVOO

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

 **Termotohtori.fi**



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

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

Lue lisää: www.termotohtori.fi/Airsepex

PATTERIVERKOSTON TASAPAINOTUS JA
PERUSSÄÄTÖSUUNNITTELU:

- Urakan läpivienti kokonaispalveluna, tasaiset lämpötilat, äänetön verkosto, asumismukavuutta, säästöä energiakuluihin

Lue lisää: www.termotohtori.fi/Suunnittelu

OTA YHTEYTTÄ:

asiakaspalvelu@termotohtori.fi
044 237 2979, 0400 292945





NIKLAS LINDBERG
Lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Isännöitsijän toimivallasta asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiössä toimivalta on jaettu muista osakeyhtiöistä poiketen niin, että yhtiökokouksella on yleistöimivalta, kun taas hallituksen ja mahdollisen isännöitsijän toimivalta on rajoitetumpaa. Toimivallanjako taloyhtiössä on periaatteessa selkeä: ylintä päätösvaltaa käyttää yhtiökokous, hierarkiassa seuraavana on hallitus ja tämän jälkeen isännöitsijä.

Vaikka toimivallanjako on periaatteessa selkeä, törmäämme silti aina aika ajoin käytännön tilanteisiin, joissa ei olekaan niin yksinkertaista sanoa, mistä asioista hallitus tai isännöitsijä tarkalleen saavat päättää itsenäisesti. Toimivaltaa koskevat säännökset ovat yleisluontoisia ja jättävät siten tilaa tulkinnalle, eikä myöskään sovi unohtaa, että taloyhtiötä on monenlaisia, lähtien yhden omakotitalon miniyhtiöistä aina useamman sadan huoneiston jättiyhtiöihin. Näin esimerkiksi euromääriäisiä, yleisesti sovellettavia raja-arvoja ei ole mahdollista määrittää hallituksen tai isännöitsijän päätöksenteko-oikeuden raameiksi.

Lain mukaan Yhtiön koko ja toiminta on otettava huomioon kussakin yksittäistapauksessa, kun arvioidaan, riittääkö hallituksen tai isännöitsijän toimivalta tietyn päätöksen tekemiseen.

Isännöitsijän tehtävänä on lain mukaan huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Käytännössä isännöitsijän tehtävistä on yleensä määrätty tarkemmin isännöintisopimuksessa, johon on syytä tutustua arvioitaessa, onko isännöitsijä mahdollisesti ylittänyt päätöksentekovaltansa. Lähtökohtana on pidettävä, että isännöitsijä voi päättää itsenäisesti vain sellaisista pienhköistä asioista, jotka kuuluvat kiinteistön ja rakennuksen pitoon tai muuhun yhtiön päivittäiseen hallintoon. Hyvin kiireellisissä tapauksissa, kuten esimerkiksi äkillisen vesivahingon tai tulipalon sattuessa, isännöitsijä saa ja hänen tuleekin, tehdä yhtiön edun kannalta tarpeellisia päätöksiä vahingon

rajoittamiseksi, mutta silloinkin hallitusta tulee informoida asiasta mahdollisimman pian.

Isännöitsijän päätösvallassa ei yleensä ole enempää kuin isännöitsijän tehtävien hoitamisen kannalta tarpeelliset asiat, eivätkä yhtiötä koskevat, selvästi harkinnanvaraiset päätökset yleensä kuulu isännöitsijälle. Asioiden valmistelu ja esittelemine hallituksen kokouksissa sen sijaan on isännöitsijän tyypillinen tehtävä, kuten myös päätösten täytäntöönpano, eikä tarvittavien päätösten hakemista hallitukselta sovi unohtaa.

Isännöitsijän toimivaltaan ei voida yleensä katsoa kuuluvan se, mitä palveluntarjoajaa taloyhtiö käyttää palveluiden tai hyödykkeiden hankkimiseen. Näin ollen tietyn sähkömyyjän valitseminen, eikä etenkin taloyhtiön sitouttaminen pitkään määräaikaiseen sähkönmyyntisopimukseen, lain mukaan kuulu isännöitsijän päätösvaltaan. Tällaisiin toimenpiteisiin isännöitsijä tarvitsee hallituksen tai yhtiökokouksen valtuutuksen, jonka puuttuessa isännöitsijä voi joutua korvausvastuuseen, mikäli yhtiölle aiheutuu vahinkoa.

Myös yhtiön vakuutusyhtiön tai vakuutusmeklaripalvelujen vaihtaminen on päätös, jota isännöitsijä ei saa tehdä ilman hallituksen tai yhtiökokouksen valtuutusta, riippumatta siitä, onko päätöksellä kustannusvaikutuksia, tai ei. Oikea tapa toimia tällaisissa tilanteissa on, että isännöitsijä vie asian hallitukselle päätettäväksi, minkä jälkeen isännöitsijä hoitaa jatkotoimenpiteet hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti, eli laissa säädettyä marssijärjestystä noudattaen.

Oikea tapa toimia on hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti, eli laissa säädettyä marssijärjestystä noudattaen.

Neuvonta

Uuden osakkeenomistajan vastuu edellisen osakkaan rästeistä



MIA PUJALS
lakiasiainjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkeenomistajan maksuvaikeudet ovat lisääntyneet, ja yhä useampi taloyhtiö on tilanteessa, jossa yhtiöllä on useampia erilaisia saatavia perittävänä osakkaalta. Maksamatta saattaa olla varsinaisten vastikkeiden lisäksi esimerkiksi käyttökorkvauksia tai saatavien perinnästä syntyneitä kuluja. Mistä yhtiön saatavista osakkeen uusi omistaja on vastuussa?

Kukin osakkeenomistaja vastaa vastikkeiden maksamisesta lähtökohtaisesti vain omistusajaltaan. Asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella osakkeen uusi omistaja on kuitenkin edellisen ohella vastuussa ennen omistusoikeuden siirtymistä syntyneistä vastikerästeistä määrällisesti kuuden kuukauden ajalta. Tämä edellyttää lisäksi, että erääntyneet vastikerästit on merkitty isännöitsijäntodistukseen. Jos yhtiöjärjestys sisältää määräyksen ns. käyttökorkvausten rinnastamisesta vastikkeisiin, koskee uu-

den omistajan vastuu samoin edellytyksin myös maksamattomia käyttökorkvauksia.

Sen sijaan uusi omistaja ei vastaa taloyhtiölle syntyneistä muista saatavien perintään liittyvistä kuluista. Jos kuitenkin huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, saa uusi omistaja huoneiston hallintaansa vain maksamalla kaikki yhtiön sellaiset saatavat, jotka voitaisiin kattaa huoneistosta perittävällä vuokralla.

HISSIKONSULTOINTIA

Erityisosaamista hissi- ja liukuporrasasioissanne



www.hnhissikonsultointi.fi



040 153 1171

HN **HISSI OY**
KONSULTOINTI

Neuvonta

Käyttövesiputkien asennus ja vastuu kunnossapidosta

Neuvonnassamme kysytään toisinaan ohjeistusta tilanteeseen, jossa osakkeenomistaja haluaa asentaa muutostyössään käyttövesiputket rakenteisiin vastoin yhtiön linjausta. Onko osakkeenomistajalla oikeus tällaiseen muutokseen ja jos on, niin kuka vastaa käyttövesiputkien kunnossapidosta jatkossa?

Asunto-osakeyhtiölain nojalla osakkeenomistajalla on varsin laaja muutostyöoikeus hallitsemassaan huoneistossa. Yhtiöllä on oikeus kieltää muutostyö vain silloin, jos työstä aiheutuu kohtuutonta haittaa. Koska käyttövesiputket voidaan hyvän rakennustavan mukaisesti asentaa rakenteisiin, kunhan mm. huolehditaan siitä, että mahdollinen vuotovesi tuodaan esille ja putket eristetään niin, että ne eivät voi jäätyä, ei yhtiö voi kieltää osakkeenomistajaa sijoittamasta käyttövesiputkia rakenteisiin.

Lähtökohtaisesti vastuu käyttövesiputkien kunnossapidosta kuuluu asunto-osakeyhtiölain perusteella yhtiölle.

Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön asennukseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa. Näkemysmme mukaan rakenteisiin asennettuja käyttövesiputkia voidaan pitää pinta-asennettuihin putkiin rinnastuvina ja siten jatkosakin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvina. Kuitenkin jos yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan korjaustyön yhteydessä osaksmuutoksena siirretyistä käyttövesiputkista aiheutuisi merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia, kuuluvat tällaiset kustannukset mielestämme osakkeenomistajan maksettavaksi.

MARIA FORSBLOM

lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



ASFALTTIHUOLTO OY



ASFALTOINNIIT



KIVITYÖT

VIHERTYÖT

KIVITUHKAKUKSET

SALAOJAT

MASSANVAIHDOT

ROUTAKORJAUS

MAALIMERKINNÄT



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

Arto Hujanen 0400 857 974

Tomi Hujanen 040 532 4848

Paavo Mörk 040 668 1666

asfalttihuolto@kolumbus.fi

www.asfalttihuolto.fi



PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!

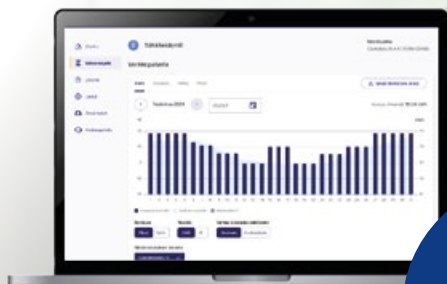
www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Oma Sähköverkko -digipalvelun avulla hoidat kiinteistön sähköliittymän asiat silloin, kun sinulle sopii



Oma Sähköverkko on digitaalinen asiointipalvelu isännöitsijöille ja taloyhtiön hallituslaisille, joka kokoaa sähkökäyttöpaikkojen kulutustiedot yhteen paikkaan. Ilmainen digipalvelu mahdollistaa kiinteistön sähköliittymään liittyvän asioinnin 24/7 ja antaa kokonaiskuvan liittymäkapasiteetista ja sähkönsiirrosta selkeiden kulutusgraafien muodossa.

Asiointipalvelu on käytössä Helen Sähköverkon asiakkaille. Kirjautuminen tapahtuu helposti pankkitunnusten avulla.



Lue lisää ja rekisteröidy:

helensahkoverkko.fi/oma-sahkoverkko

Lyhyt vuokrauskyselyn tulos selvä

Selvä enemmistö jäsenistä haluaa lyhytaikaisen vuokrauksen sallimisen tai kieltämisen yhtiökokouksen päätettäväksi.

Kiinteistöliitto Uusimaa teki marraskuussa jäsenistönsä kyselyn lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta. Sen tarkoituksena oli selvittää, miten lyhytaikaisen vuokrauksen eli arkikielellä Airbnb-toiminnan vaikutukset näkyvät taloyhtiökentässä ja miten siihen suhtaudutaan. Kyselyyn saatiin lähes 3 000 vastausta.

Lähes 80 prosenttia vastaajista katsoo, että taloyhtiön osakkeenomistajien tulisi voida päättää yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöllä, salliiko yhtiöjärjestys Airbnb-vuokrauksen vai ei. Nykytilanteessa kieltoa ei saada voimaan, mikäli yksikin osakas vastustaa sitä. Kiinteistöliitto on esittänyt tätä muutosta parhaillaan käynnissä olevan asunto-osakeyhtiölain uudistuksen yhteydessä, ja sille näyttää olevan hyvin vahva jäsenistön tuki.

Ongelmia oli havaittu paljon

Noin 28 prosenttia vastaajista, eli pääkaupunkiseudun taloyhtiöiden vastuuhenkilöistä, oli kohdannut lyhyt vuokrauksen aiheuttamia ongelmia omassa taloyhtiössään. Näistä merkittävimmit nostettiin melu ja häiritsevä käyttäytyminen, roskaaminen sekä yhteisten tilojen sotkeminen. Airbnb-vuokralaisten todettiin myös aiheuttaneen turvattomuutta, kuten ovikoodien ja avainten leviämistä talon ulkopuolisille henkilöille ja levottomuutta rappukäytävässä. Vastaajista 43 prosenttia ei ollut kokenut häiriöitä.

Taloyhtiöillä ei nykytilanteen puitteissa ole riittäviä keinoja puuttua näihin ongelmiin ja mahdolliset vahingot jäävät yhtiön maksettaviksi. Lyhyt vuokrauksen ongelmista

on tullut yhteydenottoja myös jäsenneuvontaan.

Korvausvastuut ja vakuuttaminen kaipaavat selkiyttämistä

Vastaajista 88 prosenttia katsoi, että lyhyt vuokrauksen harjoittajalla pitäisi olla vakuutus majoittujan kiinteistölle aiheuttamien vahinkojen varalle. Yli 60 prosenttia vastaajista

koki, että lyhyt vuokrauksen tulisi olla luvanvaraista toimintaa, joka edellyttäisi toiminnanharjoittajan rekisteröitymistä.

Puhelinneuvonnassa kysytään erityisesti sitä, kuka vastaa kiinteistön vahingoista. Lähtökohtaisesti vahingon aiheuttaja vastaa, mutta ulkomaisia majoittajia on käytännössä vaikea saattaa edesvastuuseen.

Taloyhtiön ei pitäisi joutua vahinkojen maksamiseksi. Lähes kaikki vastaajat (95 %) näkivät, että joko lyhyt vuokranantajan yksin tai hänen ja majoittujan yhteisvastuullisesti tulisi vastata vahingoista. Vain 5 prosenttia oli tyytyväisiä nykytilanteeseen, jossa lakisääteinen korvausvastuu on majoittajalla.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus ja rakentamislain päivitys vireillä

Lyhyt vuokrauksen sääntely on juuri nyt ajankohtainen kahden vireillä olevan lainsäädäntöhankkeen vuoksi. Oikeusministeriön asettama työryhmä valmistelee muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin ja Ympäristöministeriön työryhmä puolestaan muutoksia rakentamislakiin. Kumpaankin lakiin on tulossa täsmentäviä säännöksiä lyhyt vuokrauksen osalta.

TEKSTI Mika Heikkilä

KUVA Bigstock

Lyhyt vuokrauksen sääntely on juuri nyt ajankohtainen kahden vireillä olevan lainsäädäntöhankkeen vuoksi.



Yhdistys tiedottaa

Minkälaisia ovat vuonna 2025 liittyneet jäsenemme?

Uusista jäsentaloyhtiöistä suurin osa, noin 70 prosenttia on Helsingistä, Espoosta tai Vantaalta. Uusia jäseniä on tullut kuitenkin jopa 15 eri paikkakunnalta.

70 prosentilla uusista jäsenistä on ammatti-isännöitsijän hoidossa. OTO-isännöitsijä on noin 12 prosentilla ja noin 20 prosentilla ei ole isännöitsijää lainkaan. Asiat hoituvat silloin hallituksen jäsenten kesken.

Taloyhtiön jäsenmaksu perustuu kuutiotilavuuteen. Uusista taloyhtiöistä noin 71 prosenttia on alle 7 500 kuutioisia eli jäsenmaksu osuu haarukkaan 164 € - 227 €.

Kiteytettynä: keskimäärin vuonna 2025 liittynyt jäsenemme on Helsingissä sijaitseva pieni, alle 2 500 kuution rivi- ja/tai paritaloyhtiö, jolla ei ole ammattimaista isännöintiä.

Kevätkauden tapahtumat ja webinaarit

- 3.3. Reklamaation tarkoitus ja tekeminen
- 11.3. Hyvin valmisteltu ja sujuva yhtiökokous
- 17.3. Sähköautojen latauspisteiden kartointu ja suunnittelu
- 25.3. Varsinainen yhdistyksen kokous Ostrobotnia, Helsinki
- 25.3. Energiaselvitys ja taloyhtiön energiaremontin hankesuunnitelma
- 13.4. Kylpyhuoneen kunnossapito- ja korjausvastuu
- 21.4. Taloyhtiö 2026 -tapahtuma, Messukeskus, Helsinki
- 11.5. Lyhyt vuokraus taloyhtiössä

Olethan lukenut asiantuntijablogejamme?

Verkkosivuillemme ilmestyy noin kahden viikon välein uusi asiantuntijamme kirjoittama blogi. Aiheet koskettavat aina kulloinkin pinnalla olevia, ajankohtaisia aiheita. Usein blogit käsittelevät juuri neuvonnassa kysytyjä kysymyksiä.

- Kolme luetuinta blogia olivat viime vuonna
- Mitä oikeuksia osakkaalla on taloyhtiössä?
- Asunto-osakeyhtiölain mukaiset hyvitykset - mikä voi mennä pieleen?

Hallituksen rooli yhtiön korjaushankkeessa. Löydät blogit etusivultamme osoitteesta ukl.fi.

Seuraa somekanaviamme

Kiinteistöliitto Uusimaa nostaa esiin ajankohtaisia aiheita Facebookissa, Instagramissa ja LinkedInissä. Ota kanavat seurantaan!



VOLTACO

SCANOFFICE
LATAUSPARTNERI

Zaptec



Kaikki vastuunjaosta

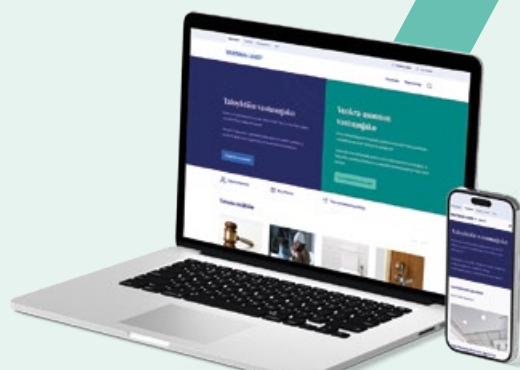
Kenelle kuuluu liesituulettimen uusiminen?
Mitä huoneistopihalle saa rakentaa?
Kuka vastaa osakkaan asentamasta hanasta?

Näihin ja muihin vastuunjaon kysymyksiin löydät
vastaukset VASTUUNJAKO®-tuotteistamme.

Omat tuotteet isännöitsijälle,
taloyhtiön hallitukselle ja asukkaille.

Tutustu ja tilaa:

kiinteistomedia.fi/vastuunjako



VASTUUN/JAKO®

KIINTEISTÖ-
MEDIA 



Kuuntelemme, välitämme ja palvelemme

Tarjoamme isännöintipalvelua taloyhtiöille,
jotka haluavat pitkäjänteistä, asiantuntevaa
ja suunnitelmallista isännöintiä.

Ota yhteyttä ja keskustellaan toiveistanne lisää!

hsi.fi

