

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

3/2024

Esimerkki Espoosta

ONNISTUNUT PROJEKTI KÄÄNSI VASTOINKÄYMISET VOITOKSI

Jäsenyytyväisyyskysely:
Vastaajista 96 %
suosittelee jäsenyyttä

Maalämpö tuo
säästöjä ja kestävyyttä
taloyhtiölle

Korjausrakentamisbarometri
ennustaa pientä piristymistä
pääkaupunkiseudulle

Teemme taloyhtiön tarpeisiin
räätälöityjä, edullisia ja hinta-
vakaita energiaratkaisuja,
jotka auttavat pitämään laskut
ja päästöt kurissa.

Se on taitoa tehdä vähemmästä enemmän.



Asuminen kallistuu edelleen – loppuvatko asukkaiden ja taloyhtiöiden rahat?

Syyskuussa julkistettu Indeksitalo 2024 -kysely osoitti, että kiinteistökustannukset kasvavat edelleen. Kaupungeissa on myös isoja eroja. Kalleimpana jatkaa Helsinki, jossa kulut kasvoivat vuodessa 9,4 prosenttia (+9,2 % vuonna 2023). Vastaavasti Espoossa kulut nousivat 4,5 ja Vantaalla 5,5 prosenttia.

Viiden vuoden tarkastelussa kiinteistökustannukset ovat nousseet Helsingissä 43 prosenttia, Vantaalla 24,5 ja Espoossa 18,4 prosenttia.

Euroina Helsingin kustannus on nyt 4,33 € asuinneliötä kohti, kun koko maan keskiarvo on 3,24 €/m². Tontin kiinteistövero sekä kaukolämmön hinta ovat suurimmat tekijät Helsingin kalleudessa. Espoossa kustannus on 3,34 ja Vantaalla 3,19 €/m². Tyypillisen 90 neliöisen perheasunnon osalta Vantaa on vuositasolla keskimäärin 1 231 euroa Helsingiä edullisempi asuinkunta.

Saako korjauksiin rahaa?

Korjauslainojen saatavuuteen ja hintaan vaikuttavat muun muassa yhtiön sijainti, korjaushistoria, hallinnon luotettavuus, osakaskunnan rakenne ja yhtiön arvo suhteessa korjaushankkeeseen. Lainan saanti ei enää ole itsestäänselvyys, ja siksi lainarahan saatavuus kannattaa varmistaa ajoissa.

Taloyhtiön hyvä hoito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä. Perustellut ja tarpeelliset korjaushankkeet eivät jäädy tekemättä. Katon tai putkien oikea-aikainen korjaaminen on aina parempi ratkaisu kuin vuotovahinkojen jatkuva korjaaminen.

”Kiinteistöliitto Uusimaa vastustaa kaikkia muutoksia, jotka nostavat jo nykyisellään liian korkeita asumiskuluja pk-seudulla.”

Tonttien veroprosentin alaraja nousi tämän vuoden alussa 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin. Jo tämä uudistus korotti maapohjan kiinteistöveroa rajusti lähes kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa, erityisesti Helsingissä. Lokakuussa on

Keväällä tehdyn hoitovastikekyselyn mukaan vastikerästit ovat kasvaneet hyvin vähän, joten osakkaiden talous vaikuttaisi kestävä ylläpitokorjauksia melko hyvin. Toisaalta ei-välttämättömiä hankkeita on varmasti ihan viisastakin arvioida kriittisesti.

Kiinteistöverojen nousu uhkaa

odotettavissa hallituksen esitys maapohjan ja rakennusten arvostamisen muutoksesta, joka todennäköisesti tulisi vielä kiristämään kiinteistöverotusta erityisesti kasvukeskuksissa.

Verohallinnon ennuste vuoden 2024 kiinteistöverokertymästä on 2 413 miljoonaa euroa, josta noin kolmannes kertyy pk-seudun kiinteistöistä. Kiinteistöliitto Uusimaa vastustaa kaikkia muutoksia, jotka nostavat jo nykyisellään liian korkeita asumiskuluja pk-seudulla.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Tuottaja Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi

Taitto Samuli Lahtinen

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi ja

Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi

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

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

Osoiteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden 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 yhteenvedo

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



**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

Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 3/2024

PÄÄKIRJOITUS

3 Pääkirjoitus

AJANKOHTAISTA

5 Ajassa

ARTIKKELIT

8 Maalämpö tuo säästöjä ja kestävyttä taloyhtiöille



12 Käyttövesiverkoston perussäädöllä voidaan pienentää asumiskustannuksia

14 Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke tukee ikäihmisten asumista

16 Jäsentyytyväisyyskysely: Vastaaajista 96 % suosittelee jäsenyyttä

EDUNVALVONTA

19 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi - vaikutus Suomen taloyhtiöille

20 Miten onnistunut projekti käänsi vastoin käymiset voitoksi



23 Korjausrakentamisbarometri ennustaa pientä piristymistä pääkaupunkiseudulle

26 Sisärjäjestömme Ruotsissa

29 Rakennusvalvontapalvelut uuden edessä

ASIAANTUNTIJALTA

32 Huolenpitoa kiinteistön koko elinkaarelle

33 Lakipalsta: Osakkaan konkurssi ja huoneiston hallintaanotto vastikerästeistä

NEUVONTA

34 Äänioikeus yhtiökokouksessa ja Pari sanaa vastuuvapaudesta

KOLUMNI

37 Rakennusalan kulttuurinmuutos tehdään yhdessä

ASIAANTUNTIJA TUTUKSI

38 Marja Tirronen

39 Yhdistys tiedottaa

Isännöinnin ostamisesta uusi verkkokurssi

Taloyhtiön hallituksen toiminnassa eräs tärkeimpiä ratkaisuja on onnistua isännöinnin hankinnassa. Osaavan isännöitsijän ja isännöintiyrityksen valintaan kannattaa käyttää aikaa ja hyvää harkintaa. Isännöintipalvelujen avuksi on nyt käytössä jäsensivuilta löytyvä uusi verkkokurssi.

Isännöinnin ostaminen -verkkokurssin avulla hallitus saa käsityksen siitä, mitkä seikat ovat olennaisia isännöintiä hankittaessa, mikä merkitys on huolellisesti tehdyllä tarjouspyynnöllä, mitä seikkoja on syytä huomioida ja kuinka isännöinnin ostaminen etenee hallitusti. Sisältö on suunniteltu erityisesti ajatellen asunto-osakeyhtiöitä.

Kurssin suorittamiseen kuluu tehokasta opiskelu-aikaa noin 2-3 tuntia. Kurssia ei ole pakko suorittaa kerralla loppuun, vaan sitä voi opiskella omassa tahdissa, oman aikataulun mukaisesti. Verkkokurssi löytyy jäsensivuilta kohdasta *Videot ja verkkokurssit*. Jäsensivujen käyttö vaatii kirjautumisen.



📍 Loviisan voittajatalon isännöitsijä Peter Antas (Kiinteistö Memo), hallituksen pj. Gisella Forsblom ja jäsen Kirsi Salomaa. Kuva: Itäväylä/M. Wahlström.



📍 Porvoon voittajatalon isännöitsijä Ari-Pekka Eerola (Retta Isännöinti Porvoo), hallituksen pj. Outi Lankia ja jäsen Pirjo Nybom. Kuva: Itäväylä/M. Wahlström.

Korjausrakentamista palkittu jo neljännesvuosisadan

Porvoon Kiinteistöyhdistys on kannustanut kilpailun kautta taloyhtiöitä jo neljännesvuosisadan ajan niin suuriin kuin pieniinkin korjauksiin. Tänä vuonna voittajiksi selvisivät Asunto Oy Aleksanterinkatu 17 Porvoosta ja Asunto Oy Malaga Loviisasta.

Porvoon keskustassa sijaitseva Asunto Oy Aleksanterinkatu 17 siirtyi kaukolämmöstä maalämpöön noin 200 000 euron investoinnilla. Taloyhtiö on vuodelta 1986 ja siinä on 22 huoneistoa. Osakkaiden kaukolämpölaskujen maksuun käytetyt rahat menevät nyt maalämpöinvestointia varten otettuun lainaan ja kokonaiskulu on plus miinus nolla. Yhtiössä on myös otettu käyttöön aurinkopaneelit.

Loviisan Asunto Oy Malaga Mariankatu 22 lisäsi asumismukavuutta kahdella jälkiasennushissillä. Taloyhtiö on valmistunut vuonna 1957. Siinä on neljä kerrosta ja kaksi rappua. Remontin kustannukset olivat noin 560 000 euroa, johon ARALta tuli avustusta 45 prosenttia. Kustannukset jyvitettiin, jolloin hisseistä eniten hyötyä saavat ylempien kerrosten osakkaat maksoivat suhteessa suuremman osan.

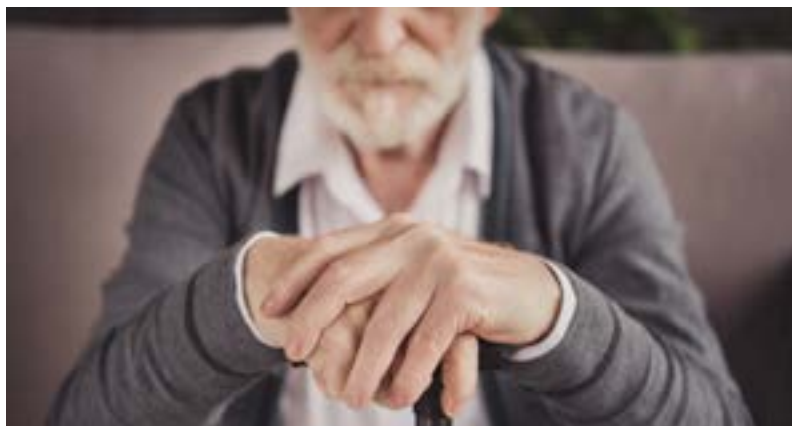
Kilpailun toivotaan kannustavan kaikkia taloyhtiöitä pitämään hyvää huolta osakkaiden omaisuudesta.

Syksyn tärkein korjausrakentamistapahtuma marraskuussa

Kiinteistöliitto Uusimaan järjestämä Korjausrakentamisilta pidetään jälleen 21.11. Paikkana viimevuotiseen tapaan Meetingpark OASIS. Iltaan painottuvassa ohjelmassa käsitellään muun muassa kylpyhuonekorjauksia, putkiremontteja, hyviä toimintatapoja taloyhtiön korjaushankkeissa sekä peruskorjaushankkeiden ja energiainvestointien rahoittamista. Tilaisuudessa palkitaan myös Uudenmaan alueelta valitut Vuoden hallituksen puheenjohtaja sekä Vuoden taloyhtiöteko. Tilaisuudessa on myös kumppaniyrittysten näyttely, johon on mahdollista tutustua ohjelman väliajoilla. Kutsu lisätietoineen lähetetään lähempänä tapahtumaa.

KORJAUS- RAKENTAMISILTA

21.11.2024



Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen webinaaritallenne verkkosivuilla

Kiinteistöliitto Uusimaa on mukana kaksivuotisessa hankkeessa, jossa selvitetään ikääntyvien sekä muistisairaitten asuminen haasteita ja tehdään materiaaleja, joiden avulla heidän asumistaan kotona voidaan helpottaa. Hankkeen kaikille avoin webinaari pidettiin 24.9. Webinaaritallenne tulee kaikkien käyttöön yhdistyksen verkkosivuilla. Asiasta tulee tarkempaa tietoa lokakuun uutiskirjeessä.

Hyvät toimintatavat taloyhtiön korjaushankkeessa – uusi toimintatapaohje jäsensivuilla

Taloyhtiön käytön ja ylläpidon aikana on huolehdittava kiinteistön kunnossapidon lisäksi yhtiön talouteen ja juridiseen päätöksentekoon liittyvistä asioista. Mitä paremmin kiinteistön käyttö ja ylläpito on suunniteltu ja toteutettu, sitä paremmat lähtökohdat taloyhtiön hallinnolla on kiinteistön ylläpitotehtävien, kuten kiinteistön hoidon ja kunnossapidon järjestämiseen sekä tulevien korjaushankkeiden käynnistämiseen ja niiden läpivientiin.

Korjaushanke on taloyhtiön hallinnolle haastava tehtävä. Hankkeet rasittavat osakkaiden taloutta, minkä lisäksi hankkeen läpivienti on rakennuttajana toimivalle taloyhtiölle monimutkainen prosessi. Taloyhtiön hankkeessa on hallittava tekniikka suunnitteluineen ja urakkakilpailuineen, juridiikka päätöksenteon vaiheineen, talous sekä viestintä osakkaiden ja asukkaiden suuntaan.

Kiinteistöliitto Uusimaalla on tehty taloyhtiön hallinnolle suunnattu tiivis toimintatapaohjeistus korjaushankkeen läpivientiin. Ohjeistus sisältää korjaushankkeen eri vaiheissa tarkastettavia asioita, jotka taloyhtiön

hallituksen on hyvä huomioida hankkeen edetessä. Ohje on saatavilla Kiinteistöliitto Uusimaan jäsensivustolta loppuvuodesta.



Pääkaupunkiseudun asumiskulut edelleen kasvussa – Helsinki yhä kallein, suurin kustannusnousu Vihdissä

Suomen Kiinteistöliiton tekemän Indeksitalo 2024 -kyselyn mukaan pääkaupunkiseudun asumiskulut ovat edelleen maan korkeimmat. Tänä vuonna kiinteistökuluista ovat kasvaneet erityisesti tontin kiinteistövero, kaukolämpö ja vesimaksut. Vuosinuosuus kymmenen suurimman kaupungin keskiarvona oli 4,7 prosenttia edellisvuodesta (2,6 % vuonna 2023).

Kaikista vertailussa mukana olleista 59 kunnasta korkeimmat kiinteistökustannukset ovat tänä vuonna Helsingissä, Järvenpäässä ja Vihdissä. Helsingin vertailukustannukset nousivat jo 4,33 euroon neliöltä kuukaudessa. Järvenpäässä ja Vihdissä oltiin 4,10 euron lukemissa.

Tontin kiinteistöveron korotus iski jo tänä vuonna rajusti pääkaupunkiseudulle. Karkeasti muutos toi taloyhtiöille lisäkuluja yhden ylimääräisen yhtiövastikkeen verran. Mikäli suunniteltu lakimuutos kiinteistöjen verotusarvojen määrittämiseen toteutuu, se tuo kasvukeskusten asukkaille vielä lisää kustannuksia lähivuosina. Nämä tulevat näkymään sekä yhtiövastikkeiden että vuokrien korotuksina. Yhdistys pitää tätä kehitystä erittäin huolestuttavana.

Indeksitalo 2024 -kyselyyn voi tutustua Suomen Kiinteistöliiton verkkosivuilta.



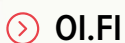
Kevään Taloyhtiötapahtuman materiaalit saatavilla Kiinteistölehden verkkosivuilla

25.4. järjestetyn Taloyhtiötapahtuman esitysmateriaalit löytyvät edelleen Kiinteistölehden verkkosivuilta osoitteesta kiinteistolehti.fi/taloyhtiotahtuma/esitykset. Huhtikuun tapahtumassa vieraili ennätysyleisö, 1 800 kävijää. Messuosastojen lisäksi tapahtumassa oli kaksi koulutussalia sekä tietoiskulava mukana oleville yritysille.



Isännöintiä

oiva
ISÄNNÖINTI



Uusintasaumaukset

Jänkhä
— SAUMAUS —

Tilakatu 4, 15810 Lahti

Timo Romppanen
puh. 0400 840 931

www.jankhasaumaus.fi



Maalämpö tuo säästöjä ja kestävyyttä taloyhtiöille – Esimerkki Porvoosta

Kustannustehokkuus ja ilmastoystävällisyys ohjasivat kerrostaloyhtiön maalämpöhankettahanketta, joka on nyt tuonut merkittäviä säästöjä lämmityskustannuksissa. Taloyhtiön remontin aikainen puheenjohtaja Outi Lankia ja isännöitsijä Ari-Pekka Eerola kertovat, että huolellinen suunnittelu ja asiantunteva päätöksenteko olivat avain onnistumiseen.



Porvoossa sijaitseva Aleksanterinkatu 17 on hiljattain siirtynyt käyttämään maalämpöä, ja taloyhtiön entinen puheenjohtaja ja nykyinen hallituksen jäsen **Outi Lankia** sekä isännöitsijä **Ari-Pekka Eerola** kertovat hankkeen taustoista ja kokemuksista.

Kaukolämmön hinnan jatkuva nousu sai taloyhtiön pohtimaan vaihtoehtoisia lämmitysmuotoja. Porvoon Energian korotukset kaukolämmön hintaan tekivät lämmityskuluista merkittävän osan asumisen kustannuksia. Tämä herätti taloyhtiön hallituksen etsimään edullisempia ratkaisuja.

- Lähdimme liikkeelle kustannussäästöjen näkökulmasta unohtamatta kestävyysnäkökulmaa. Itselleni ympäristöystävällisyys on myös tärkeää ja maalämpö on sekä ympäristöystävällinen että kustannustehokas lämmitysmuoto, kertoo Lankia.

Koska taloyhtiössä on vesikiertoinen lämmitys, siirtyminen kaukolämmöstä maalämpöön oli teknisesti mahdollista. Isännöitsijä Eerolalla on kokemusta maalämpöprojekteista ja hänellä oli esittää toteutuneita lukuja ja kustannuksia edellisistä projekteista. Niin kuin suurissa projekteissa, on päätöksenteko pitkälinen prosessi ja taloyhtiön hallituksen pitää olla hankkeen takana. Aleksanterinkadun kohdallakin projekti aloitettiin edellisen hallituksen aikana, mutta kun aika oli kypsä, päätös syntyi nopeasti.

Lopullinen päätös maalämpöön siirtymisestä vaati tarkkaa kustannuslaskentaa ja vertailevia tarjouksia useilta toimittajilta.

- Aloimme selvittämään kustannuksia ja sitä, kuinka nopeasti hanke maksaisi itsensä takaisin, Lankia jatkaa.

- Emme halunneet luottaa vain yhteen urakoitsijaan, isännöitsijä Eerola painottaa.

- Otimme loppuvaiheessa mukaan ulkopuolisen konsultin, joka kävi läpi tarjoukset ja varmisti, että ne olivat vertailukelpoisia, Lankia sanoo.

Lankia korostaa, että päätöksentekoon tarvittavat tiedot on oltava selkeitä ja helposti saatavilla taloyhtiön osakkaille.

- Kaikki osakkaat täytyy pitää ajan tasalla, sillä he tekevät lopullisen päätöksen, hän huomauttaa.

Myös tässä ulkopuolisella konsultilla oli rooli, kun hän pystyi selittämään hallitukselle ja asukkaille järjestelmän etuja ja lisäämään hallituksen asiantuntemusta.

Käytännön toteutus ja haasteet

Urakoitsijaksi valikoitui Putkinippa Oy Kotkasta.

Vaikka itse porausvaihe sujui ongelmitta, paikallisen sähköyhtiön viivästykset aiheuttivat aikatauluhaasteita.

- Porvoon Energian sähköasennukset venyttivät aikataulua useilla kuukausilla, Lankia kertoo.

Muuten projekti eteni suunnitelmien mukaisesti, eikä suuria yllätyksiä tullut. Hieman odottamattomana hyötynä pihan mylläys maalämpökaivoja varten toi myös lisää parkkipaikka- ja sisäpihalle – kaupunkiympäristössä tarpeellinen seikka.

Taloyhtiön maalämpöjärjestelmä otettiin käyttöön noin vuosi sitten. Alkuvaiheessa oli ongelmia lämpimän veden



kanssa, mutta ne saatiin nopeasti ratkaistua.

- Oli tärkeää havainnoida erityisesti ääripäissä olevien asuntojen lämpötiloja, Lankia muistelee.

Säästöt ja tulevaisuus

Maalämpöhankkeen kustannukset olivat reilut 200 000 euroa, ja taloyhtiössä on 21 asuntoa ja yksi liiketila.

Säästöjä on saatu aikaan, vaikka sähkön hinnan nousu on jonkin verran vaikuttanut alkuperäisiin arvioihin.

- Hankkeen takaisinmaksuaika on noin 15 vuotta, Eerola arvioi.

Alkuperäinen arvio säästöistä oli noin puolet kauko-lämpökustannuksista, ja tämä on toteutunut varsin hyvin. Tarkoituksella valitulla pidemmällä maksuajalla yhtiövästikkeisiin ei kohdistu suuria nousupaineita, vaan uuden lämmitysmuodon tuomat säästöt maksavat lainan suunnitellussa ajassa, Eerola toteaa.

Sähkön hinnan nousu nosti kuluja hieman, mutta tulevaisuudessa hinnan mahdollinen lasku voi tuoda lisää säästöjä.

Maalämpöön siirtyminen ei ainoastaan tuonut säästöjä, vaan se myös lisäsi taloyhtiön kustannusten ennakoitavuutta ja asuntojen jälleenmyyntiarvoa.

- Maalämpö on ympäristönäkökulmasta houkutteleva vaihtoehto, ja lisäksi lämmityskustannuksissa ei tule yllätyksiä, Lankia huomauttaa.

Vinkkejä muille taloyhtiöille

Lankia ja Eerola antavat taloyhtiöille muutamia neuvoja maalämpöön siirtymistä harkitseville.

- Suunnitteluvaiheessa on oltava asiantuntemusta, ja jos asiantuntemusta ei löydy taloyhtiön sisältä, kannattaa palkata ulkopuolinen konsultti, Lankia kehottaa.

- Asiantuntija voi myös tuoda esiin seikkoja, joiden vuoksi hanketta ei kannata toteuttaa.

Isännöitsijä Eerola puolestaan painottaa nopean toiminnan merkitystä:

- Mitä nopeammin hankkeeseen ryhtyy, sitä nopeammin alkaa säästää rahaa.

Lisäksi hän suosittelee järjestämään infotilaisuuksia taloyhtiön osakkaille ennen varsinaista päätöksentekoa, jotta kaikki ymmärtävät, mistä on kyse.

Porvoon Aleksanterinkadun remontti osoittaa, että maalämpö voi olla monelle vesikiertoisella lämmönjaolla toimivalle taloyhtiölle kustannustehokas ja ympäristöystävällinen ratkaisu, joka tuo mukanaan merkittäviä säästöjä asukkaille.

TEKSTI JA KUVAT: Otto Aalto

Korjauskilpailun voitto Aleksanterinkadulle



Outi Lankia ja Ari-Pekka Eerola

Porvoon Kiinteistöyhdistys on kannustanut kilpailun kautta taloyhtiöitä jo neljännesvuosisadan ajan niin suuriin kuin pieniinkin korjauksiin. Porvoon keskustassa sijaitseva Asunto Oy Aleksanterinkatu 17 maalämpöprojekti voitti Porvoon kiinteistöyhdistyksen korjauskilpailun tänä vuonna. Kilpailun toivotaan kannustavan kaikkia taloyhtiöitä pitämään hyvää huolta osakkaiden omaisuudesta.

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

SMART HEATING

Pyydä taloyhtiölle maksuton energiakartoitus ja investointilaskelmat:
myynti@smartheating.fi / 010 7399 120 | smartheating.fi



Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvontamme on maksutonta jäsenillemme

Kiinteistöliitto Uusimaan oma tekninen neuvonta palvelee jäseniämme.

Yleisempiä teknisen neuvonnan aiheita:

- ◆ Ilmanvaihto
- ◆ Energiankulutus
- ◆ Osakasremontit
- ◆ Kosteusvauriot
- ◆ Viemäreiden toimintaongelmat

Rakennustekniikka
Jari Hännikäinen
puh. 09 1667 6343

LVI-tekniikka
Janne Laksola
puh. 09 1667 6353



Muista asiantuntevat neuvontapalvelumme myös muissa asioissa:

Juridinen neuvonta: 09 1667 6333 | Talous- ja veroneuvonta: 09 1667 6369

Energianeuvonta: ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energia-neuvonta

Lue lisää monipuolisista palveluistamme: www.ukl.fi/palvelut



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

Käyttövesiverkoston perussäädöllä voidaan pienentää asumiskustannuksia

Käyttöveden osuus taloyhtiön hoitokuluista on suuri. Vedenkulutukseen voidaan vaikuttaa muun muassa seuraamalla ja muuttamalla omia vedenkäyttötottumuksia sekä alentamalla käyttövesiverkoston painetta. Asumiskustannuksia voidaan pienentää helposti vähentämällä vedenkulutusta.

Tilastokeskuksen mukaan pääkaupunkiseudulla sijaitsevan asuinkerrostalon lämmityskulut olivat vuonna 2022 keskimäärin 21 prosenttia kiinteistön hoitokuluista. Lämmityskulut muodostuivat pääasiallisesti tilojen ja käyttöveden lämmittämisestä. Kaukolämmitteisissä taloyhtiöissä käyttöveden lämmittämiseen kuluu keskimäärin 20–30 prosenttia lämmityskuluista, jolloin käyttöveden osuus hoitokustannuksista on ollut 11–13 prosenttia ja tilojen lämmitys 15–17 prosenttia.

Tarkista virtaamat

Käyttövesiverkoston paine kannattaa tarkistaa säännölli-

sesti muutaman vuoden välein. Kiinteistön huoltomies voi helposti mitata vesipisteistä tulevan vesimäärän ja ehdottaa toimia vedenkulutuksen pienentämiseksi. Tyypillinen normivirtaama kylpyhuoneen suihkusta on 12 litraa minuutissa ja pesualtaasta 6 litraa minuutissa. Virtaamien suuruus on helppo ja nopea tarkistaa, ja toimenpiteenä se on erityisen kannattava.

Näin virtaamaa voi pienentää

Jos virtaamat ovat liian suuria, tulee tarkistaa, onko hanassa sisäänrakennettuna käyttövivun liikkeenrajoitin maksimivirtaaman säätämiseksi. Jos on, hanan virtaama voidaan säätää sen avulla oikeaksi.

Aina vedenvirtaaman oikaiseminen pelkällä hanan säädöllä ei onnistu. Tällöin tarvitaan apuun paineenalennus- eli vakiopaineventtiiliä, jonka avulla vesijohdon painetaso alennetaan sopivaksi. Vakiopaineventtiili asennetaan vesijohtoverkkoon joko kiinteistö- tai huoneistokohtaisesti. Kokemuksen mukaan vakiopaineventtiilin asennuksella on saatu aikaan 5–25 prosentin säästö vedenkulutuksessa. Jos taloyhtiössä on vaikkapa 75 asukasta, joiden keskimääräinen vedenkulutus on 155 litraa henkilöä kohden vuorokaudessa, tarkoittaa vakiopaineventtiilin asennus taloyhtiölle muutamien tuhansien eurojen säästöä vuodessa.

Vakiopaineventtiilin avulla saadaan pienennettyä myös käyttövesiputkistosta aiheutuvia ääniongelmia, mikä lisää asumisviihtyvyyttä. Samalla vedenlaatukin useimmiten paranee, koska paineiskut ja liian suuri veden virtausnopeus irrottavat putken seinämistä kiintoainesta juomaveteen.

Poresuutin alentaa virtaamaa

Jos hanan sisäinen säätö ei ole ollut mahdollista tai jostain syystä sitä ei ole haluttu tai osattu

tehdä, on joissakin asuinkiinteistöissä käytetty myös poresuuttimia. Poresuutin alentaa jossain määrin hanan maksimivirtaamaa, ja sen avulla voidaan saavuttaa 5–10 prosentin säästö vedenkulutuksessa. Poresuuttimien käyttöä ei kuitenkaan voi suositella, sillä poresuutin muuttaa koko sekoittimen rakennetta. Tästä voi seurata muun muassa kylmän ja lämpimän veden ristiinvirtausta, ääni-ongelmia ja mahdollisesti hanan takuun raukeaminen.

Käyttövesiverkoston toimintaa tarkasteltaessa on syytä kiinnittää huomiota myös lämpimän veden kiertojohdon virtaamiin. Liian suuret kiertojohdon virtaamat lisäävät kiertopumpun sähkönkulutusta, lämmitysenergiankulutusta ja verkoston kulumista. Taloyhtiössä tulee myös varmistua, ettei lämmintä vettä tarvitse odotella liian pitkään ja juoksentaa vettä turhaan. Asuinkerrostaloissa on suosituksena, että hanasta tulisi noin 50 asteen lämpöistä vettä 10 sekunnin kuluttua hanan avaamisesta. Jos odotusaika on pidempi kuin 20 sekuntia, tulee lämpimän käyttöveden kiertojohdon virtaamat säätää linjasäätöventtiilien avulla. Säätötyö tulee teettää osaavalla LVI-urakoitsijalla.

TEKSTI: Jari Virta

KUVA: Bigstock

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
säästösuihkukahva on
jopa parempi ja tehokkaampi
kuin vanha puolet enemmän
vettä kuluttanut suihku-
kahvani, suosittelen.”
- AsOy puolen isännöitsijä S.A.

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

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

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

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



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



Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke tukee ikäihmisten asumista

Ympäristöministeriön ja Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten rahoittama Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke (2024–2025) jakaa taloyhtiöille ja niiden asukkailla tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä kehittää toimintamalleja, jotka helpottavat ikäihmisten asumista taloyhtiöissä.

Väestön ikääntyessä ja ihmisten asuessa kotona pidempään, taloyhtiöiden ikäystävällisyyden kehittämiselle on suuri tarve. Yksinäisyys, muistisairaudet, ulkopuolisen avun riittämättömyys, fyysiset sairaudet ja tapaturmat ovat yleisiä huolenaiheita.

Ikääntyneiden tarpeet taloyhtiöissä

Tilastollisesti Suomessa ikääntyneiksi luokitellaan 65 vuotta täyttäneet henkilöt. Toimintakyvyn perustuvan ikääntymiskäsityksen mukaan vanhuus alkaa 75 vuoden iässä. Ikääntyminen sisältää erilaisia vaiheita, joihin liittyy terveys, toimintakyky ja osallisuus. Rajanveto on yksilöllistä, ikääntyneet eivät ole yhtenäinen ryhmä.

Eri vaiheisiin liittyy erilaisia asumistarpeita. Aktiiviset eläkeläiset voivat kaivata yhteisiä tiloja ja yhdessä tekemistä. Liikuntakyvyn heikentyessä esteettömyys kodissa ja yhteisis-

sä tiloissa tulee ajankohtaiseksi.

Hankkeen maaliskuisessa kyselyssä kartoitettiin taloyhtiöiden ikäystävällisen asumisen kehittämistarpeita. Kyselyyn saatiin 3 000 vastausta eri puolilta Suomea. Ne sisälsivät paljon avoimia vastauksia ja jopa 881 pilottikokelutoivetta. Noin puolet vastasi, ettei taloyhtiöissä tiettävästi ole tehty esteettömyyskorjauksia. Vain 26 prosenttia vastan-
neista kertoi taloyhtiössä olevan yhteisiä tiloja.

Asumisen haasteita

Kyselyn taloyhtiöistä 56 prosenttia raportoi talossa olleen ongelmia asukkaan heikentyneen toimintakyvyn takia. Tämä on ilmennyt kaatumisina tai kulkuvaikeuksina asuntoon liikkumisesteiden takia.

Toimintakyvyn heiketessä voi olla hankala hoitaa itse-
näisesti arjen askareita. Miten onnistuu lampun vaihto, kaupassakäynti tai roskapussien vienti, jos liikkuminen on

Esteettömyys on olennainen osa ikäystävällistä asumista.

Tulipalot, vesivahingot ja kaatumiset ovat esimerkkejä vaaratilanteista, joita voidaan hyvällä suunnittelulla ennakoida. Kyselyn mukaan pelastussuunnitelma oli tehty 84 prosenttiin taloyhtiöistä, mutta turvallisuusasiat voisi myös ottaa esille yhtiökokouksissa tai kartoittaa puutteita esimerkiksi asukaskyselyn ja turvallisuuskävelyn avulla.

Yhteisöllisyys lisää asumisturvallisuutta ja viihtyisyyttä. Naapuriapu ja yhteiset aktiviteetit, kuten kahvihetket tai harrastusryhmät, rikastuttavat arkea ja vähentävät yksinäisyyttä. Kun asukkaat tuntevat toisensa, voidaan iäkkään avuntarve havaita ajoissa.

Hankkeen eteneminen ja tulevat toimenpiteet

Eri puolilta Suomea on valittu pilottitaloyhtiöitä, joissa kokeillaan erilaisia ikäystävällistä asumista edistäviä toimenpiteitä käytännössä. Pilottiyhtiöiden kokemuksia julkaistaan hankkeen verkkosivuilla, ja niistä voi saada ideoita toiminnan järjestämiseen omassa taloyhtiössä. Ensimmäinen pilotti yhteisöllisyyden edistämisestä toteutettiin toukokuussa Oulussa.

Syksyllä käynnistyy hankkeen valtakunnallinen koulutuskierros, jonka avoimissa ja maksuttomissa tilaisuuksissa paikalliset asiantuntijat kertovat, miten ikäihmisten asumista taloyhtiöissä voidaan helpottaa sekä miten ennakoida ja ratkaista asumisen haasteita.

Hankkeen edetessä kerätään verkkosivuille materiaali-pankki, josta taloyhtiöiden asukkaat ja luottamushenkilöt löytävät hyödyllistä tietoa ikäihmisten asumisesta. Lopputyönä julkaistaan painettu opas sekä suomeksi että ruotsiksi. Hankkeen kuulumisia ja ajankohtaisia tietoja voi seurata osoitteessa: www.kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti.

TEKSTI: Maura Tiuraniemi

KUVA: Bigstock, Esa Piironen

vaikeaa? Talousongelmia voi syntyä pienen eläkkeen tai nousevien vastikkeiden takia. Heikot digitaidot voivat syrjäyttää taloyhtiön päätöksenteosta.

Iäkkäät asuvat usein muuta väestöä vanhemmissa rakennuksissa, joissa joudutaan tekemään suuria korjaushankkeita. Yksinäiselle muistisairaalle väliaikaisasunnon järjestäminen linjasaneerauksen ajaksi voi olla mahdotonta ilman apua.

Ennakoinnista on hyötyä

Esteettömyys on olennainen osa ikäystävällistä asumista. Riittävän leveät kulkuväylät, helposti avautuvat ovet, kaiteet, rampit ja liukkauden torjunta parantavat liikkumisen turvallisuutta. Selkeät opasteet ja hyvä valaistus auttavat asukkaita, joiden muisti tai havaintokyky on heikentynyt. Tiedottamisen tulisi olla monikanavaista ja helposti ymmärrettävää.

Maura Tiuraniemi

Kirjoittaja työskentelee Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa (2024-2025).





Jäsentytyväisyyskysely: Vastaajista 96 % suosittelee jäsenyyttä

Suomen Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten jäsentyytyväisyyskyselyyn saatiin noin 4 800 vastausta. Määrä nousi mukavasti edellisestä kerrasta, jopa 20 prosentilla. Loppukeväällä tehty kysely toteutetaan kolmen vuoden välein.

*Kiinteistöliitto Uusimaan
jäseniltä saatiin vastauksia 1 410.*

Vastaajista puolet oli puheenjohtajia, yli kolmannes hallituksen jäseniä ja vain joka kymmenes isännöitsijöitä. Uudenmaan sekä koko Suomen, vastaajat olivat pääosin yli 60-vuotiaita.

Vastaajista 96 % on edelleen valmiita suosittelemaan yhdistyksen jäsenyyttä jo 44 % on suositellutkin. Myös jäsenmaksu on vastaajien mielestä kohtuullinen, jopa edullinen suhteessa sillä saataviin palveluihin.

Tärkeimpinä palveluina neuvonta sekä koulutustilaisuudet

Tyytyväisimpiä jäsenet ovat edelleenkin neuvontapalveluihin ja koulutuksiin. Kolmannelle sijalle pääsi viestintä. Arvosanat näissä kolmessa vaihtelivat 5,8-6,0 (7 paras). Neuvonnassa parhaimpiin arvosanoihin ylsivät yhdistyksen omat laki- ja tekninen neuvonta (5,9). Kiinteistötyönantajien työsuhteneuvonta (taloyhtiön palkkaamat työntekijät) oli vähiten käytetty tai tunnettu (25 %), mutta käyttäjien tyytyväisyys oli noussut 5,3:een (aiemmin 4,6).

Tärkeimpänä palveluna kolme neljästä vastaajasta piti edelleen jäsenneuvontaa. Yli puolen mielestä koulutukset nousivat kakkossijalle. Neuvojen palveluhenkisyys ja ammattitaito saivat neuvontapalveluista korkeimmat arvostukset ja palvelun aukioloajat pitivät edelleen perää. Näissä kaikissa arvostuksina oli yli 5.

Suurimmat erot valtakunnallisissa ja alueellisissa koulutusten aihealueissa olivat taloyhtiön viestintä sekä digitalisaation mahdollisuudet, joita Uudenmaan alueella toivottiin muuta maata enemmän. Myös pienten taloyhtiöiden erityistarpeiden huomioimista

toivottiin avoimissa vastauksissa. Moni vastaaja piti webinaareja erinomaisena koulutusmuotona ja hyvin toteutettuina. Erityisesti arvostettiin tallenteiden saatavuutta jälkikäteen.

Viestinnässä kehitettävää

Viestintää pidettiin hyvin ajankohtaisena ja asiantuntevana (arvosanat 5,8-5,9) ja kaksi kolmasosaa jäsenistä tunsivat jäsensivut. Jäsensivujen sisällöstä oppaat ja ohjeet (54 %) sekä vastuujakopalvelu (45 %) olivat tunnetuimmat, mutta laskurit ja lakibotti-palvelun tunsivat vain 7-12 prosenttia vastaajista.

Yli kolme neljännestä tunsivat yhdistyksen uutiskirjeen sekä oman Kiinteistölehti Uusimaan hyvin. Vastaavasti sosiaalisen median kanavat Facebook, Instagram ja LinkedIn olivat vastaajista vain alle 10 prosentin tiedossa. Kehittävää palautetta annettiin viestinnän määrästä ja laadusta. Moni koki, että sähköpostitse lähetetään liikaa viestejä, ja että viestintä on usein liian yleisluontoista. Toivottiin viestien tiivistämistä sekä parempaa netti-

*Yleisesti ottaen palvelut
ovat hyviä. Paljolti on kiinni siitä,
huomaako taloyhtiö
hyödyntää niitä.*

*Voin
nukkua yöni
rauhassa, kun tiedän, mistä
saa apua erilaisiin taloyhtiön
ongelmiin.*

Silloin tällöin voisi olla myös laajempia puhelinaikoja neuvonnalle, jotta yhteydenotto onnistuu myös muulloin kuin työpäivän aikana.

Mielestäni toiminta on kaikilta osin onnistunutta.

Ilman teitä olisi työskentely hallituksessa vaikeaa, olette kullan arvoisia.

Toivoisin jotain koulutusta isännöitsijän tehtävistä, joita yleensä hoitavat pienissä yhtiöissä puheenjohtajat.

Olen ollut asiakkaana yli 35 vuotta.

sivujen käytettävyyttä. Suomen Kiinteistölehteä kiiteltiin monessa avoimessa vastauksessa, mutta tarve kahdelle eri lehdelle kyseenalaistettiin.

Yli 95 % vastaajista piti sekä kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliiton että Uudenmaan paikallisyhdistyksen imagoa asiantuntevana, näin myös asiakaspalvelun osalta. Yli 90 % vastaajista koki meidät aikaansa seuraavana sekä tahona, joka tarjoaa tarpeellisia palveluita.

Monessa avoimessa palautteessa kävi ilmi, että jäsenpalvelut eivät selkeästi ole tiedossa ja kattojärjestömme sekä alueyhdistyksemme päällekkäinen toiminta hämmentää. Molempien olemassaolo koettiin kentällä sekavaksi, niin palveluiden kun viestinnänkin osalta. Palautteissa korostui myös tarve Suomen Kiinteistöliiton aktiivisemmalle roolille asumisen kustannusten hillitsemisessä, isännöintipalvelujen laadun valvonnassa ja taloyhtiöiden etujen ajamisessa suhteessa urakoitsijoihin ja isännöitsijöihin.

Kiinteistöliitto Uusimaa kiittää jäsenkuntaa vastauksista sekä avoimista ja monisanaisista mielipiteistä. Toimintasuuntamme on selkeästi ollut oikea ja sen kehittämisessä olette suurena apuna.

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Bigstock

” Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Keskity huoletta hallitustyöhön. Me tuemme lakiasioissa.”

Aki Rosén
asianajaja, varatuomari

Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

Taloyhtiön hallitus on näköalapaikka, jossa pääsee vaikuttamaan viihtyisään ja taloudellisesti järkevään asumiseen. Tehtävässä olennaista on, että osaa tarvittaessa pyytää asiantuntija-apua. Se kertoo hallituksen huolellisesta toiminnasta.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on Suomen johtava kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Tarjoamme taloyhtiön hallitukselle lakiapua, konsultaatiota ja koulutusta kaikissa juridista osaamista vaativissa tehtävissä aina yhtiökokouksista korjaus- tai lisärakentamishankkeisiin.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A

Tarvitset vain yhden osoitteen **kak-laki.fi**



PETRI PYLSY
johtava asiantuntija
Kiinteistöliitto

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi – vaikutus Suomen taloyhtiöille

Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU 2024/1275) tuli voimaan toukokuussa 2024. Tämä uudistus on yksi niistä työkaluista, joilla pyritään saavuttamaan EU:n energia- ja ilmastotavoitteet. Toukokuun jälkeen on jäsenvaltioilla noin kaksi vuotta aikaa toimeenpanna direktiivin uudet vaatimukset osaksi omaa kansallista lainsäädäntöä. Suomessa tämä vastuu on ympäristöministeriöllä.

Ympäristöministeriön tavoitteena on löytää mahdollisimman kustannustehokkaita ja vähän sääntelytaakkaa lisäävät keinot. Myös Kiinteistöliitto on mukana direktiivin toimeenpanon valmistelun seurantaryhmässä. Taloyhtiöiden näkökulmasta on oleellista, milloin ja millaisia uusia vaatimuksia Suomen kansalliseen lainsäädäntöön tulee. Taloyhtiön ei tarvitse perehtyä itse direktiiviin, vaan olla perillä siitä, mitä suomalainen lainsäädäntö edellyttää mitä suomalainen lainsäädäntö edellyttää rakennusten energiatehokkuudelta nyt ja jatkossa. Suomessa tarvittavat lainsäädäntöuudistukset konkretisoidut toimeenpanon aikana.

Energiatehokkuusdirektiivin soveltaminen

Direktiivin tavoitteena on parantaa rakennusten ja rakennuskannan energiatehokkuutta, vähentää päästöjä ja ottaa huomioon myös sisäympäristön laatu. Uudistus sisältää merkittävän määrän uusia asioita ja vaatimuksia. Suomessa tullaan arvioimaan likipitään kaikki nykyiset rakennusten energiatehokkuuteen liittyvät lait ja asetukset ja muuttamaan niitä siltä osin, kuin direktiivin uudet vaatimukset edellyttävät. Näitä ovat esimerkiksi korjausrakentamisen energiamääräykset, energiatodistuslainsäädäntö, sähköautojen latauspisteisiin liittyvä sääntely ja uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimukset.

Taloyhtiöiden kannalta keskeistä ovat asiat, jotka kohdistuvat olemassa oleviin asuinrakennuksiin. Todennäköisesti korjausrakentamisen vaatimustasoa tullaan kiristämään. Energiatodistusten osalta nähtäneen vähintään todistuksen ulkoasuun liittyviä päivityksiä, mutta esimerkiksi voimassaoloajat säilyvät direktiivissä ennallaan. Direktiivi ei edellytä vaatimaan olemassa olevilta asuinrakennuksilta pakkore-

montteja energiatehokkuuden parantamiseksi.

Myös Suomessa tullaan määrittelemään niin sanottu päästötön rakennus ja asettamaan sille tarvittavat energiatehokkuuden vaatimustasot. Uusien rakennusten on tämän vuosikymmenen lopulla täytettävä tämä määritelmä. Aurinkoenergian hyödyntämiseen on asetettava vaatimuksia uudisrakennusten ja tietynlaisten olemassa olevien muiden kuin asuinrakennusten osalta.

Direktiiviteksti ei tule sellaisenaan osaksi suomalaista lainsäädäntöä, vaan sen osia voidaan tulkita useammalla kuin yhdellä tavalla. Tämä on osa kansallista toimeenpanotyötä. Osassa direktiivin vaatimuksia on mainittu mahdollisuus joustaa, jos vaatimus ei ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa.

Direktiivin historiaa ja vaikuttamista

Euroopan komissio antoi oman pohjaehdotuksensa direktiivin uudistamiseksi joulukuussa 2021. Kiinteistöliitto on ollut mukana keskusteluissa tulevasta direktiiviuudistuksesta jo syksystä 2020 lähtien. Kiinteistöliitto on aktiivisena jäsenenä eurooppalaisia kiinteistönomistajia edustavassa The International Union of Property Owners UIPI:ssa. Yhteistyössä UIPI:n kanssa direktiiviuudistuksesta on käyty matkan varrella keskustelua kaikkien keskeisten tahojen kanssa ja esitetty ratkaisuehdotuksia direktiiviehdotuksen sisällön parantamiseksi.

Yksi merkittävimmistä asioista on ollut se, että Kiinteistöliitto on ollut aktiivisesti mukana yhteistyössä vaikuttamassa siihen, ettei direktiivi vaadi komission ja parlamentin ehdotusten mukaisia asuinrakennusten tehostomia ja miljardiluokan kustannuksia synnyttäviä pakkoremontteja vuoden 2032 loppuun mennessä. Työ on vaatinut pitkäjänteisyyttä ja hyvää yhteistyötä eri tahojen kanssa koko neljän vuoden ajan.



– Keskustelkaa asioista huolellisesti ja kiireettä. Ottakaa selvää ja hankikaa lisätietoa kaikista mahdollisista lähteistä, sanoo Pirjo Rätty.



Iltarinteen katto remontti – **Miten onnistunut projekti käänsi vastoinkäymiset voitoksi**

Asunto Oy Espoon Iltarinne on valmistunut vuonna 1982. Taloyhtiössä on kaksi yksitasoista rivitaloa, joissa on yhteensä 12 huoneistoa. Ammattilaisten tekemä kuntoarvio vahvisti sen, minkä osakkaat olivat tajunneet jo aiemmin: alkuperäiset vesikatteet olivat tulleet elinkaarensa päähän. Hallituksen puheenjohtaja Pirjo Rätty kertoo, miten onnistunut katto remontti saatiin päätökseen huolellisen suunnittelun ja kilpailutuksen ansiosta.

Taloyhtiössä oli perinteisesti pidetty huolta kiinteistöstä omatoimisesti, ja asukkaat olivat aktiivisesti osallistuneet talkoisiin.

Vuonna 2020 tehtiin ensimmäistä kertaa ammattilaisten tekemä kuntoarvio. Tämä paljasti sen, mikä oli jo pitkään ollut tiedossa: katot olivat elinkaarensa päässä, ja niiden uusiminen oli kiireellistä. Varttilevykatot oli tehty ilman aluskatetta, kulkusiltaja tai lumiesteitä, ja ilmanvaihto osoitautui puutteelliseksi.

Kuntoarvion perusteella lähdettiin suunnittelemaan kattoremonttia ja samassa yhteydessä mahdollisesti tehtäviä parannuksia ilmanvaihtoon sekä kaapeliverkon uusimista. Kattoremontin suunnittelun aloitusta jouduttiin kuitenkin siirtämään muutamalla vuodella, koska taloyhtiössä oli aloitettu sisäilmaongelmien korjaaminen, mikä oli priorisoitu kattoremontin edelle. Sisäilmakorjausten aikana niitä tehnyt insinööritoimisto tarjosi palveluna myös kattoremontin suunnittelua ja projektinjohtoa, mihin taloyhtiö tarttui.

Ensimmäiset tarjoukset ja budjetin arviointi

- Vuonna 2021 eräs yritys kävi tarjoamassa taloyhtiöllemme vesikattoremonttia, ja heidän esittämänsä hinta, noin 235 000 euroa, toimi taloyhtiölle mittatikkuna. Kun remontin suunnittelu vihdoin aloitettiin kesällä 2023, käytettiin

”Remontti ylitti odotukset, enkä ole kuullut negatiivista palautetta mistään.”

lähtötietoina vuoden 2020 kuntoarvion ehdotuksia. Insinööritoimiston ehdottamat lisätyöt, kuten sähkökaapeliin, yläpohjan eristeiden ja höyrinsulkujen uusiminen sekä piippujen korottaminen, saivat kuitenkin hallituksen epäilemään urakan toteutuskelpoisuutta varsinkin, kun suunnittelua vetänyt insinööritoimisto ei pukahtanut kustannusarviosta juuri mitään, hallituksen puheenjohtaja **Pirjo Rätty** kertoo.

Tarjouspyyntöjä kokonaisurakasta lähetettiin 14 yritykselle, mutta vain kuusi jätti tarjouksen, joista yksikään ei ollut tunnettu kattofirma. Tämä vahvisti epäilyt siitä, että urakka oli monimutkainen ja vaikeasti toteutettavissa. Urakoiden arvioitu kesto vaihteli myös 4-8 kuukauden välillä.

Uusi suunta ja järkevä kilpailutus

Kun taloyhtiön hallitus päätti irtisanoa sopimuksen insinööritoimiston kanssa ja lähteä itse etsimään ratkaisua päätyivät he ottamaan yhteyttä Kiinteistöliitto Uusimaahan. Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** auttoi karsimaan tarjouspyyntöön sisällytettäviä töitä kattamaan vain ne, joille oli todellinen tarve. Kun ylimääräiset työt karsittiin pois, keskityttiin pelkkään vesikattoremonttiin, ja tarjouspyynnöt lähetettiin uudelleen. Kolmesta uudesta tarjouksesta kaksi valikoitui jatkoon.

Kattoremontin urakoitsijaksi valittiin Kattokeskus Län-

Kattoremontti toteutettiin kesä-heinäkuussa, ja se saatiin valmiiksi neljässä viikossa.



si-Uusimaa Oy, ja valvojaksi Suomen Talokeskus Oy. Molemmat yritykset hoitivat tehtävänsä ammattitaitoisesti, ja yhteistyö kaikkien osapuolten kesken sujui moitteettomasti.

Kattoremontti toteutettiin kesä-heinäkuussa, ja se saatiin valmiiksi neljässä viikossa, kuten oli suunniteltu. Lopullinen kustannus alitti jopa 2021 tehdyn arvion 235 000 euroa ja jäi selvästi alkuperäisten tarjousten hintojen alapuolelle, jotka vaihtelivat 655 000 eurosta jopa 1 240 000 euroon riippuen työn laajuudesta ja sääsuojan käytöstä.

Räty on tyytyväinen lopputulokseen, samoin kuin muut taloyhtiön asukkaat.

- Remontti ylitti odotukset, enkä ole kuullut negatiivista palautetta mistään, hän kertoo.

Oppeja tulevaisuuden projekteihin

Räty korostaa, että hallituksen on osattava määritellä ja ilmaista taloyhtiön tarpeet tarkasti sekä vaatia niihin sopivat palvelut. Hän suosittelee taloyhtiöille riippumattomien asiantuntijoiden käyttöä erityisesti silloin, kun ollaan tekemisissä

Jäsenneuvonnan avulla saimme arvokasta tukea ja konkreettisia ohjeita.

- Keskustelkaa asioista huolellisesti ja kiireettä. Ottakaa selvää ja hankkikaa lisätietoa kaikista mahdollisista lähteistä, jos ette ole saaneet hyväksyttäviä ja ymmärrettäviä vastauksia esittämiinne kysymyksiin. Kun toimijoiden välillä on hyvä yhteishenki ja luottamus, projektin lopputuloksesta tulee mahdollisimman hyvä, hän jatkaa.

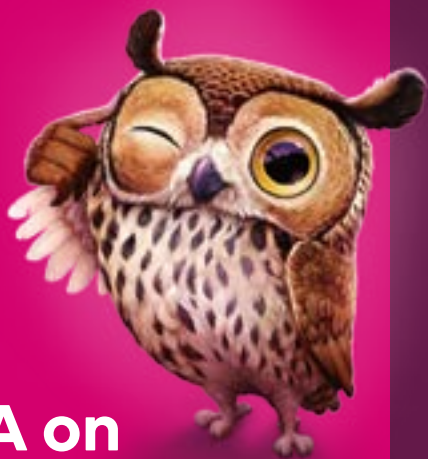
Iltarinteen kattoremontti on esimerkki siitä, kuinka huolellinen suunnittelu ja oikea-aikainen kilpailutus voivat pelastaa taloyhtiön suurilta lisäkustannuksilta ja pitkityneiltä projekteilta. Kun hallitus ja urakoitsijat toimivat yhteistyössä ja keskittyvät olennaiseen, remontin lopputulos voi ylittää odotukset – kuten Iltarinteessä tapahtui.

TEKSTI JA KUVAT: Otto Aalto

asioiden kanssa, joista taloyhtiöllä itsellään ei ole asiantuntemusta. Kiinteistöliitto Uusimaan neuvonta auttoi Iltarinteen hallitusta saamaan projektin takaisin raiteille, kun alkuperäinen suunnitelma oli osoittautunut mahdottomaksi toteuttaa.

- Neuvonnan avulla saimme arvokasta tukea ja konkreettisia ohjeita projektin toteutukseen, Räty kiittelee.

DNA



DNA on asumisen avulias kumppani

DNA:lta taloyhtiö saa kiinteän netin markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin.

dna.fi/taloyhtiöt

Nettiyhteys on nykypäivän välttämättömyys

Pääkaupunkiseudulla paikalliset yhteyshenkilömme auttavat valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut. Isännöitsijöitä ja taloyhtiöpäättäjiä palvelee Taloyhtiöpalvelun osaava joukko ammattilaisia, jotka varmistavat nopean ja luotettavan avun helposti yhdestä paikasta.

DNA on laajemminkin taloyhtiöelämää helpottava asumisen kumppani. Teemme taloyhtiön arjesta entistä sujuvampaa monilla tutuilla ja uusilla ratkaisuilla. Meiltä saat myös Wattinen Älylämmityspalvelun sekä asukasviestintää ja kulunvalvontaa helpottavan Kodinportin.

Taloyhtiöpäättäjä!

Soita ja sovitaan aika tapaamiselle. Käydään läpi, miten voimme olla helpottamassa myös teidän taloyhtiöelämää.



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



Teemu Karmakka
Myyntipäällikkö
044 044 5900
teemu.karmakka@dna.fi



Jussi Mäntylä
Asiakkuusvastaava
044 044 5282
jussi.mantyla@wattinen.fi



Korjausrakentamisbarometri ennustaa pientä piristymistä pääkaupunkiseudulle

Heikko talouskehitys ja kustannusten nousu varjostavat taloyhtiöiden hankkeiden toteuttamista edelleen. Vilkkainta korjaaminen on barometrin perusteella pääkaupunkiseudulla. Ilmassa on piristymisen merkkejä.

Korjaushankkeiden viiden vuoden suunnitelmissa olevien hankkeiden määrä on kasvanut. Tämä antaa viitteitä markkinan piristymisestä. Hankesuunnittelu-, suunnittelu- ja tarjouspyyntövaiheessa olevia taloyhtiöitä on viime vuosia enemmän. Vastaushetkellä joka neljännellä yhtiöllä oli hanke meneillään tai juuri päättynyt.

Pääkaupunkiseutu plussalle vuonna 2024, vuosi 2025 sumuinen

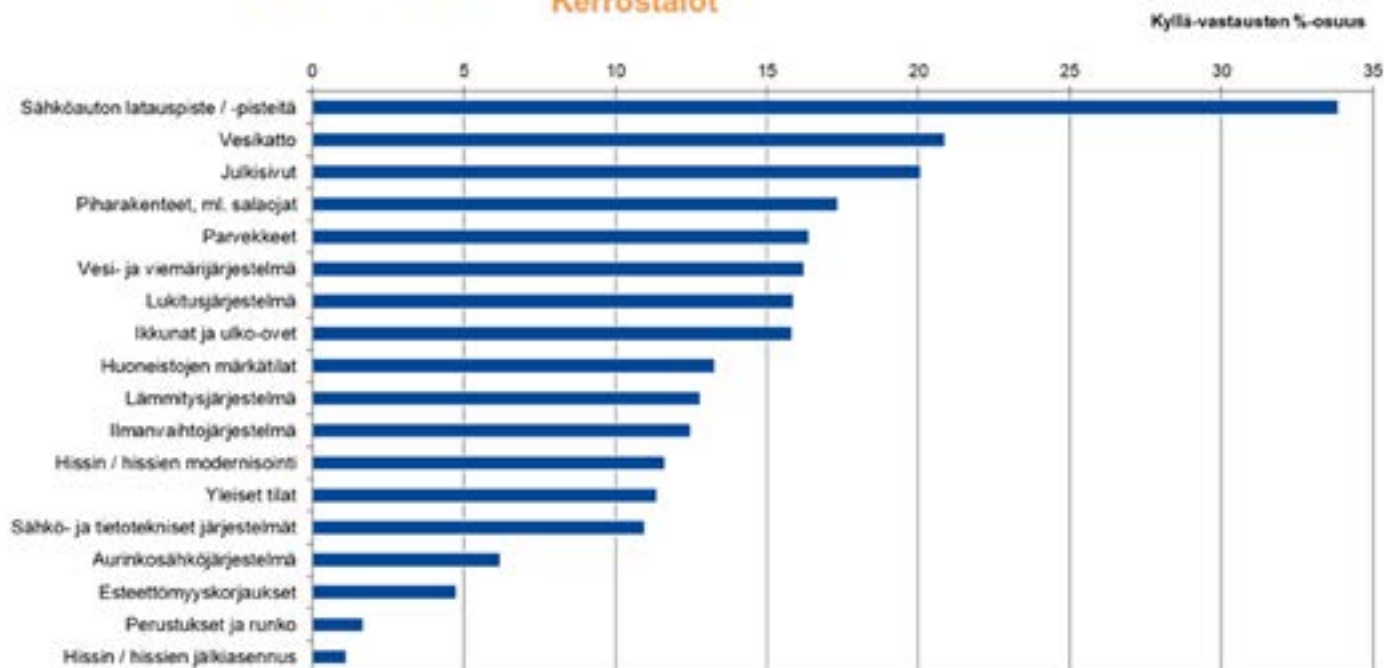
Barometrissa laskettava vastausvuoden ilmapuntarin lukema nousi edelleen. Lukema oli lievästi negatiivinen muualla Suomessa, mutta nousi pääkaupunkiseudulla miinus yhdestä plus viiteen.

Koko maassa 29 prosenttia vastaajista raportoi, että heidän taloyhtiössään on tulossa enemmän korjaushankkeita



Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2025-2029

Kerrostalot



Suomen Kiinteistöliiton ja Suomen Kiinteistölehden Korjausrakentamisbarometrissa on vuodesta 2009 selvitetty asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen ja hyvän kiinteistönpitotavan toteutumista.

Kevään 2024 vastaajista 3680 oli asunto-osakeyhtiöiden hallituksen edustajia, 200 isännöitsijää tai muita taloyhtiöiden edustajia. Kysely toteutettiin nettikyselynä 25.3. - 9.4.2024.

kuin kuluvana vuonna. 31 prosenttia ilmoitti, että heidän yhtiössään korjataan vähemmän kuin viime vuonna. Vuodelle 2025 vastaajista vain 21 prosenttia odottaa tässä vaiheessa korjaamisen lisääntyvän, mutta supistumista odottavia oli 28 prosenttia, jolloin saldolukema on -7. Ensi vuoden saldoluvut ovat jokaisella suuralueella miinusmerkkisiä.

Sähköautojen lataushankkeet edelleen volyymiltaan viiden vuoden kärjessä

Suurin muutos barometrin tuloksissa kahteen edellisvuoteen nähden on taloyhtiöiden sähköautojen lataus- ja muiden sähköjärjestelmähankkeiden väheneminen. Yhtenä syynä on varmasti julkisten avustusten päättymisen vuodenvaihteessa.

Alkavalla viisivuotiskaudella 2025–2029 kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat silti selkeästi yleisin hanke, 34 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Osuus on pienentynyt 10 prosenttiyksikköä kolmessa vuodessa, mutta hankkeita on yhä tulossa erittäin paljon. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita kerrostaloissa ovat vesikatto- ja julkisivuhankkeet, joita oli noin joka viidennellä yhtiöllä.

Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat edelleen kärjessä, 34 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien sekä piharakenteiden hankkeita ilmoitti noin joka neljäs vastaaja. Julkisivuja ja vesikattoja sekä putkistoja koskevat korjaukset olivat seuraavaksi yleisimpiä hankkeita vuosien 2025–2029 aikaikkunassa.

Lainatarjouksia saatu viime vuotta enemmän

Tulosten perusteella taloyhtiöt ovat saaneet pankeista korjauslainoja viime syksyä ja kevättä paremmin. Korkeintaan yhden lainatarjouksen saaneiden osuus oli nyt 34 prosenttia, kun vuosi sitten keväällä lukema oli 36 prosenttia. Vastaajista kaksi prosenttia ei ollut saanut ainuttakaan rahoitustarjousta.

Lainarahoituksen saamisen arvioidaan kuitenkin edelleen jonkin verran heikentyneen viimeisen puolen vuoden aikana. Mutta suurin osa vastaajista, 76 prosenttia, arvioi silti lainansaannin pysyneen ennallaan. Rahoituksen ehtojen kehityksessä on sen sijaan havaittavissa heikenty-

misodotusten loiventumista. Tällä kertaa vastaajista 36 prosenttia odottaa heikentyviä lainahtoja, kun vielä syksyllä lukema oli 62 prosenttia. Parantuvia lainahtoja odottaa jo 14 prosenttia vastaajista, kun lukema syksyllä oli vain kolme prosenttia.

Aurinkopaneeleita vähän, valokuituyhteydet yleisiä uudemmissa taloissa

Kyselyyn vastanneiden kerrostaloyhtiöissä on aurinkopaneeleita noin kolmella ja rivitaloyhtiössä kahdella prosentilla. Pääkaupunkiseudun luvut ovat lähes kaksinkertaiset muuhun Suomeen verrattuna.

Alkavalla viisivuotiskaudella 2025–2029 kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat selkeästi yleisin hanke.

yhtiöissä. Pääkaupunkiseudulla kuituyhteydet olivat muuta maata yleisempiä.

TEKSTI: Mika Heikkilä

KUVA: Bigstock

Valokuituyhteyksiä ilmoitti kerrostaloissa olevan miltei kaksi kolmesta vastaajista, mutta rivitaloyhtiöissä niitä oli vain runsaalla kolmanneksella vastaajista. Jopa 95 prosenttia 2020-luvulla valmistuneista taloyhtiöistä on varustettu valokuidulla. Vähiten yhteyksiä oli 1970-, 1980- ja 1990-luvun talo-



**TILAA
KARTOITUS
TALOYHTIÖLLE
0 €**
(alv 0 %, norm. 350 €)

Sähköauton latausasema nostaa kiinteistön arvoa

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





- Keskellä kaupunkia, lähellä luontoa -

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

p. 045 145 2622

www.uudenmaanpihapuu.fi



JÄSENYRITYS
Suomen Puunhoitoyhdistys ry
19 puunkadon asiantuntijaa

Operakällarenen edustalta
Bostadsrätterna kanssa.
Keskellä edustajat Ulrica
Blomqvist ja David Sjöqvist.



Sisarjärjestömme Ruotsissa

Suomen taloyhtiömaailma ja asumisen lainalaisuudet ovat suhteellisen poikkeuksellisia muihin maihin verrattuna. Kiinteistöliitto Uusimaan hallitus kävi toukokuussa Tukholmassa tutustumassa Ruotsin asumismuotoihin sekä alan järjestöihin Bostadsrätterna ja Fastighetsägarna Stockholm. Teimme myös isännillemme tutuksi omaa toimintaamme. Paluumatkalla oli repussa eväinä hyvät suhteet sisarjärjestöihin ja aimo annos oppia naapurimaan asumisen saloista.

Kun Suomessa asutaan pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiössä tai omakotitalossa, asuu suurin osa ruotsalaisista pientaloissa (vajaa 45 %) tai vuokra-asunnoissa (n. 40 %). Asumisoikeusmuotoisessa (= bostadsrättsförening) yhtiössä, jota voidaan verrata meidän asunto-osakeyhtiömallimme, asuu

vain noin viidennes asukkaista. Suomeen verrattavia omistusasuntoja on tullut viime vuosina markkinoille muutamia satoja, mutta ilmiö on Ruotsissa uusi.

Vuokramarkkinoilla on jo pitkään seurattu Suomen mallia, jossa vuokrasääntely purettiin 1990-luvulla. Jopa 600 000 yli 18-vuotiaasta jonottaa vuokra-asuntoa, kun asunnon saanti on hidasta ja säännösteltyä. Jonottamaan voi joutua vuosikymmenenkin ajan. Bostadsrättslagen ja Lagen om ekonomiska föreningar säätelevät asumista Suomen Asunto-osakeyhtiölain tavoin.

Fastighetsägarna Stockholm (v. 1870)

Paikallinen järjestö vastaa hyvin pitkälti Kiinteistöliitto Uusimaan toimintaa ja on osa Fastighetsägarna-kattojärjestöä. Ruotsissa on neljä alueyhdistystä.



Fastighetsägarna
Stockholmin tiloissa

Yhdistyksen jäsenenä ovat niin vuokranantajat, taloyhtiöt/asumisoykeusyhdistykset (= bostadsrättsförening), liikekiinteistön omistajat kuin kiinteistönomistajatkin. Jäseniä on 4 200 ja työntekijöitä 15. Jäsenmaksu on yhtiön koosta riippumatta 5 000 kruunua (noin 440 €) vuodessa. Yhdistyksellä on oma palveluyritys, jossa on lähes 300 työntekijää. Se tarjoaa huolto- ja isännöintipalveluitaan kaikille, myös ei-jäsenille.

Fastighetsägarna antaa jäsenilleen Uusimaan tavoin muun muassa puhelinneuvontaa. Puheluita tulee vuosittain noin 8 000 ja kysymykset koskevat pitkälti samoja aiheita kuin meillä eli jätteitä, vesivahinkoja, tuhoeläimiä ja kaukolämpöä.

Bostadsrätterna (v. 1921)

Toinen niin sanottu omistusasumisen järjestö on valtakunnallinen Bostadsrätterna. Tämä, puhtaasti jäsenjärjestö, työllistää 16 henkilöä.

Yhdistyksen jäsenmäärä on noin 9 800. Jäsenenä on yksittäinen bostadsrättsförening ja jäsenmaksu perustuu asuntojen ja liiketilojen lukumäärään. Esimerkiksi 30 asunnon talo maksaa jäsenmaksua noin 5 000 kruunua (noin 440 €) ja 50 asunnon talo 6 000 kruunua (noin 530 €) vuodessa.

Fastighetsägarna antaa jäsenilleen Uusimaan tavoin muun muassa puhelinneuvontaa.

Yhdistys ei harjoita liiketoimintaa, vaan palvelut ovat suunnattu vain jäsenille. Palveluita eli puhelin- ja sähköpostineuvontaa, koulutuksia, verkkosivusisältöjä erilaisine mallilomakkeineen sekä monia jäsenalennuksia voivat käyttää hallitusten jäsenet.

Kiinteistöliitto Uusimaa pääsi tapaamisen jälkeen tutustumaan yhdistyksen uuteen LIME-jäsentietojärjestelmään, jonka sisältö vastaa pitkälti myös Uusimaan tarpeita.

Vain isot yhtiöt ostavat isännöinnin ulkopuolelta

Isännöintiä (= förvaltare) vastaavat työt hoidetaan taloyhtiöissä pääosin itse ja pienemmissä taloissa vain kirjanpito on ulkoistettu. Vasta kun asuntoja on vähintään 60-70 kappaletta, koetaan palveluiden osto ulkopuolelta tarpeelliseksi. Järjestäytyminen ja yhdistyksen jäsenyys onkin hyvin perusteltua ja avun tarve olemassa.

Taloyhtiöissä on oma hallitus, joka päättää esimerkiksi vastikkeesta (= hyra). Hallitukselle maksetaan yleensä palkkiona yhteinen vuosisumma, esim. 50 000 - 100 000 kruunua.

Asunnon jälleenvuokraaminen on kielletty ilman lupaa ja hyvää syytä. Vuokralautakunta (= hyresnämnd) voi kuitenkin



Suuri poikkeus Suomen vastikkeenmaksuhaasteisiin on huomattavasti nopeampi reagointimahdollisuus.

antaa luvan jälleenvuokraukseen, vaikka yhtiön hallitus sen kieltäisi. Tämä vuokrausmuoto ei ole Ruotsissa kovin yleistä.

Suuri poikkeus Suomen vastikkeenmaksuhaasteisiin on huomattavasti nopeampi reagointimahdollisuus. Jopa reilun viikon maksuviivästyksestä voi omistajalle seurata muutto ja asunnon myynti. Sama voi tapahtua pienenkin häirinnän tuloksena, eli säännöt on todellakin tarkoitettu noudatettavaksi.

Taloyhtiöiden yksi suuri haaste on pankkilainan saanti. Esimerkiksi alle 10 huoneiston yhtiö ei saa lainaa pankista, jos lainaosuus ylittää noin 1 000 euroa neliöltä. Ratkaisuna tällöin voi olla Suomen tavoin asunnonomistajan oma laina.

TEKSTI JA KUVAT: Marika Sipilä

Uusimaan hallitusväki kävi Tukholman matkallaan tapaamassa myös Suomen suurlähettilästä Maimo Henrikssonia, joka esitteli suurlähettilään residenssin mielenkiintoista historiaa.



KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



KUVAUS

**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



PUMPPAAMO

**MYÖS
paikkasukitukset**



SUKITUS

**24h
päivystys
020 741 8970
myös sulatukset**



IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME



CAPSE

— VESITEKNIIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

Uusimaa
020 741 8970
Pohjois-Suomi
020 741 8976
Varsinais-Suomi

Rakennusvalvontapalvelut sijaitsevat Kalasatamassa, uusissa ja toimivissa tiloissa. Kuvassa alhaalta vasemmalta: Petri Perkiömäki, RaVa, Mia Pujals, KLU sekä Salla Mustonen ja Ulpu Juvalainen, RaVa. Keskeltä vasemmalta: Valtteri Suontausta ja Leena Immonen, RaVa, Mika Heikkilä, KLU. Ylhäältä vasemmalta: Erkki Luokkanen ja Aarno Alanko, RaVa sekä Jari Virta ja Jari Hännikäinen, KLU.

Rakennusvalvontapalvelut uuden edessä

Kiinteistöliitto Uusimaa tapasi kesäkuun puolessa välissä Helsingin kaupungin Rakennusvalvontapalveluiden ohjausryhmän. Kuulumisten vaihdon lisäksi puhuttiin päivittyvästä rakentamislaita ja lupaprosessin kehittämisestä.

Helsingin kaupungin Rakennusvalvontapalvelut vastaa kaupungin rakennusvalvonnasta, käsittelee lupahakemukset ja tallentaa rakennussuunnitelmat sekä valvoo rakennustyötä ja rakennettua ympäristöä. Rakennusvalvonnan tehtävänä on osaltaan varmistaa, että Helsingissä noudatetaan hyvää rakennustapaa ja että rakennettu ympäristö on terveellinen, turvallinen ja kestävä.

Viime vuonna rakennusvalvonta teki 2 900 lupapäätöstä, joista 400 uudisrakentamislupaa, 800 muutoslupaa ja 700 toimenpidelupaa. Tätä kaikkea tehdään 109 henkilön voimin.

Lupien määrä tulee jatkossa todennäköisesti vähenemään, sillä Rakentamislakia ja rakennusvalvontayksiköitä ollaan uudistamassa koko maassa. Rakennusvalvonnassa on tulossa käyttöön käsittelyaika- taulutakuu ja lakimuutoksen myötä jotkin lupatyypit poistuvat. Toimintaa pitää ajatella uudelleen.

- Vaikka lupaa ei enää jatkossa tarvittaisikaan, jälkivalvonta säilyy. Hyvän suunnittelun merkitys korostuu, sillä vastuu on entistä enemmän hankkeeseen ryhtyvällä, rakennusvalvontapäällikkö **Leena Immonen** toteaa.

- Vaikka lupaa ei tarvitakaan, määräyksiä on silti noudatettava ja taloyhtiön vastuu ei poistu, hän jatkaa.

Yhteistyöstä etua molemmin puolin

Kiinteistöliitto Uusimaan ja rakennusvalvonnan asiantuntijat päivittävät kuulumisia muutaman kerran vuodessa. Immonen pitää yhteistyötä tärkeänä.

- Kiinteistöliitto Uusimaan kautta tavoitamme asiakaskuntaamme laajasti ja saamme levitettyä tietoa ajankohtaisista rakennusvalvontauutisista. Rakennusvalvonnan yksi päätehtävä on ohjaus ja neuvonta. Yhteistyö Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa on tärkeää ajankohtaisten ohjeiden ja teemojen uutisoimiseksi, Immonen toteaa.

Myös Kiinteistöliitto Uusimaa arvostaa tiivistä yhteistyötä.

- Jäsenistämme lähes puolet on Helsingissä. Meillä on hyvät kanavat tiedon jakamiseen ja esimerkiksi raken-

nusvalvonnan toiveet ja terveiset taloyhtiölle menevät kauttamme hyvin perille. Toisaalta voimme myös viestiä jäsentemme haasteista ja toiveista kaupungin suuntaan. Kun tunnemme henkilöt puolin ja toisin, myös yhteydenpito sujuu luontevasti ja matalalla kynnyksellä, Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja **Mika Heikkilä** toteaa.

- Yhteistyö ja tiedonkulku auttavat varmasti jäseniämme sekä suoraan että toimistomme asiantuntijoiden kautta. Tässäkin asiassa pätee vanha viisaus siitä, että toista kuuntelemalla oppii aina myös itse, Heikkilä jatkaa.

Myös yhteinen näkemys olemassa olevien määräysten tulkinnasta on tärkeää. Se antaa selkärangan yhdistyksen neuvontatyölle.

Uudessa rakentamislakissa ollaan ottamassa kantaa asumisen, majoittumisen ja lyhytvuokrauksen määritelmiin.

Lupaprosessi muutoksessa

Rakennusvalvontapalveluissa ollaan kehittämässä toiminnan laatua ja raportointia. Sähköisiä työvälineitä otetaan mukaan hankkeiden koko elinkaaren ajalle ja ajatuksena on hyödyntää erilaisia tietomalleja. Rakennusvalvonnan osuuden pituutta rakennuspro-

sessissa pyritään lyhentämään. Nyt keskimääräinen aika on 74 vuorokautta.

Rakentamislakissa lupaprosessi tulee muuttumaan, mutta kesäkuussa ei ollut täyttä varmuutta, millaisia muutoksia on tulossa. Tämän vuoden puolella vireille jätetyt lupahakemukset käsitellään nykyisillä säädöksillä.

Lyhytaikainen majoitustoiminta pinnalla

Sekä Kiinteistöliitto Uusimaan että Rakennusvalvontapalveluiden arjessa on ollut esillä lyhytaikainen asunnon majoitustoiminta, erityisesti Airbnb-vuokraus. Uudessa rakentamislakissa ollaan ottamassa kantaa asumisen, majoittumisen ja lyhytvuokrauksen määritelmiin. Helsingin kaupungin Rakennusvalvontapalvelut on toimittanut lainvalmisteluun oman kannanottonsa. Rakennusvalvontapalveluilla on ohje, jota päivitetään vastaamaan viimeisimpiä oikeusasteiden päätöksiä.

Valvonnasta on konkreettista hyötyä

Valvontatehtävässään rakennusvalvontapalvelut on tarttunut muun muassa parvekelasien turvallisuuteen. Viime

vuonna yhden ihmisen kuolemaan johtanut, parvekelasin rakenteesta aiheutunut onnettomuus johti Helsingin rakennusvalvonnassa tarkempaan ohjeistukseen. Lupakäsittelyssä olevien kohteitten otettiin uusi lupamääräys,

Valvonnasta on konkreettista hyötyä.

jossa lasikatteisten parvekkeiden osalta edellytetään nykyisin rakennesuunnitelmien ja niihin liittyvien laskelmien hyväksymistä ulkopuolisen tarkastajan hyväksymänä ennen kuin kyseinen rakennusosa voidaan ottaa työn alle. Tämäkin esimerkki osoittaa, että valvonnasta on siis konkreettista hyötyä.

TEKSTI JA KUVA: Taira Sjöblom-Tallus

Helsingin rakennusvalvonta vuonna 2023

- Toissää 109 henkilöä
- 2 900 lupapäätöstä
- 400 uudisrakentamislupaa
- 800 muutoslupaa
- 700 toimenpidelupaa
- 8 000 työnjohtajakäsittelyä
- 8 000 työmaakatselmusta
- 850 aloituskokousta
- 2 500 loppukatselmusta
- 4 500 työmaakäyntiä
- Käsittelyaika keskimäärin 74 vrk, joista 21 vrk työskentelypäiviä



LÄMMITYSVERKOSTOJEN TÄYTÖT JA HUUHTELUT 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

KOKONAISVALTAISET LÄMMITYSRATKAISUT KIINTEISTÖÖSI

- maalämpö
- ilmavesi
- lämmön talteenotto



MYÖS LEASING-RATKAISUNA ILMAN SUURTA KERTAINVESTOINTIA



MULTI HEATER

Costella Oy

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



Huolenpitoa kiinteistön koko elinkaarelle

Korot ovat nyt lähteneet laskuun, mikä tarkoittaa sitä, että ensi vuoden aikana tullaan käynnistämään paljon isoja korjaushankkeita.

Sähköinsinööri **Markku Hyvärinen** aloitti Suomen Talokeskus Oy:n toimitusjohtajana viisi kuukautta sitten. Hän on pitkän linjan talokeskuslainen.

– Menestymisen avaimet ovat asiakas- ja työntekijälähtöinen kulttuuri sekä alan kokemus ja asiantuntemus, painottaa Hyvärinen.

– Talokeskuksen perusarvo on tuottaa huolenpitoa kiinteistön koko elinkaarelle; kuntoarvioista ja -tutkimuksista aina suunnitteluun, rakennuttamiseen ja valvontaan. Tätä palveluhenkistä kulttuuria pidetään Talokeskuksessa jokaisen työn lähtökohtana, Hyvärinen jatkaa.

Takaamalla kullekin tekijälle riittävän määrän töitä, Talokeskus varmistaa työntekijöidensä motivaation ja osaamisen kehittämisen.

– Näillä arvoilla Talokeskus pystyy tuottamaan laadukkaasti lisäarvoa asiakkaille, toteaa Hyvärinen.

Kokemus ja asiantuntemus takaa kehittymisen

Alan pioneerina Talokeskukselta löytyy kokemusta jo yli sadan vuoden ajalta. Hyvärinen itse on työskennellyt Talokeskuksessa jo vuodesta 1998 alkaen, joten hän tuntee talon työntekijät, prosessit ja palvelut kuin omat taskunsa. Kokemuksensa perusteella hän pystyy haastavissakin tilanteissa arvioimaan, mikä toimii ja mikä ei. Jottei pysähdytä katsomaan liiaksi taaksepäin ja luoteta kokemukseen, Hyvärinen pitää tärkeänä seurata raken-

nusalan trendejä aktiivisesti. Laaja-alainen rakennusalan tuntemus tukee alan kehityssuuntien tunnistamista.

Hankkeet kannattaa aloittaa nyt

Hyvärinen, kannustaa taloyhtiöitä aloittamaan nyt valmistautumisen investointeihin.

– Korot ovat nyt lähteneet laskuun, mikä tarkoittaa sitä, että ensi vuoden aikana tullaan käynnistämään paljon isoja korjaushankkeita, Hyvärinen ennustaa.

Samaa ennustetta ovat mediassa esittäneet myös muut rakennusalan ja talouselämän asiantuntijat.

Rakennusalan haastavan tilanteen takia alalta on viime vuosien aikana poistunut merkittävä määrä tekijöitä. Tämä tulee korkojen laskun myötä ruuhkauttamaan hankkeiden aloituksia ensi vuoden aikana. Tästä syystä on erityisen järkevää aloittaa hankkeiden valmistelu juuri nyt. Tämä tarkoittaa käytännössä kuntoarvioiden ja -tutkimusten tekemistä, jotta itse hanke voidaan oikean hetken tullen käynnistää nopeallakin aikataululla.

– Taloyhtiön näkökulmasta muun muassa kuntoarvioiden ja -tutkimusten tekeminen ei rahallisesti vaadi vielä isoja investointeja, joten niiden tekeminen juuri nyt on riskitöntä ja laajempi taloudellinen tilanne huomioon ottaen järkevää ennakointia, muistuttaa Hyvärinen.

TEKSTI: Klaudia Lahtinen, Suomen Talokeskus

KUVA: Suomen Talokeskus



KATRIINA SAREKOSKI
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkaan konkurssi ja huoneiston hallintaanotto vastikerästeistä

Huoneiston hallintaanottoa koskevat kysymykset ovat viime aikoina selvästi lisääntyneet lakineuvonnassamme. Syynä huoneiston hallintaanottoon ovat useimmiten osakkeenomistajan vastikerästit. Hallintaanotto prosessi on sinänsä varsin selkeästi asunto-osakeyhtiölaissa säännelty, mutta erilaiset maksukyvyttömyysmenettelyt tuovat toisinaan prosessiin mukaan omat kiemuransa.

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan asettaminen konkurssiin ei ole ihan se tyypillisin tilanne, joka taloyhtiön johdolle tulee vastaan, mutta ei se aivan tavantakaan ole. Suomessa sekä oikeushenkilö että luonnollinen henkilö voidaan asettaa konkurssiin, tosin yksityishenkilön velkajärjestelysäännösten vuoksi luonnollisen henkilön konkurssi on harvinainen. Usein siis kyseessä on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajana oleva yritys, kuten osakeyhtiö, joka syystä tai toisesta päättyy maksukyvyttömäksi ja lopulta asetetaan tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin. Konkurssissa velallisen omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun. Määräysvalta velallisen omaisuudesta on konkurssipesällä.

Ripeä reagointi tärkeää

Osakkaan jättäessä vastikkeensa maksamatta taloyhtiön kannattaa aina ryhtyä hallintaanottomenettelyyn mahdollisimman nopeasti – toki edellyttäen, että menettelyn harkitaan ylipäänsä olevan tuloksellinen ja unohtamatta mahdollisuutta periä vastikesaatavia velkomuskanteella. Peruste huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on olemassa, kun vastikkeenmaksun laiminlyönti on merkitykseltään vähäistä suurempi, eli pääsääntöisesti noin kahden–kolmen kuukauden vastikerästit oikeuttavat yhtiön ottamaan osakkaan huoneiston hallintaan. Suurten pääomavastike-erien ollessa kyseessä summat voivat olla hyvin nopeasti huomattavia.

Taloyhtiön reagoinnissa nopeus on valttia. Mikäli yhtiökokous on päättänyt huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ennen kuin osakkeenomistaja asetetaan konkurssiin, voi hallintaanotto turvata yhtiön vastikesaatavat varsin hyvin. Jos huoneisto on jo saatu yhtiön hallintaan, jatkuu hallintaanotto tällöin käytännössä siihen asti, kunnes konkurssipesä jossain vaiheessa realisoi huoneiston osakkeet ja osakkeenomistaja vaihtuu. Uusi omistaja saa taloyhtiöltä huoneiston hallintaansa

maksamalla ne taloyhtiön erääntyneet saatavat, joihin hallintaan otetusta huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin käyttää.

Konkurssin alkamisen jälkeen

Jos sen sijaan osakkeenomistaja ”ehditään” asettaa konkurssiin ennen kuin yhtiö on saanut huoneiston hallintaansa, prosessi mutkituu. Ensinnäkin hallintaanottopäätöstä ei voida enää tehdä niistä vastikerästeistä, jotka kohdistuvat konkurssin alkamista edeltäneeseen aikaan. Nuo vastikerästit ovat niin sanottuja konkurssisaatavia, jotka taloyhtiön tulee valvoa osakkaan konkurssissa. Velkoja saa konkurssisaatavalleen niin sanottua jako-osuutta eli käytännössä murto-osaisen suorituksen konkurssivelallisen varoista.

Erikseen on vielä arvioitava tilannetta niiden vastikesaatavien osalta, jotka kohdistuvat osakkaan konkurssin alkamisen jälkeiseen aikaan. Saatuaan tiedon osakkaan asettamisesta konkurssiin, taloyhtiön on tarpeen ensin selvittää konkurssipesän pesänhoitajalta, ottaako pesä vastataksaan vastikkeiden maksun. Mikäli konkurssipesä käyttää huoneistoa, se myös vastaa vastikkeiden maksusta taloyhtiölle. Tältä ajalta syntyvä vastikevelka on konkurssipesän omaa velkaa, niin sanottua massavelkaa, ja on maksettava erääntyessään. Mikäli näin ei tapahdu, jäävät konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät vastikkeet maksamatta ja taloyhtiö voi edetä hallintaanotto prosessissa. Lain tulkinnan mukaan taloyhtiön on ensin annettava osakkaalle, konkurssipesälle sekä mahdolliselle vuokralaiselle varoitus, minkä jälkeen yhtiökokous voi päättää hallintaanotosta. Jossain kohtaa konkurssipesä realisoi huoneiston osakkeet ja hallintaanotetun huoneiston osakkeenomistaja vaihtuu.

Yhtiön harkitessa hallintaanotto prosessin käynnistämistä on tilanteen kokonaisarviointi aina tarpeen. Näitä pohdintoja käydessään jäsentaloyhtiömme johdon kannattaa kääntyä lakineuvontamme puoleen.

Pari sanaa vastuuvapaudesta

Vuosittain pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä vastuuvapauden myöntämisestä yhtiön johdolle eli hallitukselle ja isännöitsijälle. Mikäli vastuuvapaus myönnetään, ei yhtiön johtoa vastaan voi pääsääntöisesti enää nostaa vahingonkorvauskannetta. Vastuuvapauden epääminen taas mahdollistaa korvauskanteen nostamisen. Päätös vastuuvapaudesta koskee päättäneen tilikauden aikaisia tapahtumia.

Vastuuvapauden epääminen ei itsessään aiheuta eri seuraamuksia, vaan mahdollisen vahingonkorvauskanteen nostamisesta on päätettävä tarvittaessa aina erikseen. Laissa ei ole myöskään määritelty kriteereitä, joiden vallitessa vastuuvapaus voidaan jättää myöntämättä. Harkinta vastuuvapauden myöntämisestä kuuluu siis yhtiökokoukselle. Toisinaan vastuuvapaus jätetään myöntämättä epäluottamuksen osoituksena hallitukselle, vaikka mitään vahinkoa ei olisikaan aiheutettu. Tähän sitä ei ole kuitenkaan tarkoitettu vaan epäluottamus pitäisi pikemminkin osoittaa henkilövalintoja tehtäessä.

Jos vastuuvapautta ei myönnetä, tarkoitus ei ole, että kysymys vastuuvapaudesta tuotaisiin aina uudestaan ja uudestaan yhtiökokouksen päätettäväksi, kunnes vastuuvapaus myönnetään. Toisaalta ei ole estettä sille, että vastuuvapaus myönnetään jälkikäteen, kun esimerkiksi jokin vastuuvapauden epäämisen perusteena ollut tapahtuma on saatu selvitettyä. Sen sijaan kerran myönnettyä vastuuvapautta ei voi enää jälkijättöisesti evätä. Jos kuitenkin myöhemmin ilmenee, että yhtiön johto on aiemmista tiedoista poiketen aiheuttanut yhtiölle vahinkoa, ei päätös vastuuvapauden myöntämisestä ole välttämättä sitova.



MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



Elementti- saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt

• **PAIKKAUS** • **MAALAUS** • **PESU**

Koko projekti alusta loppuun



SAUMAXI OY

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

Äänioikeus yhtiökokouksessa



NIKLAS LINDBERG
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Niiden lukuisten yhtiöiden osalta, jotka ovat siirtäneet osakeluettelonsa Maanmittauslaitokselle, sovelletaan osakkaan äänioikeudesta uusia säännöksiä. Näiden mukaan osakkaan äänioikeuden edellytys on pääsääntöisesti se, että osakas on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Tarkoituksena on helpottaa yhtiökokousmenettelyä, sillä rekisterimerkintä on helppo selvittää. Pääsääntöön on kuitenkin jälleen poikkeuksia.

Pääsääntöä ei sovelleta, jos osakas on saanut omistus-oikeuden yhtiön osakkeisiin ennen, kuin yhtiö siirsi osakeluettelon Maanmittauslaitokselle, eikä osakasta ollut ehditty rekisteröidä osakeluetteloon ennen siirtoa. Ellei osakas näissä tilanteissa ole ehtinyt rekisteröityä osakehuoneistorekisteriin, sovelletaan edelleen vanhoja säännöksiä, joiden mukaan osakas saa äänioikeuden yhtiökokouksessa, jos hän esittää yhtiölle saannostaan luotettavan selvityksen.

Toisen poikkeuksen muodostavat kuolinpesät. Jos osakas menehtyy, eikä osakas ole sitä ennen ehtinyt rekisteröidä omistustaan osakehuoneistorekisteriin, sovelletaan vanhoja säännöksiä. Vanhojen säännösten mukaan kuolinpesän osakkaalle tulee antaa äänioikeus, mikäli hän esittää yhtiölle valtakirjat muilta pesän osakkailta sekä perukirjan suku-selvityksineen taikka perukirjan, jonka osakasluettelon viranomainen on vahvistanut.

Emme ole eksyneet.



Pääkaupunkiseudulla on havaittu yhä useampia tyytyväisiä taloyhtiöitä.

Samaan aikaan Helsingin ja Vantaan pihapiireissä liikkuu sitkeä huhu helpommasta asumisesta.

Mistä mahtaa olla kyse?

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

tapiolanlampo.fi



PYSÄKÖINTITURVA

Aina on vaihtoehto

Palvelumme on tilaajalle ilmainen!

Pysäköintiturva pk-seutu
puh. 050 586 7137

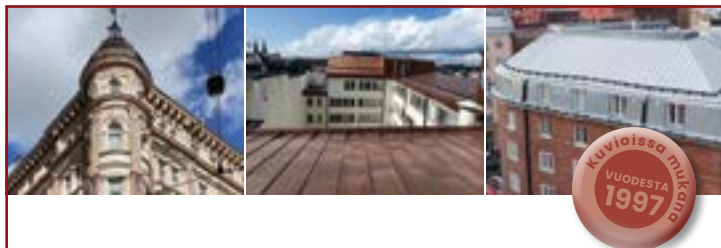
www.pysakointiturva.fi
pk-seutu@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

ARKKIPISTE

VOLTACO

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSTYYPIT



KUVIOISSA MUKAINA
VUODESTA
1997



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**

www.treuthardt.fi



AAA
Korkein luottoluokitus
Rakennus 2017

Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy | 09 737 205 | treuthardt.fi

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

tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

**SYS
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTEISÖ

Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

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

HELSINKI

HT Christian Klemetti ...044 555 5668
HT Lauri Oljemark040 937 0915
HT Perttu Mettomäki.....045 873 6373
KHT Antti Nurmonen.....045 175 6466
KHT Teemu Laitinen.....050 385 0192

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

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

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

PORVOO

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

www.sysaudit.fi



JOHANNA HOLMSTRÖM
toimitusjohtaja
Rakentamisen Laatu RALA ry

Rakennusalan kulttuurinmuutos tehdään yhdessä

Suomi on valittu useasti digitalisaation kärkimaaksi ja meillä on monilla sektoreilla merkittävää teknologiaosaamista ja -innovaatioita. Tämä kehityskulku ei kuitenkaan ole heijastunut kiinteistö- ja rakentamisolalle, jonka tuottavuus polkee vuodesta toiseen paikallaan. Rakennusalan tuottavuus on kansallisesti merkittävä asia, joka vaikuttaa laajasti alan kehitysnäkymiin – ja myös rakennustyön hintaan.

Turun yliopiston Digiraksa-tutkimuskokonaisuudessa on tutkittu rakennusalan digitaalista murrosta, joka laajassa mittakaavassa on vasta tulossa. Myös rakennusallalla digitalisaatio tarjoaa mahdollisuuksia ennen kaikkea helpompaan ja läpinäkyvämpään työskentelyyn, mutta myös kustannussäästöihin. Muutosta ovat kuitenkin jarruttaneet esimerkiksi puutteet yhteistyön tekemisessä ja johtamisessa. Nämä haasteet linkittyvät vahvasti kulttuurisiin tekijöihin.

Aika ajoin otsikoihin nouseva rakentamisen laatu on myös alan kulttuurin tulosta. Ohjeita, määräyksiä ja hyvän rakentamistavan käytäntöjä on julkaistu riittävästi huippulaadun tuottamiseen. Ohjeet eivät kuitenkaan mene käytäntöön vaan laadun rakentamisessa on haasteita niin uudis- kuin korjausrakentamisessakin. Alan kulttuuri on merkittävässä roolissa, kun työmaalla ja kokouksissa tehdään päätöksiä urakan kulusta.

Miten me rakennusalan tilaajat, urakoitsijat, suunnittelijat ja järjestöt voimme muuttaa kulttuuria, jotta alan tuottavuus paranee ja digitalisaation hyödyt saadaan käyttöön? Jokaisella taholla on mahdollisuus vaikuttaa. Järjestöjen tulee tarjota tietoa ja hyviä käytäntöjä ja tekijöiden kehittää esimerkiksi johtamista.

Tilaaajilla, eli rakennusten omistajilla, on niin ikään merkittävä rooli rakennusalan kulttuurinmuutoksessa. Tilaaja osaltaan johtaa koko rakennushanketta, joten tilaajan on mahdollista edellyttää hankkeen toteuttajilta haluamaansa toteutusta. Miten hankkeessa

mahdollistetaan hyvä ja avoin kommunikaatio, tehokas yhteistyö ja hankkeen onnistuminen? Ovatko hankkeen tavoitteet ja reunaehdot selvillä ja kaikilla tiedossa? Onko päätöksenteko suunnitelmallista ja selkeää?

Jos halvin hinta on hankkeen tärkein ja ainoa kriteeri, muutos alalla ei mahdollistu – eikä hankkeen lopputulokseen välttämättä häikäise. Kallis hinta ei tietenkään takaa vastuullista ja hyvää toimijaa, mutta hinnan ohella konsultti-, suunnittelija- ja urakoitsijavalinnoissa on tärkeää käyttää muitakin kriteerejä. On hyvä vähintään varmistaa, onko yrityksen johtamisjärjestelmä sertifioitu, mitä virallisia pätevyyskatsauksia henkilöstöllä on ja että yrityksen tilaajavastuutiedot ovat kunnossa. Yritysten verkkosivuilta ja sosiaalisen median kanavilta on nähtävissä, millaisen kuvan yritys haluaa itsestään antaa.

Muutos rakennusalan kulttuurissa tehdään yhdessä ja jokaisella teolla on mahdollisuus vaikuttaa. Rakennustyön hyvä laatu, parempi tuottavuus ja oikea hinta-laatu-suhde ovat kaikkien etu yksittäisestä kiinteistöstä aina valtakunnan tasolle saakka.

Rakentamisen Laatu RALA ry käynnistää syyskuussa Rakennusalan johtajuuden tulevaisuusvuoropuhelun yhdessä KIRA-kasvuohjelman kanssa. Tulevaisuusvuoropuhelu toteutetaan osana TYÖ2030 -hanketta. Hankkeesta lisätietoja löydät osoitteesta www.rala.fi.



Marja Tirronen toivoo nuoria mukaan taloyhtiötyöskentelyyn

Marja Tirronen on työskennellyt koko uransa järjestökentällä. Hän on todistanut taloyhtiöiden tiedonjanoa kasvua jo usean vuosikymmenen ajan.

Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen Marja Tirronen ja toimin johdon assistenttina Kiinteistöliitto Uusimaalla. Asun vuonna 1990 valmistuneessa rivitalossa Keravalla.

Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Olen koko työurani ollut töissä järjestössä ja aikoinaan tulin Annankadun kiinteistöön ensin Suomen Kiinteistöliittoon silloisen toimitusjohtajan Ukko Laurilan sihteeriksi. Kun vuonna 2009 Kiinteistöliitto Uusimaalla oli tarvetta toiselle assistentille, kerroin olevani kiinnostunut työtehtävästä ja niinpä tieni vei Kiinteistöliitosta kerrosta ylemmäs Kiinteistöliitto Uusimaahan.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Työtehtäväni ovat muuttuneet vuosien varrella ja kehitys on tuonut mukanaan uusia, mielenkiintoisia asioita. Samoin taloyhtiömaailma ja tiedonjano taloyhtiöissä on kasvanut ja on hienoa olla mukana ideoimassa ja jakamassa tietoa eteenpäin.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Olisi hienoa, jos tulevaisuudessa saataisiin nuoria aktivoitua enemmän taloyhtiöiden hallitustoimintaan ja muutoinkin kiinnostumaan oman taloyhtiön talous-, korjaus- ja kierrätysasioista.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Luonto on lähellä sydäntä ja onneksi kotimaisemista löytyy hyvät lenkki- ja pyöräilymaastot. Pitkän tauon jälkeen, olen myös palannut kirjojen ääreen ja alkanut taas lukea. Kotikirjahyllystä löytyy monta lukematonta kirjaa ja sen jälkeen tie vie kirjaston aarteiden pariin.



Luonto on Marja Tirronen henkireikä. Kotikulmilla löytyvät hyvät ulkoilumaastot.

Mitä teet työssäsi?

Työtehtäviini kuuluvat muun muassa toiminnanjohtajan avustaminen, yhdistyksen tilaisuuksien ja kokouksien järjestelyt sekä joitakin henkilöstöhallinnon tehtäviä.

Yhdistys tiedottaa



Hallituksen ja vaalivaliokunnan jäsenten valinta vuosikokouksessa 2025

Haut Kiinteistöliitto Uusimaan hallitukseen ja vaalivaliokuntaan ovat auenneet. Hallitukseen tai vaalivaliokuntaan pyrkivän ehdokkaan on täytettävä yhdistyksen verkkosivuilta löytyvä lomake. Lisätietoa aiheesta löytyy osoitteesta ukl.fi. Hakemuksen lisäksi ehdokkaasta on toimitettava jäsentaloyhtiön hallituksen allekirjoitettu pöytäkirjaote ehdokkaaksi asettamisesta. Ehdokashakemus ja allekirjoitettu pöytäkirjaote on toimitettava vaalivaliokunnalle sähköpostitse osoitteeseen vaalivaliokunta@ukl.fi viimeistään 26.12.2024.

Jäsentiedot ajantasalle

Onhan taloyhtiösi hallitus muistanut päivittää mahdollisesti muuttuneet hallituksen yhteystiedot myös jäsenrekisteriimme? Kun rekisterissämme on luottamushenkilöiden ajantasaiset sähköpostiosoitteet, kulkevat uutiskirjeet ja tapahtumien kutsut varmasti perille.



Onko taloyhtiössä tarvetta korjauksille?

Yhdistyksen tekninen neuvonta muistuttaa, että nyt on hyvä hetki kartoittaa taloyhtiön tulevia kunnossapito- ja korjaustarpeita. Varsinkin suuret korjaushankkeet vaativat paljon etukäteistyötä ja valmistelua, jotta päätökset voidaan tehdä kevään yhtiökokouksissa. Usein tähän etukäteisvalmisteluun herätään liian myöhään.

Tulevia tilaisuuksia ja koulutuksia

Kiinteistöliitto Uusimaan järjestämien webinaarien tallenteet ja materiaalit löytyvät jäsensivuilta kohdasta *Tilaisuuksien aineistot*. Jäsensivujen käyttö vaatii kirjautumisen.

4.10. Lämmitystapamuutokset taloyhtiössä (webinaari)
11.11. Kameravalvonta taloyhtiössä (webinaari)
21.11. Korjausrakentamisilta, Meetingpark Oasis
25.11. Osakasisännöinti (webinaari)

2.12. Asumisturvallisuus (webinaari)
9.12. Vastuullisuus taloyhtiössä (webinaari)
17.12. Kuntoarviosta (webinaari) kunnossapitotarveselvitykseen





ISÄNNÖINTIÄ – PAREMMIN

NELJÄN TÄHDEN
ASIAKASTYYTYVÄISYYTTÄ



UUTTA!

Taloyhtiön
tilitoimistopalvelut
kiinteään kuukausihintaan

160€ / kk

Sisältää alv 24%

Isännöinnin ihmelääke?

Meille isännöinti on vastuuta tulevaisuudesta ja arjesta. Johdamme tiedolla, toteutamme taidolla. Otamme vastuun.

Toimintamallimme perustuu isännöintitiimiin, joka haastaa perinteisiä kaavoja. Asiantuntijamme muodostavat kolmen isännöitsijän tiimin, joka pitää huolta siitä, että yhteistyö hallituksen ja taloyhtiön kanssa on oikea-aikaista.

Lue lisää: www.skh.fi/ihmelaake

SKH on vuonna 1982 perustettu perheyriys, joka tarjoaa isännöintipalveluita lähes 300 taloyhtiössä Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

WWW.SKH.FI