



Kiinteistölehti

UUSIMAA

2/2022

Viljelylaatikot tulevat taloyhtiöihin

KAUPUNKIVILJELY ON KASVAVA TRENDI

Valokeilassa
isännöinnin laatu
ja kilpailutus

Huolellisuus
parantaa taloyhtiön
rahoitusmahdollisuuksia

Väestönsuojat
herättävät
paljon kysymyksiä

Taloyhtiön hallituksen jäsen,
kun taloyhtiö on jäsenemme, sekä hallitus että
isännöitsijä saavat käyttöönsä kaikki palvelumme.

JÄSENTEN MAKSUTTOMAT PALVELUT:



**Taloyhtiöiltä saamamme palautteen mukaan
jäsenyys helpottaa hallituksen työtä.
Kun tarvitsette apua hallitustyöhön - me autamme!**

Lisätietoa jäsenpalveluista: **www.ukl.fi/palvelut**



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Markkinatalous taloyhtiössä – uhka vai mahdollisuus?

Taloyhtiö tuottaa osakkailleen asumispalvelua. Se myös ostaa markkinoilta monia palveluja voidakseen tuottaa asumispalvelun hyvin. Kummankaan roolin hyvä hoitaminen ei ole helppo työ. Osaamista tarvitaan, ja juuri tässä on oman yhdistyksemme tärkeä tehtävä – auttaa jäseniämme näiden roolien hyvässä hoitamisessa.

Selvitimme alkuvuonna jäsentemme käsityksiä yhden tärkeän ostopalvelun eli isännöinnin osalta. Tulokset voi summata toteamalla, että valtaosa jäsenistä oli palveluun melko tyytyväisiä, mutta kehittämisen varaakin löytyy paljon. Laskutuksen epäselvyys ja yhteydenpidon vähäisyys saivat heikoimpia arvosanoja jäseniltä. Markkinoiden toimintaa puolestaan näyttää hankaloittavan se, että vaihtotilanteissa hyvin hankalaksi koetaan tarjousten vertailu. Erilaisten toimintamallien ja laskutusperusteiden asettaminen samalla viivalle kilpailutustilanteissa todettiin vaikeaksi. Kun kysyttiin isännöinnin vaihtoon ajaneita syitä, jäsenemme nostivat ykköseksi ongelmat palvelun laadussa. Hinta puolestaan jäi jumbosijalle.

Laadun haasteista tarkemmin kysyttäessä kärkeen nousi henkilöisännöitsijän liiallinen vaihtuminen. Vapaissa vastauksissa esille nousi pahimmillaan viiden, jopa kahdeksan eri henkilön suorittama isännöinti yhdelle ja samalle taloyhtiölle parin vuoden aikana. Näissä tilanteissa on selvää, ettei asiakkaan tunteminen voi enää olla hyvää ja käytännön työn tekeminen kärsii. Kun tämä johtaa isännöinnin vaihtamiseen, markkinatalous toimii. Tyytymätön asiakas hakee itselleen paremman palvelun. Ikävä puoli asiassa on se, että vaihtotilanteet tuovat aina työtä kummallekin

osapuolelle ja lisäävät riskejä tiedonkulun katkoihin sekä keskeneräisten asioiden hoitamiseen.

Tällä hetkellä monen taloyhtiön hallituksen työstältä löytyy perinteisten korjaushankkeiden lisäksi lämmitys- järjestelmien parantaminen ja energian tuotantoon ja säästämiseen sekä sähköautojen latauspisteisiin liittyviä hankkeita. Näissä kaikissa tulee arvioitavaksi markkinoilla toimivien yritysten osaaminen ja kilpailukyky. Kannustan taloyhtiöiden johtoa huolelliseen hankesuunnitteluun ja vaihtoehtojen vertailuun. Pitkäaikaisten hankintojen tekemisessä joudutaan väkisin myös ennustamisen tielle. Kuinka kehittyy sähkön hinta? Entä kaukolämmön hinta-kehitys? Paljonko latauspisteille tulee kysyntää ja minkälaisia tehoja niihin on järkevä investoida? Hallitukset joutuvat näissä arvioimaan ja selvittämään sekä osak- kaiden toiveita että markkinan kehitystä vuosiksi eteenpäin.

Laadukkaan ostamisen edellytys on huolellinen asiaan perehtyminen, puolueettoman tiedon hankinta ja harkittu päätöksenteko. Asian- tuntevaa apua ja tukea kyllä löytyy, jos sitä kysyy.

Hyviä päätöksiä ja hyvää kesää kaikille lukijoillemme!

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
3. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Viljely taloyhtiössä lisää yhteisöllisyyttä.
Kannen kuva: Markku Laine



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

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

Ilmoitusaineistot kvaineistot@dorimedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

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

Peruspalvelumme sisältö:

- Tarvekartoitus ja tarjouspyynnön laatiminen toiveiden mukaan
- Tarjousten pyytäminen hallituksen valitsemilta yrityksiltä
- Tarjousten vertailu, pisteytys ja kirjallinen yhteenveto

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!

ISÄNNÖINTIMEKLARI

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

KAIKKI MAALAUSTYÖT TALOYHTIÖILLE



JULKISIVUT • KATOT

PORRASKÄYTÄVÄT

Soita tai jätä
tarjouspyyntö

www.sorcolor.fi

☎ 010 391 9411

✓ Yli 5600 maalattua kohdetta

✓ Yli 600 As Oy kohdetta

✓ Yli 200 paikallista maalaria

✓ Asiakastyytyväisyys 4,6/5*

"Olimme erittäin tyytyväisiä Sorcolorin suorittamaan taloyhtiöiden maalaukseen. Urakka eteni sovitusti ja hinta oli tarjouksen mukainen. Suosittelemme lämpimästi!"

Anne Kamaja, As Oy Helsingin Espresso



SOR
COLOR

www.sorcolor.fi

info@sorcolor.fi

010 3919 411

Kiinteistölehti UUSIMAA SISÄLLYSLUETTELO 2/2022

PÄÄKIRJOITUS

3 Osaammeko ostaa palveluja

AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Uudeltamaalta

ARTIKKELIT

8 Kaupunkiviljely on nouseva trendi

12 Edunvalvonta: Sisäympäristöryhmä

14 Asiantuntija tutuksi: Heidi Nordström

16 Kuinka kilpailutimme isännöinnin

18 Mitä isännöintiyrityksiltä toivotaan

20 Ohjeita isännöintipalvelujen ostamiseen



22 ISA eli isännöinnin auktorisointi tuo turvaa

25 Palke pisteyttää laadun

26 ASIAANTUNTIJALTA

Huolellisuus parantaa rahoitus mahdollisuuksia

28 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

Väestönsuojat ja pelastussuunnitelma



29 TEKNIikka

Ilmastomuutos tuo lisää haasteita



30 Sisäilma vaikuttaa viihtyvyyteen

32 LAKI

Onko taloyhtiösi turvallinen

36 KOLUMNI Yhteistyö tuo turvallisuutta

38 YHDISTYS TIEDOTTAA

Kompostoinnista ilmoitettava kunnan jätehuoltoviranomaisille

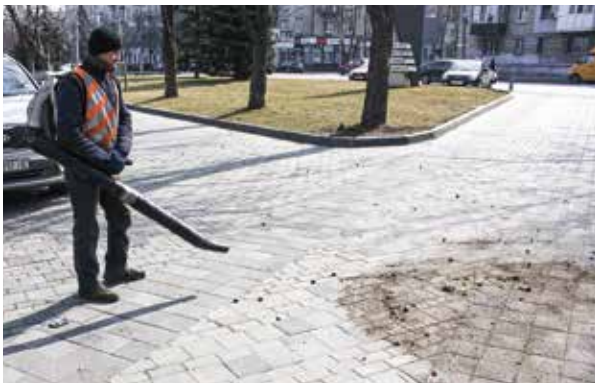


Erilliskeräykseen ei tarvitse liittyä, jos kiinteistössä kompostoidaan biojätteet. Kuva: HSY

Uuden jätelain myötä kompostoinnista pitää tehdä erillinen ilmoitus kunnan viranomaisille.

Ilmoitusvelvollisuus koskee sekä omakotitaloja että taloyhtiöitä. Laki velvoittaa ilmoittamaan kompostista viimeistään vuoden 2023 alussa. Uusi laki edellyttää, että viranomaisille ilmoitetaan muun muassa kompostista vastaavan henkilön tiedot, kompostorien tilavuudet ja käyttökuukaudet.

Uusi jätelaki tähtää kierrätysasteen nostamiseen, ja siihen liittyy eri toimenpiteitä sekä voimaantuloaikoja. Esimerkiksi biojätteen erilliskeräys pitää järjestää taajamissa vähintään viiden huoneiston asuinkiinteistöiltä viimeistään 1.7.2022.



Katupöly huonontaa ilmanlaatua huomattavasti ja aiheuttaa terveyshaittoja. Kuva: Bigstock

Lehtipuhaltimia ei saa käyttää hiekan poistoon

Lumisen ja jäisen talven jälkeen monen taloyhtiön pihalla on runsaasti hiekotushiekkaa. Taloyhtiön pihalta hiekoitushiekka kannattaa siivota pois heti sääolojen salliessa. Hiekka kannattaa poistaa kosteana ja lopuksi suihkuttaa piha puhtaaksi vedellä. Siivoustyössä kannattaa kuitenkin muistaa, että lehtipuhaltimien käyttö on kiellettyä hiekan poistossa, koska se nostattaa runsaasti pölyä ilmaan. Hiekoitushiekkaa ei myöskään tule harjata jo puhdistetulle kadulle.

Uusi palvelu taloyhtiöille – varmistaa väestönsuojan turvallisuus

Pelastuslaki edellyttää, että taloyhtiön väestönsuoja täyttää tietyt toimintakuntoon ja tiiveyteen kohdistuvat vaatimukset.

Talokeskuksen asiantuntijoiden kattavan tarkastuksen avulla on helppo varmistaa väestönsuojan turvallisuus sekä selvittää erilaisten laitteiden ja varusteiden kunto.

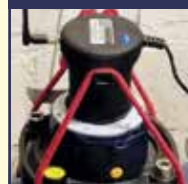
Kiinteistöliitto Uusimaan (ja muiden kiinteistöyhdistysten) jäsenalat saavat palvelusta jäsenalennuksen.



Aiheesta lisää osoitteessa www.talokeskus.fi/ väestönsuojan-tarkastus. Kuva: Tuomas Selänne

Vedenkulutuksen seuranta

Vuotovahti ja etäseuranta päävesimittarille



Perustuu optiseen luetaan. 24/7 seuranta, vuotohälyt, kulutusraportit, asiakasportaalit, Android/iOS, automaattinen viesti vesilaitokselle pk-seudulla

14,90 €/kk, alv 0%. Käyttöönotto 179 €
Moderni toteutus, kustannus 1/4 vanhasta hintatasosta!

www.kiinteistomittaus.fi
Kiinteistomittaus Oy, Vantaa, 040 7725 456

ASU-hankkeessa kehitetään asumisen palveluja

Asumisen palvelujen tarve on kasvanut viime vuosina, ja yhä useammassa taloyhtiössä pohditaan keinoja asukaspalvelujen tarjonnan kehittämiseksi. Huhtikuun alussa käynnistettiin ASU-hanke, jossa kehitetään uudenlaisia asukaspalvelujen tarjontamalleja. Hanke kartoittaa parhaita kansainvälisiä malleja, analysoi kotimaista palvelutarjontaa sekä selvittää asukaspalveluihin liittyviä tarpeita.

Hankkeessa kehitetään asunto-osakeyhtiölle, kiinteistön omistajalle, isännöitsijälle ja palveluntuottajille malleja, joiden avulla asukkaille voidaan tarjota yhden kanavan kautta laajasti erilaisia asukaspalveluja. Asukaspalvelutarjonnan kehittäminen helpottaa erityisesti ikääntyvien tarvitsemien palvelujen saatavuutta ja turvaa heille paremmat asumisen edellytykset nykyisessä asunnossaan.

Hankkeessa ovat mukana Kiinteistöliitto Uusimaa, Suomen kiinteistöliitto, ARA-Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Espoon asunnot, HOAS, Kruunuasunnot, LOAS, Lännen Palveluyhtiöt, NAL Asunnot



Kuva: Helsingin kaupunki

ja Y-Säätiö. Hankkeen toteutuksesta vastaa konsulttiyhtiö BES Built Environment Services Oy. Tutkimussuunnitelman mukaan hanke päättyy 31.10.2022.



Anne Suomi ja Marja Tirronen vastasivat messuilla jäsenkysymyksiin.

Innostunut tunnelma Taloyhtiö2022 -tapahtumassa

Kevään ykköstapahtuma Taloyhtiö2022, järjestettiin Messukeskuksen Siivessä huhtikuussa. Lähes sata näytteille asettajaa, suuri joukko osallistujia taloyhtiöistä ja mielenkiintoiset luennot tekivät tapahtumasta onnistuneen. Ilmassa oli jälleennäkemisen riemua, kun tapahtuma päästiin vihdoinkin kahden koronavuoden jälkeen toteuttamaan.

Pääsalin luennot löytyvät tallennettuina tapahtuman nettisivulta, samoin kaikkien luentojen materiaalit.

Aiheesta lisää:

www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma

Isännöinnin vakuutuksesta

Kiinteistövakuutus ei kata ammatti-isännöinnissä sattuneita virheitä tai vahinkoja. Sitä varten isännöintiyrityksellä tulee olla oma yritys vakuutus.

Tärkeintä isännöintiyrityksen vakuutuksessa on riittävän kattava taloudellinen vastuu. Kappalemääräisesti yleisin isännöinnissä sattunut vahinko on virhe isännöitsijäntodistuksessa. Mikäli isännöintiyrityksellä on teknistä isännöintiä, tulee se myös vakuuttaa erikseen.

Kiinteistövakuutus voi korvata sivutoimisessa isännöinnissä sattuneita virheitä ja vahinkoja.



Osallistu Vuoden Putkiremontti-kilpailuun



Hyvät asumispalvelut, asumisviihtyisyys ja osakkaiden omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttävät pitkäjänteistä ja suunnitelmallista otetta taloyhtiöissä. Suurten saneerausten yhteydessä kannattaa tehdä muitakin parannustöitä, kuten parantaa kiinteistön energiatehokkuutta ja kyberturvallisuutta, rakentaa sähköautojen latauspaikkoja tai tehdä niille varauksia.

Vuoden Putkiremontti-kilpailun tavoitteena on kertoa hyvistä toimintatavoista ja -menetelmistä tulevien putkiremonttien tilaajille, osakkaille, suunnittelijoille sekä urakoitsijoille. Onnistuneita putkiremontteja on palkittu jo vuodesta 2008.

Ilmoita kohde 30.5. mennessä

Taloyhtiön hallitus voi ilmoittaa kilpailuun putkiremontin/linjasaneerauksen, joka on päättynyt 1.11.2019–30.11.2021 välisenä aikana ja remontin takuu-aika on alkanut. Taloyhtiön hallituksen kirjallisella suostumuksella ilmoittaja voi olla myös hankkeen urakoitsija, suunnittelija, valvoja tai projektinjohtaja.

Ilmoittautumisohjeet:

1. Ilmoittautumisohjeet ja kilpailun säännöt löydät verkkosivulta akha.fi
2. Täytä ja lähetä sivulla oleva lyhyt osallistumislomake
3. Lisätiedusteluihin vastataan osoitteessa tiedustelut.vuodenputkiremontti@akha.fi

Voittajien julkistaminen

Järjestäjistä koostuva tuomaristo valitsee palkittavat hankkeet. Kilpailun tulokset julkistetaan lokakuussa 2022 Finnbuild-messuilla sekä järjestäjien kotisivuilla. Voittajayhtiö saa julkisuuden lisäksi yhtiön julkisivuun kiinnitetävän kunniakilven tunnustukseksi onnistuneesta remontista.



Kilpailun järjestävät Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Isännöinti-liitto, Rakennusinsinöörien liitto Ry, Rakennusteollisuus RT ry, SuLVI Suomen LVI-liitto ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry.



KAUPUNKIVILJELY ON NOUSEVA TRENDI

– taustalla painavat syyt

Kaupunkiviljely voi tuoda varmuutta ruokaturvaan. Samalla se kehittää muun muassa biojätteen kierrätystä.

Vuoteen 2050 mennessä maailman väestön on ennustettu kasvavan 9 miljardiin, ja tällöin 80 % ruoasta kulutetaan kaupungeissa. Ruoantuotannon tulisi kaksinkertaistua 2050 mennessä, jotta tarpeeseen voidaan vastata. Tulevaisuudessa ruoantarve tulee siis kasvamaan entisestään, mutta samalla tulisi kasvihuonepäästöjä vähentää. Toisaalta ilmaston lämpeneminen tekee ruoan viljelyn haasteelliseksi tai jopa mahdottomaksi monin paikoin. Tähän haasteeseen on yritetty löytää ratkaisuja, ja yksi niistä voisi olla kaupunkiviljely.

Kaupunkiviljelystä ratkaisu ruokaongelmaan?

Kaupunkiviljely ei ole pelkkää iloista puuhastelua, vaan sillä voidaan nähdä olevan potentiaalia vastata tulevaisuuden

ruokahaasteisiin. On laskettu, että kolmannes kaupunkien ruokatarpeista voitaisiin tehdä kaupungeissa itse. Eri hankkeissa ideoidaan ja mietitään, mitä ja miten eri tiloja voidaan hyödyntää kaupungeissa tai taloyhtiöissä.

HSY toteutti kesällä 2021 yhteisölliset kaupunkiviljelykokeilut 6Aika: CircularHoodFood -hankkeen pilottikerrostaloissa Lauttasaarella ja Hakunilassa. Kokeiluilla etsittiin hyviä käytäntöjä ja oppeja kaupunkiviljelyn edistämiseksi. Hankkeen tavoitteena oli lisätä urbaania ruoantuotantoa ja ruoan arvostusta sekä kehittää biojätteen kiertoa kaupungeissa.

Monessa kaupungissa on viljelyhankkeita, mutta 6Aika: CircularHoodFood -hankkeen teki erityiseksi se, että tässä kohteena olivat nimenomaan taloyhtiöt.

– Testasimme, miten jaetut ulko- ja sisäviljelmät toteutuivat taloyhtiöissä, kertoo hankkeen projektipäällikkö **Roosa Halonen** HSY:ltä.

– Kaupunkiviljelyllä voidaan synnyttää yhteisöllisyyttä, alueellista vetovoimaa ja tasa-arvoisuutta. Hankkeen tuotoksena syntyi muun muassa kaupunkiviljelyopas taloyhtiöille ja ”Koko talo viljelee – kaupunkilaisten viljelykurssi”, jossa kerrotaan, miten uusia viljelyratkaisuja voi ottaa käyttöön kerrostaloissa laajamittaisesti, kiteyttää Halonen.

👉 Myös lapset innostuivat istutuslaatikoista ja osallistuivat mielellään.



⬆ Perinteisen ulkoviljelyn rinnalle on noussut mitä innoittavampia sisäviljelyratkaisuja, joita voidaan toteuttaa muun muassa taloyhtiön yhteisissä ja vähäisellä käytöllä olevissa tiloissa.



⬆ Taloyhtiön yhteisviljely tuo yhteisöllisyyttä.

Taloyhtiö on toimiva alusta yhteisöviljelylle

Taloyhtiössä voidaan viljellä sekä sisällä että ulkona. Näistä yleisempää on tällä hetkellä ulkona viljely, joka on sidoksissa vuodenaikaan. Sisäviljelyä taas voidaan tehdä vuoden ympäri, mutta siinä haasteeksi saattaa nousta tila joissakin taloyhtiöissä, sillä esimerkiksi kasvatuskaapit tarvitsevat tilaa. Sisäviljely onnistuu hyvin esimerkiksi taloyhtiön kerhohuoneessa. Sisäviljelyssä ei käytetä multaa eivätkä kasvit näe siinä aurinkoa. Sisäviljelyn etu on se, että se on hyvin tuottoisaa, eikä se ole riippuvainen sääolosuhteista.

– Kerrostalossa viljely ei välttämättä tarvitse toimikuntaa, eli nopeastikin pääsee alkuun, kun on itse innokas, mutta lupa tarvitaan taloyhtiöltä, muistuttaa Halonen.

Usein kun taloyhtiössä ideoidaan tai suunnitellaan viljelylaatikoita, ensimmäinen huoli monella on mahdollinen ilkeävalta. Ilkeävaltaa pelätään enemmän kuin mitä todellisuudessa tapahtuu. Viljelylaatikot päin vastoin innostivat alueen muitakin asukkaita ja herättivät positiivista mielenkiintoa. Parhaimmillaan viljelyprojekti saakin aikaan innostusta ja mielenkiintoa koko lähikorttelissa. Yhteiset viljelyt eli ”korttelikasvattamot” on hyvä tapa lisätä yhteispihan käyttöastetta ja asukaspalveluita.

Viljely lisää yhteisöllisyyttä

Sytä perustaa taloyhtiön asukkaiden yhteinen viljelmä on paljon. Viljelmä luo viihtyisyyttä pihalle ja lisää yhteisöllisyyttä, lähiruoka kiinnostaa monia asukkaita ja kaupunkiluonto moninaistuu ja tarjoaa pörräisille ja perhosille elintärkeitä olosuhteita. Viljely voi olla myös koko taloyhtiön yhteinen harrastus ja toisaalta kaupunkiviljely tekee koko talon pihapiirin vetovoimaisemmaksi.

Isossa mittakaavassa kaupunkiviljelyllä tulee olemaan tulevaisuudessa todennäköisesti merkittävä rooli. Globaalit ruokajärjestelmän muutokset luovat painetta paikalliselle ruoantuotannolle kestäväällä tavalla. Ukrainan sodan myötä huoltovarmuus ja omavaraisuus ovat nousseet aivan uudenlaiseen keskiöön. Kaupunkien näkökulmasta tulee etsiä ratkaisuja ilmaston lämpenemiseen ja toisaalta luoda uusia toimintamalleja kiertotalouden vahvistamiseksi. Syötävän kaupungin kehittämiseen kytkeytyy laajasti sekä ekologisia, taloudellisia että sosiaalisia näkökulmia.

Palvelumallin avulla onnistumisia

Kuten monessa muussakin asiassa, aluksi kaikissa projekteissa on paljon innokkaita, mutta monien syiden summana lopulta vain pieni joukko jaksaa loppuun asti. CircularHoodFood-projektissa onnistumisen takasi palvelumalli, joka oli yksi keskeinen syy projektin onnistumiseen. Palvelumallissa yritys esimerkiksi tuo taloyhtiölle tarvittavat materiaalit keväällä ja vie ne syksyllä pois, jolloin taloyhtiön ei tarvitse huolehtia talvisäilytyksestä. Palvelumalli vapauttaa myös aikaa: niiden parasta antia on helppous, voit ostaa ne palvelut, joita et itse ehdi tai osaa tehdä. Malli mahdollistaa myös sen, että asukkaat eivät väsy esimerkiksi kuumana kesänä kasteluun tai kasvien hoitoon ei kuormita tai sido keittäen asukasta koko kesäksi kotiin. Yrityksille projekti antoi hyvän pohjan kokeilla mikä palvelumalli toimii ja mikä ei ja mille olisi kaupallisia mahdollisuuksia jatkossa.

Taloyhtiön yhteinen viljelmä kesäksi?

Viljelyn voi aloittaa vaikka yhdestä ruukusta. Taloyhtiön yhteisestä viljelyhankinnasta päätöksen tekee aina hallitus. Jos ehdotus on laaja ja hintava, päätös on hyvä viedä yhtiökokouksen päätettäväksi. Viljelyn aloittamisesta ja yhteishenkilöistä on hyvä tiedottaa taloyhtiön asukkaita, ja ottaa kaikki halukkaat mukaan. ✦

TEKSTI: Ann-Mari Sandholm

KUVAT: Markku Laine

Katso HSY:n ilmaiset oppaat ja ohjeet, mitä ottaa huomioon taloyhtiössä ennen viljelyn aloittamista. Löydät ne hankkeen projektisivulta:
<https://www.hsy.fi/ymparistotieto/projektit-ja-hankkeet/circular-hood-food>

HSY:n Koutsit-sivustolta löydät
Koko talo viljelee - kaupunkilaisen viljelykurssin:
<https://koutsit.hsy.fi>



KIRKKAASTI PAREMPAA VETTÄ!

Bauer Solutions Oy on erikoistunut tuotteissaan innovatiiviseen, kemikaalittomaan vedenkäsittelyyn, joka säästää rahaa, energiaa ja ympäristöä. Sähkömagneettisen vedenkäsittelylaitteen käyttö lämmitys- ja käyttövesijärjestelmissä minimoi korroosion ja ehkäisee kerrostumien synnyn sekä mahdollistaa merkittävän energiansäästön.

Bauer-vedenkäsittelylaite soveltuu käytettäväksi kaikille putkimateriaaleille uusissa ja vanhoissa käyttökohteissa. Vahvistamme parhaillaan myyntialueitamme ja parannamme palveluiden saatavuutta. Kysy lisää!



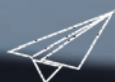
bauer
solutions

Bauer Solutions Oy | Lämmittäjäncatu 6, 00880 Helsinki | www.bauersolutions.fi | Mikko Timonen | Puh. 040 900 7651 | mikko.timonen@bauersolutions.fi



**KORJAUSRAKENTAMISEN
ASiantuntijapalvelut**

www.frontago.fi



VANTAA
Pakkalankuja 6
044 239 7221

LAHTI
Ratavartijankatu 11
040 839 3690

frontago@frontago.fi



Projektiajohto



Korjaussuunnittelu



Kuntotutkimus



Betonirakenteiden
kuntotutkimukset



Sisäilmatutkimukset



Kosteusmittaukset



Valvonta



Hankesuunnittelu



Haitta-ainekartoitukset



Rakentamisen aikaiset
laadunvarmistuskokeet



Sisustussuunnittelu



Pihasuunnittelu

Lämmitysverkoston hyväksi:

ILMOITUS

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



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

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

Menetelmällämme on säädetty jo useita tuhansia verkostoja ympäri Suomea.

Airsepex®

Hapeton täyttö ja huuhtelu

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

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

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

 **Termotohtori.fi**

Ota yhteyttä:
asiakaspalvelu@termotohtori.fi
044 5566 386
Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO
www.termotohtori.fi



Kysymyksiä ja vastauksia sisäympäristöryhmän toiminnasta

Yhdistyksen LVI-asiantuntija **Arto Kempainen** on osallistunut Talotekninen teollisuus ja kauppa TALTEKA Sisäympäristöryhmän toimintaan, jossa on tuotu asunto-osakeyhtiöiden näkemyksiä tehokkaasti esille.

Sisäympäristöryhmän sihteeri, johtaja **Juhani Hyvärinen** vastaa tässä kysymyksiin, jotka koskevat Sisäympäristöryhmän toimintaa ja saavutuksia.

Sisäympäristöryhmän toiminta on tuonut asunto-osakeyhtiöiden näkemyksiä tehokkaasti esille. Mikä on tämän työryhmän tarkoitus ja kuka sen takana on?

Sisäympäristöryhmä on Talotekninen teollisuus ja kauppa ry:n (Talteka) piirissä toimiva laaja sidosryhmäfoorumi, jossa yhdistyksen jäsenyritykset, viranomaiset, tutkimuslaitokset ja muut alan järjestöt kokoontuvat keskustelemaan koko talotekniikka-alaa koskevista aiheista. Ryhmän tavoitteena on avoin tiedonkulku ja alan yhtenäinen näkemys.

Mitä sellaista ryhmä on tuottanut, joka selkeästi palvelee taloyhtiöitä?

Sisäympäristöryhmä ohjaa Talotekniikkainfon oppaiden

valmistamista ja hallinnoi siellä julkaistavia muitakin aineistoja, kuten oppaita tukevat *Esimerkit* ja erityisesti asuinrakennusten käyttämiseen ja hallinnointiin osallistuville henkilöille suunnatut *Talotekniikan konseptit*.

Nämä konseptit on tarkoitettu asukkaille, taloyhtiöiden hallitusten jäsenille, isännöitsijöille ja suunnittelijoille. Niiden tavoitteena

on kuvata erityisesti korjausrakentamisessa hyviksi havaittuja periaateratkaisuja tavalla, josta myös asukas ja hallitusjäsen saisi käsityksen eri ratkaisujen eri näkökohdista.

Taloyhtiöitä on monenlaisia, ja Talotekniikkainfon ohjeita voidaan soveltaa aina erillistaloyhtiöistä isoihin kerrostaloyhtiöihin.

Talotekniikan konseptit energiatehokkaan korjausrakentamisen tueksi.

Mitä nämä ovat ja miten niitä voi hyödyntää?

Konseptit-osiossa esitetään energiatehokkaaseen korjausrakentamiseen soveltuvia periaateratkaisuja eli konsepteja. Konseptien sähköinen opas tarjoaa palvelun, jossa havainnollistetaan periaateratkaisuja talotekniikan osa-alueit-



Taloyhtiöille valtavat säästöt hukkalämmön talteenotolla ja maalämmöllä
Kokonaistoimitus ja tuottotakuu

tain sen mukaan, missä on mahdollisuus vaikuttaa rakennuskannan energiatehokkuuteen tehokkaasti niin, että hyvät sisäolosuhteet voidaan varmistaa. Konseptit on kuvattu yleisellä tasolla ja ne ovat toteutettavissa eri toimittajien tuotteilla, eikä yksittäisiä tuotemerkkejä tuoda esille.

Palvelu helpottaa rakennusten omistajien, suunnittelijoiden ja asukkaiden välistä keskustelua korjauskentämisen laajuudesta päätettäessä. Konseptit-osio löytyy osoitteesta www.talotekniikkainfo.fi/ratkaisut, josta kävijä valitsee kolmesta rakennustyyppistä parhaiten soveltuvan.

Palvelun sisältöä alettiin toteuttaa tyyppillisen 70-luvun kerrostalon tarpeisiin, koska niiden rakennuskanta on suuri ja niissä käytetyt ratkaisut ovat suhteellisen samanlaisia. Ratkaisuja on esitetty myös vanhoille kerrostaloille, mutta esimerkiksi 1930-luvun taloa on saatettu korjata ja sen järjestelmiä muuttaa jo useita kertoja. Kolmas rakennustyyppi on omakotitalo, jolle suunnatut ohjeet soveltuvat myös taloyhtiömuotoisiin erillistaloista, paritaloista tai rivitaloista muodostettuihin yhtiöihin.

Onko talotekniikkainfo-sivusto suunnattu taloyhtiöiden vastuushenkilöille vai enemmän ammattilaisille? Miten sivustoa voi hyödyntää?

Konseptit-osion tyyppillisiä käyttäjäryhmiä ovat omakoti- ja kerrostaloasukkaat, asunto-osakeyhtiöiden hallitusjäsenet, isännöitsijät, rakennushankkeeseen ryhtyvät sekä rakennusten omistajat. Sivuston ideaalinen käyttötapa on, kun energiansäästöstä kiinnostunut asukas löytää palvelusta häntä kiinnostavia periaateratkaisuja ja välittää tietoa yhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle sivujen www-osoitteiden avulla. Hallitus ja isännöitsijä voivat edelleen välittää toiveita suunnittelijoille, jotka voivat hyödyntää Talotekniikkainfosta myös ammattikäyttäjille suunnattuja oppaita omassa työssään.

Mitä muuta ryhmä tekee?

Sisäympäristöryhmä on toiminut jo pitkään, ja vasta viimeisten viiden vuoden aikana aineistoa on alettu kanavoida Talotekniikkainfon suuntaan. Aikaisemmin tuloksia julkaistiin Taltekan kotisivuilla tietoisuina. Aloitteet tietoisuuden tai uuden sisällön toteuttamiseksi saadaan sisäympäristöryhmän kolme kertaa vuodessa koolle kutsuttavissa kokouksissa. Työhön ryhdytään, kun kokouksessa ehdotetun aihepiirin ympärille saadaan riittävän suuri vapaaehtoisista koostuva työryhmä. Varsinainen työ siis tehdään sisäympäristöryhmän tilanteen mukaan kokoamissa työryhmissä. ✧

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Bigstock



Molok mukautuu uuteen jätelakiin

Molok-jätepiste on vastuullinen

- vähemmän tyhjennyksiä tarkoittaa vähemmän päästöjä
- työllistämme ison joukon suomalaisia
- huolehdimme, että hiilijalanjälkemme on jatkuvasti aleneva

Oman alueesi Molok-asiantuntijat auttavat sinua

- suunnittelussa ja mitoituksessa, jotta jätepiste on taloyhtiöön sopivan kokoinen
- varmistamme, että keräys tapahtuu lainsäädännön ja alueellisten jätehuoltomääräysten mukaisesti

Ota yhteyttä Molok-asiantuntijaan ja varaa ilmainen kartoituskäynti.

**Helsinki, Espoo, Kauniainen,
Kirkkonummi, Vantaa**

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

**Muu Uusimaa ja
Hämeenlinna**

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

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

MOLOK®
www.molok.fi



Asiantuntija tutuksi

Heidi Nordström

Avoimella viestinnällä vältetään turhia riitoja

Lakimies Heidi Nordström on toiminut jo kahdeksan vuoden ajan Kiinteistöliitto Uusimaan juridisissa asiantuntijatehtävissä. Koulutusten ja lausuntojen ohella hän on mukana puhelinneuvonnassa.

Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen Heidi Nordström ja työskentelen juristina Kiinteistöliitto Uusimaalla. Asun perheeni kanssa kerrostalossa Helsingin Punavuorella.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Työskentelin opiskeluaikana VVO:lla (nyk. Kojamo) ja eri asianajotoimistoissa, joissa pääsin tutustumaan asumiseen ja rakentamiseen liittyvään juridiikkaan. Ala kiinnosti, ja pian valmistumisen jälkeen päädyinkin Kiinteistöliitto Uusimaalle töihin. Sillä tiellä olen edelleen kahdeksan vuoden jälkeen.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Asumiseen liittyvä juridiikka on hyvin käytännönläheistä ja meitä kaikkia koskettavaa. Asumiseen liittyvä juridiikka muodostaa laaja-alaisen kokonaisuuden, joka pitää sisällään useita eri lakeja ja on siten erittäin monipuolista.

Työssäni pidän siitä, että voin olla konkreettisesti avuksi vaikeissa tilanteissa ja toimia puolueettomana asiantuntijana. Tässä työssä vastaantuleviin ongelmiin liittyy usein paitsi juridiikkaa, myös tekniikkaa. Teknisten asiantuntijoidemme kanssa ongelmia ratkoessa oppii itsekin aina uutta.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Parantamisen varaa on sekä hallitustyöskentelyssä että isännöinnin laadussa. Yhtenä asiana nostan esiin myös viestinnän, sillä monet taloyhtiöiden riidat tuntuvat saa-



van alkunsa epäselvästä ja huonosta viestinnästä. Panostamalla hyvään ja avoimeen viestintään voitaisiin välttää turhia riitoja taloyhtiöissä. Hyvä viestintä lisää myös luottamusta hallitukseen.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Vapaa-aikani vietän perheeni kanssa. Pian 2-vuotias poikamme pitää huolen siitä, ettei aika käy pitkäksi. Kun ehdin, rentoudun urheilemalla tai pulahtamalla avannossa. Pidän myös kaikenlaisesta taiteilusta ja näpertelystä. Uusimpana harrastuksena olenkin löytänyt grafiikan. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Lasse Nordström

Annan jäsenillemme juridista puhelinneuvontaa, laadin kirjallisia lausuntoja ja teen toimeksiantoja, kuten yhtiöjärjestysmuutoksia, osakeanteja ja asiantuntijakäyntejä kokouksissa. Lisäksi pidän koulutuksia.

Säästöjä lämpöpumpulla ja kiinteistöautomaatiikalla

Suora sähkölämmitys vaihtui
lämpöpumppuun, lisää säästöjä saadaan
kiinteistön automaatiikan kautta.

Haminassa kaksi sähkölämmitteistä pienkerrostaloa lämmitetään nyt ison ilmalämpöpumpun avulla. Aiemmin talot lämmitettiin suoralla sähköllä, ja lisälämpöä saatiin tarvittaessa viereisen koulurakennuksen kaasukattilalta kaukolämpöperiaatteella. Lämmitysjärjestelmäsaneeraus tuli ajankohtaiseksi, kun koululta saatava lisälämmöstä jouduttiin luopumaan. Epäiltiin myös sähkövastusten riittävyttä kaasulämmityksen osuuden jäädessä pois. Lisälämpöä siis tarvittiin, suorasähkölämmityksen tehon kasvattaminen ei ollut toivottu ratkaisu. Lisäksi ikääntynyt kiinteistöautomaatio vaati päivittämisen uuden lämmitysjärjestelmän ohjaukseen ja hallintaan.

Ratkaisu

Kohteeseen asennettiin Costella Oy:n toimesta Multiheater Evi 25 kW ilmalämpöpumppu, sekä 500 litran Austria Email Siss hybridivaraaja välilaipiolla ja sisäisellä käyttövesivaraajalla. Multiheater EVI 25 lämpöpumppu valikoitui kohteeseen sen

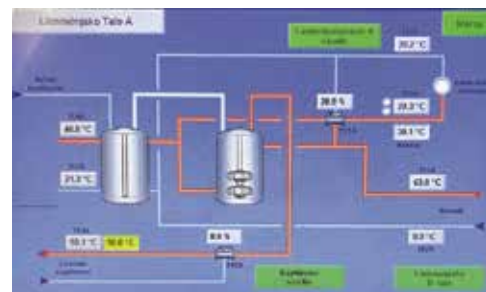
helpon asennuksen ja etähallintajärjestelmän vuoksi. MH Evillä on myös varsin hyvä hinta / teho suhde.

Austria Email Siss varaajalla saadaan lämpöpumpulle puskurivesitilavuutta ja käyttöveden esilämmitys. Vanha varaaja jäi osaksi järjestelmää. Kokonaisvaltaisena ratkaisuna myös lämmitysjärjestelmän putkikytkentöjä järkeistettiin Costellan toimesta. Koko järjestelmää ohjaamaan asennettiin Easy Control automaatiikka. Lämpöpumpulle on myös erillinen järjestelmä, jolla päästään säätämään lämpöpumpun sisäisiä parametreja ja näin optimoimaan sen toimintaa.

Etähallinnan etuja

Lämmönsäätö molemmissa taloissa päivitettiin lämpöpumpulle optimoituun säätötekniikkaan. Sen ansiosta ensisijainen lämmönlähde on aina lämpöpumppu, ja sähkö otetaan käyttöön vasta tarvittaessa. Käyttöveden esilämmityksen ansiosta suorasähkön osuus käyttöveden lämmityksestä pienenee myös murto-osaan aikaisemmasta. Web valvomon kautta nähdään kiinteistön tila yhdellä silmäyksellä ja saadaan mahdolliset hälytykset heti koko järjestelmästä, jolloin minimoidaan seisokkiajat. Tällaisissa kohteissa ei ole paikan päällä jatkuvaa valvontaa, näin järjestelmän mahdollinen häiriötila voidaan etävalvonnan ansiosta huomata heti. Tällä varmistetaan, ettei suunniteltuja säästöjä pääse hukkuamaan häiriön takia, jota ei huomattu. Automaatiolla saadaan energian säästö pidettyä maksimissaan, kun lämmitysjärjestelmä toimii niin kuin on suunniteltu. Näin myös saavutetaan kustannussäästöjä, kun huoltohenkilökunnan ei tarvitse aina ajaa paikalle. Web valvomon myötä lämmitysjärjestelmää voidaan myös optimoida ja tarvittavat järjestelmän säädöt suorittaa etäyhteyden kautta. Kiinteistöautomaatioon voidaan tarvittaessa liittää lisätoimintoja ja ulkopuolisia säätötekijöitä. Lämmitysjärjestelmä voi hyödyntää vaikka sääennustetta:

jos sääennusten esimerkiksi lupaa kovaa pakkasyötä, voidaan jo päivällä, kun lämpöpumpulla päivälämpötilan myötä yötä parempi hyötysuhde, nostaa sisälämpötilaa jo asteella parilla ja varata vesimassaa etukäteen eli ennakoida. Pörssisähkön seuranta mahdollistaa lämmityksen, kun energia on edullista. Teho seurannalla voidaan pitää kiinteistön kokonaiskulutus kurissa ja näin monesti välttää pääsulake koon kasvattamiselta.



web valvomo

Costella = Laitteet + Osaaminen
= Ratkaisu

Costella maahantuo lämmitysjärjestelmiä, varaajia, ilmalämpöpumppuja ym. aihepiirin tekniikkaa. Asiantuntemus on laajaa ja osaamisen taso korkeaa, ja niin sähkö- ja putkityöt kuin lämmitysjärjestelmien automaatio-osaaminenkin löytyvät saman katon alta. Näin on mahdollista rakentaa kuhunkin kohteeseen mahdollisimman yksilöity ratkaisu energiansäästöä ja myös käyttömukavuutta ajatellen. Emme vain asenna kilowatteja, vaan toteutamme kokonaisvaltaiset ratkaisut lämmitystavasta huolimatta.

Costella Oy

www.costella.fi



Multiheater EVI 25 ilmalämpöpumppu



www.costella.fi



↑ - Hyvä suunnitelma helpottaa isännöinnin kilpailutusta, kertoo helsinkiläisen As Oy Mäkilinjan hallituksen jäsen Anne Suomi.
Kuva: Anne Suomi

KUINKA KILPAILUTIMME ISÄNNÖINNIN

*As Oy Mäkilinja Helsingissä vaihtoi isännöitsijän syksyn 2021 aikana. Yhtiön entinen puheenjohtaja, nykyinen hallituksen jäsen **Anne Suomi** kertoo, miten kilpailutus eteni ja kuinka vaihto sujui.*

Suomi kertoo, että tarve isännöitsijän vaihtoon tuli monelta taholta.

– Isännöitsijämme oli jäämässä eläkkeelle. Lisäksi isännöitsijätoimistomme teki yhteistyösopimuksen toisen isännöitsijätoimiston kanssa myös meidän talomme hoitamisesta. Tuntui, että kaikki asiat olivat muutoksessa ja siten myös siltä, että nyt on sopiva hetki tutkia uutta yhteistyökumppania, Anne Suomi kertoo.

Vartenotettavan toimiston löytäminen ei ole helppoa,

koska toimistoja ja isännöitsijöitä on Helsingissä paljon.

– On vaikeaa tietää, mikä on juuri omalle yhtiölle sopiva. Onneksi yksi hallituksen jäsenistä omaa usean kymmenen vuoden kokemuksen eri taloyhtiöiden hallituksista ja osasi vinkata potentiaalisista isännöitsijätoimistoista. Lisäksi olen itsekkin aiemmin toiminut isännöintialalla ja tunnen sitä kautta toimistoja. Myös aiempi työkaveri vinkkasi lisää vaihtoehtoja.

Tarjouksia vaikea verrata keskenään

As Oy Mäkilinja pyysi lopulta isännöintitarjoukset viideltä eri isännöitsijätoimistolta, ja kaikki vastasivat tarjouspyyntöön.

– Lähetimme kaikille samanlaisen tarjouspyynnön, mutta emme pyytäneet vastauksia yhtenäiselle lomakkeelle. Jokainen toimisto oli hinnoitellut palvelut eri tavalla, ja hinnat myös sisälsivät eri palveluita. Vertailimme muun muassa urakka-asioiden hinnoittelua, koska meillä on tulossa suuri katto- ja julkisivuremontti.

– Meille tärkeintä oli henkilöisännöitsijä ja hänen ammattitaitonsa. Tarvitsimme kokeneen isännöitsijän käynnissä olevan ison korjausurakan takia.

Kilpailuttaminen meni sujuvasti. Pyynnöt lähetettiin elo-syyskuun vaihteessa 2021. Uusi isännöitsijä oli valittu jo saman syyskuun lopulla.

– Se oli tärkeää, koska aiempi isännöitsijämme oli jäämässä eläkkeelle lokakuun lopulla 2021.

Tehtävien siirto sujui myös hyvin.

– Eläkkeelle jäänyt ja uusi isännöitsijä olivat entisiä työkavereita. Se varmaankin auttoi asiaa, Suomi arvelee.

Hänen mielestään isännöitsijän vaihtoprosessissa tärkeintä on verkostoitua niin muiden taloyhtiöiden vastuuhenkilöiden kuin isännöitsijätoimistojen kanssa, jotta löytää sellaiset toimistot, joille haluaa lähettää tarjouspyynnön.

– Isännöitsijän ja hallituksen henkilökemiat on sovittava yhteen, jotta asioiden hoito sujuu.

Tarpeisiin valmistauduttava

Kilpailutukseen kannattaa valmistautua miettimällä minkälaista isännöitsijää tarvitsee. Merkitystä on esimerkiksi sillä, onko jokin iso korjausurakka tulossa vai ei. Minkälaista kokemusta ja ammattitaitoa juuri oma taloyhtiö tarvitsee isännöitsijältä.

Vaikka käyttäisi yhtenäistä tarjouslomaketta, on tarjousten vertaileminen haasteellista.

– Kannattaa miettiä oma ns. ”ostoskori” ja vertailla sen avulla hintoja. Ostoskoriin voi sisällyttää esimerkiksi hallituksen kokouksia x kpl / vuosi, muutosittoja y kpl, Suomi vinkkaa.

Myös haastatteluun kannattaa panostaa. Kaikki ehdokkaat on hyvä tavata henkilökohtaisesti ja tehdä valmis lista kysymyksistä, jotka esittää kaikille ehdokkaille.

Suomi neuvoo verkostoitumaan alan ihmisten ja muiden taloyhtiöpuheenjohtajien kanssa, jotta kuulee hyvistä isännöitsijöistä ja -toimistoista.

Isännöitsijätoimiston kilpailutus vaatii myös suunnittelua, jolle on varattava oma aikansa. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

As Oy Mäkilinja

- ▶ Neljäs linja
- ▶ rakennettu 1962
- ▶ 10 500 kuutiota
- ▶ 7 kerrosta
- ▶ 60 asuntoa
- ▶ katutasossa liiketiloja

SAUMAUS

10



MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS- KOHTEISIIN PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

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



PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com

MITÄ TALOYHTIÖT TOIVOVAT

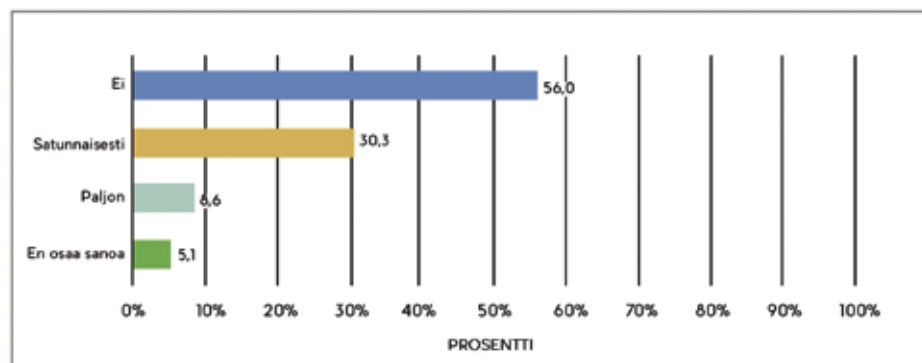
Selvitimme alkuvuonna jäsentemme käsityksiä yhden tärkeän ostopalvelun eli isännöinnin osalta. Valtaosa vastaajista oli isännöintiin melko tyytyväisiä, mutta kehittämisen varaakin löytyi runsaasti.

Kyselyyn vastasi Uusimaan alueelta yli 2 000 vastaajaa, joista 75 prosenttia oli hallituksen puheenjohtajia. Kysyimme muun muassa yhteistyöstä, laskutuksesta, sopimusten päättämisestä ja kilpailuttamisesta sekä kantelumenettelyn tuntemisesta.

Laskutus jää usein epäselväksi

Laskutuksen epäselvyys ja yhteydenpidon vähäisyys saivat jäseniltä heikoimpia arvosanoja. Vain joka viides piti isännöinnin kokonaislaskutusta vuositasolla selkeänä ja yksiselitteisenä. Epäselviä palkkio- ja hinnoitteluehtoja oli kohdannut satunnaisesti tai paljon lähes 40 % eli noin 800 vastaajaa.

Oppina tästä voisi olla se, että isännöitsijän ja hallituksen kannattaisi käydä laskutusasiat läpi esimerkiksi vuosittain ainakin tarvittaessa, jotta myös asiakas tietää laskutuksen perusteet.



➡ Onko teillä ollut ongelmia isännöintiyrityksen laskutukseen liittyvissä asioissa - epäselvät palkkio- tai hinnoitteluehdot?

➡ Mikä isännöintiyrityksen vaihtamisessa on haastavinta?

Kilpailutus koetaan hankalana

Markkinoiden toimintaa näyttää hankaloittavan eniten sopivan isännöintiyrityksen löytäminen.

Vastaajista 75 prosenttia totesi, että isännöinnin vaihtotilanteessa sopivien isännöintiyritysten löytäminen oli kaikkein vaikein asia.

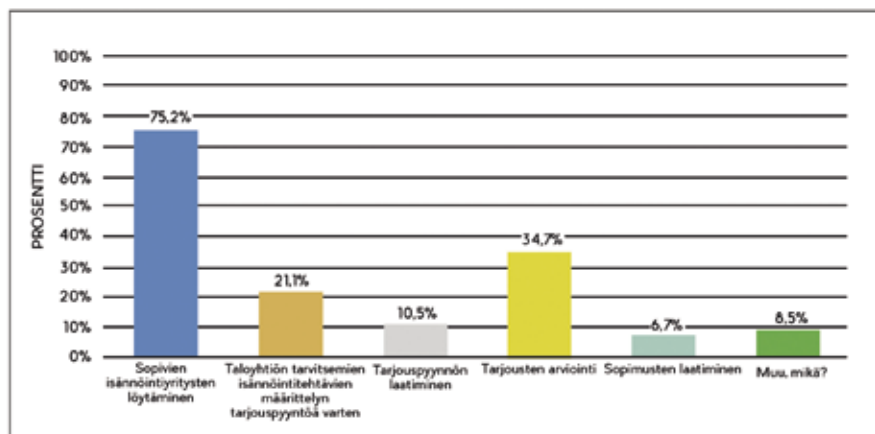
Myös tarjousten vertailu koetaan hyvin hankalaksi. Useat vastaajat mainitsivat kommentteissaan, että erilaisten toimintamallien ja laskutusperusteiden asettaminen kilpailutustilanteessa samalle viivalle on hankalaa.

Asiaan voi yrittää vaikuttaa laatimalla riittävän täsmällinen tarjouspyyntö, mutta vastaajien mukana isännöinnin tarjoukset tulevat silti hyvin usein yrityksen oman toimintamallin mukaisina. Vertailukelpoisuuden rakentaminen jää tällöin taloyhtiön hallituksen vastuulle. Toinen vaihtoehto on hylätä heti ne tarjoukset, jotka eivät ole tulleet pyydettyssä muodossa.

Isännöinti vaihtuu laatuongelmien takia

Kun kysyttiin isännöinnin vaihtoon ajaneita syitä, jäsenemme nostivat ykköseksi ongelmat palvelun laadussa. Tälle seikalle antoi suuren merkityksen kolme neljästä vastaajasta.

Hinnan merkitys puolestaan jäi jumbosijalle. Sille antoi suuren merkityksen vain 16 prosenttia vastaajista. Tulos oli tältä osin varsin selkeä.



ISÄNNÖINNILTÄ?

Laadun haasteista tarkemmin kysyttäessä kärkeen nousi henkilöisännöitsijän liiallinen vaihtuminen. Eräs vastaaja kuvasi tilannetta seuraavasti: ”Neljä vuotta sopimusta ja neljä isännöitsijää. Kenelläkään ei ole ollut aikaa hoitaa isännöintiä riittävästi.”

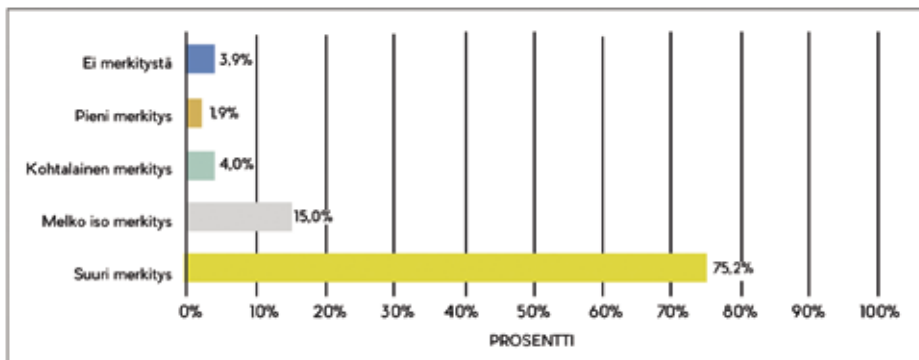
Toinen selvästi esille nouseva haaste on kommunikaatio tai paremminkin sen puute. Yli 60 prosenttia vastaajista oli havainnut satunnaisesti tai paljon ongelmia yhteydenpidossa.

Moni vastaaja esitti yhteydenpidon vähäisyyden ja hitaasti etenevien asioiden syistä samankaltaisia ajatuksia kuin vastaaja, joka totesi: ”Isännöitsijöillä on liikaa yhtiöitä hoidettavana. Tilanne on huolestuttava sekä isännöitsijän että taloyhtiön kannalta.”

Käytännöt vaihtelevat laskujen hyväksymisessä

Lähes puolessa taloyhtiöistä joku hallituksen jäsenistä hyväksyi erikseen ne laskut, jotka maksetaan suoraan isännöitsijälle tai samaan konserniin kuuluvalla yritykselle. Toisaalta 44 prosentissa taloyhtiöistä isännöitsijä maksoi kaikki laskut ja palkkiot täysin itsenäisesti taloyhtiön tililtä.

Useat vastaajat olivat avoimissa vastauksissa kommentoineet sitä, että isännöintitoimistolle voi helpostikin sattua virheitä laskujen maksamisessa, kun hoidossa on kymmeniä tai

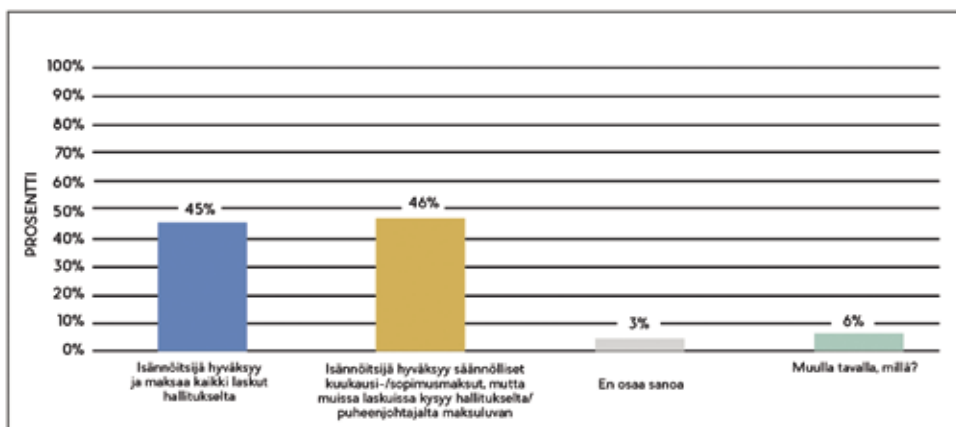


1 Kuinka iso merkitys isännöinnin laadulla on isännöintisopimuksen päättämiseen?

satoja taloyhtiöitä. Siksi juuri kyseisen yhtiön asiat tuntevan henkilön on hyvä käydä laskut läpi myös tilikauden aikana, eikä pelkästään tilinpäätöksen yhteydessä. Korjaavat toimet onnistuvat yleensä sitä paremmin, mitä nopeammin virheen jäljille päästään.

Kyselyn tuloksia hyödynnetään jatkossa

Saimme valtavasti vastauksia myös kirjoitettuna tekstinä. Tulemme käymään tuloksia läpi webinaareissa, tapahtumissa ja kirjoituksissa useaan otteeseen vuoden mittaan. Tarkoituksena on nostaa esiin sellaisia seikkoja ja oppeja, joilla voidaan parhaiten tukea yhteispeliä isännöinnin ja taloyhtiön välillä. ♦



1 Miten laskujen maksaminen/hyväksyntä yleisesti on järjestetty?

MIKA HEIKKILÄ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Isännöintiä ostamassa

OHJEITA SOPIMUKSEN LAADINTAAN

Kun taloyhtiö hankkii isännöintipalveluita, laaditaan ostettavista palveluista isännöintisopimus. Mihin sopimuksen teossa tulisi kiinnittää huomiota?

Seuraavassa vinkkejä sopimusten tarkasteluun.

Isännöitsijän tehtävien määrittely

Monet riidat voitaisiin välttää, jos sopimukset olisi laadittu niin selkeiksi, että sopijapuolilla on yhteinen käsitys siitä, mistä on sovittu ja millä hinnalla. Isännöintisopimusta laadittaessa onkin syytä kiinnittää erityistä huomiota siihen, että sopimuksessa on selkeästi sovittu ostettavista palveluista, niiden sisällöstä ja veloituserusteista.

Vaikka isännöitsijälle kuuluvia tehtäviä lienee mahdotonta luetella tyhjentävästi, voidaan isännöinnin tehtäväluettelon avulla pyrkiä selkeyttämään isännöitsijälle kuuluvien tehtävien sisältöä. Isännöintisopimukseen onkin suositeltavaa liittää tehtäväluettelo, jossa pääpiirteissään kuvataan isännöitsijälle kuuluvien tehtävien sisältö.

Veloituserusteista sopiminen

Isännöinnin hinta muodostuu usein kiinteästä kuukausiveloituksesta ja erillisveloitettavista tehtävistä. Erillisveloitettavat tehtävät voivat myös muodostaa ison osan isännöinnin kokonaisveloituksesta. Isännöinnin tehtäväluetteloa voidaan käyttää apuna tehtävien jaottelussa kiinteästi veloitettaviin ja erillisveloitettaviin merkitsemällä luetteloon tehtävän veloituseruste.

Tehtäväluetteloon mahdollisesti merkittyä veloituserusteiden jaottelua on syytä verrata isännöinnin erillisveloitushinnastoon ja tarkistaa, ovatko niiden kirjaukset yhdenmukaisia vai sisältävätkö ne päällekkäisyyksiä tai muita epäselvyyksiä.

Isännöinnin veloitusta koskevat erimielisyydet monesti liittyvät siihen, milloin hoidettu tehtävä on erillisveloitukseen oikeuttava. Veloituserusteiden jaottelussa tulisi säilyttää punainen lanka, joka auttaa sekä laskuttajaa että laskuja maksavaa taloyhtiötä pysymään kärryillä laskutuksen oikeellisuudesta. Jos tämä lanka puuttuu, voi laskutuk-

sen oikeellisuuden selvittäminen olla hyvin hankalaa. Äärimmillen viety yksityiskohtaisuus tehtävien ja veloituserusteiden määrittelyssä ei siis aina palvele sopimuksen selkeyttä, jos sopimuksen laatija on heittänyt logiikan romukoppaan.

Sopimuksessa voi myös olla suositeltavaa sopia, että esimerkiksi tietyn euromäärän ylittävien erillisveloitettavien tehtävien laskut on hyväksyttävä hallituksella ennen maksuunpanoa.

Erillisveloitettavien tehtävien hoitaminen

Toisinaan närästystä aiheuttaa se, onko isännöitsijällä ollut jo asemansa perusteella oikeus erillisveloitettavan tehtävän hoitamiseen vai olisiko erillinen tilaus tarvittu. Isännöitsijällä on lakimääräisen asemansa puolesta oikeus ja velvollisuus hoitaa yhtiön päivittäisen hallinnon tehtäviä, jolloin tällaisten tehtävien hoitaminen osalta ei erillistä tilausta lähtökohtaisesti tarvita.

Sen sijaan yhtiön arkipäivästä poikkeavat toimenpiteet ja niihin liittyvien erillisveloitettavien toimien hoitaminen, voivat vaatia eri tilauksen. Esimerkkinä tästä voidaan mainita projektinjohdolliset tehtävät yhtiön korjaushankkeissa. Selkeyden vuoksi sopimuksessa olisi suositeltavaa todeta, että tällaisen erillisveloitettavan tehtävän hoitamisesta sovitaan aina erikseen.

Sopimusehdot

Isännöintisopimuksissa näkee käytettävän isännöintiyhtiön itsensä laatimia omia sopimusehtoja kuin myös alalla yhteisesti neuvoteltuja isännöinnin yleisiä



sopimusehtoja. Jos sopimusehdoiksi tarjotaan muita kuin ISE 2007 -ehtoja, kannattaa ehdot synnätä tarkasti läpi.

Huomiota tulisi ensinnäkin kiinnittää mahdollisiin vastuunrajoitusehtoihin. Koska asunto-osakeyhtiölain säännökset yhtiön johdon vahingonkorvausvastuusta ovat pakottavia, ei isännöitsijän yhtiöoikeudellisen vastuun rajoittaminen ole mahdollista. Sen sijaan vastuuta muista kuin isännöitsijälle lain mukaan kuuluvien tehtävien hoitamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista on tietyin edellytyksin mahdollista rajoittaa. Vastuun rajaaminen ei tällöinkään ole aivan ongelmaton. Tulkinnanvaraista nimittäin on sen määrittäminen, mitä on pidettävä isännöitsijälle asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluvina tehtävinä ja mitkä ovat muita kuin ns. lakimääräisiä tehtäviä. Vastuun rajaamista koskevat ehdot voivat liittyä vastuun euromääräisen suuruuden, ajallisen ulottuvuuden kuin myös reklamaatioajan kaventamiseen.

Lisäksi kilpailunrajoitusehtoihin on syytä suhtautua sopivalla kriittisyydellä.

Kilpailunrajoitusehdoilla pyritään usein sopimissakon uhalla estämään taloyhtiön mahdollisuudet hankkia isännöintipalveluita isännöintiyrityksen entiseltä työntekijältä tietyn määräajan puitteissa.

Yhtiön kannalta tärkeitä ovat myös mm. hintojen tarkastusmenettelyä ja tietojen omistusoikeutta koskevat ehdot.

Menettely sopimuksen päättyessä

Siltä varalta, että sopimussuhde jossain vaiheessa halutaan päättää, kannattaa taloyhtiön kiinnittää huomiota sopimuksen päättymistä koskeviin ehtoihin. Tavallinen sopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta.

Irtisanomisaikaa koskevien ehtojen ohella tärkeää on tarkastaa, millä tavoin ja millä ehdoilla yhtiön asiakirjamateriaali luovutetaan isännöintiä jatkavalle. Sopimuksessa olisi hyvä määritellä, että yhtiö saa kaiken atk:lle tallennetun materiaalin sähköisenä, jotta uuden isännöintitoimiston olisi helpompaa jatkaa siitä, mihin vanha jäi. Samalla myös tiedostojen siirron mahdollisesta veloitusperusteesta olisi hyvä sopia, jottei tästä tule myöhemmin epäselvyyttä.❖

MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto
Uusimaa

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin

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

LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



Asuntoyhtiön hallituksen puheenjohtaja, jäsen tai isännöitsijä. Nyt käsittelemme asiantuntijoiden johdatuksella taloyhtiöiden kehittämistä riskien ja muutosten keskellä.

Perinteinen opinto- ja messuristeily

Viking XPRS:llä

lauantaina 27.8.2022

kello 10.30 – 19.30

Tilaisuuden ohjelma ja ilmoittautumisohjeet löytyvät kotisivuiltamme osoitteesta
www.akha.fi

**Tervetuloa mielenkiintoiselle risteilylle,
jonka järjestämme yhteistyössä Kiinkon kanssa!**



Kiinteistöalan hallitusammattilaiset
AKHA ry



Hyviä kokemuksia auktorisoidusta toimistosta

”AUKTORISOINTI TUO TURVATAKUUT”

⬆ – Hyvä yhteistyö isännöitsijäyhtiön kanssa on taloyhtiölle todella tärkeää, kuten myös yhteistyö tilintarkastajan kanssa, Pekka Vuento sanoo. Kuva: Pekka Virolainen

Hyvän isännöintikumppanin kanssa taloyhtiön arki sujuu mutkattomasti ja läpinäkyvästi. Niinpä isännöitsijän valinta kannattaa tehdä harkiten. Valintaa helpottaa, jos isännöintiyrityksellä on ISA-auktorisointi.

Asunto Oy Helsingin Bulevardin Sonaatin hallituksen puheenjohtaja **Pekka Vuento** suosittelee auktorisoidun isännöintitoimiston käyttöä. Se toisi turvaa etenkin pienille asunto-osakeyhtiöille.

Viisi samassa korttelissa sijaitsevaa asunto-osakeyhtiötä Bulevardilla ja Hietalahden rannassa tekee paljon yhteistyötä. Se on käyttänyt jo vuosia samaa ISA-auktorisointia isännöintitoimistoa. Isännöinti Luotsi Oy (entinen Isännöinti Rantamäki) isännöi myös taloyhtiöiden yhteistä Koffin korttelin rasiteyhtymää.

Tämä viiden taloyhtiön yhteinen rasiteyhtymä huolehtii mm. korttelin ulkotiloista ja jätehuollosta sekä pysäköintilaitoksessa sijaitsevan väestönsuojan asioista. Koffin korttelin rasiteyhtymässä ovat mukana myös korttelin liikekiinteistöt.

– Isot yhtiöt – varsinkin toimiessaan yhteistyössä – saavat yleensä muutenkin aina skaalaetuja, mutta auktorisoidun toimiston käyttö toisi turvaa etenkin pienille asunto-osakeyhtiöille.

– Meille auktorisoidun isännöintitoimiston käyttäminen on ollut itsestäänselvyys jo toistakymmentä vuotta, Vuento sanoo.

Hän lisää, että taloyhtiöissä ollaan todella tyytyväisiä isännöitsijäyhtiön työn laatuun ja tasoon.

– Luotsi on ammattitaitoinen niin teknisen kuin talouden osaamisen tasolla. Korjausprojektien tilaukset ja kilpailutukset ovat onnistuneet hyvin ja viipymättä. Urakoitsijoiden valvonta on ollut esimerkillistä, ja oma isännöitsijämme edustaa korkeaa osaamisen tasoa.

Vuento huomauttaa, että heidän taloyhtiönsä liiketoimeen ja rasitesopimuksineen ei ole tavanomainen. Se edellyttää niin hallitukselta kuin isännöitsijältä perehtymistä sopimuksiin ja rajanvetoihin eri sopimusryhmien kanssa sekä aktiivista ja päivittäistä kommunikointia.

– Siinä tulee esiin objektiivisuus ja osakkaita arvostava asenne. Tässäkin isännöitsijämme on onnistunut hyvin. Vuento kiittelee.

Pienissä yhtiöissä ei välttämättä ole yhtä lailla tietotaitoa ja osaamista esimerkiksi isännöintisopimuksista tai isännöinnin valvonnasta. Jos asiantuntemusta puuttuu, taloyhtiö on helpommin vedätettävissä.

– Auktorisoidun toimiston valinta toisi monelle turvaa, niin kuin se toki tuo meillekin, Vuento jatkaa.

ISA-auktorisointi on kummankin etu

Auktorisoinnin piiriin kuuluvan isännöintitoimiston käyttö antaa mahdollisuuden valvoa paremmin isännöintiä.

– Hallitus ja tilintarkastaja valvovat taloyhtiön taloutta, ja tässä tulee mukaan vielä yksi taho valvomaan taloyhtiön talonpitoa. Sitä, että isännöinti pysyy rootelissaan, ei lähde sooloi-

lemaan ja noudattaa tehtyjä sopimuksia. Se on tässä tietysti myös isännöintitoimiston tarkoitus, kun se on auktorisointia hakenut. Heitä sitoo alan eettiset ohjeet, ja sitä valvomassa on kontrollijärjestelmä, joka tulee ulkoapäin, Vuento kuvailee.

Myös isännöintitoimistolle viisi isoa taloyhtiötä on hyvä asiakas. Kussakin yhtiössä on erilaisuuksia, mutta myös paljon samaa, joten projekteissa syntyy synergiaa.

– Yhdessä yhtiössä tehdyn korjausprojektin hyvät ja huonot puolet on helppo huomioida seuraavassa yhtiössä, ja hankinnoissa saadaan kilpailutettaessa etua niin hintaan

kuin laatuun, Vuento toteaa.

Juuri siksi, että isot yhtiöt pärjäävät yleensä markkinoilla muutenkin, Vuento suosittaa ISA-auktorisointia pienemmille taloyhtiöille.

– Kun valvonta on kunnossa, se karsii pois ns. villit isännöitsijät, mikä tekee talonpidosta varmempaa ja turvallisempaa, Vuento sanoo. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen

AUKTORISOINTI AUTTAA OSAAVAN KUMPPANIN VALINNASSA

➡ Auktorisointi tunnetaan vielä turhan huonosti taloyhtiöiden keskuudessa, sanoo ISA:n asiamies Antti Kumpulainen. Kuva: Isännöinti-liitto



Auktorisoidut isännöitsijät ja isännöintiyritykset ovat sitoutuneet noudattamaan hyvää isännöintitapaa. Auktorisoidut yritykset huolehtivat siitä, että sen työntekijät tuntevat alla olevat ohjeet ja noudattavat niitä.

Taloyhtiön on hyvä tuntee isännöinnin eettiset ohjeet, jotka Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Isännöinti-liitto ja Isännöinnin Auktorisointi ISA ry ovat yhdessä laatineet.

Kiinteistöliitto Uusimaan äskettäisessä kyselyssä vain murto-osa taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä tai isännöitsijöistä tunsikin tätä järjestelmää.

ISA:n asiamies **Antti Kumpulainen** harmittelee, kuinka huonosti auktorisointi vielä tunnetaan taloyhtiöiden keskuudessa.

– Meillä on vielä haasteita tämän tunnetuksi tekemisessä, Kumpulainen myöntää.

Suomessa on noin satakunta auktorisoitua isännöitsijää. Pieni määrä johtuu osin siitä, että henkilöauktorisointi oli jonkin aikaa poissa käytöstä kokonaan. Se aloitettiin uudestaan vuonna 2016.

– Nyt tulee koko ajan uusia auktorisoituja isännöitsijöitä, mutta kun meillä on valtakunnassa 2 000 isännöitsijää, niin tekemistä vielä riittää.

Kun isännöitsijällä on riittävä määrä työkokemusta ja projektinhallintakokemusta sekä vähintään isännöitsijän ammattitutkinto, voi isännöitsijä suorittaa auktorisointitutkinnon. Vaa-
timukset löytyvät sivuilta www.isayhdistys.fi. Tutkinnon jälkeen hän voi alkaa käyttää nimekkää auktorisoitu isännöitsijä.

Auktorisointi on voimassa kuusi vuotta, jonka jälkeen tentti on suoritettava uudelleen. Osaamista on siis syytä pitää yllä täydennyskoulutuksella. Tentti on maksullinen, mutta vasta läpäistystä kokeesta veloitetaan.



Takuita ja sanktioita

Isännöintiyritykset saavat auktorisoinnin ulkopuolisen tahon suorittaman auditointiprosessin kautta. Sen toteuttaa Det Norske Veritas yhdessä ISA-yhdistyksen kanssa.

Auktorisointi uusitaan kolmen vuoden välein.

– Se takaa, että yritys kehittää omaa toimintaansa ja ylläpitää osaamista, Kumpulainen lupaa.

Vastaavasti taloyhtiö saa laadukasta palvelua, kun heidän yhteistyökumppaninsa ovat sitoutuneet noudattamaan alan eettisiä ohjeita.

– Jos jotain sovitusta jää tekemättä tai jotain on tehty vastoin eettisiä ohjeita, taloyhtiön hallitus tai tilintarkastaja voi tehdä kantelun auktorisointitoimikunnalle, Kumpulainen kertoo.

Jos asian käsittelyssä todetaan, että on toimittu eettisten ohjeiden vastaisesti, yhtiölle voidaan antaa huomautus tai varoitus – tai ottaa auktorisointi tilapäisesti tai kokonaan pois.

Kumpulainen korostaa, että lähtökohta on se, että auktorisoidun isännöitsijän tai isännöintitoimiston toiminta on laadukasta.

– Sanktiomenettely on siis olemassa, jos näin ei olisi. Eipä taloyhtiön hallituksilla juuri muita keinoja olekaan yhteistyökumppanin valvomiseksi. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen



ISA-yhdistys

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry on Suomen Kiinteistöliiton ja Suomen Isännöintiliiton vuonna 1987 perustama yhdistys. Se ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa.

Toiminnallaan ISA edistää ammattimaista ja kehittyvää isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistöjen ylläpitoa. ISA-yhteisöön kuuluu 195 isännöintiyritystä ja -toimipaikkaa. www.isayhdistys.fi

Ulkopuolisena riippumattomana auditoijana toimii Det Norske Veritas (DNV). DNV on norjalainen riippumaton säätiö, joka tekee mm. sertifiointeja ja riskikartoituksia. Se perustettiin 1800-luvulla tarkastamaan norjalaisten kauppalaivojen teknistä kuntoa.



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.
Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella
Julkisivumaalaukset
Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



luotettava
kumppani

040 744 2420
joonas@esasauma.fi
www.esasauma.fi

Palke pisteyttää laatua

ISÄNNÖINNIN LAATUA MITATAAN USEIN VAIN MIELIKUVILLA

Kiinteistöliitto Uusimaa on ollut mukana valtakunnallisessa Palke-projektissa, jossa isännöintiä on pyritty tekemään entistä avoimemmaksi, läpinäkyvämmäksi ja mitattavammaksi niin, että laatua pystyisi vertailemaan palveluntuottajien kesken.

Palvelun laadulla tarkoitetaan sitä, miten hyvin palvelu vastaa asiakkaan odotuksia tai vaatimuksia. Jotta arvio ei olisi vain mielipide, täytyy olla mittareita, joilla määritetään onnistumisen tasoa.

Palke-projektissa on luotu menetelmä isännöintiyrityksen laadun pisteyttämiselle. Lisäksi projektin tuloksena julkaistussa oppaassa on asiakirjamalli, jolla tilaaja voi kilpailuttaa isännöinnin laatuperusteisen hinnoittelun pohjalta.

Mallia on otettu toimitilakiinteistöjen puolelta. Isoilla kiinteistönomistajilla on jo pidempään ollut tarve ja resurssit kehittää laadunhallinnan toimintamalleja. Asuntosektorilla ei ole samanlaisia resursseja ollut, joten siellä tullaan kehityksessä vähän jäljessä.

Vuosikello seurantaan

Taustalla on isännöinnin vuosikello. Isännöinnissä on kriittisiä tehtäviä, jotka on hoidettava tiettyinä aikoina vuodesta.

Uudessa digitaalisessa työkalussa isännöitsijät tai tiiminsä kuittaavat nämä työt tehdyiksi ja esimerkiksi asiakastaloyhtiön hallituksen puheenjohtaja voi seurata asioiden etenemistä.

Tämä on selkeästi läpinäkyvyyttä ja avoimuutta lisäävä ominaisuus. Se antaa myös pohjan sille, että osapuolet voivat halutessaan ja yhteisesti sopia laatuperusteisesta hinnoittelusta, siihen liittyvistä palkkioista ja sanktioista. Työkalu antaa pohjan mitata sitä, miten isännöintisopimus on toteutunut ja onko isännöinti tuonut taloyhtiölle lisäarvoa muutenkin, kuin mielikuvien kautta.

Isännöintipalveluilla on keskeinen vaikutus kiinteistön arvon säilymiseen – etenkin nyt, kun asuntokiinteistökanta ikääntyy ja kunnossapito- ja korjaustarpeet kasvavat. Heikoimmin hoidetuilla yhtiöillä on jo vaikeuksia saada rahoitusta peruskorjaushankkeisiinsa.

Strategia ohjaa toimintaa

Keskeinen osa asunto-osakeyhtiön toiminnan ohjaamista on kiinteistöstrategia. Siinä määritellään päälinjaukset siitä, miten yhtiössä toimitaan osakkaiden hyvän asumisen toteutumiseksi ja sijoituksen arvon turvaamiseksi. ♦

Aiheesta lisää: Palke-projektin opas löytyy Kiinteistöliiton jäsensivuilta kohdasta oppaat ja ohjeet.

- Torjumme jälkivahingot äkillisten vesi- ja palovahinkojen yllättäessä
- Kartoitamme, kuivaamme ja korjaamme vesi- ja palovahingot
- Tutkimme ja ratkaisemme sisäilmaongelmat

Yli 40 vuoden kokemus.

Polygon Finland Oy - Puh. 020 7484 01 - 24H 020 7484 00

finland@polygongroup.com www.polygongroup.fi



luotettava
kumppani



Toimimme Aina Parhaaksesi.



JANNE KOIVUNIEMI
pankinjohtaja, OP Helsinki
Rakentaminen ja
yhteisöasiakkuudet

Oletko varma, ettei tämä koske sinun taloyhtiötäsi?

Taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitushaasteiden ajatellaan helposti koskevan pelkästään syrjäisempien maakuntien pikkukaupunkeja. Haasteisiin voi kuitenkin törmätä myös Uudenmaan alueella, jopa pääkaupunkiseudulla.

Rahoitettavuuteen vaikuttavista tekijöistä osa on taloyhtiön omista toimista riippumattomia, vaikkapa taloyhtiön sijainti tai kokoluokka. Ammattimaisesti toimivan hallituksen tulisi tiedostaa taloyhtiön omissa käsissä olevat tekijät ja huomioida ne toiminnassaan. Keskeiset osa-alueet voi jäsentää kolmeen ryhmään: laadukas hallinto, suunnitelmallinen kunnossapito ja tasapainoinen talous.

Mihin ulkopuolinen tarkastelija kiinnittää huomiota taloyhtiötä arvioidessaan? Ainakin tilinpäätökseen, sen toimintakertomukseen ja talousarviovertailuun sekä dokumentoituun korjaushistoriaan ja pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaan. Antavatko ne kuvan ammattitaisesta, suunnitelmallisesta ja pitkäjänteisestä toiminnasta? Onko poikkeamia budjetista, entä vastikerästejä tai hoitoalijäämää? Onko korjaushankkeita lykätty ja kuinka mittava korjausvelka joudutaan tulevien vuosien aikana kuroma kiinni? Toiminnan suunnitelmallisuus ja laatu on keskeistä, mutta myös sen dokumentointiin kannattaa panostaa.

Tasapainoisen talouden tunnusmerkkeihin kuuluvat myös hyvä maksuvalmius ja positiivinen maksukäyttäytyminen. Turvaavatko taloyhtiön kassavarat ja muut puskurit yhtiön maksuvalmiuden eri tilanteissa? Onko laskut maksettu ajallaan vai onko tilinpäätöksessä tai luottotietorekistereissä merkkejä maksujen viivästymisistä?

Taloyhtiön vastuuhenkilöillä on myös merkitystä. Hoitaako taloyhtiötä laadukkaaksi tunnetun isännöintitoimiston ammatti-isännöitsijä vai

toimiiko isännöitsijänä osakas, jonka osaamisesta ei ole takeita? Onko hallituksessa mahdollisesti taloyhtiötä hyödyntävää erityisosaamista?

Suosittelavaa on myös pitkän aikavälin taloussuunnittelu, jonka osana muun muassa kartoitetaan isojen korjaushankkeiden eri rahoitusmahdollisuuksia sekä niiden vaikutusta rahoitus- ja hoitovastikkeen kehitykseen. Onko taloyhtiöstä löydettävissä piilevää varallisuutta hyödynnettäväksi osana hankkeiden rahoittamista? Mikä tulee olemaan rahoitusvastikkeen taso tulevana vuosina eri rahoitusvaihtoehtoja käytettäessä? Onko yhtiön ja osakkaiden talouden hallinnan kannalta syytä hyödyntää taloyhtiölainan korkosuojausta, jotta saadaan ennakoitavuutta korkojen ja siten rahoitusvastikkeen kehitykseen?

Suuren korjaushankkeen lähestyessä on syytä hyvissä ajoin varmistaa rahoituksen saatavuus, jotta sen mahdollisesti tuomat rajoitteet voidaan huomioida korjaushankkeiden suunnittelussa. Ei kannata valmistella laajaa saneerauskokonaisuutta, jos rahoitus järjestyykin vain suppeammalle osalle kerrallaan. Osa rahoituksesta voidaan joutua keräämään osakkailta joko korjaushankkeen aloittamisen yhteydessä tai vuosien varrella etukäteen kerättävällä korjausvastikkeella.

Vaikka rahoitettavuuden varmistaminen ei olisikaan taloyhtiösi kannalta juuri nyt keskeistä, osakkaita kiinnostaa varmasti ainakin asumismukavuuden ja huoneistojen arvon kehittyminen sekä vastikekehityksen ennakoitavuus. Myös ne ovat hyvä syy pitää huolta laadukkaasta hallinnosta, suunnitelmallisesta kunnossapidosta ja talouden tasapainosta. ♦

Kiinteistön ratkaisut energiansästöön

Poistoilman lämmön
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

Kaukora Oy: p. 02 4374600, www.jaspilto.fi ja jaspi.fi

Nyt on aika kartoittaa julkisivujen kunto

Saumasto on yli 20 vuoden kokemuksella julkisivutöiden monitaitaja.

Saumasto toteuttaa rautaisella ammattitaidolla elementtisaumaukset, akryylisaumaukset, silikonisaumaukset, palosaumaukset, uusintasaumaukset, uretaanivaahdotukset ja sisäpuoliset saumaukset.

Kiitettävä asiakastytyväisyys on pitkäaikaisen ja luotettavan työn tulos. Saumaston kanssa voit olla vakuuttunut, että rakennuksesi kunnostustöistä vastaa ainoastaan alansa parhaimmat ammattilaiset.

**Tilaa maksuton julkisivutarkastus
tai pyydä tarjous!**

info@saumasto.fi
050 562 5978
www.saumasto.fi

Saumast

Saumasto Oy | Saarnikuja 8, 01360 Vantaa



**Luotettava
Kumppani**



Väestönsuojat tyhjiksi

Viime aikoina on noussut esille kysymyksiä väestönsuojien käyttöönotosta. Missä aikataulussa väestönsuoja on pystyttävä ottamaan käyttöön? Mitä tehdä, jos asukas ei kehotuksista huolimatta suostu tyhjentämään väestönsuojassa olevaa varastoaan?

Väestönsuojan omistaja, kuten taloyhtiö, vastaa väestönsuojan ylläpidosta ja kunnostuksista. Yhtiön tulee lisäksi turvata väestönsuojan käyttötarkoituksen mukainen käyttö sekä huolehtia kiinteistön ja sen asukkaiden turvallisuudesta.

Usein huoneistokohtaiset varastot sijaitsevat väestönsuojiksi tarkoitetuissa tiloissa. Pelastuslaki edellyttää, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnin sisällä viran-



JONNA PUOLANTO
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

omaisten antamasta käskystä. Käyttökuntoon valmistelua olisikin hyvä suunnitella etukäteen, kuten hyväksyttämällä tyhjentämissuunnitelma yhtiökokouksessa.

Laitettaessa suojaa käyttökuntoon, tulisi kunkin asukkaan viedä omat tavaransa pois. Mikäli asukas ei kehotuksista huolimatta suostu tyhjentämään varastoaan, voidaan yhtiölle katsoa syntyvän aktiivinen velvollisuus tavaroiden poistamiseen. ❖

Taloyhtiön pelastussuunnitelmasta

Puhelinneuvonnassamme kysytään toisinaan, mitä asioita taloyhtiön pelastussuunnitelmassa on oltava ja mistä saisi apua pelastussuunnitelman laadintaan.

Pelastuslain mukaan asuinkiinteistössä, jossa on vähintään kolme asuinhuoneistoa, on oltava pelastussuunnitelma. Pelastussuunnitelmassa on oltava selostus:

- 1) vaarojen ja riskien arvioinnin johtopäätelmistä
- 2) rakennuksen ja toiminnassa käytettävien tilojen turvallisuusjärjestelyistä
- 3) asukkaille ja muille henkilöille annettavista ohjeista onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä onnettomuus- ja vaaratilanteissa toimimiseksi
- 4) mahdollisista muista kohteen omatoimiseen varautumiseen liittyvistä toimenpiteistä.



HEIDI NORDSTRÖM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Pelastussuunnitelma laaditaan talon asukkaita varten ja sen tulisikin olla kaikkien asukkaiden saatavilla sekä sähköisenä että paperisena. Pelastussuunnitelmaa tulee tarpeen mukaan myös päivittää.

Taloyhtiön hallitus voi yhdessä isännöitsijän kanssa laatia pelastussuunnitelman joko itse tai käyttäen ulkopuolista konsulttia apuna. Tarkempia ohjeita pelastussuunnitelman laadintaan löytyy sisäasianministeriön ohjeesta ja SPEK:n (Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö) sivuilta. ❖



esteri
airWallet

Airwallet siirtää pesulan nykyaikaan edullisesti

Airwallet on älypuhelimien sovelluksen avulla toimiva varaus- ja maksujärjestelmä. Sitä voi käyttää varausjärjestelmänä, maksullisena varausjärjestelmänä tai pelkkänä maksujärjestelmänä.

Edullisten hankinta- ja käyttökustannusten ansiosta järjestelmä sopii erinomaisesti pesulan pienten maksujen keräämiseen.



Katso lisää www.esteri.com tai ota yhteyttä edustajaamme

Esteri Pesulakoneet Oy
Kaakelikaari 8, 01720 Vantaa
(09) 8494 222
esteri@esteri.com

Uusimaa

Kaakkois-Suomi
Lounais-Suomi

Jyrki Haatainen, 050 533 0806
Kim Karling, 040 501 1235
Harri Karling, 0400 447 828

Petri Tulkki, 044 752 3575
Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa
Pohjanmaa
Itä-Suomi
Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, 03 233 3236
Arto Kuparinen, 0400 663 484
Risto Ollila, 0500 543 099
Pekka Kurtti, 040 527 5871

PAREMPI SISÄILMA VAIKUTTA ASUMISVIIHTYISYYTEEN

Ihmiset viettävät valtaosan vuorokaudesta kotona. Ilmanvaihdon ja sen myötä sisäilman laadulla on siksi suuri terveydellinen merkitys.

Kun viimeiset kaksi vuotta on tehty kotona töitä, sisäilma-asiat ovat nousseet yhä enemmän esille. Se näkyy sekä Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontapuheluissa että yleisesti taloyhtiöiden asukkaiden huulilla.

Kysyimme Suomen Piipputukku Oy:n toimitusjohtajalta **Henri Turuselta** miten seuraavat ilmanvaihtoon liittyvät tuotteet vaikuttavat sisäilman laatuun sekä asukkaiden asumisviihtyvyyteen.

Korvausventtiili sopisi vanhoihin kerrostaloihin

Korvausilmaventtiili soveltuu parhaiten ennen 1990-luvulla rakennettuihin kiinteistöihin, joissa on painovoimainen ilmanvaihto sekä kiinteistöihin, joihin on asennettu vain koneellinen poistojärjestelmä.

Painovoimainen ilmanvaihto on esimerkiksi koko Helsingin ja muidenkin kaupunkien keskustan alueen asuin-kerrostaloissa. Näihin korvausilmaventtiili soveltuu hyvin.

– Korvausilmaventtiilin ilmansuodatin pysäyttää tehokkaasti ulkoa tulevat hiukkaset ja epäpuhtaudet. Sitä voi

tehostaa keväisin siitepölysuodattimella, Turunen kertoo.

Keskustan alueella oleva liikenteen ja elämän ääni saadaan hillittyä korvausilmaventtiiliin asennettavalla äänenvaimentimella.

– Näin asukasviihtyvyys kasvaa puhtaata ilmaa ja hillittyjen desibelien ansiosta.

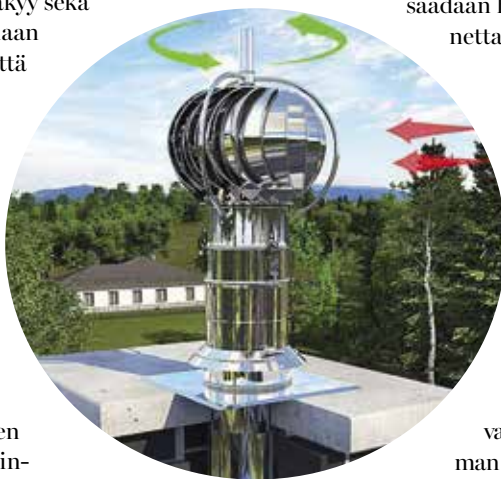
Talvikausina esilämmittimellä varustettu korvausilmaventtiili tuo puolestaan miellyttävän lisän asuinvihtyvyyteen.

– Esilämmitin lämmittää ulkoa tulevan korvausilman niin, että vedon tunne pienenee lähes olemattomaksi, Turunen kuvaa.

Ilmanpaineella toimiva venttiilin vastapaino huolehtii kovalla tuulella ilman kulkua siten, että myrsky ei pääse työntämään ilmaa venttiilin läpi hallitsemattomasti.

Turunen mukaan korvausilmaventtiili soveltuu kaikenlaisiin kiinteistöihin, joista puuttuu kokonaan korvausilma tai se on osittain puutteellinen.

– Tietyn aikakauden asuntoihin ja ikkunaremonttien yhteydessä on asennettu ikkunoiden karmeihin ainoastaan rakoventtiili, josta empiirisen tutkimusten perusteella asukas ei tiedä onko venttiili auki vai kiinni. Rakoventtiilin



suodatin jää myös 99-prosenttisesti asukkaalta vaihtamatta tai puhdistamatta.

Venttiili vaikuttaa viihtyvyyteen

Turusen mukaan korvausilmaventtiili vaikuttaa asukasviihtyvyyteen merkittävästi.

– Riittävästä korvausilmasta huolehtiminen poistaa satunnaisen mahdollisuuden vääranlaiselle korvausilmalle, kuten jos hormit toimisivat vääran suuntaan tai jos haitallista ilmaa tulisi rakenteiden välistä, kuten lattian raoista ja pistorasioista.

Riittäväällä korvausilmalla keittiöstä tulevat käryt poistuvat taivaan tuuliin, ja kylpyhuone kuivuu nopeasti suihkun jälkeen. Korvausilma tulisikin asentaa tilaan, jossa oleskellaan, ja antaa poistoilman hoitaa ilmanvaihto muualla.

– Painovoimainen ilmanvaihto on toimiessaan vailla vertaa ja siksi tulisikin huolehtia myös poistohormien toiminnasta. Tästä voi kysyä isännöitsijältä lisää tai kääntyä nuohousalan ammattilaisten puoleen. Painovoimainen poistohormi on myös hyvä nuohota puhtaaksi ajoittain, Turunen muistuttaa.

Vedonparantaja tehostaa ilmanvaihtoa

Vedonparantaja, kuten Turbowent, on tarkoitettu kaikkeen painovoimaisen ilmanvaihdon tehostamiseen. Se sopii kaikkiin kiinteistöihin, mökkeihin, omakotitaloihin ja kerrostaloihin, huusseihin, kompostoreihin, veneisiin, tallirakennuksiin ym.

– Paras hyöty saadaan, kun huoneiston korvausilma on kunnossa ja poistohormiin asennetaan vedonparantaja, Turunen lupaa.

– Vedonparantaja kannattaa asentaa, jos tuntuu siltä, että ilmanvaihto ei toimi tai että ilma tuntuu asunnossa tunkkaiselta.

– Monesti vanhoissa taloissa korvausilmaventtiilit on tukittu. Näiden vanhojen ritaläventtiilien tilalle olisi hyvä asentaa uudet korvausilmaventtiilit, jotka ovat tämän päivän normien mukaisia, Turunen sanoo.

Hänen mukaansa ikkunan karmiventtiilit ovat niin pieniä, että niistä ei tule riittävästi korvausilmaa.

– Sen vuoksi seinään kannattaa laittaa kunnan venttiilit. Vanhoissa taloissa myös hormit on hyvä tarkastaa, että ne ovat auki ja kunnossa. Myös vanhat rakenneai-
neiset hormit rapautuvat vuosien saatossa.

– Mutta jos hormit ovat kunnossa, vedonparantaja piipun päällä tehostaa hormin toimivuutta. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Suomen Piipputukku

Kattokeskus



25 vuotta
katolla

Kattokeskus on varma valinta. Meillä on yli 25 vuotta kokemusta kattoremonteista.

VAIN PARASTA KATOLLESI

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

Pyydä tarjous kattoremontista

> www.kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190

Kattokeskus

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





MIA PUJALS
varatuomari, vs. johtava lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Onko taloyhtiösi turvallinen

Viimeaikaiset tapahtumat Euroopassa ovat saaneet monet miettimään ympäristönsä turvallisuutta. Taloyhtiöissä on ryhdytty selvittämään mm. väestönsuojien kuntoon ja varustukseen liittyviä velvoitteita, ja samalla ovat nousseet esiin kysymykset laajemminkin yhtiön rakennusten ja kiinteistön turvallisuudesta. Seuraavassa tarkastelen tyypillisimpiä taloyhtiöiden arjessa esiin nousevia kysymyksiä.

Omistajalla lähes ankara vastuu

Kiinteistön omistajalle ja haltijalle asetettu velvollisuus huolehtia kiinteistönsä turvallisuudesta on ankaraa. Taloyhtiö on lähtökohtaisesti vastuussa kiinteistön alueella liikkuvalla tai oleskelevalla tapahtuneesta, kiinteistön kunnossapitoon tai turvallisuuteen liittyvästä vahingosta. Taloyhtiön vastuuta kuvataan sanoin ”korostunut huolellisuusvelvollisuus”. Vastuusta vapautuakseen yhtiön tulee voida osoittaa menettelleensä huolellisesti. Käytännössä vastuusta vapautuminen on edellyttänyt sen toteennäyttämistä, ettei yhtiö olisi voinut toimenpiteillään vahinkoa mitenkään välttää tai estää.

Yhtiön sisäisesti turvallisuuteen liittyvistä toimenpiteistä huolehtiminen kuuluu yhtiön johdolle, hallitukselle ja isännöitsijälle. Yhtiön hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Isännöitsijän tulee huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Yhtiön johdolle asetettujen tehtävien rikkomisen tai laiminlyönnin seurauksena johto voi joutua korvaamaan taloyhtiölle aiheutuneen vahingon asunto-osakeyhtiölain johdon vahingonkorvausvastuusäännösten perusteella.

Pelastuslaissa useita velvoitteita

Pelastuslaki sisältää useita turvallisuuteen liittyviä

velvoitteita. Pelastuslain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan kiinteistön ja rakennusten palo- ja poistumisturvallisuudesta. Muun muassa rakennuksen uloskäytävät ja kulkureitit on pidettävä kulkukelpoisina ja esteettöminä, eikä helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa saa säilyttää ullakolla tai kellarissa. Pelastustiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä ja ne on merkittävä asianmukaisesti. Ilmanvaihtojärjestelmien ja -laitteiden huollosta ja nuohouksen järjestämisestä on huolehdittava, samoin kuin väestönsuojoiin liittyvistä velvoitteista sekä pelastussuunnitelman laatimisesta.

Turvallisuudesta oikeuskäytännössä

Kiinteistön omistajan/haltijan vastuuta kiinteistön turvallisuudesta on käsitelty useampaan kertaan myös tuomioistuimissa, pääasiassa talvikunnossapitotehtävien asianmukaiseen järjestämiseen ja hoitoon liittyen. Tarkastelun kohteena on tällöin ollut se, onko taloyhtiö järjestänyt riittävällä huolellisuudella yhtiön tontin ja rakennusten lumen ja jään poistamisen ja liukkauden torjunnan. Myös rikosoikeudellinen vastuu on noussut esille kattolumi- ja jäiden aiheuttamien henkilövahinkojen tapauksissa. Talvikunnossapitotehtävien asianmukaiseen järjestämiseen ja hoitoon kannattaa kiinnittää huomiota aina ennen talven tuloa.

Huomioi lasten leikkipaikka

Selkeä taloyhtiöiden arjessa esiintyvä turvallisuusrisikki voi olla lasten leikkipaikka. Leikkipaikan ja leikkivälineiden turvallisuudessa korostuu niiden kunnossapito. Leikkivälineiden suositellaan täyttävän niille asetetut turvallisuusstandardit. Leikkivälineiden ohella suosittelen kiinnittämään huomiota myös siihen, missä lapset leikkivät. Esimerkiksi autopaikoitusalueella leikkimiseen olisi hyvä puuttua. ♦

TODELLINEN TIETO KATOSTA

Kuka kävi
viimeksi
katolla?

TARKASTUS ON KATON YLLÄPIDON PERUSTA!

Kattotarkastajamme tuntevat vesikatot ja niiden yksityiskohdat. Ammattitaito on yhdistelmä vuosikymmenten kokemuksesta vesikattojen parissa, urauurtavasta kehitystyöstä sekä intohimosta kattoja kohtaan.

Meiltä **VESIKATON PTS-KARTOITUS, KUNTO- JA VUOTO-TARKASTUS SEKÄ TASAKATON SLD-TARKASTUS.**

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille kattotutka.fi

KAIKKI KATTOTYÖT UDELLAMAALLA HOITAA

Kattotutka Helsinki, 010 680 4001, helsinki@kattotutka.fi

Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

ME DELETOIMME MYÖS VAHINKOJA

Vesivahinko tai tulipalo - Korjataan avaimet käteen
periaatteella alusta loppuun.

Muista myös muut Deleten palvelut:

- Viemärien ja salaojien kuntotutkimukset
- Viemärien ja salaojien puhdistukset ja avaukset
- Kaivojen ja erottimien tyhjennykset
- Julkisivujen puhdistukset ja töhrynpaistot
- Eristeiden ja alapohjien suurtehoimuroinnit ja -puhallukset

Päivystys 24h
p. 010 656 1000

www.delete.fi

Delete

Ilmastomuutoksen aiheuttamat (lisä)haasteet taloyhtiöissä

Kiinteistöliitto Uusimaan rakennustekniseen neuvontaan tulee yhä enenevässä määrin kysymyksiä liittyen sisäilmaan, kosteusvaurioihin ja mikrobiongelmien. Ohessa niistä tyypillisimpiä.

Ilmastomuutoksen myötä ilmastoviisaus taloyhtiöissä on noussut yhä enenevässä määrin esille. Kuva: Bigstock

Ilmaaston muuttuminen lämpimämmäksi ja kosteammaksi on yksi syy siihen, miksi aiheesta kysellään yhä enemmän. Toinen syy voi olla julkisuuden kautta syntynyt tietoisuus ongelmien yleisyydestä, matalampi kynnyks ottaa asia taloyhtiössä esille. Aina toki tilanne ei ole vakava, vaikka asukas niin sen kokisikin. Säännöllinen tarkastus ja suunnitelmallinen korjaaminen ovat kuitenkin keskeisiä ongelmien ennaltaehkäisemisessä.

Vesi- ja kosteusvaurioiden perussyöt on helppo havaita talotekniikan aiheuttamisessa vesi-, viemäri- ja suihkuvesivaurioissa. Mutta yhä enenevässä määrin aiheuttavat ulkopuoliset kosteuden lähteet yhtiöissä ongelmia.

Vesikatto on tärkein ja pinta-alaltaan suurin rakennuksen osa, josta vesi voi helpoiten tulla läpi. Ellei vesikatto ole kunnossa, seurauksena voi olla isot ongelmat, laajat vauriot sekä melko suuret korjauskustannukset.

Perusvesiasiat kuntoon

Tyypillisesti vanhassa kiinteistökannassa esiintyy usein perusvesiongelmia. Maan sisältä ja maata pitkin johtaa rakenteisiin ylimääräistä kosteutta ja vesikuormaa. Syitä on monia: kunnossapidon tai huollon puute, rakenteen elinkaaren ylitys, selkeä rakennusvirhe tai laiminlyönti. Pienestäkin laiminlyönnistä voi aiheutua suuri lasku.

Ilmastomuutoksen myötä mahdollisesti lisääntyvä

viistosade kohdistuu voimakkaasti pystyrakenteisiin; kuten ulkoseiniin, oviin, ikkunoihin ja räystäisiin. Vesipisara ei putoa koskaan pystysuoraan ylhäältä alas, vaan sen mukana on tuulifaktori, eli viistosade. Tuulen kanssa rakenteen pinnalla oleva vesi pääsee rakenteen sisään ja nousee painovoimaakin uhaten ylöspäin. Näin ikkunat, ovet, räystäät ja muut läpiviennit päästävät tahtomattaan veden sisään.

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

Kaikkien edellä mainittujen tilanteiden vaurioitumisnopeus sekä laajuus on aina tapauskohtaista. Mutta yhteistä näille on se, että hyvällä rakentamisella, valmiin rakennuksen kunnon seurannalla ja elinkaarikorjaamisella vauriot voidaan pitkälti ehkäistä tai ainakin selkeästi pitää paremmin kontrollissa. ❖

JARI HÄNNIKÄINEN
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Uusimaa



Valtakunnallinen Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertue luentoineen ja näyttelyineen starttaa Kuopiosta syyskuussa ja pysähtyy Helsinkiin 13.10. Uudellamaalla tapahtumaa isännöi Kiinteistöliitto Uusimaa.



i-i.fi



INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa
arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla

- Kokemus taloyhtiön tärkeimmistä remonteista
 - Kylpyhuoneremontit, linjasaneeraukset, julkisivuremontit
- Taloyhtiön hallinnon järjestäminen kuntoon
- Tehtävien- ja projektinhallinnassa sekä taloushallinnassa tehokkaat järjestelmät ja järjestelmälliset toimintatavat
- Selkeä sopimus ja läpinäkyvä laskutus
- Etäkokoukset, sähköiset allekirjoitukset, taloyhtiösivut tietopankkeineen
- Säästää elinkaarikustannuksissa
 - Pidempi ja parempi kiinteistön elinkaari
 - Säännölliset raportoidut kiinteistökatselmuks

Pyydä esittely vaikka **Teams-etäkokouksena**



Insinööri-isännöinti Oy

www.i-i.fi

040 172 4160 veli.rapinoja@i-i.fi

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

Paremman laadun puolesta



SAUMALAAKSO
KUN LAATU ON KRITERI

VUODESTA 1986

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



Kysy tarjous!

Saumalaakso Oy

puh: * 010 209 7500

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi

www.facebook.com/Saumalaakso

*Hinta soittaessa 0102 – alkuisen numeron on 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min



JARI POUTA
turvallisuuksiantuntija
Suomen Pelastusalan
Keskusjärjestö

Taloyhtiön turvallisuus syntyy yhteen hiileen puhaltamalla

Taloyhtiöiden asukkaat lankeavat helposti sellaiseen harhaan, että ei minulle mitään tapahdu; naapurille ehkä voi tapahtua.

On tärkeää oivaltaa, että jos naapurissa syttyy vaikkapa tulipalo, se vaikuttaa koko taloyhtiöön. Tulipalo aiheuttaa savuja vesivahinkoja ja edelleen vähintäänkin epämu-kavuutta ja remontointikuluja. Ajantasaisen pelastussuunnitelman avulla taloyhtiö suunnittelee sekä onnettomuuksien ehkäisyä että varautumisen häiriötilanteisiin.

Taloyhtiöissä on viime aikoina havahduttu siihen, että turvallisuusnäkökulmia on pohdittava entistä enemmän. Eikä pelkkä pohtiminen riitä. Hyvä lähtökohta kohti konkreettisia toimia on kaivaa esiin taloyhtiön pelastussuunnitelma. Suunnitelma on usein aiemmin laadittu, koska laki on niin määrännyt. Mutta vastaako suunnitelma yhtiön todellisiin riskeihin? Suunnitelmaa varten on tärkeää kartoittaa asiat, joita juuri omassa yhtiössä voi oikeasti tapahtua sekä miettiä miten nämä riskit minimoidaan.

Jokainen koti on avainasemassa

Lähtökohta on se, että jokainen asukas pitää huolta turvallisuudesta. Mitä tehdään, jos kahvinkeitin syttyy? Millä minä sen sammutan? Jokainen aikuisikäinen voi sammuttaa palonalun, jos hän on opetellut sammuttamaan ja jos kotona on sammutusväline.

Käytännössä jokaisessa kodissa on syytä olla alkusammutin sekä jokaisessa makuuhuoneessa ja eteisessä palovaroin. On suunniteltava ja harjoiteltava kuinka toimitaan, jos tuli asunnossa pääsisi irti. Kaikkein tärkeintä on tietenkin elää niin, ettei paloja syty.

Toinen asia, joka jokaisen perheen tulee miettiä itse, on häiriötilanteisiin varautuminen. Kodeissa tulee varautua pärjäämään itsenäisesti ainakin kolme vuorokautta. On tärkeää, että kotoa löytyy

vähintään kolmeksi vuorokaudeksi ruokaa ja lääkkeitä. Kotivara on hyödyllinen myös esimerkiksi sairastapauksissa.

Koulutuksesta hyötyy koko taloyhtiö

Koska taloyhtiö on asumisyhteisö, sinne on hyvä saada aikaan yhteen hiileen puhaltamisen meininki. Onnettomuus yhdessä asunnossa vaikuttaa usein kaikkien olemiseen. Vaikka taloyhtiön hallitus vastaa viime kädessä siitä, että turvallisuusasiat ovat kunnossa, turvallisuutta ei voi vastuuttaa vain hallitukselle. Paras ratkaisu on, että asukkaista valitaan turvallisuusvastaava, ja hän osallistuu talon turvallisuuspäällikön kurssille.

Turvallisuuspäällikkö pitää huolta taloyhtiön arjen turvallisuudesta ja sen parantamisesta yhdessä taloyhtiön ja hallituksen kanssa. Hänen toimintansa tukipuu on pelastussuunnitelma, joka laaditaan yhdessä yhtiön hallituksen kanssa. Erityisen tärkeää on tehdä suunnitelman sisältö tutuksi asukkaille.

Toki turvallisuusvastaavan toimenkuvaan kuuluu myös koota havainnot turvallisuuspuutteista, onnettomuuksista ja läheltä piti -tilanteista. Hän voi myös järjestää alkusammutuskoulutusta ja muistuttaa kotivarasta.

Jos yhtiössä on väestönsuoja, on hyvä valita suojan hoitaja. Suojan hoitajalle on oma koulutuksensa. Koulutetun henkilön johdolla suojaa pysyy kunnossa ja se saadaan mahdollisimman ongelmitta käyttöön. Suojan hoitaja myös esittelee suojan kaikille asukkaille ja kertoo sen käyttöön-otosta ja tyhjentämisestä. Jos yhtiössä ei ole omaa väestönsuojaa, pelastussuunnitelma kertoo, missä on lähin suojas, eli mihin hädän tullen mennään. ❖

Aiheesta lisää: www.spek.fi/pelastussuunnitelma

WWW.IKME.FI

Valmistamme alumiiniovia,
-ikkunoita ja -julkisivuja



Alumiiniovet, -ikkunat, näyteikkunat ja savunpoisto

Tuotteemme ovat CE-hyväksytyjä sekä palo-ovillamme on voimassa olevat tyyppihyväksynät. Savunpoisto-ikkunoilla ja palo-ovilla on on ulkopuolinen laadunvalvonta.

TUOTEVALIKOIMA

- Ikkunat ulko- ja sisätiloihin
- Savunpoistoikkunat, uudis- ja saneerauskohteisiin
- Savunpoistokeskukset ja -painikkeet
- Ulko- ja sisäovet
- Palo-ovet, EI30 ja EI60 paloluokille
- Automaattiovet, liuku- ja kääntöovet
- Lasiseinät

ASENNUSPALVELU

- Mittakäynti
- Ovien ja ikkunoiden vaihto
- Kokonaisasennus valmiiksi pieliteineen



OTA YHTEYTTÄ!

IKME OY | puh. (019) 764 310 | info@ikme.fi
Tehtaankatu 13 A, 11710 RIIHIMÄKI

ASFALTTIHUOLTO OY



ASFALTOINNIT

KIVITYÖT

VIHERTYÖT

KIVITUHKAUKSET

SALAOJAT

MASSANVAIHDOT

ROUTAKORJAUS

MAALIMERKINNÄT

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyrius. 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



Sopimusmeklarit



Me kilpailutamme, sinä voitat.

Isännöinnin kilpailutus sujuu kanssamme puolueettomasti ja ammattitaidolla sekä ilman huolia ja kustannuksia. Tutustu ja ota yhteyttä: sopimusmeklarit.fi

Yhdistys tiedottaa



Tulevat tapahtumat

Kevätkauden viimeinen webinaari "Vakuutukset korjaushankkeen aikana" järjestetään 6.6.

Varsinainen yhdistyksen kokous järjestetään maanantaina 30.5. klo 16 Kansallismuseon Auditoriossa, Helsingissä.

Syksyllä koulutuksia jatketaan webinaareina.

Lokakuussa järjestetään yksi suurempi messu- ja livetapahtuma Helsingin Messukeskuksessa.

Tiedotamme tulevista tapahtumista uutiskirjeissämme.

Seuraa myös nettisivuillamme päivittyvää tapahtumakalenteria www.ukl.fi/tapahtumat

Vaihtuiko hallituksen kokoonpano?

Kevään vuosikokouksen jälkeen on hyvä tarkistaa Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenrekisterin tietojen ajan tasaisuus.

Palveluitamme ovat oikeutetut käyttämään hallituksen puheenjohtaja, jäsenet, varajäsenet, toiminnantarkastaja ja isännöitsijä. Palveluiden käyttö edellyttää ajantasaisia jäsenrekisterin tietoja: nimi ja sähköpostiosoite, puheenjohtajan osalta myös postiosoite.

Kun tiedot ovat ajan tasalla, voi henkilö mm. rekisteröityä jäsensivujen käyttäjäksi. Jäsensivuilta löytyy mm. verkkokursseja uudelle jäsenelle, oppaita, webinaaritalenteita, tämän lehden sähköinen versio. Puheenjohtajalle lähetämme paperisen Suomen Kiinteistölehden.

Voit päivittää tietoja jäsensivujen kautta www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen nettisivun osoitteenmuutosilmoituksella www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos tai lähettää viestin uusimaa@ukl.fi sähköpostiin.

Tallenteet

Kiinteistöliitto Uusimaan webinaarien tallenteet löytyvät jäsensivuilta Tilaisuuksien aineistot -otsakkeen alta.

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

Taas tuli sähköpostia!

Kyllä, välillä lähetämme jäsenille viestejä useamman kerran viikossa. Tiedotamme ajankohtaisista asioista tai kysymme jäsentaloyhtiöiden mielipiteitä, koska haluamme olla ajassa mukana ja ajaa jäsentemme tärkeäksi kokemia asioita.

Pyydämme siis ystävällisesti, että ette häiriinny joskus lukuisistakin viesteistämme. Tarkoituksemme on kuitenkin ajatella jäsentaloyhtiöiden parasta.



*Iloista kesää
kaikille!*



Mahtava juttu, että pääsin taloyhtiömme puheenjohtajaksi!

Mutta hetkonen, mitä kaikkea puheenjohtajan pitää tehdä?

Asunto-osakeyhtiölaki?
Mistä löydän apua?

Onneksi taloyhtiömme on Kiinteistöliitto Uusimaan jäsen!

Voin soittaa neuvontaan ja jäsenmaksuun kuuluu

Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -verkkokurssi

Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -kurssi oli just mulle!

Nyt hallitustyöskentely sujuu, ja tiedän mistä saan jatkossa apua!

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

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

ELÄMÄSI PARAS ENERGIAPÄÄTÖS

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

vantaanenergia.fi/energiatehokkuus



Vantaan Energia
ENERGIAA ELÄMÄÄN

