

# Kiinteistölehti **UUSIMAA**

3/2022

*Nyt mietitään energiaremontteja*

## **AURINKOPANEELIT TULEVAT KERROS- JA RIVITALOIHIN**

TAVIS-hanke tuo  
energiatietoa  
taloyhtiöiden asukkaille

Taloyhtiöistä  
tulee entistä  
ilmastoviisaampia

Huoneistokohtainen  
vesimittari on  
asennettava oikein

## 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](https://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energia-neuvonta)

Lue lisää monipuolisista palveluistamme: [www.ukl.fi/palvelut](https://www.ukl.fi/palvelut)



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

*Taloyhtiösi asialla*

# Energiansäästö, ilmastoviisaus ja taloyhtiön arki

**Parhaillaan on käynnissä valtakunnallinen Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertue. Mistä siinä on kysymys ja miksi asia on tärkeä kaikille jäsenillemme?**

Kiertueen avoimissa ja maksuttomissa luentotilaisuuksissa jaetaan tietoa ja vinkkejä taloyhtiöille energian säästämiseen ja samalla ilmastonmuutoksen torjuntaan. Lisäksi tarjotaan tietoa ilmastonmuutoksen vaikutuksista taloyhtiöihin.

Aihe on tärkeä siksi, että Uudenmaan alueella rakennusten ja käyttöveden lämmittäminen sekä yleisten tilojen sähkönkulutus muodostavat noin 60 prosenttia tyypillisen taloyhtiön suorista hoitokuluista ilman hallinnointikuluja. Nämä luvut ovat elokuulta 2022, jonka jälkeen energianhinnat ovat vielä selvästi nousseet ja jatkavat yhä nousuaan.

Iso osa rakennusten ja käyttöveden lämmittämisestä tapahtuu edelleen fossiililla polttoaineilla. Siksi jokainen säästetty kilowattitunti on sekä suoraa eurojen säästöä että ilmaston muutoksen hillintää.

## Mitä ilmastoviisaan taloyhtiön pitäisi tehdä?

Energiankulutukseen voidaan vaikuttaa. Yhtiötason keinot ovat lämmitysjärjestelmän laitteiden oikean toiminnan varmistaminen ja termostaattien kunnon varmistaminen tai korvaaminen moderneilla ns. älytermostaateilla.

Yleensä tehokkaimpia nopeasti vaikuttavia keinoja ovat huonelämpötilojen pitäminen korkeintaan 23 asteessa, mieluiten 21–22 asteessa, ja rappukäytävissä, varastoissa sekä vastaavissa vielä selvästi alempana eli 15–17 asteessa.

Lämpimän veden kohtuullinen käyttö on toinen heti ja helposti käyttöön otettava keino. Kolmantena on ovien ja ikkunoiden tiivisteiden pitäminen kunnossa. Lisäksi löytyy

iso joukko muita nopeasti vaikuttavia keinoja, joiden käyttökelpoisuus ja merkitys vaihtelevat kiinteistökohtaisesti.

Edellisiä paljon kalliimpina projekteina voidaan yhtiötasolla pohtia esimerkiksi maalämpöä, poistoilman lämmön talteenottoa tai aurinkoenergian käyttöönottoa. Näiden osalta on hyvä muistaa, että perusasiat pitää aina laittaa kuntoon ennen energiansäästöinvestointeja. Näihin hankkeisiin pitää lähteä vain hyvän ja realistisen suunnitelman pohjalta. Se tarkoittaa huolellista hankesuunnittelua ja kunnollisia taloudellisia arviointoja, joissa laskelmiin pitää nykyisen maailmanmenon myrskyissä ottaa riittävät varmuusvarat eri muuttujille, kuten sähkön ja energian hinnoille sekä korkotasolle.

Ilmastoviisaus on paitsi energiansäästöä, myös rakennusten ylläpidon, käytön ja korjaamisen aikaista fiksua tekemistä. Siinä otetaan huomioon esimerkiksi nykyiset entistä voimakkaammat, niin sanotut äärevät sääilmiöt sekä kosteuden huomattava keskimääräinen lisääntyminen erityisesti talvikaudella. Aiemmin rakentamisessa ja korjaamisessa hyviksi todetut ratkaisut eivät enää aina toimikaan nykyisissä ilmasto-olosuhteissa.

Eikä pidä unohtaa sitä, että jokainen asukas taloyhtiössä on ratkaisevassa roolissa oman energiankäyttönsä osalta. Ohjeita ja vinkkejä pitäisi sen vuoksi jaksaa kärsivällisesti toistaa, vaikka jankuttaminen hallitusta ja isännöitsijää jo harmittaisikin. Jaksamista tärkeään työhön!

**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa



## Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.  
3. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Paneelien asennus vie vain muutaman päivän, mutta energiaremontin kokonaisuus vaatii mittavaa etukäteissuunnittelua. Kuvassa paneelien asennusta rivitaloyhtiön Itä-Helsingissä.  
Kuva: Pekka Virolainen



**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/](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/)

**Osoitelähde** Suomen Kiinteistölehdien tilaajarekisteri

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



**TaloTohtori 2.0**  
by ENERMIX

## Säästä lämmityskuluissa

Muutos rahassa -6 087,2 €	Muutos energiassa - 92,5 MWh (-4,1 %)
Vanha kustannus 147 441,7 €	Vanha energiankulutus 2 276,3 MWh
Uusi kustannus 141 354,5 €	Uusi energiankulutus 2 183,8 MWh

Vuosikustannus laskenut tuhansia euroja. Kohde on vuonna 1955 rakennettu kerrostalo, huoneistoja 178.

## Ota yhteyttä

Jari Sampakoski Raimo Kivinen  
+358 40 500 7751 +358 44 776 4078  
jari.sampakoski@enermix.fi raimo.kivinen@enermix.fi

www.talotohtori.fi

## Kiinteistölehti

# UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 3/2022

## PÄÄKIRJOITUS

3 Energiansäästö, ilmastoviisaus ja taloyhtiön arki  
**AJANKOHTAISTA**



4 Ajankohtaista Uudeltamaalta

## ARTIKKELIT

9 Indeksitalo - Asuminen kallistuu Helsingissä



10 Ilmastoviisaus tuo energiatehokkuutta

12 Täydellinen ajoitus energiaremontille

18 Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertue käyntiin



21 Linjasaneerauskilpailu

22 Korttelikohtainen tavaralainaamo kokeilussa

24 Asiantuntija tutuksi - Mia Pujals

26 Kylpyhuoneremontti edellyttää ammattitaitoa

28 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ Maalämpö ja latausvastike

30 ASiantuntijalta Vesimittareiden asennuksissa puutteita

32 LAKI Yhtiökokouksiin uudet säännöt

34 Maalämpö vaatii hyvää suunnittelua

36 KOLUMNI ARAn korjausavustukset

38 Kolme väärää käsitystä jäsenyydestä

## Aurinko esillä Naantalissa asuntomessuilla

Asuntomessut 2022 järjestettiin kesällä Naantalissa. Messujen kantava teema tänä vuonna oli aurinkoenergia ja luonnon huomioiminen rakentamisessa. Teema näkyy muun muassa siinä, että alueella toimii oma aurinkovoimala sekä älymuuntamo. Myös kohteiden energiaratkaisut ovat monipuoliset.

Tämän vuoden Asuntomessujen ainoa kerrostalokohde oli varsinaisen messualueen ulkopuolella Naantalissa. TA-yhtymän Tuulensuunkatu 27 on ekologinen kerrostalo, jonka katolla on aurinkopaneelit tuottamassa energiaa.

Ensi kesän Asuntomessut järjestetään Loviisan Kuningattarenrannassa.



Aurinkopaneelit tuottavat energiaa Tuulensuunkatu 27:n katolla. Kuva: Kiinteistöliitto

## Uusi LVI-asiantuntija Janne Laksola yhdistykseen



**Janne Laksola**, 40, on aloittanut Kiinteistöliitto Uusimaan uutena LVI-asiantuntijana. Hän on toiminut päätoimisesti LVI-alalla vuodesta 2007 alkaen ja 2010 LVI-urakoinneissa projektipäällikkönä eri yritysten palveluksessa. Hänellä on kokemusta myös alan yhdistysten toiminnasta.

Janne täydentää Uusimaan teknisten asiantuntijoiden tiimiä, jossa jatkavat neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** ja rakennustekninen kehityspäällikkö **Jari Virta**. Jannen toimenkuvaan kuuluvat puhe- linneuvonta, koulutukset, kirjalliset toimeksiannot sekä edunvalvonta LVI-tekniikan asioissa.

Jannelta voi kysyä esimerkiksi rakennusten lämmitykseen, ilmanvaihtoon, käyttöveteen, viemärointiin sekä energiankulutukseen liittyviä kysymyksiä. Janne antaa LVI-tekniistä neuvontaa puhelimitse useana päivänä viikossa. Katso tarkemmat neuvonta-ajat verkkosivuiltamme [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi).

## Saako pyykkikonetta käyttää yöllä, kun sähkö on halvempaa

Kallistunut sähkö houkuttaa nyt pesemään pyykkiä öisin, jolloin sähkö on usein jopa edullista. Mutta saako niin tehdä kerrostalossa?

Kiinteistöliiton neuvontalakimies **Tapio Haltia** arvioi, että jos pyykin peseminen yöaikaan yleistyy voimakkaasti, niin taloissa, joissa äänieristys ei ole kunnossa, tulee sanomista tai jopa riitaa naapureiden välillä.

Haltian mukaan entisaikaan yöllistä pyykinpesua olisi pidetty järjestyssääntöjen vastaisena. Nyt ollaan sallivampia, ja nykyisen käsityksen mukaan huoneistoissa saa tehdä normaaliin elämään kuuluvia asioita ympäri vuorokauden.

Sekin auttaa, että pesukoneet ovat aiempaa hiljaisempia ja niihin voi valita hiljaisia pesuohjelmia.

Taloyhtiöiden järjestyssäännöissä voi olla kieltö käyttää pesukoneita yöllä, aivan kuten tuuletusparvekkeilla saa tampa- ta mattoja vain tiettyinä aikoina. Nämä kiellot ovat kuitenkin lähinnä tapaohjeita, eivätkä kaikilta osin sitovia, Haltia sanoo.





## Isännöintialalle toimialakatsaus



Isännöintialan toimialakatsaus julkistettiin ensimmäistä kertaa Isännöintipäivillä 21.9.2022.

Sen tavoitteena on tuoda esille keskeiset perustiedot toimialasta ja tulevaisuuden suuntaviivoista,

vahvistaa jäsenten ymmärrystä sekä tuntemusta toimialasta, nostaa esiin isännöintialan yhteiskunnallista merkitystä ja vahvistaa isännöintialan sekä Isännöintiliiton tunnettuutta, asiantuntijabrändiä ja vaikuttavuutta.

Jatkossa Isännöintiliitto julkistaa toimialakatsauksen aina vuosittain Isännöintipäivien yhteydessä. Katsauksessa tuodaan esille aina myös ajankohtaisia toimialaan vaikuttavia asioita sekä Isännöintiliiton vaikuttamistyötä, tutkimusta ja koulutusta.

Katsaus löytyy isännöintiliiton sivuilta: [www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi)

## Taloyhtiökupla-podcast - mukana arjessa

Jo kolmatta vuotta pyörivä Taloyhtiökupla-podcast pohtii, millaista on hyvä elämä taloyhtiössä ja millaisia ajankohtaisia haasteita taloyhtiön asukas voi kohdata. Podcastia vetävät Kiinteistöliiton lakimiehet **Tiina Räsänen, Pauliina Haapsaari ja Minni Yli-Olli**.

Podcastin löydät Spotifysta, Suplasta, Itunesista, Google Podcasteista sekä Acastista. Kannattaa myös ottaa seurantaan podcastin oma Instagram@taloyhtiokupla\_podcast, ja pysyt mukana menossa.



Kun seuraat podcastia (paina Follow) käyttämälläsi kuuntelualustalla tai Instagramissa, saat ilmoituksen aina, kun uusia jaksoja on kuunneltavissa. Viimeisimpiä aiheita ovat olleet etäyhtiökokoukset, ikääntyvä Suomi ja taloyhtiön vastikkeet.

## Vinkkejä sähkösopimuksen tekoon

Sähkön hintakehitys on harvinaisen vaikeasti ennustettavaa juuri nyt. Myös erilaisia sopimusmalleja on tarjolla runsaasti, eikä ole yhtä mallia, joka sopisi kaikille.

Siksi oman kiinteistön kulutuksen tunteminen on tärkeä perustieto, jonka jälkeen voi siirtyä sopimus- ja hintavertailuun.

Energiaviraston ylläpitämä *sahkonhinta.fi*-palvelu on kätevä tapa hakea hintatietoa. Sopimusehdot kannattaa lukea tarkkaan, koska myös myyjät joutuvat suojaamaan omia etujaan. Usein intressi on päinvastainen ostajan kanssa.

Taloyhtiön kannattaa myös varmistaa omalta isännöintiyritykseltä, onko sillä edullinen puitesopimus jonkin sähkön myyjän kanssa.



**Tule mukaan muutosten aalloille.**

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

**Perinteinen opinto- ja messuristeily**

**Viking XPRS:llä**

**lauantaina 19.11.2022**

**kello 10.30 – 19.30**

Tilaisuuden ohjelma ja ilmoittautumisohjeet löytyvät kotisivuiltamme osoitteesta

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

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



**Kiinteistöalan hallitusammattilaiset  
AKHA ry**

## Vedenkulutuksen seuranta

### Vuotovahti ja etäseuranta päävesimittarille



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

**14,90 €/kk, alv 0%. Käyttöönotto 179 €**

Moderni toteutus, kustannus 1/4 vanhasta hintatasosta!

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

Kiinteistomittaus Oy, Vantaa, 040 7725 456

# TAVIS tuo tukea taloyhtiöiden energia-asioista viestimiseen

*Kiinteistöliitto Uusimaa tekee jäsenpalveluidensa ohessa myös edunvalvontatyötä. Yhdistyksen edustajia istuu monissa edunvalvontalautakunnissa, hankkeissa ja työryhmissä.*

HSY:n ilmastoinfon TAVIS-hankkeen työryhmässä yhdistystä on edustanut toiminnanjohtaja **Mika Heikkilä**. TAVIS-hankkeessa vauhditetaan taloyhtiöiden energiatehokkuutta asukasviestintää kehittämällä. Hankkeessa tuetaan asukkaiden, osakkaiden ja taloyhtiön hallituksen vuoropuhelua energiaremonttien edistämiseksi. Hanke päättyi 30.9.2022.

Taloyhtiöissä pidetään energiansäästötoimenpiteitä tärkeinä, mutta niistä ei juuri viestitä tai ei ainakaan asukkaiden mielestä tarpeeksi. Tämä asia tuli ilmi, kun hanke polkaistiin käyntiin 1.9.2021 viestinnän lähtötilanteen kartoituksella. Siinä saatiin kokonaiskuva taloyhtiöviestinnän toimivuudesta niin asukkaan, osakkaan kuin hallituksenkin jäsenen näkövinkkelistä.

## Käytännönläheistä apua taloyhtiöiden hallituksille

Etenkin nyt, kun energian-hinta on hurjassa nousussa, asukkaat ympäri Suomen ovat kiinnostuneita energiansäästökeinoista.

Hankkeessa on tehty yhteistyötä neljässä pilottitaloyhtiössä, joissa kokeillaan energiatehokkuuteen tähtäävän asukasviestinnän vaikutuksia käytännössä. Pilottitaloyhtiöille on tuotettu viestintämateriaalia, miten jokainen voi säästää energiaa ja miten se vaikuttaa asumiskustannuksiin. Tätä materiaalia muutkin taloyhtiöt voivat nyt hyödyntää.

- Suosittelemme käymään hankkeen verkkosivuilla lataamassa *Energiatehokkaan asumisen avaimet* -oppaan ja

energiansäästöön kannustavia infotauluja, joista jokainen saa käytännön vinkit energialaskunsa pienentämiseen, hankkeen projektipäällikkö **Auli Honkanen** vinkkaa.

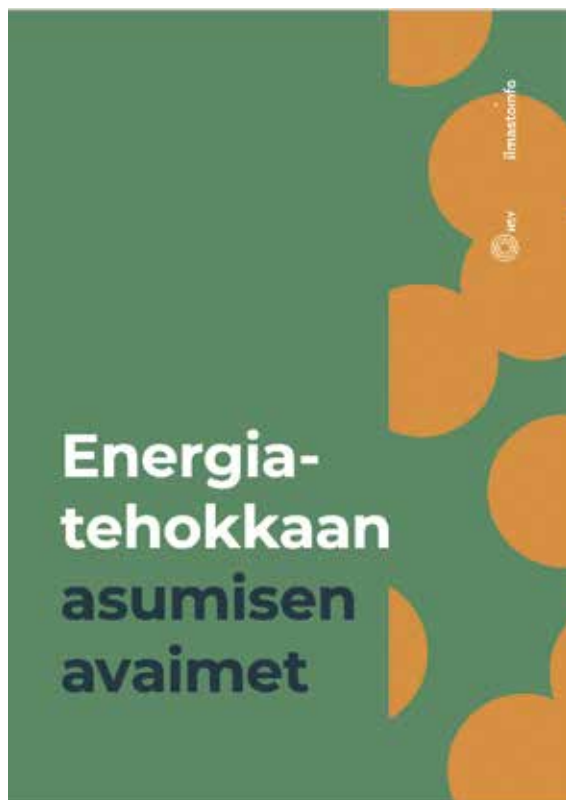
Tarjolla on myös kattava viestintäopas taloyhtiöiden hallituksille, jotta energia-asioista viestiminen olisi entistä sujuvampaa. Verkkosivuille ladatusta opasmateriaalista on hyötyä hankkeen jälkeenkin kaikissa taloyhtiöissä, koska energiankulutuksen pienentäminen koskettaa kaikkia paikkakunnasta riippumatta.

## Tavoitteena aktiivinen asuminen, osallistuminen ja ilmastoteot

Hankkeessa on pyritty tarjoamaan kaikille asukkaille mahdollisuus osallistua taloyhtiönsä päätöksentekoon ja saada äänensä kuuluviin, sekä edistää energiatehokkuutta ja edesauttaa ilmastotoimillaan entistä kestävämpää elämää. Taloyhtiön hallitus saa aktiivisista asukkaista yhteistyökumppaneita, joiden tietotaito tulee käyttöön taloyhtiön yhteiseksi hyväksi.

Osallisuudella luodaan yhteisöllisyyttä ja positiivisia vaikutuksia niin koko taloyhtiön kuin oman asunnon arvonnousuun ja viihtyvyyteen. Energiatehokkuustoimilla vaikutetaan myös ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja osallistutaan Suomen tärkeimpiin talkoisiin - ilmastotalokoiisiin.

*Aiheesta lisää TAVIS-hankesivuilta: [energianeuvonta.fi/tavis](https://energianeuvonta.fi/tavis)*



Oppaan voi ladata Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n energianeuvonnan sivuilta.

*”Rauhoittaa, kun saa upottaa sormet multaän”*

## Taloyhtiön yhteiset viljelylaatikot luovat viihtyisyyttä



📍 Sadonkorjuujuhlassa herkuteltiin oman sadon kasviksilla ja kasvishampurilaisilla. Talotoimikunnan puheenjohtaja **Maija Hallikainen** toivoo viljelylle jatkoa ensi kesänä.

**E**spoon Latokaskessa on kesän ajan kokeiltu taloyhtiön yhteisiä viljelylaatikoita Circular Green Blocks -hankkeessa, ja syksyn tullen oli-kin hienoa päättää projekti asukkaiden yhteisiin sadonkorjuujuhliin.

– Rauhoittaa, kun saa upottaa sormet multaän, parasta stressiä vastaan, kuvailee taloyhtiössä asuva Jaana. Hänen lapsensa Lumi on innokas kasvien kastelija. Hän maistelee tottuneesti tomaatteja ja vesimelonja ja toteaa ”kypsää” eli oikein hyvää ja maukasta!

### Lisämausteena yhteisöllisyys

Kaupunkiviljelyllä on tutkitusti paljon hyviä puolia. Se lisää mm. omavaraisuutta, luo viihtyisyyttä ja lisää kaupunkien piha-alueiden monimuotoisuutta. Latokaskessa asukkailta

hyviä puolia kysyttäessä nousevat ylitse muiden yhteisöllisyys ja viljelyn tuoma ilo.

– Aina, kun menee ulos kastelemaan kasveja, tulee iloinen mieli, vahvistaa Jaana.

Viljelylaatikoiden hoidon lomassa on helppo tutustua naapureihin, ja samalla kun puhutaan kasveista, puhutaan myös paljon muusta ja tullaan tutuiksi puolin ja toisin. Tämä helpottaa monen asian hoitamista ja luo kokonaisvaltaista viihtyisyyttä. Taloyhtiössä mietitäänkin jo ensi kesää ja mahdollisuuksia jatkaa yhteisviljelystä. Viljelyn jatkamisen puolesta puhuu myös se, että ensimmäinen kesä menee yleensä hieman opettelussa, ja yhä useampi asukas innostuu mukaan hyvin menneen viljelyn seurauksena. ❖

**TEKSTI JA KUVA:** Ann-Mari Sandholm





# Asuminen kallistunut rajusti Helsingissä – ero Vantaaseen kasvaa

*Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan pääkaupunkiseudun kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat nousseet tänä vuonna edellisvuotta voimakkaammin. Helsingissä kustannuksia nostaa etenkin kaukolämpö ja kiinteistövero.*

**K**oko Suomessa voimakkain nousu on koettu sähkön hinnassa, mutta nousua on käytännössä kaikissa muissakin menoerissä. Kymmenen suurimman kaupungin kustannukset nousivat vuodessa keskimäärin 12 prosenttia, Helsingissä eniten koko ryhmästä, jopa 17 prosenttia. Espoossa kasvua oli 16 prosenttia.

## Helsingissä kallista kaukolämpö ja kiinteistövero

Helsinki riuhtaisi tänä vuonna selvää kaulaa muihin suuriin kaupunkeihin. Helsingin kiinteistökustannus neliötä kohden kuukaudessa on tänä vuonna 3,63 euroa, kun koko maan keskiarvo on 3,14 euroa. Viidessä vuodessa Helsingin kustannukset ovat nousseet 29,4 prosenttia, kun keskimääräinen nousu Suomessa on ollut 19,8 prosenttia.

Pelkästään Helsingin kaukolämmön hinta on noussut viidessä vuodessa 41 prosenttia, kun muualla Suomessa nousu oli samaan aikaan keskimäärin 12 prosenttia. Vantaalla kaukolämmön hinta nousi vain 11 prosenttia, mikä on alle maan keskiarvon.

Vertailuissa mukana olevista 59 kunnasta Helsinki oli kallein ja Vantaa vasta sijalla 49.

## Päästötavoitteet harkintaan

Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja **Mika Heikkilä** paheksuu kovia hinnankorotuksia.

– Erityisesti Helsingin lämmitysenergian hinnat ovat nousseet aivan liikaa viime vuosina. Aikataulun kireminen päästötavoitteiden saavuttamisessa pitäisi laittaa nyt uudelleen harkintaan, koska hintojen nousu karkaa muuten käsistä. Näin ei voi jatkaa, toteaa Heikkilä.

Myös kiinteistöverot nousevat pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingissä muuta maata nopeammin. Iso osa kustannusnoususta selittyy poliittisen päätöksenteon linjauksilla.

– Kunnianhimoisen ympäristöpolitiikan jatkuvasti kasvava lasku tulee suoraan kaikille asunnonomistajille ja vuokralaisille. Kun tähän yhdistetään maan kalleimmat asuntoneliöt ja muuten suuret elinkustannukset, voidaan kysyä, onko ihmisillä pian enää varaa asua pääkaupunkiseudulla, jatkaa Heikkilä. ❖

*Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 lähtien vakio-muotoisen tyyppitalon eli ns. Indeksitalon kiinteistöveroja ja muita kuntakohtaisesti määrittyviä kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa. Indeksitalo on 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa.*







📌 Ilmastoviisaus voi olla myös hyvien julkisten liikenneyhteyksien hyödyntämistä. Triplan Klyygan uusista asukkaista vain neljäsosalla on oma auto, koska muita vaihtoehtoja on paljon. Asukkailla on käytössä mm. yhteiskäyttöautot ja yhteisiä sähköpyöriä. Kuva: YIT Suomi Oy

# Ilmastoviisas taloyhtiö tuo parempaa energiatehokkuutta

*Ilmastoviisas taloyhtiö -hankkeessa pyritään vähentämään taloyhtiöiden energiankulutusta ja ilmastopäästöjä. Pääosa energiasta kuluu lämmitykseen, mutta sitä voi vähentää hyödyntämällä modernia talotekniikkaa.*

*Seuraavassa Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** ja johtava asiantuntija **Petri Pylsy** valottavat ilmastoviisaan taloyhtiön ominaisuuksia.*



**J**anne Salakan mukaan ilmastoviisaus tarkoittaa sitä, että taloyhtiön toiminta on kestäväällä pohjalla ilmastokysymyksissä.

– Siinä taloyhtiö hillitsee omilla toimillaan ilmastomuutosta ja samalla varautuu sen haittoihin, kun ilmastomuutoksen myötä sään ääri-ilmiöt, kuten rankkasateet, kaupunkitulvat, talvimyrskyt ja porottava helle, yleistyvät.

Samalla ilmastoviisas taloyhtiö hillitsee ilmastomuutoksen etenemistä.

– Mitä enemmän annamme ilmaston lämmetä, sitä enemmän meidän tulee sopeutua ilmastomuutoksen haittoihin – ja sitä kalliimmaksi sopeutuminen tulee.

Ilmastomuutos tulee esiin myös rakennusten sisällä.

– Ilmaston lämmetessä koneellisesta ilmanvaihdesta tulee välttämättömyys. Kovat helteet ovat kaikille tukialia, mutta ikäihmisille ja sairaille jopa vaarallisia.

Vastaavasti leutoina talvina sademäärät ja pilvisuus lisääntyvät ja sade tulee yhä harvemmin lumena.



☞ – Jatkossa rakennusten on kestävä paremmin sekä helteitä että kosteutta, Janne Salakka sanoo.

– Näin ollen kosteus lisääntyy, eivätkä rakenteet ehdi kuivua. Se asettaa melkoisen haasteen rakennuskannalle, joka jo monin paikoin kärsii huonosta sisäilmasta, kuten homeesta. Jatkossa rakennusten on kestävä paremmin sekä helteitä että kosteutta, Salakka sanoo.

Koskeeko ilmastomuutos nimenomaan Uudenmaan taloyhtiöitä?

Johtava asiantuntija Petri Pylsy arvioi, että pääkaupunkiseutu, Etelä-Suomi ja Länsi-Suomi todennäköisesti eivät juurikaan alueina eroa toisistaan.

– Vaihtelua lienee enemmänkin eri taloyhtiöiden välillä, Pylsy sanoo.

– Kiinteistöliiton energia- ja ilmastokyselyyn vastanneista vain noin 15–20 prosenttia koki oman taloyhtiönsä varautuneen jotenkin ilmastomuutoksen vaikutuksiin.



☞ – Hiilijalanjälkeä leikattaessa tulee pitää kiinni myös asumismukavuudesta, Petri Pylsy muistuttaa.

## Miten taloyhtiö voi tulla ”ilmastoviisaammaksi”

Kumpikin asiantuntijoista toivoo, että taloyhtiössä otettaisiin laaja-alainen näkökulma ilmastoviisauteen.

Pylsy jakaa käsitteen kolmeen toisiinsa nivoutuvaan osaan: henkiseen ilmastoon, asuntojen sisäilmastoon ja globaaliin ilmastoon.

– Näistä jokainen osa-alue on olennainen. Kun asiaa lähestyy kokonaisuutena, myös ongelmien ratkaisuun löytyy laajasta paletista apuja.

– Kysymys on siitä, että samalla kun saadaan aikaan mukavaa ja viihtyisää asumista, pidetään asumiskustannukset kurissa, sopeudutaan tilanteeseen tarvittavilta osin ja ehkäistään vielä globaalia ilmastomuutosta, Pylsy lisää.

Hän lisää, että nyt kannattaa ottaa käyttöön oheinen viiden



kohdan ohjelma ja tarkistaa, että kaikki asiat taloyhtiössä ovat sen suhteen kunnossa.

Koskeeko tämä yhtä lailla kaikenikäisiä kiinteistöjä?

– Ja varsinkin jos jättää asioita tekemättä – voisi sanoa, että silloin jopa sattuu, Pylsy lisää.

## Ilmastotoimilla on merkitystä

Asuminen on edelleen suurin yksittäinen päästöjen aiheuttaja, kun tarkastellaan tavallisen suomalaisen hiilijalanjälkeä. Noin 30–40 prosenttia yksilön päästöistä syntyy asumisesta, jossa suurin päästölähde on lämmitys.

Salakan mukaan tämä kannattaa nähdä taloyhtiössä mahdollisuutena.

– Tekemällä oikeita asioita pystytään samalla kertaa pitämään asumiskustannukset kurissa, parantamaan asumisviihtyisyyttä ja olemaan mukana torjumassa ilmastomuutosta ja varautumaan mahdollisiin muutoksiin.

Pylsy korostaa jatkuvan parantamisen periaatetta ilmastoviihtyvyyden suhteen.

– Tavoitteiden pitää elää asioiden edistyessä. Osa askelista voi olla isoja ja osa pieniä. Olennaista on, että mietitään, miten asioita voisi tehdä vieläkin paremmin, Pylsy sanoo.

– Tavoitteiden tulisi olla ymmärrettäviä ja mitattavia ja niiden tulisi kuvata ilmastoviihtyvyyden eri ulottuvuuksia. Tavoitteita tulisi asettaa esimerkiksi energian- ja vedenkulutukselle, sisäilman lämpötiloille talvella, asumiskustannuksille ja osakkaiden ja asukkaiden kokonaisvaltaiselle tyytyväisyydelle omaan taloyhtiöön.

## Myös asukkaat voivat tehdä paljon

Asumisen ilmastopäästöt voidaan karkeasti jaotella kahteen: asukkaan omat arkiset teot ja taloyhtiön teot. Asukkaan teot liittyvät kulutustottumuksiin, kuten energian järkevään käyttöön, päästöttömyyden tai vähäpäästöiseen liikkumiseen, ruokailutottumuksiin, tavaroiden materiaallivalintoihin, hävikin vähentämiseen ja kierrättämiseen. Taloyhtiö voi puolestaan tukea näitä päätöksiä esimerkiksi tarjoamalla mahdollisuuden tavaroiden ja ajoneuvojen yhteiskäyttöön, toimivat tilat pyörien säilytykselle tai mahdollisuuden sähköajoneuvon lataamiselle.

Salakka muistuttaa, että asukkaiden kestävien valintojen tukemisen lisäksi taloyhtiö voi tehdä lukuisia muita ilmastoviihtyvyyden tekoja.

– Niitä ovat esimerkiksi suunnitelmallinen ja tunnollinen kiinteistönpito, talotekniikan säätöjen optimointi, kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen, yhteisten tilojen ja rappukäytävän lämpötilan laskeminen ja paikalliseen energiantuotantoon siirtyminen esimerkiksi maalämmön tai aurinkoenergian muodossa.

Mutta yksi kenkä ei sovi jokaisen jalkaan.

– Oli kyse sitten asukkaasta tai taloyhtiöstä, on syytä arvioida aina tilannekohtaisesti, mitkä ratkaisut ovat kulloinkin perusteltuja ja toteutuskelpoisia. ❖

**TEKSTI:** Marika Sipilä, Pekka Virolainen

## 1. Tunne taloyhtiösi

Onko:

- tiedossa korjaustarpeet ja onko laadittu tavoitteellinen kunnossapitosuunnitelma
- laadittu pitkän tähtäimen taloussuunnitelma ottaen huomioon muun muassa kunnossapitosuunnitelman asiat
- käytössä kulutusseuranta ja huoltokirja, ja hyödynnetäänkö kulutusseurannan tietoja taloyhtiön johtamisessa
- asetettu tavoitteet energiankulutukselle, vedenkäytölle ja sisäilmastolle, kuten esimerkiksi huoneilman lämpötilalle talvella
- laadittu taloyhtiön vuosikello ja viestintäsuunnitelma

## 2. Auta asukasta säästämään

Älä juoksuta vettä suihkussa saippuoidessasi itseäsi.

Käytä aktiivisesti termostaatteja.

Seuraa ja ilmoita poikkeavuuksista esimerkiksi ilmanvaihdon ja lämmityksen osalta.

## 3. Laita perusasiat kuntoon

Ikkunat ja ovet tulee olla oikeaoppisesti tiivistetyt.

Tarkista toimiiko:

- ilmanvaihto suunnitellusti ja onko järjestelmä puhdistettu ja säädetty tarvittavilta osin
  - lämmitysjärjestelmä suunnitellusti ja asuinhuoneiston lämpötila noin 20–22, porrashuoneissa noin 17 astetta
  - käyttövesijärjestelmä tehokkaasti; esimerkiksi käyttövesiverkoston painetaso on sopiva, ja voiko kiinteistösähkön hukkakulutusta vähentää esim. saunavuoroja tiivistämällä.
- Onko kiinteistösähkössä hukkakulutusta.

## 4. Korjaa energiatehokkaasti

Huomioi energia-asiat aina, kun toteutetaan joku korjaushanke.

Varmista huolellinen hankesuunnittelu.

Vertaile erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja.

## 5. Vaali jatkuvaa kehittämistä

Energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastoviihtyvyyden luominen ei ole yksittäinen toimenpide, vaan jatkuvaa työtä, jossa pitää olla tavoitteena asioiden jatkuva kehittäminen.

*Suomen Kiinteistöliiton Ilmastoviihtyvä taloyhtiö -kierueella vierailaan yhdessä paikalliskunnalla ympäri Suomen, tavataan taloyhtiöitä ja kartoitetaan yhdessä parhaita ilmastoviihtyvyyden tekoja asumisessa.*

# LÄMMITYSVERKOSTOJEN ASIAANTUNTIJA

Ota yhteyttä ja kysy lisää

asiakaspalvelu@termotohtori.fi  
044 5566 386



## Asiantuntija varmistaa energiatehokkuuden ja toimivuuden koko pitkälle käyttöiälle


Patteriverkostojen perussäätö on kannattava investointi, kun halutaan parantaa energiatehokkuutta. Energiakustannuksissa on mahdollista saavuttaa **jopa yli 15 %** vuotuinen säästö (Motiva, 2022).

## Airsepex® täyttää ja huuhtelee ilmaongelmat historiaan

Täytämme kaikenlaiset lämmitys- ja jäähdytys-verkostot Airsepex®-palveluna kerta-heitolla täysin ilmattomiksi. Perinteisiin menetelmiin verrattuna 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®- tekniikkaa soveltaen on täytetty ja huuhdeltu tuhansia verkostoja jo vuodesta 2003 lähtien.



A man in a dark jacket and light-colored trousers stands on a rooftop covered with solar panels. In the background, there are trees and a building.

⌚ Energiatohokkuuden parantamisen pitäisi olla jokaisen taloyhtiön tärkein strateginen kehittämissä teema, kertoo Pihlajistossa rivitaloyhtiön mittavan energiaremontin valmiiksi saattanut Kimmo Karvinen.

# Täydellinen ajoitus energiaremontille

*Rivitaloyhtiö Helsingin Pihlajistossa sai juuri valmiiksi mittavan energiaremontin. As Oy Hattelmalantie 8–10:n hallituksen puheenjohtaja **Kimmo Karvinen** myhäilee, että parempaa ajoitusta tälle remontille ei olisi voinut olla – nyt kun ollaan energiakriisin keskellä inflaation nostaessa muutenkin asumiskustannuksia ja hintoja.*

**E**nergiaremontti oli pääroolissa taloyhtiön vaativan korjaushankkeen kokonaisuudessa.

- Energiatohokkuuden parantaminen on jokaisen taloyhtiön tärkein yksittäinen strateginen kehittämissä teema. Lämmitykseen, sähköön ja veteen menee keskimäärin 40 prosenttia

taloyhtiön hoitokuluista ja jatkossa hintojen noustessa vielä enemmän. Säästöjen hakeminen useimmilta muilta kuluriveiltä on eurotasolla näpertelyä energiaan verrattuna. Siivouksen kilpailutuksella ei pysty paljoa keventämään kustannuksia, Karvinen sanoo.

- Nyt on monella taloyhtiöllä löysät housussa, kun



ei ole ymmärretty aikaisemmin selvittää energiansäästön mahdollisuuksia.

## Kaikki mahdolliset säästöt käyttöön

Vuonna 1972 valmistuneessa 14 asunnon rivitaloyhtiössä siirryttiin kaukolämmöstä maalämpöön, rakennettiin iso 78 paneelin aurinkovoimala katoille sekä sähköautojen latausvalmiudet ja latauspisteet autopaikoille. Lisäksi urakkaan sisällytettiin patteriverkoston perussäätö ja termostaattien vaihto. Samalla vanhasta kylmiöstä luovuttiin ja uima-altaan lämmitystapa uusittiin. Tulossa on vielä ikkunaremontti ja ilmanvaihdon parantaminen. Myös ensi kesän piharemontti sisältyy hankekokonaisuuteen.

700 000 euron kokonaispakettiin sisältyi lähes kaikki mahdollinen, mitä rivitaloyhtiön energiatehokkuuden eteen voi järkevästi tehdä. Teknisistä ratkaisuista ainoastaan poistoilman lämmöntalteenottoa ei toteutettu, koska rivitaloyhtiössä se ei olisi ollut taloudellisesti kannattavaa.

## Arvo nousee, kulut pienenevät, asumismukavuus paranee

Karvinen arvioi, että energiaremontilla saavutetaan niin merkittäviä säästöjä, että taloyhtiö pystyi kesällä laskemaan hoitovastiketta, toisin kuin suuressa osassa Suomen taloyhtiötä tässä maailmantilanteessa.

– Kokonaisuutena energiaremontin vastikevaikutus on nolla tai jopa negatiivinen, eli hoitovastiketta pystytään alentamaan niin paljon, että vaikka osakkaille tulee remontista rahoitusvastiketta maksettavaksi, kokonaisvastikkeet eivät nouse.

Hankekokonaisuus rahoitettiin perinteisesti lainalla. Se on samalla Nordea-konsernin ensimmäinen asunto-osa-kehtiölle myönnetty vihreä taloyhtiölaina.

Hankkeeseen saatiin myös ARAn energia-avustusta sekä sähköautojen latauspaikkojen rakentamiseen tarkoitettua avustusta.

– Onhan tämä energiaremontti myös merkittävä ilmastoteko, Karvinen lisää. Asumisen hiilijalanjälki meidän taloyhtiössämme on nyt lähellä nollaa.

Energiakriisin keskellä taloyhtiössä on myös tehty tuoreita päätöksiä lisäsäästöjen hakemiseksi ei-välttämättömästä kulutuksesta. Taloyhtiö tulee mukaan ilmasto- ja energiansäästötalkoisiin siten, että vaikka uima-altaan lämmitysjärjestelmä on nyt uusittu, taloyhtiössä on sovittu, että sitä ei lämmitetä vallitsevan maailmantilanteen takia talvikautena. Samoin huoneistojen sisälämpötilat tullaan pitämään tarkasti suositusten mukaisina.

Urakan valmistumiseen meni yli 12 kuukautta sopimusten allekirjoittamisesta, ja työmaavaihe tontillakin kesti kolmisen kuukautta, mutta nyt lopputulos palkitsee.

Osakkaat ovat luonnollisesti iloisia ajoituksen onnistumisesta, mutta Karvisen mukaan he olivat hankkeessa mukana jo alusta alkaen.

– Jos taloyhtiössä halutaan tehdä isoja asioita läpi, se vaatii huolellista valmistelua ja kärsivällistä keskustelua



➡ Taloyhtiön aurinkovoimalan 78 paneelia sijoitettiin autokatoksen ja huoltorakennuksen katoille. Konehuone mahtui hyvin vanhaan sähköä paljon syöneeseen kylmäkellariin.



➡ Kaikkiin autopaikkoihin saatiin samalla latausvalmiudet ja latauspisteet.

osakkaiden kanssa. Tavoitteena pitää olla, että kaikki osakkaat saadaan suunnitelmien taakse ja päätöksiä tehdään yksimielisesti. Meillä asioiden edistäminen on onnistunut helposti ja hyvässä hengessä.

## Myös urakointi vanhoilla hinnoilla

Yhtiöllä oli tuuria remontin ajoituksessa senkin vuoksi, että kun nimet pantiin paperiin urakoitsijan kanssa vuosi sitten, erityisesti maalämpöremonttien hinnat olivat noin 30–50 % pienemmät kuin tällä hetkellä. Myös kaikki muut urakan osat olisivat nyt tilattuina kalliimpia kuin vuosi sitten.

Energiaremontin toimittajaksi valikoitui ehkä hieman yllättäen kaukolämpöyhtiö Helen.

– Taisimme olla Helenin ensimmäinen kohde, jossa toteutettiin avaimet käteen -energiaremontti ja jossa taloyhtiö irtautui kaukolämmöstä.

Karvinen arveleekin, että myös muut energiayhtiöt joutuvat nyt reagoimaan vallitsevaan maailman- ja markkinatilanteeseen sekä vihreään siirtymään ja siten tarjoamaan asiakaskunnalle uusia, siihen sopivia ratkaisuja.

Energiatohokkuutta parantavia teknisiä ratkaisuja on runsaasti saatavilla, ja alalla toimii paljon asiantuntevia yrityksiä, jotka ovat keskittyneitä omaan erikoisosaamiseensa. Energiaremonttimarkkinoilla ei kuitenkaan ole kovinkaan monia kokonaispalveluiden toimittajia.

– Tämä on ongelma taloyhtiöiden kannalta, koska energiaremonttien ostaminen on vielä liian vaikeaa. Koko toimialan kannalta olisi hyvä, jos alalle tulisi enemmän avaimet käteen -kokonaisratkaisuja tarjoavia toimittajia, Karvinen toivoo.

### Miten sitten lähteä liikkeelle?

Karvinen kehottaa lähtemään liikkeelle perusasioista ja selvittämään paljonko energiaa tällä hetkellä kuluu ja mitä se maksaa. Energiakartoituksella tai vastaavalla selvityksellä saadaan ymmärrys kiinteistön nykyisestä energiankulutuksesta ja alustavat säästömahdollisuudet.

Seuraavaksi kannattaa lähteä liikkeelle helpoimmin kuntoon laitettavista osatekijöistä.

– Ensimmäinen otetaan löysät pois niin sanotusti. Kiinteistössä tehdään sellaiset energiaa säästävät toimenpiteet, jotka voidaan tehdä jo ennen isompia remonteja. Näitä ovat vaikkapa yleisten tilojen lämpötilojen lasku, valaistuksen vaihtaminen ledeihin jne.

Isompien taloteknisten ratkaisujen valinta edellyttää luonnollisesti tarkkaa pohdintaa ja laskelmia. Esimerkiksi maalämmön kannattavuudessa on isoja kuntakohtaisia eroja johtuen melko suurista eroista kaukolämmön hinnoissa.

Karvinen suosittelee konsultin palkkaamista hallituksen avuksi jo heti alussa. Konsultilta taloyhtiön hallitus saa puolueettomat laskelmat, joissa mallinnetaan erilaisten teknisten vaihtoehtojen vaikutukset kustannuksiin pitkällä aikavälillä.

– Kun taloyhtiön hallituksella on hyvät laskemat pöydällä, on asioita helppo perustella osakkaille.

Lisäksi on huomioitava muut korjaustarpeet.

– Ehdottomasti kannattaa selvittää mitä muita kiinteistön korjauksia kannattaa toteuttaa energiaremontin yhteydessä, Karvinen lisää. ♦

TEKSTI JA KUVAT: Pekka Virolainen

# bauer®

## Pitkää ikää putkillesi!

### Lisävuosia putkistoille, lisäarvoa kiinteistöille

Bauer-vedenkäsittelylaitteen käyttö lämmitys- ja käyttövesijärjestelmissä vähentää energiankulutusta, poistaa jo muodostuneita kerrostumia ja minimoi korroosion.

Kemikaaliton vedenkäsittely säästää ympäristöä, pienentää huoltokustannuksia sekä suojaa putkistoa ja varmistaa erinomaisen vedenlaadun.

Bauer-vedenkäsittelylaite soveltuu ensi- ja jälkiasennukseen, niin nykyaikaisiin kuin perinteisiin putkistojärjestelmiin, kaikille putkimateriaaleille.

**Soita ja kysy lisää: 040 900 7651**

Tutustu käyttäjäkokemuksiin verkkosivuillamme  
[www.bauersolutions.fi](http://www.bauersolutions.fi)

### Bauer Solutions Oy

Lämmittäjänkatu 6, 00880 Helsinki | 040 900 7651  
[info@bauersolutions.fi](mailto:info@bauersolutions.fi) | [www.bauersolutions.fi](http://www.bauersolutions.fi)



# bauer®

solutions

# Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ



Ratkaisut myös  
patteriverkoston  
ongelmiin ja  
käyttöveden  
pistevuotojen  
ennalta-  
ehkäisyyn.

Lisää  
käyttöikää  
patteriverkoston,  
käyttövesiputkistolle  
ja kylpyhuoneille  
sekä  
vesikalusteille.

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

**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

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
- Säästöä elinkaarikustannuksissa
  - Pidempi ja parempi kiinteistön elinkaari
  - Säännölliset raportoidut kiinteistökatselmukset

**Pyydä esittely vaikka Teams-etäkokouksena**



Insinööri-isännöinti Oy

www.i-i.fi

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



**KORJAUSRAKENTAMISEN  
ASiantuntijapalvelut**

**www.frontago.fi**



VANTAA  
Pakkalankuja 6  
044 239 7221

LAHTI  
Ratavartijankatu 11  
040 839 3690

frontago@frontago.fi



Projektinjohto



Korjaussuunnittelu



Kuntotutkimus



Betonirakenteiden  
kuntotutkimukset



Sisäilmatutkimukset



Kosteusmittaukset



Valvonta



Hankesuunnittelu



Haitta-ainekartoitukset



Rakentamisen aikaiset  
laadunvarmistuskokeet



Sisustussuunnittelu



Pihasuunnittelu



# Ilmastoviisas taloyhtiö käynnistyi SuomiAreenalla



Heinäkuussa järjestetyn ilmastoaiheisen keskustelun juonsivat Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** sekä Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö**.



# -kiertue

*Kiinteistöliiton Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertue polkaistiin käyntiin Porin SuomiAreena-tapahtumassa.*

**E**nergia on noussut yhä tärkeämmäksi kysymykseksi maailmanpoliittisen tilanteen vuoksi. Kiinteistöliitto on vastannut taloyhtiöiden tiedontarpeeseen käynnistämällä energia-asioihin keskittyvän Ilmastoviisas taloyhtiö -koulutuskierroksen. Kiertueen kaikille avoimissa ja maksuttomissa luentotilaisuuksissa jaetaan tietoa siitä, millä tavalla taloyhtiö voi säästää energiaa ja torjua samalla ilmastonmuutosta.

Tilaisuuksissa tarjotaan tietoa myös siitä, millaisia vaikutuksia ilmastonmuutoksella on taloyhtiöihin. Lisäksi esillä on paikallisia esimerkkejä taloyhtiöiden energiahankkeista.

Kiertue aloitettiin SuomiAreenan keskustelutilaisuudella Porissa. Aiheena olivat asumiseen liittyvät ilmastotoimet, joiden avulla taloyhtiöt voivat vähentää asumisen aiheuttamia ilmastovaikutuksia.

Keskusteluun osallistuivat turkulainen kansanedustaja **Ville Valkonen** (kok.), helsinkiläinen kansanedustaja **Mari Holopainen** (vihr.), meteorologi **Kerttu Kotakorpi** sekä Kiinteistöliiton johtava energia- ja ilmastoasioiden asiantuntija **Petri Pylsy**.

## Vaihtoehtoisia keinoja varautumiseen

Energian käytöstä johtuvien päästöjen merkitys on suuri suomalaisessa rakennuskannassa. Meteorologi Kerttu Kotakorpi totesi, että sään ääri-ilmiöt, kuten myrskyt, pitkät hellejaksot ja rankkasateet, pakottavat varautumaan aikaisempaa paremmin.

– Kiinteistöissä on paljon tehtävää, joista tärkeimmät kaksi ovat ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja sen hillintä. Erilaisiin sään ääri-ilmiöihin on varauduttava esimerkiksi hulevesiratkaisuina, Kotakorpi sanoi.

Ilmastonmuutosta torjutaan valinnoilla, joita ohjataan politiikalla. Poliitiikan suuri tavoite on energiaitsenäinen ja hiilineutraali Suomi vuonna 2035. Keskusteluun osallistujat olivat yhtä mieltä siitä, että Suomen ilmastopoliitikassa on vielä parannettavaa.

Ilmastonmuutoksen torjuntaa ohjataan monesta suunnasta. On energiatehokkuusvaatimuksia, ohjausta verotuksella, ja puhutaan myös päästökaupan laajennuksesta.

Taloyhtiöille on tarjolla porkkanaa ja toisaalla keppejä. Kansanedustaja Ville Valkosen mukaan energian hintasignaali on niin voimakas, että asumiseen liittyvällä sektorilla ei välttämättä ole lisäsääntelyn tarpeita.

– Jo nyt iso osa asumisen kustannuksista muodostuu energiasta. Energia-avustus on jo olemassa, ja mikäli energian hinnat nousevat, energiaan liittyvistä investoinneista tulee yhä kannattavampia, Valkonen muistutti.

Kiinteistöliiton Petri Pylsy näki uhkia turhan yksityiskoh-  
taiselle sääntelyvyyrylle.

– Yhteiskunnan tulee asettaa energiatehokkuudelle

tavoitteita, eikä määritellä ratkaisuja tai keinoja. EU-tason osalta on nähtävissä huolestuttava kehitys, jossa pyritään jo valitsemaan keinoja. Tällöin voikin käydä niin, että tehdään ratkaisuja tehostomiin keinoihin. Meidän energiajärjestelmämme on erilainen kuin esimerkiksi Saksassa tai Italiassa ja siten keinotkin erilaiset, Pylsy varoitti.

### Kuka maksaa seuraavan remontin?

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen maksaa. Koko maan tasolla keskimääräinen hoitokulu 90 neliön perheasunnossa on Tilastokeskuksen mukaan viime vuonna ollut noin 500 euroa kuukaudessa. Näillä osakkaiden maksamilla vastikerahoilla suomalaisia rakennuksia ylläpidetään 4,5 miljardilla ja korjataan 2,3 miljardilla joka vuosi.

Merkittävä osa asuinrakennuksista sijaitsee alueilla, joilla tekniset korjaukset eivät välttämättä ole taloudellisesti perusteltuja. Kansanedustaja Mari Holopainen esitti taantuvien alueiden ratkaisuksi tasapainoisempaa aluekehitystä ja työperäisen maahanmuuton lisäämistä.

– Ollaan haastavassa tilanteessa, jos putkiremontti maksaa yhtä paljon kuin asunnon hinta per neliö. Tätä ongelmaa ei voida ratkaista vain tukien tai valtion avustusten kautta, vaan pitämällä koko Suomi asuttuna.

Ville Valkosen mielestä asuinalueiden eriytymiskehitykseen

liittyen saattaa rahoitusmarkkinoilla olla puutteita. – Valtion ei pidä ryhtyä asuntorahoittajaksi. Mutta tilanteessa, jossa on kyse käyttökelpoisesta rakennuksesta, jossa asutaan ihan normaalisti ja ihmisillä on maksukykyä, nykyistä laajempi julkinen lainantakaus voisi tulla kyseeseen. Uskon, että tähän kysymykseen joudutaan vielä jollain isolla työkalulla palaamaan. ❖

### Petri Pylsyt kysyttiin lopuksi 3 askelta taloyhtiön ilmastoviisauteen.

1. Tunne taloyhtiösi ja laadi tavoitteellinen suunnitelma ottaen huomioon talous, korjaustarve ja energiatehokkuus.
2. Laita perusasiat kuntoon, jos jotain on rempallaan. Pohdi, voiko asuntojen sisälämpötiloja säätää ja tarkastele lämmitysjärjestelmän toimintaa.
3. Lähde korjaushankkeeseen vain hyvän suunnitelman ja huolellisen hankesuunnitelman kanssa. Hankesuunnitelu on vaihe, jossa voidaan pohtia, minkälaisia ratkaisuja taloyhtiöön halutaan omien tavoitteiden pohjalta.

TEKSTI: Juuso Kallio

KUVA: Janne Salakka



# LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja  
Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.  
Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella  
Julkisivumaalaukset  
Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



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

luotettava  
kumppani

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



# **VUODEN PUTKI- REMONTTI** **SANEERAUS**

## **Linjasaneeraus- kilpailun voittajaksi As Oy Puotilantie 8**

**K**iinteistöalan hallitusammattilaiset AKHArin johdolla järjestetyn kilpailun pääteemoina olivat tänä vuonna taloyhtiön tulevaisuussuuntautuneisuus, parannukset kiinteistön energiatehokkuuteen, varaukset tuleville energian säästöpotentiaaleille sekä kyberturvallisuustoimenpiteet.

Kilpailun voittajaa valittaessa otettiin erityisesti huomioon tavoitteellinen strategialähtöisyys ja sen näkyminen koko prosessissa: tarveselvitys, hankesuunnittelu, toteutussuunnittelu, päätöksenteko, urakka-aika ja takuu-aika, tilaajan ja toteuttajan yhteistyö sekä tiedottaminen. Lisäansioiksi laskettiin elinkaari- ja energiatalous, tilaajan saavuttamat edut ja putkiremontin tekninen ja taloudellinen onnistuminen sekä virheetön luovutus.

Puotilantie 8:ssa on taloyhtiön asioita hoidettu pitkäjänteisesti ja yhteistyössä. Yhtiöllä on panostettu pitkäjänteinen suunnitelmallisuuteen, säännöllisiin kuntotutkimuksiin (noin 5 vuoden välein) ja hyvään hankkeen esivalmisteluun. Yhtiölle on myös tehty strategia, jossa asukkaat ovat olleet mukana.

Kiinteistössä on kuusi rakennusta, neljä kerrosta, ja se on valmistunut vuonna 1963. Yhtiössä uudistettiin kaikki LVIS-tekniikat, automaatio- ja tiedonsiirtojärjestelmät sekä sähkötekniikka (huomioitiin maalämmön ja autojen latauksen tuleva tehotarve). Kyberturvallisuudessa luotettiin siihen, että IT-järjestelmien turvallisuudesta vastaa toimittaja.

As Oy Puotilantie 8:lle on myönnetty yhtiön julkisivuun kiinnitettävä kunniakilpi tunnustukseksi onnistuneesta linjasaneerauksesta, hyvästä hankehoidosta ja taloyhtiön etujen ajamisesta.

Onnistuneita putkiremontteja on palkittu AKHArin johdolla jo vuodesta 2008. Kilpailulautakunnassa on edustettuna myös Kiinteistöliitto Uusimaa ja Suomen Kiinteistöliitto. ❖



- JULKISIVUPESU
- GRAFFITIN POISTO JA -SUOJAUKSET
- JULKISIVUMAALAUSET
- JULKISIVUKORJAUS
- PARVEKEKORJAUS
- JULKISIVURAPPAUS
- BETONIKORJAUS
- RUIKUBETONINTI
- SISÄRAPPAUSTYÖT

Survepesu OÜ  
0400 281 242 | [info@painepesu.com](mailto:info@painepesu.com)

[www.painepesu.com](http://www.painepesu.com)

29 VUODEN KOKEMUKSELLA

## **VAIHDETAAN TALOYHTIÖÖN TURNER-OVET!**

Tilaa helppo ovenvaihto markkinajohtajalta!  
Laadukkaat nosto-ovet **10 vuoden takuulla.**

**VARAA ILMAINEN MITTAKÄYNTI!**



**0207 330 330**  
**info@turner**



📍 Tavaralainaamo sai heti asukkailta innostuneen vastaanoton. Harri Paloheimo esittelee kontin ideaa.

*Kaikkea ei tarvitse omistaa itse*

# Korttelin tavaralainaamo pilottikokeilussa

*Miltä kuulostaisi, jos kerran vuodessa tarvittavan ammattilaisporan voisi lainata nopeasti ja helposti taloyhtiön pihalla olevasta tavaralainaamosta? Entä kun omat kaapit jo pursuvat tavaraa ja vielä kinutaan popcorn-konetta ja savustinta?*

**L**auttasaassa on alkanut kymmenen taloyhtiön yhteinen korttelilainaamohanke. Katajaharjun lainaamo toimii kontissa, joka on sijoitettu yhden taloyhtiön pihalle. Sinne on kaikkien kokeilussa mukana olevien helppo tulla yhteisen pihan kautta. Kontissa on lainattavia tavaroita tekstiilipesurista popcorn-koneeseen ja sähkösavustimeen.

## Kontti edistää kestävästä kehitystä

Ensimmäisten joukossa konttiin tutustui talon asukas **Aaro Suvonen**. Hän oli huomannut pihalle ilmestyneen kontin, ja kun infokirje hankkeesta saapui, hän päätti lähteä tutustumaan lähemmin lainattaviin tavaroihin.

– Vaikuttaa tosi hyvältä ja sopii omaan elämäntilantee-

seen, täältä löytyy vaikka mitä tarpeellista! Olisin itse asiassa tarvinnut pihtejä jo aiemmin, Suvonen kertoo.

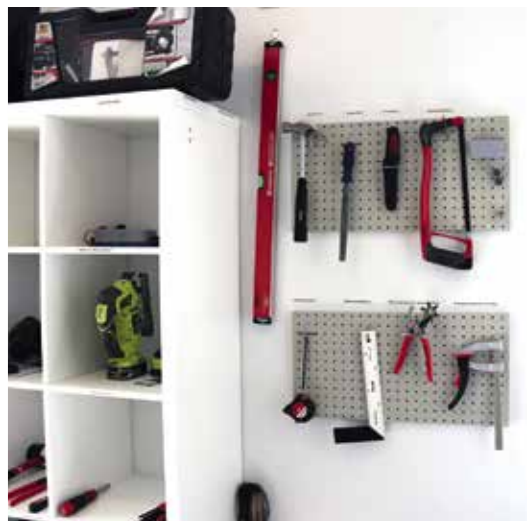
Paikalle saapuu koiransa kanssa myös **Ella Eklund**.

– Meillä ei ole kotona ompelukonetta, joten tämä on tosi kätevää! Voin korjata omia vaatteita eikä tarvitse aina ostaa uusia. Yllätyin kontin monipuolisuudesta, kun täällä ei olekaan pelkkiä työkaluja, hän lisää.

## Kontti mukautuu käyttäjiensä mukaan

Kontin hyvä puoli on monipuolisuus ja mahdollisuus vai- kuttaa lainattaviin tavaroihin. Kontin tavarat toimittaa ja huoltaa CoReorient. Yhtiön toimitusjohtaja **Harri Paloheimo** kertoo, että konttiin on koottu tavaroita, joita asukkai- den on ajateltu haluavan lainata.





👉 Kontista lainattavat tavarat muokautuvat asukkaiden toiveiden mukaan. Tavarat voivat olla mitä vain vohveliraudasta aina ammattitasoiseen porakoneeseen.

👉 Aaro Suvonen löysi heti tarpeellista lainattavaa kontista. – Taidan tarvita lainaan kuusiokoloavainta, hän toteaa.

– Kontin tavarat ovat aina muokattavissa, ja tämän pilotin kautta myös me saamme arvokasta tietoa siitä, mitä asukkaat konttiin kaipaavat, Paloheimo kertoo.

– Kontissa voisi korjata omaa pyöräänsä, tai ehkäpä joku taloyhtiön nuorista aloittaa tätä kautta pienimuotoista yrittäjyyttä. Tästähän voi kehkeytyä vaikka mitä! Kontissa on iso potentiaali yhteisöllisyyteen, hän lisää.

## Miten taloyhtiö voi edistää jakamistaloutta

Kokeilu kestää vuoden loppupuolelle, jonka jälkeen hankkeen kokemukset kootaan yhteen. Pilotihankkeen tarkoituksena on luoda hyviä ja toimivia toimintamalleja jakamistalouden mahdollisuuksista taloyhtiöissä. Muutos perinteisestä omistusasujattelusta kohti jakamistaloutta vaatii onnistuneita esimerkkejä, jotta yhä useampi taloyhtiö tai asukas saataisiin kiinnostumaan aiheesta.

Taloyhtiöiden yhteistyö on lainaamon keskiössä. Yhden taloyhtiön konttilainaamo ei välttämättä ole vielä kustannusten takia houkutteleva asukkaiden tai palvelun tuottajan näkökulmasta, mutta kun mukaan saadaan useampi taloyhtiö, yhteiskäyttöpäalvelulla on realistiset mahdollisuudet kehittyä tulevaisuuden asumispalveluksi.

Circular Green Blocks -hankkeen tavaralainaamokokeilun kohteeksi valikoitui Lauttasaaren Katajajarju, koska Katajajarjun Taloyhtiöklubin kautta alueen taloyhtiöillä on ainutlaatuinen, tiivis ja valmis yhteistyöpohja korttelitasolla, jossa uusia jakamistalouden palveluita on helppo kokeilla.

– Tavaralainaamo on erinomainen esimerkki uudentyypisistä taloyhtiöiden asukaspalveluista ja korttelipihalle fiksumusti sijoitettuna se mahdollistaa palvelun yhteiskäytön myös naapuritalojen kanssa, sanoo Katajajarjun Taloyhtiöklubin vetäjä **Kimmo Karvinen**.

– Mielenkiintoista on myös päästä testaamaan tällaista

pihalle tai parkkiruutuun mahtuvaa säilytysilakonseptia. Konttityyppinen ratkaisu voisi toimia, vaikka taloyhtiön laajennettuna pyörävajana tavarasähköpyörien yleistyessä, hän lisää.

## Kaikkea ei ole järkevää omistaa itse

Tavaroiden lainaamisella on paljon hyviä puolia. Yhtäältä se luo yhteisöllisyyttä ja toisaalta siinä on kyse uudenlaisesta yhteiskäyttöajattelusta, jossa kaikkea ei tarvitse eikä ole järkevääkään omistaa itse. Lainaamon ehdottomia hyviä puolia on, että se on asukkaita tasa-arvoistava, koska kaikilla on mahdollisuus käyttää lainaamon laadukkaita tavaroita varallisuudesta tai tavaroiden yleisestä saatavuudesta riippumatta.

## Varaa netissä, hae käyttöön älykontista

Käytännössä tavaroiden lainaus tapahtuu siten, että asukas ensin rekisteröityy käyttäjäksi, minkä jälkeen lainaus tapahtuu netin kautta varaamalla. Kontin ovet aukeavat automaattisesti varaajalle, kun hänen lainausaikansa alkaa, eli erillisiä avaimia ei tarvita. ❖

**TEKSTI JA KUVAT** Ann-Mari Sandholm

*Kokeilu on osa Circular Green Blocks -kestävät kaupunkikorttelit kiertotalouden liiketoiminnan ajureina -hanketta, joka edistää kierto- ja jakamistaloutta asuinkortteleissa yhdessä taloyhtiöiden, yritysten ja kaupungin kanssa. Kokeilun koordinoinnista vastaa Forum Virium Helsinki.*

## Asiantuntija tutuksi

Mia Pujals

### Taloyhtiö on yhdessä asumista

*Kiinteistöliitto Uusimaan vs. johtava lakimies Mia Pujals katsoo, että asunto-osakeyhtiöasuminen kaipaa yhteishenkeä ja sovinnollisuutta, yhteiseen hiileen puhaltamista. Siinä tulee sietää naapureiden tekemisiä ja huomioida heitä omassa asumisessaan.*

#### Kuka olet ja miten asut?

Nimeni on Mia Pujals. Hoidan Kiinteistöliitto Uusimaalla johtavan lakimiehen tehtäviä.

Asun nyt 1950-luvulla rakennetussa rintamamiestalossa, mutta olen omistanut aikaisemmin asunnon asunto-osakeyhtiöstä, joten yhtiömuotoinen asuminenkin on tullut minulle tutuksi.

#### Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Päädyin kattojärjestön, Suomen Kiinteistöliiton neuvontalakimieheksi jo 1990-luvulla opiskellessani Helsingin yliopiston oikeustieteellisessä tiedekunnassa. Lakimiehen työ taloyhtiömaailmassa oli niin mukaansatempaavaa ja monipuolista, että jäin sille tielle. Valmistuttuani vuonna 1998 jatkoin Suomen Kiinteistöliiton lakimiehenä ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimieheksi siirryin vuonna 2001. Auskultoin Helsingin käräjäoikeudessa vuosina 2002–2003.

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

Työssäni minua kiinnostaa eniten se, että olemme koko ajan kiinni taloyhtiöiden arjessa. Lakineuvonnassa on nimenomaan kyse asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta taloyhtiöiden jokapäiväisten ongelmien ratkaisuun. Otamme kantaa päivittäin lukuisiin kysymyksiin, ja juuri tämä tekee meistä mielestämme asunto-osakeyhtiölain erikoisasiantuntijoita. Henkilökohtaisesti koen myös mielenkiintoa ns. järkevään laintulkintaan sekä asunto-osakeyhtiölain säännösten kehittämiseen.

#### Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä

Mielestäni jokaisen asunto-osakeyhtiöstä asunnon hank-



👉 Mia Pujals lataa akkuja lenkkipoluilla tai tyttären mukana tenniskentällä – silloin kun ei ole soveltamassa asunto-osakeyhtiölakia taloyhtiöiden arkeen.

kivan tulisi ymmärtää taloyhtiöiden luonne. Se, että kysymys on yhteisöasumisesta, jossa naapuri on seinän takana. Jokaisen tulee sekä sietää enemmän muiden asukkaiden toimia että yhtäaikaaisesti muistaa omassa asumisessaan naapurien läheisyys. Asunto-osakeyhtiöasuminen kaipaa enemmän yhteishenkeä ja sovinnollisuutta, yhteiseen hiileen puhaltamista.

#### Miten vietät vapaa-aikaasi?

Minulle erityisen tärkeitä ovat perhe ja liikunta. Vapaa-aika sujuu usein perheen parissa, kilpatennistä harjoittavan tyttäreni harjoituksissa tai tennisturnauksissa. Säännöllinen liikkuminen on itselleni tärkeää. Juostessa aivoni nollautuvat ja ongelmat ratkeavat. Lisäksi harrastan kuubalaisia tansseja ja kotikuntosaliharjoittelua. ❖

**TEKSTI:** Marika Sipilä

**KUVA:** Mia Pujals

Työssäni vastaan Kiinteistöliitto Uusimaan 9 hengen juristiimin toiminnasta. Hoidan myös puhelinneuvontaa ja teen kirjallisia toimeksiantoja. Kirjoitan juttuja lehtiin ja kotisivuillemme sekä koulutan yhdistyksen omissa ja ulkopuolisissa tilaisuuksissa. Osallistun erilaisiin työryhmiin ja teen yhteistyötä kattojärjestön Suomen Kiinteistöliitto ry:n kanssa.



# Kylmät faktat nautitaan lämpimänä

Edullisin. Ilmastoystävällisin. Vakaahintaisin.



Vantaan Energian asiakkaana nautit pääkaupunkiseudun edullisimmasta, ilmastoystävällisimmästä ja vakaahintaisimmasta kaukolämmöstä. Meiltä saat myös monipuoliset palvelut koko kiinteistösi elinkaaren ajalle: vaivattomasta rakentamisesta aina kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseen ilman isoja investointeja. Tee elämäsi paras energiapäätös osoitteessa [vantaanenergia.fi](http://vantaanenergia.fi)



# Kylpyhuoneremontti edellyttää ammattitaitoa

*Kaikissa kylpyhuoneremonteissa korostuu remonttiin hankittujen palveluntuottajien, kuten märkätilan vedeneristäjän ja märkätilatöiden valvojan, pätevyys.*

**K**ylpyhuoneremontit ovat yleisiä taloyhtiöissä. Kuka tahansa ei osaa suunnitella, korjata ja valvoa kylpyhuoneiden korjauksia, tehtiinpä se sitten taloyhtiön putkiremontin, osakkaan muutostyön tai kosteusvauriokorjauksen yhteydessä.

## Valmistaudu huolellisesti

Hankkeeseen ryhtyvän on ensitöikseen selvitettävä, tarvitaanko lupia taloyhtiön hallinnolta ja/tai viranomaisilta. Jos kyseessä on osakkaan oma-aloitteinen kylpyhuoneremontti, on osakkaan toimitettava remontista muutostyöilmoitus yhtiölle etukäteen.

Alkuvaiheessa on selvitettävä korjattavan kohteen nykytila, kuten rakenteet, materiaalit ja vauriot. Jos kohteessa tehdään purkutöitä, on varmistettava myös, ettei purettavat rakenteet sisällä asbestia tai muita terveydelle haitallisia aineita. Asbesti- ja haitta-aineasiantuntijan (AHA-asiantuntija) osaamista tarvitaan kohteissa, joissa halutaan teettää asbestin ja muiden haitallisten/vaarallisten aineiden kartoituksia, purkutöihin liittyvää suunnittelua tai valvontaa.

Remontin laajuudesta ja sisällöstä riippuu, miten paljon yhteistyötä tehdään viranomaisten, arkkitehdin, kuntotutkijan tai eri alojen suunnittelijoiden kanssa. Märkätilan vedeneristäjien ja märkätilatöiden valvojen pätevyyden voi todentaa esimerkiksi Eurofins Expert Service Oy:n myöntämällä henkilösertifikaatilla.

Kaikkien remonttiin liittyvien tekijöiden kanssa on hyvä laatia kirjallinen sopimus.

## Valvonta korostuu remontin aikana

Ennen remontin aloitusta on syytä huolehtia tarvittavista suojauksista, osastoinneista ja mahdollisesta alipaineistuksesta.

Kun remontissa on kyse osakkaan omasta kylpyhuoneremontista, yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suori-

taan hyvää rakennustapaa ja asetettuja ehtoja noudattaen. Valvonnan kohtuullisista ja tarpeellisista kustannuksista vastaa osakas.

Ennen remonttia ja remontin aikana tehdään erilaisia tarkastuksia ja katselmuksia, joista pidetään tarkastusasiakirjaa. Näitä ovat esimerkiksi aloitus-, purku-, pohja-, vedeneristys- ja loppukatselmus.

Ennen vedeneristystyötä tarkastusasiakirjaan kirjataan ainakin lämpötila, alustan kosteuspitoisuus, alustan tasaisuus, puhtaus, kallistukset, läpivientien sijainti ja kynnyksratkaisut.

Hankkeeseen ryhtyvän kannattaa hyödyntää märkätilakor-

jauksiin laadittuja maksuttomia pöytäkirjamalleja, joita ovat märkätilan vedeneristäjän työkohepöytäkirja ja märkätilatöiden valvojan valvontapöytäkirja. Vaatimus käyttää pöytäkirjamalleja voidaan sisällyttää tarjouspyyntöön ja/tai suoraan sopimukseen, ellei hankituilla tekijöillä ole vastaavaa omaa mallia. Maksuttomat pöytäkirjamallit ovat saatavilla esimerkiksi osoitteesta [omasertifikaatti.fi](mailto:omasertifikaatti.fi).

Kylpyhuoneen suihkunurkassa suihkuvesi imeytyy lattialaattojen saumoista niiden alle, joten vedeneristeen päällä on aina vettä suihkussa käynnin jälkeen. Kylpyhuoneremontissa onkin suotavaa käyttää sertifioituja

tuotteita, koska niiden soveltuvuus märkätiloihin on todennettu tyyppikokeiden avulla.

## Paperit kuntoon remontin jälkeen

Remontin jälkeen työtilat, kulkureitit ja piha-alueet siivotaan ja jätteet kuljetaan pois sopimuksen mukaisesti. Kaikki suunnitelma-, työselostus-, sopimus-, tarkastus- ja valvonta-asiakirjat liitetään työmaakansioon ja luovutetaan taloyhtiön edustajalle tai osakkaalle kohteen vastaanotto-tarkastuksessa. ❖

*Kirjoittajina ovat Kiinteistöliitto Uusimaan neuvonta-insinööri Jari Hännikäinen, lakimies Heidi Nordström ja rakennustekninen kehityspäällikkö Jari Virta.*



➡ Puutteelliset tai kokonaan puuttuvat vesieristykset aiheuttavat usein kylpyhuoneiden kosteusvaurioita. Kuva: Bigstock



## 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](http://www.jaspilto.fi) ja [jaspi.fi](http://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](mailto:info@saumasto.fi)  
050 562 5978  
[www.saumasto.fi](http://www.saumasto.fi)**

**Saumast**

**Saumasto Oy** | Saarnikuja 8, 01360 Vantaa



**Luotettava  
Kumppani**



## Maalämpöön siirtyminen – millainen päätös vaaditaan?



**NIKLAS LINDBERG**  
lakimies, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa

Puhelinneuvonnassa toistuu aika ajoin kysymys yhtiökokouksessa vaadittavasta äänenemmistöstä, kun yhtiössä päätetään maalämpöön siirtymisestä. Riittääkö enemmistöpäätös, vai vaaditaanko päätökselle suurempaa kannatusta yhtiökokouksessa?

**M**aalämpöhanke on uudistus, josta asunto-osakeyhtiölain mukaan voidaan päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella äänen enemmistöllä edellyttäen, että uudistus vastaa ajankohdan mukaista ns. tavanomaista tasoa ja osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Maksuvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa

kiinnitetään lähinnä huomiota siihen, kuinka paljon osakkailta kuukausittain perittävää yhtiövastiketta on korotettava hankkeen vuoksi. Jos yhtiö pystyy rahoittamaan maalämpöhankkeen niin, että osakkaat voivat maksaa osuutensa hankkeesta kuukausittain perittävällä vastikkeella pitkän ajan kuluessa, saadaan osakkaiden maksuvelvollisuus yleensä pysymään laissa tarkoitetulla tavalla kohtuullisena.

Nähdäksemme maalämpöhanketta voidaan nykyisin yleensä pitää laissa tarkoitetulla tavalla tavanomaisena siten, että siitä voidaan päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä, kunhan osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. ❖

## Latausvastike – mitä kuluja sillä katetaan?



**MARIA FORSBLOM**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

Nyt kun energian hinta on ottanut jyrkän nousukiidon kohti taivaita, monessa taloyhtiössä mietitään, mitä kustannuksia sähköajoneuvon lataajalta voidaan periä osana latausvastiketta.

**E**nsinnäkin on huomattava, että vastikkeella tarkoitetaan osakashallinnassa olevasta tilasta perittävää maksua, ja vastikkeen perimisen tulee perustua aina yhtiöjärjestykseen. Yleisemmin latausvastikepykälät on laadittu siten, että latausvastikkeella katetaan kulutusta sähköstä yhtiölle aiheutuvat kustannukset autopaikakohtaisesti mitatun kulutuksen mukaisesti. Tällöin

latausvastikkeella tulisi kattaa kaikki sellaiset sähkön kulutuksen määrään perustuvat yhtiölle aiheutuvat muuttuvat kustannukset. Näitä ovat sähköenergian ja sähkön siirron kilowattituntihinnat ja näiden perusteella määräytyvät verot. Kulutuksen määrästä riippumattomat perusmaksut tulisi nähdäkseni kattaa hoitovastikkeella, ellei yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. ❖



# RAKENNUSTEN TERVEELLISYYS ON TALOYHTIÖN VASTUULLA

## – sisäilmahuolet otettava aina tosissaan

**ASUKKAAN KOKEMUS HUONOSTA SISÄILMASTA PITÄISI OTTAA TALOYHTIÖSSÄ AINA TOSIS-  
SAAN. JOS ASIA JÄTETÄÄN TUTKIMATTA HETI ALUSSA, ONGELMA VOI PAHENTUA, JOHTAA  
KONFLIKTEIHIN JA TULLA TALOYHTIÖLLE HYVINKIN KALLIIKSI.**

**OSA** asukkaista oirehtii asunnois-  
saan, jotkut taas kokevat, että mitään  
ongelmaa ei ole, koska heillä itsellään  
ei oireita ole ilmennyt. Ihmiset ovat  
kuitenkin erilaisia ja jotkut reagoivat  
herkemmin sisäilman ongelmiin kuin  
toiset.

– Vaikka vain yksi asukas valittai-  
si sisäilmasta, tämän huoli tulisi ottaa  
talo-yhtiössä aina tosissaan. Oma ko-  
kemukseni on, että ihmiset valittavat  
harvoin täysin turhasta, toteaa raken-  
nusterveysasiantuntija RTA, kosteus-  
vaurion korjaussuunnittelija KVKs,  
Dipl.ins. **Kari Salminen** Suomen Si-  
säilmatutkimus Oy:stä.

Salminen toteaa, että yritysmaa-  
ilmassa sisäilmatutkimuksia tehdään  
tänä päivänä matalalla kynnyksellä  
– niin kuin pitääkin. Taloyhtiöpuolel-  
la on vielä tässä asiassa valitettavaa  
vastahankaisuutta, osin ehkä tutki-  
musten ja sen seurauksena tehtävien  
toimien aiheuttamien kustannusten  
pelon vuoksi. Päästä ei kuitenkaan  
pidä työntää pensaaseen rahan takia,  
päinvastoin.

Suurin osa sisäilmaongelmista  
johtuu kosteusvaurioista. – Jos talo-  
yhtiössä on kosteusvaurioista johtuva  
sisäilmaongelma, ei se todellakaan it-  
sekseen korjaannu. Mitä aikaisemmin  
ongelmaan puututaan, sitä pienem-  
millä kustannuksilla päästään, Salmi-  
nen muistuttaa.

Lain mukaan rakennuksen omis-  
taja on myös vastuussa rakennuksen  
terveellisyydestä. Jos sisäilmaongel-  
maan ei puututa ajoissa, taloyhtiön



hallitus voi päätyä jopa käräjille lai-  
minlyöntinsä takia.

### ARA:LTÄ AVUSTUSTA

Sisäilmatutkimus on kevyt ja edulli-  
nen tutkimus, jossa selvitetään, onko  
sisäilmassa normaalista poikkeavia  
mikrobeja. Jos sisäilmatutkimukses-  
sa paljastuu ongelma, on sen tarkem-  
paan tutkimukseen kuntotutkimuk-  
sella ja sen pohjalta tehtävään kor-  
jaussuunnitteluun mahdollista saada  
ARA:lta avustusta. ARA:n myöntä-  
mällä avustuksella voi saada katettua  
50 % kaikista näistä kustannuksista.  
Salmisen mukaan taloyhtiöissä häm-  
mästyttävän moni on kuitenkin tietä-  
mätön tästä mahdollisuudesta.

ARA edellyttää sekä kuntotut-

kimuksen että korjaussuunnittelun  
tekijöiltä asianmukaista pätevyyttä.  
Pätevällä henkilöllä tarkoitetaan kun-  
totutkijaa, jolla on asumisterveysase-  
tuksen (545/2015) mukainen päte-  
vyys (rakennusterveysasiantuntija  
tai kosteusvaurion kuntotutkija) tai  
FISE:n tai Eurofins Expert Services  
Oy:n myöntämä sertifikaatti.

Suomen Sisäilmatutkimukselta  
löytyvät niin tarvittavat sertifikaatit  
kuin paljon kokemusta sisäilmatutki-  
musten ja kuntotutkimusten tekemi-  
sestä sekä myös korjaussuunnitte-  
lusta. Kari Salminen on itse toiminut  
alalla jo yli 35 vuotta.

– Pystymme toimimaan todella  
joustavasti ja nopealla aikataululla.  
Meiltä saa kokonaisvaltaista asian-  
tuntemusta niin rakennusten tutki-  
misessa, korjaustyön suunnittelussa  
kuin valvonnassa mukaan lukien ra-  
kennesuunnittelu ja LVIS-tekniikka.  
Jos mietityttää, miten asiassa kannat-  
taisi edetä, meille voi myös soittaa ja  
kysyä alustavia neuvoja puhelimitse.

Sisäilmaongelmien syy olisi joka  
tapauksessa aina tarpeellista selvit-  
tää, ja vasta sen jälkeen korjata sekä  
syyt että seuraukset.

– Terveellinen sisäilma ehkäisee  
luonnollisesti allergioita ja sairauksia.  
Huono sisäilma vähentää viihtyisyyt-  
tä, mutta voi aiheuttaa myös terveys-  
haittoja, jopa sairastuttaa vakavasti.  
Siksi ei ole samantekevää, minkä-  
laista ilmaa rakennuksessa asukkaat  
hengittävät, Salminen toteaa.

#### YHTEYSTIEDOT:



**Suomen Sisäilmatutkimus Oy**  
**Helsinki-Turku-Tampere**  
020 127 9960  
info@suomensisailmatutkimus.fi  
www.suomensisailmatutkimus.fi

#### ARAn avustus: [www.ara.fi](http://www.ara.fi)

- Lainat ja avustukset
- Kuntotutkimus ja  
perusparannuksen suunnittelu

*Vesimittareiden asennuksissa havaittu paljon virheitä*

# Tieto lisää tuskaa

*Taloyhtiöissä ollaan uuden haasteen edessä, kun vedestä on nykyään maksettava huoneistomittareiden osoittaman kulutuksen mukaan. Alkaneen energiakriisin kannalta hyvää on se, että mittarit ohjaavat säästämään vettä ja energiaa. Uusi haaste on se, että mittareiden oikeasta toiminnasta vastaa veden laskuttaja eli taloyhtiö itse.*

**S**ähkömittarin toiminnasta taloyhtiön ei ole tarvinnut kantaa huolta, koska laskuttava sähköyhtiö on vastannut siitä. Veden taloon toimittava vesihuoltolaitos ei ota vastuuta huoneistomittareiden toiminnasta, vaan ainoastaan koko kiinteistön päävesimittarista.

Huoneistokohtaiset vesimittarit ovat kokoonaan yhtiön vastuulla. Näiden yleistyminen alkoi vasta vuonna 2011, kun rakentamismääräyksiin tuli vaatimus mittareiden asentamisesta. Asentaa mittarit piti, mutta ei ollut pakko ottaa käyttöön.

Pääsääntöisesti vesimittarit ovat taloyhtiöissä vasta ensimmäisellä kierroksella. Niiden tekninen käyttöikä on kymmenen vuotta, mutta eroja kestävydessäkin on suuresti. Jotkut laadukkaat mittarit ovat raksuttaneet yli kaksikymmentäkin vuotta ihan kelvollisesti.

Vesimittarit on saatettu asentaa viime vuosien aikana, putkiremonttien yhteydessä, mutta niitä ei välttämättä ole otettu laskutuskäyttöön. Monet mittarit ovat raksuttaneet tyhjän panttina, mutta energiatehokkuuslain uudistumisen (23.11.2020) myötä asia on nyt toisin. Mittareiden mukaan on nyt laskutettava!

## Valvonnassa on puutteita

Taloyhtiöiden putkiremonttien valvonta ei valitettavasti ole koskenut vesimittareiden asennuksia. Valvoja on ehkä tarkastanut, että mittarit ovat paikallaan, mutta ei ole tarkastanut niiden oikeaa asentamista. Mittareiden toimintaa on ehkä pidetty niin yksinkertaisena asiana, että

on sinisilmäisesti luotettu kaikkien mittarien toimivan kuin junan vessa.

Totuus on kuitenkin toisenlainen. Uudet mittarit yleensä toimivat luotettavasti, mutta asennusvirheitä on sattunut luvattoman paljon. Ei ole ollenkaan harvinaista, että mittarit on asennettu väärään asuntoon, väärin vesijohtoihin tai väärin päin, vastavirtaan.

Energiakriisi on nyt konkreettisesti käsillä.

Monessa taloyhtiössä on herätty lopulta-kin säästämään vettä ja halutaan siirtää kulutuksen mukaiseen laskutukseen.

Tähän asti on voitu käyttää henkilöluvuun perustuvaa kustannusten jakamista. Siihen ei enää ole paluuta, kun laki vaatii mittareiden käyttöä laskutusperusteena.

Ongelmia on odotettavissa, jos putkiremontin luovutuskansiosta ei löydy tarkastuspöytäkirjaa huoneistomittareiden tarkastamisesta. Kahden vuoden aikana olen erikoistunut mittareiden tarkastuksiin, eikä ole tullut vielä yhtään taloyhtiön vesimittaritarkastusta kohdal-  
le, missä ei olisi löytynyt jotain huomautettavaa.

Tilanne on suoraan sanottuna surkea. Jos putkiurakoitsija on saanut valita yhtiölle vesimittarit ilman vaatimuksia esimerkiksi mittareiden etäluennan toimivuudesta, on valinta osunut tietysti markkinoiden halvimpaan tuotteeseen. Vanha sanontakin sanoo, että hyvä ja halpa ei yleensä kuulu samaan kauppaan.

Olen törmännyt tilanteisiin, joissa reilun viiden vuoden ikäisen taloyhtiön mittareista puolet on lopettanut toiminnan, ja ne on jouduttu uusi-  
maan.





# Paremmman laadun puolesta



📌 Esimerkki huonosta vesimittareiden asennuksesta. Mittarit on asennettu keittiön roskakaapin pohjalle, osittain pohjalevyn alapuolelle; mittareita ei voi vaihtaa purkamatta pohjalevyä. Jos mittarin alapuolinen tiiviste vuotaa, vuoto ei tule esille ennen kuin on jo myöhäistä. Kuva: Tapio Rask



📌 Mittarit on sijoitettu pienen luukun taakse wc-istuimen takana. Mittarin vaihtamiseksi pitää ensi irrottaa wc-istuin, ja lisäksi vielä on suurennettava kaakeloidussa seinässä olevaa luukkuja, jotta mittarin pystyy vaihtamaan. Kuva: Tapio Rask

Suunnittelussakin on edelleen parannettavaa. Vesimittarit pitää aika ajoin vaihtaa uusiin, mutta mittareita on sijoitettu sellaisiin paikkoihin, että niitä voi olla mahdotonta vaihtaa, tai ainakin työ muodostuu monin verroin kalliimmaksi kuin itse mittari.

Jos asukas epäilee mittarin toimintaa, voi aluksi ottaa yhteyttä isännöitsijään. Nykyaikaisissa mittaustalustoissa mittaustiedot tallentuvat jopa päivittäin. Mittaushistoriasta on yleensä löydettävissä päiviä, jolloin asukas on ollut lomalla, ja kulutuksen pitäisi olla kokonaan pysähtynyt. Jos nämä jaksot täsmäivät, on se jo aika hyvä merkki mittarin oikeasta toiminnasta. Jos taas mittarin epäillään näyttävän liikaa, voidaan mittaustarkkuuden määrittäminen tehdä paikan päällä ammattilaisen toimesta. ✦

*Tapio Rask  
asiantuntija  
Vesimittaripalvelu Oy*



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**



**HEIDI NORDSTRÖM**  
lakimies, OTM  
Kiinteistöliitto Uusimaa

# Hybridi- ja etäkokoukset taloyhtiöissä

*Jatkossa yhtiökokous voidaan järjestää pelkällä etäyhteydellä, jos tämä on mahdollistettu yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Heinäkuussa 2022 voimaan astuneella lainmuutoksella on haluttu edesauttaa hybridikokousten järjestämistä.*

**P**andemia-aika pakotti taloyhtiöt totuttelemaan ns. hybridikokouksiin, joihin osakkaat saattoivat osallistua joko paikan päällä tai etäyhteydellä. Vielä koronapandemian alkaessa yhtiökokouksia ei ollut mahdollista järjestää pelkästään etäyhteydellä ilman kokouspaikkaa, vaan etäyhteyden lisäksi oli järjestettävä myös ”perinteinen” kokous. Tämä asia kuitenkin muuttui 11.7.2022 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä. Jatkossa yhtiökokous voidaan järjestää pelkällä etäyhteydellä, jos tämä on mahdollistettu yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Lakimuutoksella on myös pyritty edistämään hybridikokousten järjestämistä.

Jatkossa mm. yhtiön osakehuoneistojen lukumäärä vaikuttaa siihen, onko yhtiöllä lakisääteinen velvollisuus järjestää osakkaille etäosallistumismahdollisuus. Myös yhtiöjärjestykseen sisältyvillä määräyksillä on vaikutusta asiaan.

## Yli 30 osakehuoneiston yhtiöt

Lakimuutoksen jälkeen yli 30 osakehuoneiston yhtiössä osakasvähemmistöllä (vähintään kymmenesosa yhtiön osakkeista) on oikeus vaatia yhtiökokoukseen etäosallistumismahdollisuutta, ellei yhtiöjärjestyksessä ole kielletty tai rajoitettu kokouksen järjestämistä näin.

Etäosallistumismahdollisuutta on vaadittava hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia ehditään sisällyttää kokouskutsuun.

Vähintään 30 osakehuoneiston yhtiöllä on myös oikeus edellyttää sitovaa ennakoilmoittautumista tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla tapahtuvan osallistumisen osalta ilmoittamalla ennakoilmoittautumisen sitovuudesta kokouskutsussa.

## Yhtiöjärjestykseen lisättävät määräykset

Lakimuutoksella on haluttu edesauttaa hybridikokousten järjestämistä. Yhtiökokouksen normaalilla enemmistöpäätöksellä yhtiöjärjestykseen voidaan nyt lisätä määräys, joka antaa osakkaalle mahdollisuuden osallistua yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla.

Lakimuutoksen jälkeen yhtiöjärjestykseen voidaan

lisätä myös pelkkää etäkokousta koskeva yhtiöjärjestysmääräys määräenemmistöpäätöksellä (2/3 tai yhtiöjärjestyksessä määrätty tiukempi määräenemmistö). Tällöin kokous järjestetään pelkällä etäyhteydellä ilman kokouspaikkaa.

On huomattava, että yhtiössä, jonka yhtiöjärjestys mahdollistaa yhtiökokouksen järjestämisen pelkällä etäyhteydellä, on osakasvähemmistöllä (vähintään kymmenesosa yhtiön osakkeista) oikeus vaatia osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen myös kokouspaikalla. Tätä osallistumista on vaadittava hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Kuten tähänkin asti, yhtiön hallitus voi päättää, että yhtiökokoukseen voi osallistua myös etäyhteydellä, jollei tätä ole yhtiöjärjestyksessä rajoitettu tai kielletty. Yhtiöjärjestykseen voidaan päättää lisätä myös etäosallistumiskeinojen ja etäkokouksen käyttämistä rajoittava tai kieltävä määräys (2/3 tai yhtiöjärjestyksessä määrätty tiukempi määräenemmistö).

## Jatkokokous teknisen häiriön vuoksi

Yhtiökokouksen puheenjohtajalle on yhtiön tietoliikenneyhteyden tai yhtiön kokouksen järjestämiseen käyttämän muun teknisen apuvälineen toimintahäiriön vuoksi säädetty oikeus tietyin edellytyksin päättää yhtiökokouksen keskeyttämisestä ja jatkamisesta neljän viikon kuluessa. Puheenjohtajan oikeus kokouksen keskeyttämiseen liittyy nimenomaan yhtiön tietoliikenneyhteyden tai muun yhtiön käyttämän teknisen apuvälineen toimintahäiriöihin.

## Hybridi- ja etäkokoukset ovat tulevaisuutta

Hybridi- ja etäkokoukset ovat tulleet jäädäkseen. Hybridikokoukset mahdollistavat osakkaiden osallistumisen yhtiökokoukseen osakkaalle sopivalla tavalla, joko paikan päällä tai etäyhteydellä. Muutos on toivon mukaan omiaan lisäämään osakkaiden aktiivisuutta osallistua yhtiön päätöksentekoon. ❖



”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](http://kak-laki.fi)

## 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](http://www.delete.fi)

**Delete**



🔧 Maalämpöpumppu voi vaatia kerrostalon sisätiloissa enemmän tilaa kuin mitä valmistajien mainoskuvat antavat ymmärtää. Kuva: Pekka Virolainen

*Lämpöpumpulla energiaa*

# Siirrytäänkö maalämpöön – valmistelu kaiken A ja O

*Maalämpöön siirtyminen kiinnostaa tällä hetkellä taloyhtiöitä, eikä syyttä. Jatkuvat energian hinnan korotukset houkuttelevat kartoittamaan vaihtoehtoisia lämmitysratkaisuja.*

**M**aalämpöhanke on suunniteltava ja valmistettava huolellisesti, aivan kuten taloyhtiön muutkin laajemmat urakat. Kiireellä ei tässäkään kannata edetä. Maalämpöön siirtyminen ei ole kaikille taloyhtiöille mahdollista tai taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

## Hyvä suunnittelu avainasemassa

Lämmitysjärjestelmän uusiminen on mittava investointi. Ennen hankkeeseen ryhtymistä olisi tärkeää selvittää kannattavuus tekemällä investointilaskelma ja suunnitella huolellisesti huomioiden tietyt tekniset sekä juridiset seikat. Lämmitysmuodon muuttamista kannattaa tarkastella



teknistaloudellisella hankesuunnitelmalla. Siinä selvitetään mahdolliset ja investoinneiltaan kannattavat vaihtoehdot. Hankesuunnitelmia laativat LVI-suunnittelijat yhteistyössä sähkö- ja rakennesuunnittelijoiden kanssa.

Hankkeen eri vaiheissa on syytä kilpailuttaa toimijat ennen valintaa. Myös taloyhtiön hankkimat asiantuntijat kannattaa kilpailuttaa ja valita tarjousten perusteella. Tarjouspyyntöjen huolellinen laadinta on erittäin tärkeää.

## Päätöksenteko yhtiökokouksessa

Maalämpöhankkeeseen ja sen rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yhtiökokouksessa. Hanke vaatii useamman yhtiökokouskäsittelyn, joista ensimmäisessä tehdään usein päätös esiselvityksen perusteella hankesuunnitteluun ryhtymisestä ja sen rahoittamisesta. Yhtiökokous myös päättää tarvittavista valtuutuksista hallitukselle (esimerkiksi suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja valvojien kilpailuttaminen ja valinta sekä lainan nostaminen).

Maalämpöön siirtymisen on pääsääntöisesti katsottu olevan sellainen asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettu ns. tavanomainen uudistus, josta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Hankkeen kustannukset jaetaan kaikkien osakkeenomistajien maksettaviksi yhtiöjärjestyksessä määritellyn vastikeperusteen mukaan. Vastoin yleistä virhe käsitystä, hankkeen kustannuksia ei automaattisesti jaeta hoitovastikeperusteisesti, vaan yhtiön on noudatettava yhtiöjärjestykseen kirjattua jakoa hoitovastikkeella ja pääomavastikkeella katettavista menoista.

## Askelmerkit tiivistetysti

Lämmitysmuodon vaihtamiseen tai sen päivittämiseen tulisi sisältyä seuraavia kohtia:

### 1. Hankesuunnitelma

- Laaditaan, kun päätös hankesuunnittelun aloittamisesta ja sen rahoituksesta on yhtiökokouksessa tehty.
- Suoritetaan kohdekatselmus, jossa kartoitetaan kiinteistön historia, nykyinen tekniikka, tekniset tilat ja tontti. Lisäksi selvitetään, löytyykö lämpöpumppulaitteistolle riittävät tekniset tilat, mahtuuko tontille riittävästi energiakaivoja ja voidaanko kohteessa hyödyntää lämmöntalteenottoratkaisuja.
- Vertaillaan eri teknisiä vaihtoehtoja ja tehdään niiden perusteella investointi- ja kannattavuusvertailu. Lisäksi selvitetään esimerkiksi kaukolämmöstä irtaantumisen kustannukset.
- Selvitetään investoinnin rahoitukseen liittyvät seikat, kuten mahdolliset avustukset.
- Viedään päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä ja toteutussuunnitteluvaiheen aloittamisesta sekä rahoituksesta yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

### 2. Toteutussuunnittelu

- Sisältää suunnitelmien laadinnan hanke-suunnitelman perusteella. Nimetään suunnittelijat ja huolehditaan viranomais selvityksistä sekä tarvittavien lupien hakemisesta.
- Yhtiökokous päättää hankkeen toteuttamisesta ja rahoittamisesta sekä myöntää tarvittavat valtuudet jatkotoimiin hallitukselle.
- Toteutussuunnitelmissa laadittujen teknisten ja taloudellisten asiakirjojen pohjalta laaditaan tarjouspyyntöasiakirjat, joiden perusteella urakan kilpailutus toteutetaan.

### 3. Urakkavaihe

- Urakkatarjoukset vertaillaan, ja valitun urakoitsijan kanssa laaditaan urakkasopimus.
- Urakan suoritusta valvovat joko suunnittelijat tai tarkoitukseen palkatut valvojat. LVI-, rakennus- ja sähkötille tarvitaan erilliset valvojat tai sitten suunnittelijat valvovat oman työnsä ohessa.
- Urakan valmistuttua suoritetaan vielä toimintakokeet.
- Urakan jälkeen alkaa takuu aika, joka on yleensä kaksivuotta. Takuu aikana urakoitsija korjaa mahdolliset virheet ja puutteet urakka-asiakirjojen mukaan.

Moni taloyhtiö on saattanut tehdä päätöksen maalämpöön siirtymisestä avaimet käteen -periaatteella, jossa suunnittelun ja asennuksen hoitaa sama yritys. Ennen kuin sopimuksen allekirjoittaa, kannattaa vielä pyytää ulkopuoliselta insinööri-toimistolta selvitystä tarjotusta laitteistokokoonpanosta ja kannattavuuslaskelmista. ❖

*Jos taloyhtiön lämpöpumppuhanke kiinnostaa tai olette jo hankkeessanne edennyt, voi jäsenyhtiö kysyä maalämpöön liittyvistä asioista juridisesta tai lvi-teknisestä neuvonnastamme.*

*Kirjoittajina ovat Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies Sanni Nuutinen ja LVI-asiantuntija Janne Laksola.*





**SAMI TURUNEN**  
ryhmäpäällikkö  
ARA

## ARAn korjausavustukset Ehkäistään ilmastonmuutosta ja edistetään esteetöntä asumista

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää korjausavustuksia sekä henkilöasiakkaille että asuinrakennuksen omistaville yhteisöille. Energia-avustukset ovat nyt kysyttyjä, mutta ARA myöntää avustusta myös muihin asumisoloja kehittäviin hankkeisiin.*

**T**ällä hetkellä näyttää siltä, että korjausavustuksiin olisi ensi vuonna käytettävissä rahaa lähes 27 miljoonaa euroa eli avustuksia on hyvin myönnettävissä. Lisäksi energia-avustuksiin on tulossa 69 miljoonaa ja sähköautojen latausavustuksiin 10 miljoonaa euroa.

Tukea myönnetään erityisesti rakennusten energiatehokkuutta ja esteettömyyttä edistäviin hankkeisiin, mutta myös esimerkiksi sisäilmaa parantaviin suunnittelu- ja korjaustoimiin. Valtion tavoitteena on avustusten myöntämisen kautta sekä ehkäistä ilmastonmuutosta että kehittää ikääntyvän Suomen asumisoloja.

Vuoteen 2030 mennessä Suomessa halutaan olevan miljoona esteetöntä asuntoa. Nyt niitä on noin 400 000 eli paljon on matkaa tavoitteeseen. Uudistuotannon kautta saadaan osa, mutta suuri rooli on korjausrakentamisen kautta tuotetulla esteettömyydellä.

Myös ilmastonmuutoksen ehkäisyn edistämiseksi pitää tehdä vielä paljon töitä. Jokainen asiaa edistävä hanke vie hyvää asiaa eteenpäin. Uusimpana avustuksena ARA on saanut valtuudet myöntää tukea asuinrakennusten kaukolämpölaitteistojen uusimiseen matalalämpötilaiseen kaukolämpöön soveltuviksi. Avustus avataan haettavaksi lokakuussa 2022.

Avustuksia on käytetty kiitettävästi hyödyksi, mutta niitä ei ehkä vielä tunneta riittävän hyvin. Aika on kuitenkin puolellamme asian tunnetuksi tekemisessä, sillä energiatehokkuus on nyt kaikkien huulilla. Taloyhtiöt ja henkilöasiakkaat etsivät ratkaisuja säästääkseen kiinteistöjen ylläpitokuluissa.

Energia-avustuksesta onkin tullut hyvin suosittu. Positiivista on, että samalla tehdään tärkeää työtä ilmastonmuutoksen ehkäisemiseksi.

Uskon, että kun taloyhtiöt tulevat tutuiksi energia-avustusten kanssa, löydetään myös muut ARAn korjausrakentamiseen suunnatut avustukset. Kyse on yksittäisen taloyhtiön kohdalla isoista rahoista, sillä esimerkiksi hissien jälkiasentamiseen tukea on saatavissa jopa 45 prosenttia hissien rakentamiseen liittyvistä välittömistä ja hyväksytävistä kustannuksista.

Vaikka esteettömyysavustuksissa on valtiolla taustamotiivina iäkkäiden asumisen tukeminen, esteettömyydestä hyötyvät kaikki asukkaat kulkiessaan porrashuoneessa lastenrattaiden tai raskaiden kantamusten kanssa. Kuka tahansa voi myös olla milloin vain väliaikaisesti liikuntarajoitteinen.

ARAn korjausavustuksiin kannattaa siis tutustua ARAn verkkosivuilta. Sieltä löytyvät myös tiedot siitä, miten kutakin avustusta voi hakea ja tarvittaessa myös yhteystiedot neuvontapalveluun.

Yhden vinkin haluan kuitenkin antaa tässä kaikille avustushakemuksen jättäville. Suurin syy hakemuksen käsittelyn viivästymiseen on puutteellinen hakemus, joka vaatii lisäselvityksiä. Kun hakemuksen vaadittavat liitteet ovat kerralla toimitettu oikein, hakemuksen käsittelyyn ei mene kauaa aikaa. ♦

*Aiheesta lisää Aran sivuilla:  
[www.ara.fi](http://www.ara.fi) kohdassa Lainat ja avustukset /  
Korjausavustukset*



# Säästöjä lämpöpumpulla ja kiinteistöautomaatiikalla

Suora sähkölämmitys vaihtui  
lämpöpumppuun, lisää säästöjä saadaan  
kiinteistön automatiikan 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 ilma-vesilämpöpumppu, sekä 500 litran Austria Email Siss hybridivaraaja välilapiolla ja sisäisellä käyttövesivaraajalla. Multiheater EVI 25 lämpöpumppu valikoitui kohteeseen sen

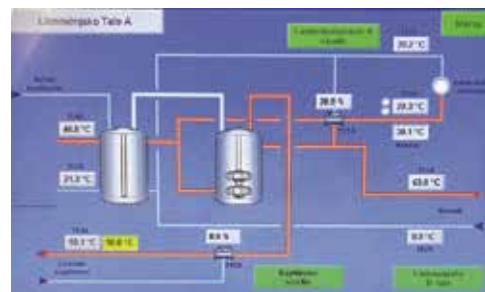
helpon asennuksen ja etähallintajärjestelmän vuoksi. MH Evillä on myös varsin hyvä hinta / teho suhde.

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 automatiikka. 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 ilma-vesilämpöpumppu





# Kolme väärää käsitystä jäsenyydestä

*Teimme keväällä kyselyn jäsenviestinnästämme.*

*Vastausten perusteella näyttää siltä, että jäsenillä on joitakin melko yleisiä vääriä käsityksiä jäsenviestinnästä ja jäsenpalveluista.*

*Tässä kolme yleisintä väittämää:*

1.

## Jäsenpalveluita voi käyttää vain taloyhtiön puheenjohtaja

Jäsenpalveluitamme voivat käyttää niin taloyhtiön puheenjohtaja, hallituksen jäsenet, isännöitsijä kuin toiminnantarkastajakin. Kun koko hallitus on tietoinen ja käyttää palveluitamme, sitä suurempi hyöty jäsenyydestä on taloyhtiölle.



2.

## Palvelut ovat maksullisia

Jäsenmaksuun sisältyy laaja skaala erilaisia palveluja, jotka ovat jäsenille maksuttomia. Puhelinneuvonta on jäsenille aina maksutonta ja sitä on tarjolla laki- ja teknisissä, energia-asioissa ja talous- ja veroasioissa. Maksuttomuuteen poikkeuksen tekevät kirjalliset toimeksiannot (esim. yhtiöjärjestyksen muutos / lausunnot), kokoukset, neuvottelut tai omalle taloyhtiölle räätälöity koulutus. Ne ovat maksullisia ja niistä sovitaan aina erikseen. Tilaaja saa aina ennen tilausta tietää kyseisen työn hinnan ja aikataulun.

Jäsensivuiltamme löytyy paljon oppaita, webinaarin tallenteita ja muita materiaaleja, jotka ovat maksutta jäsenten käytössä. Jäsensivujen käyttö vaatii rekisteröitymisen, jotta jäsenyys voidaan tarkistaa. Kaikille avoimilta nettisivuiltamme löytyy lisäksi paljon hyödyllisiä aineistoja, kuten blogit sekä ajankohtaiset taloyhtiömaailman artikkelit.



3.

## Sähköpostia tulee liikaa

Kiinteistöliitto Uusimaan uutiskirje lähetetään pääsääntöisesti kerran kuukaudessa. Poikkeuksen muodostavat mahdolliset yhdistyksen vuosikokoukseen liittyvät asiat, joista tiedotamme erikseen. Uutiskirjeen lisäksi lähetämme kutsut koulutuksiimme, ja mahdollisia kyselyitä teemme noin 1–3 kertaa vuodessa. Pyrimme pitämään postituksen mahdollisimman vähäisenä, koska ymmärrämme hyvin, että jokaiselle tulee sähköpostia tänä päivänä muutenkin paljon, ja postin lisääntyessä tärkeäkin asia katoaa postitulvan uumeniin.

On hyvä huomata, että taloyhtiöasioista voi tulla muiltakin toimijoilta sähköpostia, johon emme valitettavasti voi vaikuttaa. Meidän postimme tulevat aina Kiinteistöliitto Uusimaan nimellä. Mikäli joltain toimijalta tulee sähköpostia, jota et halua saada, etsi postista kohta ”peruuta” ja klikkaa siitä. Kiinteistöliitto Uusimaa ei koskaan anna jäsentensä tietoja ulkopuolisen käyttöön.



**TEKSTI:** Ann-Mari Sandholm

**KUVAT:** Adobe Stock

**Kiinteistöliitto Uusimaan  
nettisivut löytyvät  
osoitteesta [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)**



# Tiesitkö tämän jäsensivuista?

Tarjoamme paljon tietoa ja apua jäsensivuillamme. Sivut on tarkoitettu kaikille jäsentaloyhtiön vastuuhenkilöille; hallituksen jäsenille, isännöitsijälle ja toiminnantarkastajalle.

Alla muutama makupala sivujen sisällöstä.

## Aiemmat webinaarit tallenteina

Etkö päässyt osallistumaan kiinnostavaan webinaariimme? Ei hätää, tallenne löytyy jäsensivuilta kohdasta **Tilaisuuksien aineistot**.

## Oppaat, lomakkeet, aineistot

Saat maksutta käyttöösi lukuisia hyödyllisiä asiakirjoja: käytännöllisiä oppaita mm. sähköautojen latauspisteistä, ilmalämpöpumpuista, isännöintipalvelun ostamisesta, hallituksen tehtävistä ja vastuista, sekä lomakkeita kuten muutostyölomake ja kunnossapitotarveselvitys.

## Taloyhtiön vastuunjakso 3D

Mikä kuuluu taloyhtiön ja mikä osakkaan vastuulle? Taloyhtiön vastuunjakso 3D -verkkopalvelu näyttää selkeiden kuvien ja selitystekstien avulla tärkeimmät osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut huoneistossa.

## Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen HTHJ-verkkokurssi

Maksuton viisiosainen verkkokurssi, jonka voi suorittaa osissa omaan tahtiin. Suosittelemme kurssia kaikille hallituksen jäsenille.

## NÄIN OTAT JÄSENSIVUT KÄYTTÖÖSI

Ellet vielä ole jäsensivujen käyttäjä, rekisteröidy osoitteessa [www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/rekisteroityminen](http://www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/rekisteroityminen). Jäsennumeron löydät mm. Kiinteistölehdessä takakannesta (alkaa numerolla 3). Voit myös kysyä jäsennumeroa lähettämällä sähköpostia toimistollemme osoitteella [uusimaa@ukl.fi](mailto:uusimaa@ukl.fi).

## Taloyhtiön pelastussuunnitelma -verkkokurssi (TaPe)

Voit asiantuntijoiden opastuksella tehdä oman taloyhtiösi pelastussuunnitelman. Kurssi on helppo suorittaa vaihe vaiheelta.

**Rekisteröidyttäsi** voit kirjautua osoitteessa [www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen](http://www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen).

Jäsensivut löytyvät helposti myös omilta kotisivuiltamme [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi) vasemmalla olevasta sinisestä laatikosta.

# ROCKIA JA REMPPAHOMMIA.



*"Halusimme katolle parhaan mahdollisen tekijän, joka huomioi asukkaat sekä kunnioittaa kiinteistön alkuperää ja historiaa. Arvostamme Vesivekin asennetta tehdä työ aina huolella, oli kyseessä sitten iso tai pienempi remontti." \**

*Sipe Santapukki, Apulanta Oy*

Lahden Harjukadulla sijaitsee yksi Apulannan omistamista, kulttuuri-historiallisesti arvokkaista asuinrakennuksista. Vesivek asensi Museo-viraston suojelukohteena olevaan kiinteistöön Luja-Lauri-katteen, raidoittumattomat Arvo-kourut sekä Pyry- ja Varma-lumiesteet.

**019-211 7390** | Saa soitella, takuulla vastataan!



\* Lue koko juttu: [vesivek.fi/kokemuksia/apulanta-harjukatu](https://vesivek.fi/kokemuksia/apulanta-harjukatu)

