

Kiinteistölehti UUSIMAA

3/2023



Auttavatko vakuutukset, kehittykö talotekniikka?

ILMASTONMUUTOS HAASTAA KIINTEISTÖT

Hulevesijärjestelmä
kannattaa tarkistaa
ja huoltaa ajoissa

Vantaan ratikan
linjaus vie taloyhtiöiltä
autopaikkoja

Kuka korvaa vahingot,
kun naapuritontilla
räjäytetään kalliota?

Hei taloyhtiön hallitus!

Tiesithän, että taloyhtiösi kuuluu Kiinteistöliitto Uusimaahan ja sitä kautta kaikki jäsenyyteen kuuluvat palvelut ovat taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän käytössä.

JÄSENMAKSUUN KUULUVAT PALVELUT:

Laadukas
koulutus

Timanttinen
puhelin-
neuvonta

Monipuoliset
jäsensivut

Ajankohtainen
tiedotus

Oma lehti

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

Lisätietoa jäsenpalveluista: www.ukl.fi/palvelut



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiöiltä eivät haasteet loppu – hyvä hallitustyö entistä tärkeämpää

Inflaatio laukkaa, korot nousevat ja kiinteistönhoidon kustannukset jatkavat kasvuaan. Energian säästämisen keinot ja energiaremontit puhuttavat. Eivätkä vanhat tutut putki-, katto- ja julkisivuremonttitarpeet ole kadonneet minnekään. Taloyhtiön toiminnan ja talouden suunnittelu on juuri nyt harvinaisen monen haasteen keskellä. Aktiiviselle hallitustyölle on suuri tarve.

Taloyhtiön hyvä hoitaminen tarkoittaa suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä. Perustellut ja tarpeelliset korjaushankkeet eivät saisi jäädä tekemättä kustannusnousuista huolimatta. Jos katto tai putket vuotavat, tarpeellisten peruskorjausten lykkääminen tulee vuotovahinkojen korjauksina vielä kalliimmaksi kuin kohonneet kustannukset. Toisaalta ei-välttämättömiä hankkeita on varmasti ihan viisastakin arvioida kriittisesti. Tässä harkinnassa hallitukset yhdessä isännöitsijöiden kanssa ovat avainasemassa.

Kiinteistöverojen nousu uhkaa

Vuoden 2022 kiinteistöverosta yli kolmannes kertyi pääkaupunkiseudun kiinteistöistä. Maan hallitus julkisti 29.8. luonnoksen esitykseksi, jolla maapohjan veroprosentin alaraja nousisi 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin. Yläraja ehdotetaan säilyväksi 2 prosentissa. Monissa kunnissa, kuten Helsingissä, on verotettu juuri tuo valtion lailla määräämä minimiprosentti. Nyt kaavailtu korotus tarkoittaisi siis 40 prosentin korotusta asuinkiinteistöjen maapohjan verotukseen, joten prosentuaaliset korotukset iskevät euroina eniten juuri kalliin maapohjan alueille.

Kiinteistöliitto Uusimaa luonnollisesti vastustaa korotushanketta, mutta pahaltahan tilanne näyttää. Kyseessä on jo kolmas hallitusohjelma, jossa kiinteistöverotusta pyritään uudistamaan siten, että entistä suurempi maksurasitus kohdistuisi juuri Uudenmaan ja muiden kasvukeskusten alueelle.

Kiinteistökustannukset kasvussa

Syyskuussa julkistettu Kiinteistöliiton indeksitalovertailu näytti havainnollisesti sen, kuinka lähes kaikki kiinteistökustannukset

ovat edelleen kasvamassa, mutta kaupungeissa on isoja eroja. Helsingissä kulut kasvoivat vuodessa 9,2 prosenttia ja viidessä vuodessa 37 prosenttia, kun vastaavasti Espoossa kulut putoivat 4 prosenttia vuodesta 2022. Myös Vantaalla kustannusten nousu on ollut maltillisempaa kuin Helsingissä, jossa suurimmat yksittäiset nousun tekijät ovat kaukolämpö ja kiinteistöverot.

Haasteet eivät loppu edunvalvontarintamallaan. Jatkamme toimiston, yhdistyksen hallituksen ja yhteistyökumppaneidemme kanssa jäsenille tärkeiden asioiden esille tuomista ja niihin vaikuttamista.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistälehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
4. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Ilmastomuutoksen mukanaan tuomien ääri-ilmiöitä ja niihin varautumista käsitellään tässä numerossa rakennusten teknisen kestävyys, vakuutusturvan ja hulevesien kannalta. Kuva: Pekka Piiparinen/Vastavalo.net



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Kari Långsjö

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

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

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistömedia.fi/tietosuojaseloste



AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

Kun taloyhtiösi hallitus haluaa vaihtaa nykyisen isännöinnin parempaan, ota yhteys Isännöintimeklariin. Tarjoamme puolueettoman kilpailutuspalvelun, jossa vertailemme 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

Isännöinnin ihmelääke on ihmettä yksinkertaisempi

Hyvän isännöinnin kulmakivenä on kolme isännöitsijää – tiimi, jonka kanssa johdat taloyhtiösi arkea ja tulevaisuutta.



ENEMMÄN TUNTEJA

Hallituksen tehokkaampi ajankäyttö



JOHTAJUUS PALVELUNA

Älä anna vastuun arjen johtamisesta valua hallitukselle



TYYYTYVÄISET ASUKKAAT

Asiakastyytyväisyys hallituksen kokouksissa 4,4/5

Lue lisää isännöinnin
ihmelääkkeestä

WWW.SKHF.IHMELAAKE



Kiinteistölehti

UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 3/2023

3 PÄÄKIRJOITUS

Hyvä hallitustyö entistä tärkeämpää

5 AJANKOHTAISTA

Ajankohtaista Uudeltamaalta

10 Ilmastomuutos haastaa myös kiinteistöt

13 Ilmastomuutos, kiinteistövahingot ja vakuutukset

14 Vantaan ratikka viemässä taloyhtiöiltä autopaikat



16 Räjätystyöt aiheuttivat halkeamia naapuritaloissa

19 EDUNVALVONTA

Kiinteistöveroitus taloyhtiön uhkana

20 Rakennustyölle tarkkailija - ohjekortti on ilmestynyt

22 Selvitääkö huoneistotietojärjestelmään kunnialla?

24 Indeksitalo 2023 - Asumisen kallistuminen kiihtyy

26 Missä kunnossa on taloyhtiösi hulevesijärjestelmä?



28 ASIAANTUNTIJA TUTUKSI

Lakimies Katriina Sarekoski

30 ASIAANTUNTIJALTA

Yhdistyksen hallitus edistää jäsenyhtiöiden arjen asioita

32 LAKI JA OIKEUS

Osakkaan salaremontin seuraamukset

34 NEUVONTA

Kattoikkunan vuotovahingot ja puun kaatolupa

36 KOLUMNI

Asukkaat ja osakkaat ansaitsevat pätevän hallituksen

38 Yhdistys tiedottaa

Helsingin keskustan toimitiloja asuinkäyttöön

Helsingin pormestari **Juhana Vartiainen** haluaa helpottaa keskusta-alueen toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

- On selkeä, pidempiaikainen trendi, että liike-elämä ja toimitilat tarvitsevat vähemmän neliöpinta-alaa. Samaan aikaan kaikissa suurissa kaupungeissa pohditaan, miten ihmisiä saadaan houkuteltua ydinkeskustaan. Nyt on korkea aika käynnistää tämä työ ja edetä ripeästi kohti konkretiaa, pormestari Vartiainen toteaa.

Toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset, kuten etätyön lisääntyminen, ostoskäyttäytymisen muutos ja keskustatilan kysynnän muutos kohti elämyksellisyyttä, ovat luoneet tarpeen arvioida rakennusten käyttötarkoitusten muutosten periaatteita.

Syksyllä alkavan selvitystyön jälkeen käyttötarkoitusten muutoksia koskevia linjauksia tullaan todennäköisesti päivittämään.



Pormestari Juhana Vartiainen mukaan asumisen lisääminen keskusta-alueella on keskeinen keino keskustata-alueiden elävöittämisen kehittämisessä. Kuva: Helsingin kaupunki

Korjausrakentaminen 2023 -illassa paljon ajankohtaista asiaa

Korjausrakentaminen 2023 -ilta tarjoaa ajankohtaista asiaa taloyhtiöiden hallituksen jäsenille. Seminaarin aiheina ovat muun muassa aurinkopaneelit, päätöksenteko sähköautojen latauspisteistä ja energiaremontti taloyhtiössä. Seminaaria täydentää alan toimijoita esittelevä näyttely.

Kaikille avoin tilaisuus järjestetään koronan jälkeen nyt ensimmäistä kertaa lähitapahtumana 15.11. Paikkana on Meeting Park Oasis, Ruoholahti.

Ilmoittaudu mukaan Kiinteistöliitto Uusimaan verkkosivuilta ukl.fi/tapahtumat.



ARAN avustukset taloyhtiöille

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia. Ne kohdistuvat asuntokannan korjaukseen ja asuinolojen parantamiseen. Energia-avustusta ja avustusta matalalämpöiseen kaukolämpöön siirtymiseksi voi hakea tämän vuoden loppuun. ARAn sivuilla on selkeät ohjeet avustusten hausta, myöntämisestä ja maksamisesta.

Taloyhtiöille myönnettäviä avustuksia ovat muun muassa:

- Avustus uuden hissin jälkiasentamiseen
- Avustus liikkumisesteiden poistamiseen
- Avustus kuntotutkimukseen ja peruseräparannuksen suunnitteluun
- Avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen

Katso lisätiedot ja hakuohjeet sivuilta ara.fi.

Voit myös asioida sähköpostilla korjausavustus.ara@ara.fi



Energia-avustusten määräraha vuodelle 2023 on yhteensä lähes 99 miljoonaa euroa.

Väestönsuojat pääosin kunnossa

Sisäministeriön tuoreen selvityksen mukaan valtaosa, 91 prosenttia, Suomen väestönsuojista on hyvässä kunnossa, mutta korjaustarpeitakin on. Säännöllisen huollon laiminlyönti, virheet suunnittelu- ja asennusvaiheissa ja korjaustoissa sekä virheet suojan käytössä ja varusteissa ovat yleisimpiä syitä korjaustarpeelle.

Väestönsuoja on tila tai rakennus, jonka tehtävä on suojata väestöä esimerkiksi aseellisen hyökkäyksen tai

kaasu- tai myrkkynuodon sattuessa. Ne sijaitsevat usein kerrostalojen tai julkisten rakennusten kellarikerroksissa. Lain mukaan väestönsuoja pitää olla käyttöön otettavissa 72 tunnissa viranomaisen käskystä.

Suomessa on noin 50 500 väestönsuojaa, joissa on yhteensä noin 4,8 miljoonaa suojapaikkaa. Pääkaupunkiseudulla, jossa käydään paljon töissä muualta, suojapaikkoja on enemmän kuin pääkaupungissa on väestöä.



📍 Tyypillisesti väestönsuoja sijaitsee kerrostalon kellarikerroksessa. Kuva: Tuomas Selänne

Kiinteistöliiton kunniamerkki arvostuksen osoituksena

Suomen Kiinteistöliitto myöntää tunnustuksia kiinteistöalalla toimimisesta. Kiinteistöliiton kunniamerkki on tunnustus kiinteistöalan pitkäaikaisesta ja ansiokkaasta työstä. Näitä merkkejä voivat hakea kaikki kiinteistöalan toimijat.

Kunniamerkkiä annettaessa kerrotaan, että pitkäaikainen työ on arvokasta eikä sitä ole tehty turhaan. Jos työyhteisössä tai taloyhtiössä on henkilö, jonka työtä arvostetaan, on kunniamerkki yksi hyvä tapa osoittaa kiittollisuutta. Kunniamerkki voidaan myöntää esimerkiksi ansioituneelle hallituksen puheenjohtajalle tai jäsenelle, isännöitsijälle, talonmiehelle, siivoojalle, tilintarkastajalle, kirjanpitäjälle, huoltoyhtiön henkilökunnalle tai muulla tavoin kiinteistöalalla työskenteleville.

Kiinteistöalan kunniamerkit (pronssi 10 v., hopea 20 v. ja kulta 30 v.) ovat maksullisia, ja hakemuslomake löytyy liiton sivulta kiinteistoliitto.fi/palvelut/kunniamerkit/.



Etsimme vuoden puheenjohtajaa ja taloyhtiötekoa

Kiinteistöliitto Uusimaa hakee alueeltaan vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaa sekä vuoden taloyhtiötekoa. Kilpailun myötä halutaan nostaa esiin positiivisia tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat vaikuttaneet kiinteistö- ja taloyhtiöalan kehittämiseen.

Puheenjohtaja huolehtii hallituksen toiminnasta ja tekee arvokasta työtä taloyhtiön sekä kaikkien osakkaiden hyväksi. Vuoden taloyhtiöteko voi puolestaan olla onnistunut korjaushanke, hyvin palveleva yritys tai sen työntekijä tai aktiivinen henkilö, joka tuo positiivisuutta taloyhtiöön. Kilpailujen voittajat palkitaan lahjakortein sekä kunniakirjoin. Voittajien valinnassa painotetaan erityisesti positiivista palvelukokemusta, toiminnan innovatiivisuutta ja ymmärrystä taloyhtiön toiminnasta. Raatina toimii Kiinteistöliitto Uusimaan hallitus.

Uudenmaan voittajat ovat mukana koko maan kilpailussa, jonka voittajat palkitaan Helsingin Taloyhtiötapahtumassa keväällä 2024. Tunnustuksen lisäksi Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja saa noin 2 000 euron arvoisen palkinnon.

Lisätietoja kilpailusta antavat toiminnanjohtaja Mika Heikkilä, mika.heikkila@ukl.fi tai asiakkuuspäällikkö Marika Sipilä, marika.sipila@ukl.fi.

Ehdota osallistujaa 27.10.2023 mennessä verkkosivuilla ukl.fi.



As Oy Säästörasti voitti vuoden 2023 linjasaneerauskilpailun

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry:n järjestämän vuosittaisen linjasaneerauskilpailun on voittanut As Oy Säästörasti Helsingistä.

Kuuden talon ja 230 asunnon 1970-luvun kiinteistön hanke oli mittava. Yhtiössä uusittiin sähköt, viemärit ja vesiputket sekä saneerattiin kaikki märkätilat. Myös hissit, huoneistojen ovet ja lukitusjärjestelmä uudistettiin. Lämmön talteenotto asennettiin kuuteen taloon, sähköautojen latauspaikkoja rakennettiin sekä aurinkopaneelivoimaloita asennettiin jokaisen talon katolle. Yhtiöön asennettiin myös One4all-info- ja varausjärjestelmä. Yhtiö sai ARAlta energia-avustusta energiatehokkuuden parantamiseen ja sähköautojen latauspaikkojen rakentamiseen.

Säästörastin vinkit saneerausta suunnitteleville:

- Valitkaa pitkän tähtäimen ratkaisuja.
- Toteuttakaa useita toimia kustannustehokkaasti kerralla.
- Älkää säästäkö suunnittelukustannuksissa sekä nykytilan tutkimisessa.
- Ottakaa urakoitsija hyvissä ajoin mukaan suunnitteluun.
- Toteuttakaa hankkeet mieluummin liian aikaisin kuin liian myöhään.
- Osallistakaa osakkaat heti alusta alkaen.

Kilpailun yhtenä kriteerinä oli tavoitteellinen strategialähtöisyys ja sen näkyminen koko prosessissa. Lisäansioita olivat muun muassa elinkaari- ja energiatalous, sekä remontin tekninen ja taloudellinen onnistuminen. Voittaja täytti kilpailukriteeristön yli odotusten.

Onnistuneita linjasaneerauksia on palkittu jo vuodesta 2008. Kilpailun voittaja julkistettiin Kiinteistömessuilla 11.10.

As Oy Säästörasti sai yhtiön julkisivuun kiinnitettävän kunniakilven tunnustukseksi onnistuneesta remontista. Kilpailulautakunnassa oli edustettuna myös Kiinteistöliitto Uusimaa ja Suomen Kiinteistöliitto.

Isännöinnin eettiset ohjeet lehden liitteenä

Tämän vuoden helmikuun alusta on isännöintialalla otettu käyttöön uudet isännöinnin eettiset ohjeet. Ohjeet sitovat varsinaisesti Isännöintiliiton jäseniä, mutta ne on tarkoitettu ohjeistukseksi myös koko isännöintialalle. Eettiset ohjeet korostavat avoimuutta ja luovat perustan toimivalle yhteistyölle.

Taloyhtiön hallituksen on hyvä tuntee isännöinnin eettiset ohjeet ja pyrkiä vaatimaan omalta isännöinniltään ohjeiden mukaista toimintaa. Tämän lehden mukaan on liitetty ohjeet, jotka löytyvät myös sähköisesti jaettavaksi osoitteesta: kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/eettisetohjeet/

Isännöintiseminaari 21.11.2023

Isännöinti on aiheena myös marraskuun tilaisuudessa taloyhtiöiden hallituksen jäsenille. Ohjelmassa perehdytään isännöinnin eettisiin ohjeisiin ja niiden käytännön vaikutuksiin taloyhtiön ja isännöinnin yhteistyössä. Lisäksi tutustutaan uudistuksen alla olevaan isännöinnin valvonta- ja kantelumenettelyyn. Illassa julkistetaan myös jäsenille teetetyn isännöintiin liittyvän kyselyn tulokset.

Tervetuloa kuuntelemaan ja vaikuttamaan. Tilaisuudesta ja ilmoittautumisesta tarkemmin yhdistyksen tapahtumasivulla ukl.fi/tapahtumat/



Järkeä energiankäyttöön – tiedota myös asukkaita

Energiansäästö ja järkevä energiankäyttö on näin syksyn saavuttua syytä ottaa taloyhtiössä esille. Eniten energiaa taloyhtiössä kuluu lämmitykseen ja lämpimään käyttöveteen. Hoitokuluista jopa 30–40 prosenttia menee energiaan ja veteen.

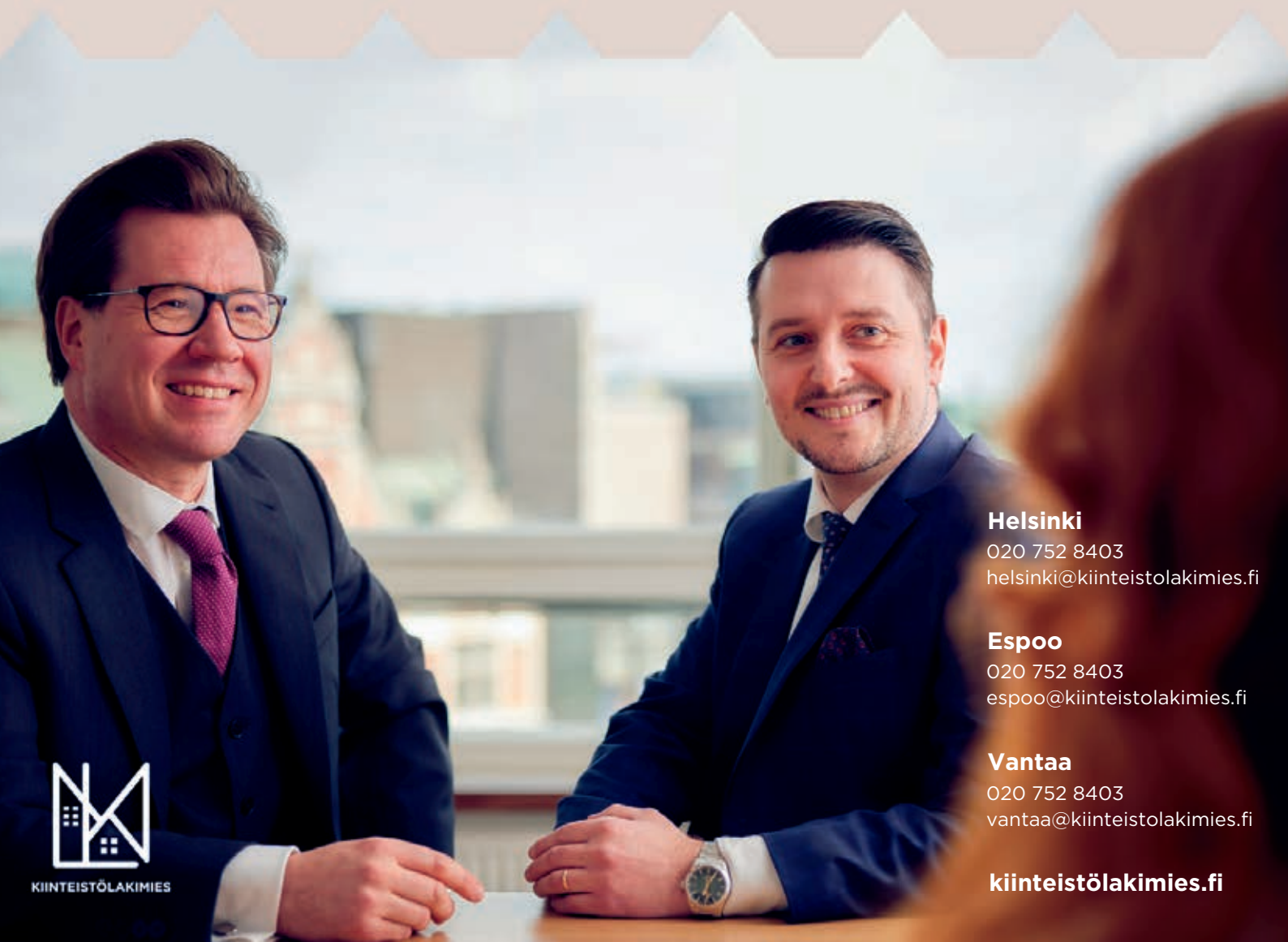
Jokainen asukas voi omilla toimillaan vaikuttaa energiankulutukseen. Järkevällä energiankäytöllä sekä oikein toimivilla laitteilla voidaan säästää euroja ja samalla lisätä asumisviihtyyttä. Osallista myös asukkaat energiatalkoihin sekä seuraamaan kodin energialaitteiden toimivuutta.

Vinkkejä, oppaita ja koulutusmateriaalia löytyy vapaasti käytettäväksi osoitteesta ukl.fi/energiansaasto/

Haasteita taloyhtiössä?

Saat Kiinteistölakimieheltä asiantuntevaa lakiapua kaikissa taloyhtiöihin ja kiinteistöihin liittyvissä kysymyksissä.

Lakimiehemme tuntevat yhtiölainsäädännön monimutkaisuudet ja ovat tukenasi taloyhtiön eteen tulevissa tilanteissa. Varaa maksuton alkukartoitus.



Helsinki

020 752 8403

helsinki@kiinteistolakimies.fi

Espoo

020 752 8403

espoo@kiinteistolakimies.fi

Vantaa

020 752 8403

vantaa@kiinteistolakimies.fi



KIINTEISTÖLAKIMIES

kiinteistolakimies.fi



Ilmastonmuutos haastaa myös kiinteistöt

Taloyhtiöiden tulee ennakoida ilmastonmuutoksen vaikutuksia kiinteistössään. Ilmaston on jo pidemmän aikaa ennustettu lämpenevän, sademäärien kasvavan, tuuliolojen voimistuvan ja rankkasateiden yleistyvän. Näihin muutoksiin olemme saaneet tottua viime vuosien aikana.

Mikroilmaston muuttuminen rankemmaksi lisää vaipparakenteiden vaurioitumisalttiutta ja sen seurauksena esimerkiksi julkisivurakenteiden kuivuminen on talvella hitaampaa kuin kesällä. Kuva: Pixabay





☞ Suunnitelmallinen kiinteistöpito lisää sekä kiinteistön että sen asukkaiden tyytyväisyyttä.
Kuva: Eero Nurmikko

Ilmastonmuutos tulee vaikuttamaan yhä enemmän kiinteistöjen käyttöön, ylläpitoon ja korjaamiseen rasisolujen muuttuessa rankemmiksi. Kiinteistön ylläpito- ja korjaussyölien taajuus tulee tihentymään, koska erilaisia tarkastuksia sekä huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimia joudutaan vääjäämättä tekemään aikaisempaa useammin.

Ilmastonmuutos voi vaikuttaa taloyhtiössä esimerkiksi

- asuinhuoneiston sisäilmaoloihin
- rakennuksen vaipparakenteen rasisustasoon ja
- tonttialueen kosteusrasitukseen.

Asuinhuoneiston sisäilmaolot

Keskilämpötilojen noustessa ja hellejaksojen yleistyessä taloyhtiöt ovat törmänneet kesäisin asuinhuoneistojen yllämpenemiseen. Yllämpenemistä on pyritty taklaamaan vähentämällä huoneistojen aurinkokuormaa muun muassa sälekaihtimien ja rakenteellisten ratkaisujen avulla sekä erilaisten teknisten laitteiden ja järjestelmien avulla. Viime vuosina rakennuksiin on asennettu yhä kiihtyvällä tahdilla tilojen viilennykseen soveltuvia teknisiä laitteita, kuten ilmalämpöpumppeja.

Vaipparakenteen rasisustaso

Ilmasto-olujen muuttuessa rakennuksen vaipparakenteiden, kuten julkisivujen ja kattorakenteiden, rasisustaso on muuttunut rankemmaksi. Vaipparakenteen rasisustasoon vaikuttaa paikallisen ilmaston lisäksi rakennuksen ympärille muodostuva mikroilmasto.

Haastavin mikroilmasto muodostuu tavanomaisesti rannikkoalueilla etelän ja lounaan puolisiin julkisivuihin. Julkisivurakenteiden vaurioitumisalttiuden arvioiminen on kuitenkin vaikeaa, koska rakennukset ovat vaurioherkkydeltään erilaisia. Suurin osa kerrostalokannasta on rakennettu 1960–1990, jolloin rakentamisessa ei vielä tunnettu riittävästi kriittisten rakennusosien, kuten julkisivujen, käyttöikänsä vaikuttavia tekijöitä.

Suurin muutos rakennusta ympäröivässä mikroilmastossa tulee koskemaan syksyä ja talvea, jolloin sade tullaan saamaan yhä useammin lumen sijaan vetenä. Mikroilmaston muuttuminen rankemmaksi lisää vaipparakenteiden vaurioitumisalt-

tiutta ja sen seurauksena esimerkiksi julkisivurakenteiden kuivuminen on talvella hitaampaa kuin kesällä. Kohonnut rasisustaso voi altistaa rakennusmateriaalit myös mikrobiologiselle vaurioitumiselle.

Asuinhuoneiston käytössä ja ylläpidossa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten nykytilan ja korjaustarpeen seuraamiseen, sekä kriittisten korjausten oikea-aikaiseen toteuttamiseen. Kestävässä korjauskäytännössä on myös yhä enemmän otettava huomioon käytettävien materiaalien ja rakenneratkaisujen soveltuvuus muuttuvissa oloissa.

Tonttialueen kosteusrasitus

Ilmastonmuutoksen seurauksena kasvava sademäärä aiheuttaa omat haasteensa tonttialueen hulevesien ja rakennuspohjan kuivatuksen osalta. Maanpinnan kuivatus ja hulevesien hallinta on suunniteltava ja toteutettava siten, että vedet johdetaan pois rakennuksen vierestä aiheuttamatta haittaa rakennukselle tai sen käytölle. ♦

AIHEESTALISÄÄ: Hulevesistä sivulla 26.

Jari Virta
tekniikan tohtori
rakennustekninen kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa

Mikroilmastolla tarkoitetaan ilmasto-oloja rakenteiden pinnoilla ja niiden välittömässä läheisyydessä. Siihen vaikuttavat esimerkiksi rakennuksen lähiympäristö, tuuliolot, auringonsäteily, pinnan väri, maanpinnan muoto ja rakenteelliset ratkaisut.

Kestävällä rakentamisella tarkoitetaan esimerkiksi energia- ja materiaalitehokasta rakentamista, jolla tuotetaan pitkäikäistä, mahdollisimman vähän energiaa, huoltoa, kunnossapitoa ja korjausta vaativaa rakennuskantaa.

Ilmastonmuutos lisää kiinteistövahinkoja – auttavatko vakuutukset?

Ilmastonmuutoksen on ennakoitu lisäävän ja voimistavan luonnonilmiöitä, jotka aiheuttavat vahinkoja myös suomalaisille taloyhtiöille. Myös tuhoeläinvahinkojen on arveltu lisääntyvän kiinteistöissä.

Taloyhtiö pystyy suojaamaan itseään vakuutuksilla, mutta on tärkeää ymmärtää, mitkä ovat vakuutuksen antaman turvan rajat. Olennaista on myös se, mistä vakuutusyhtiöstä ja minkälainen tuote on hankittu, koska vakuutusehdot vaihtelevat.

Taloyhtiöllä on yleensä kiinteistövakuutus, jonka omaisuus-osassa on otettu huomioon myös luonnonilmiöitä.

Sateet ja myrskyvahingot

Myrskyn aiheuttama vahinko on yksi yleisimpiä kiinteistövakuutuksesta korvattavia luonnonilmiöitä. Tyypillisin tapa määritellä korvattavuus on, että puuskatuulen nopeuden pitää olla vähintään 21 m/s. Osassa tuotteista kerrotaan kuitenkin, että tuulen keskinopeuden pitäisi olla 14 tai 15 m/s. Tässä on tärkeää huomioida, että keskinopeuden ylittyminen vaati selkeästi enemmän kuin vastaavan puuskatuulen rajan ylittyminen.

Osa laajemmista kiinteistövakuutustuotteista korvaa tuulivahinkoja paremmin, koska niissä ei ole määritelty erikseen tuulen nopeutta. Tällöin korvataan tuulen aiheuttama äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko.

Rankkasadevahinkoja korvataan yleisimmin silloin, kun on satanut yli 30 millimetriä tunnissa tai yli 75 millimetriä vuorokaudessa ja vesi menee rakennukseen maanpinnan, maaperän tai putkistojen kautta. Sadevahingon korvattavuus on tällaisten vaatimusten vuoksi asetettu näissä tuotteissa varsin korkealle. Tällaisia vahinkoja kuitenkin sattuu voimakkaiden sateiden aikana, eli joskus nämä rajat myös ylittyvät.

Osassa tuotteista ei ole rankkasadevahingoissa mainittu millimetrejä lainkaan, eli näissä vakuutuksissa korvattavuus on parempi. Mutta on myös olemassa kiinteistövakuutustuotteita, joissa sadevesivahinkoja ei korvata lainkaan. Raesadevahinkoja puolestaan korvaavat melkein kaikki kiinteistövakuutustuotteet.

Tulvat sekä tuhoeläimet

Merivesi- ja vesistötulvissa korvattavuuden edellytyksenä on yleensä, että tulvan esiintymistodennäköisyys on kerran 50

vuodessa tai harvemmin. Tämän rajan ylittäviä vahinkoja sattuu suomalaisille taloyhtiöille erittäin harvoin, eli tulvavahinkojen korvattavuus on varsin heikko. Osassa vakuutustuotteista tulvat on rajattu kokonaan pois korvattavuuden piiristä.

Tuhoeläinten torjunnasta aiheutuvat kulut eivät ole lähtökohtaisesti kiinteistövakuutuksesta korvattavia. Kuitenkin monet kiinteistöjen vakuuttamiseen erikoistuneet vakuutusmeklarit ovat luoneet tätä varten taloyhtiöille erillisiä tuotteita. Myös yksi kiinteistövakuutuksia tarjoava vakuutusyhtiö on luonut tuotteen, joka korvaa tuhoeläintorjuntaa.

Koska tuhoeläintorjuntaa tehdään taloyhtiöille yhä enemmän, ovat tällaiset vakuutustuotteet nykyään varsin suosittuja. Esimerkiksi vakuutusmeklari Howden Finlandin TorjuntaPLUS-tuotteeseen tehtiin viime vuonna lähes 500 uutta vahinkoilmoitusta, ja tänä vuonna kokonaismäärä tulee kasvamaan. Yleisesti arvioidaan, että tuhoeläintorjunnan määrä tulee entisestään kasvamaan tulevaisuudessa, ja erillistuotteet korvaavat näitä vahinkoja varsin kattavasti. Yleisimpiä vahingon aiheuttajia ovat jrsijät eli rotat ja hiiret sekä erilaiset hyönteiset, kuten luteet ja sokeritoukat.

Varautuminen keskeinen osa kiinteistön riskienhallintaa

Taloyhtiö voi siis saada tapauksesta riippuen vakuutustuotteista turvaa ilmastonmuutoksen aiheuttamiin vahinkoihin, mutta on tärkeää muistaa, että kiinteistön riskienhallinnassa tulee huomioida myös sellaisia keinoja, joilla estetään tai ainakin rajoitetaan vahinkojen syntymistä. Myös vakuutusten suojeluehdot edellyttävät tietyissä tapauksissa tällaisia toimia, eli niinkin tulisi ehdottomasti tutustua. ♦

Jani Korhonen
palvelujohtaja
Howden Finland Oy



Vantaan ratikka vie taloyhtiöiltä autopaikat

Vantaan raitiotien linjaus Mellunkylästä länteen huolestuttaa taloyhtiöitä Länsimäessä. Useat kymmenet autopaikat ovat jäämässä myös Jokeri 3:na tunnetun ratikkareitin linjausten alle.



📍 Vantaan ratikka parantaa poikkitaista joukkoliikennettä ja voi myös nostaa asuntojen arvoa, mutta tarvitaanko molemmin puolin kevyen liikenteen väylää, kysellään Länsimäessä, jossa ollaan huolissaan taloyhtiöiden parkkipaikkojen puolesta. Havainnekuva on Vaaralan kohdalta. Kuva: Vantaan kaupunki.

Alueen asukkailla on huoli siitä, minne asukkaiden autot jatkossa sijoitetaan – ja missä autoja pidetään, kun rakennusaikana vielä useampi autopaikka tulee olemaan pois käytöstä. Osassa tontteja kaupungin suunnitelman toteuttaminen näyttäisi edellyttävän lähes koko tontin infran uudelleenrakentamista.

Esimerkiksi Länsimäentien poikkikadulla sijaitsevat As Oy Keihäsrinne, As Oy Kuntopuisto ja As Oy Vantaan Suunnistajankuja 10 joutuvat suunnitelman myötä rakentamaan lähes koko pysäköintialueensa uudelleen raitiotien takia.

Toimitusjohtaja ja isännöitsijä **Kaija Niemi** Länsimäen Kiinteistöpalvelu Oy:stä kertoo, että kaupungin aiemmissa suunnitelmissa autopaikkoja oli siirretty myös kadun länsipuolelle, mutta kyseiset tontit on jo rakennettu täyteen autopaikkoja, joten suunnitelmat perustuivat vanhentuneisiin tietoihin. Puistoalueelle suunniteltu monitoimirakennus, johon tulee

myös parkkipaikkoja, ei riitä paikkaamaan Länsimäen Kiinteistöpalvelun isännöimien 11 taloyhtiön autopaikkojen tarvetta.

– Asemakaavan määrittämistä pysäköintipaikoista on alueella toteutettu vasta 60 prosenttia. Taloyhtiöitä arveuttaa nyt, tuleeko yhtiöille nyt voimaan niiden aiemmin välttämä pysäköintilaitoksen rakentamisvelvoite.

– Rakennusvaiheessa parkkipaikkoja häviää vielä enemmän tai ne jäävät hankalien kulkuyhteyksien taakse, mikä sekin huolestuttaa asukkaita, Niemi lisää.

Taloyhtiöt ovat 40–100 huoneiston yhtiöitä. Muutos koskee noin sataa autopaikkaa – rakennusaikana huomattavasti suurempaa määrää.

Väheneekö pysäköintitarve

Julkisen liikenteen strategioissa muistutetaan usein, että

tutkimusten mukaan pikaraitiotie tulee sekä nostamaan tonttien arvoa että vähentämään autopaikkojen tarvetta. Niemi myöntää, että näin ehkä isossa kuvassa on, mutta muistuttaa, ettei kaupunki ole vähentänyt asemakaavan mukaista taloyhtiöiden veloitetta autopaikkojen määrästä.

Jos pysäköintitiloja joudutaan rakentamaan, se tuo merkittäviä kustannuksia.

– Kyllä tässä nyt kovasti odotetaan kaupungilta mu-
kaantuloa haasteen ratkaisemiseksi, Niemi sanoo.

Isännöintitoimisto on määräaikaan mennessä tehnyt muistutuksen kaikkien taloyhtiöiden puolesta nähtävillä olleeseen katusuunnitelmaan, nyt odotellaan kaupungin vastausta.

Verkossa nähtävillä olevista katusuunnitelmista selviää, mitä taloyhtiöitä muutokset tulevat koskemaan, mutta siitä ei selviä, miten kaupunki kutakin tonttia tulee kohtele-

maan ja millä periaatteilla maata esimerkiksi lunastetaan tai mitä tapahtuu Länsimäentien itäpuoliselle voimajohdolle.

Yksi pyörätie voisi riittää

Asukkailta on tullut jo yksi hyvä ratkaisuehdotus. Uudessa kaavassa kevyen liikenteen väylä on piirretty kulkemaan molemmin puolin Länsimäentietä. Jos väylä rakennettaisiin nykyiseen tapaan vain kadun toiselle puolen, poistuisi kadun länsipuolella muutostarve lähes kokonaan.

– Tässäkin on vielä haasteensa, eli kuinka autopaikoille kulku järjestettäisiin rakennustöiden aikana. Odotamme myös Kiinteistöliitolta tukea asian selvittämiseksi. Helsingin puolella vastaaviin tapauksiin on jo löydetty ratkaisuja Jokerinlinjan rakentamisen yhteydessä, Niemi toivoo. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

Oman alueen kaavaa kannattaa aina seurata

Usein alueen asukkaat ovat parhaita asiantuntijoita alueelle ehdotettujen uusien järjestelyjen käytännön toimivuudesta, joten taloyhtiöiden onkin suositeltavaa pyrkiä olemaan aktiivisia jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa hanketta.

Kysyimme Kiinteistöliitto Uusimaan juristilta **Sanni Nuutiselta**, miten taloyhtiöt voisivat valvoa etujaan tämääntapaisten hankkeiden yhteydessä. Nuutinen huomauttaa, että kyseessä on mittava hanke, jonka suunnittelu sisältää useita eri vaiheita ja vaikutusmahdollisuuksia. Ratikan reiteille laaditaan muun muassa katu- ja puistosuunnitelmia sekä asemakaavoja, jotka mahdollistavat aikanaan reittien rakentamisen.

– Kaavoitusmenettelyssä osallisilla on jo kaavatyon alussa mahdollisuus jättää mielipiteensä suunnitelmista. Kun kaavaehdotus valmistuu ja asetetaan julkisesti nähtäville, on mahdollisuus jättää asiasta muistutus.

Nuutinen neuvoo, että niitä laadittaessa kannattaa kaava-aineistoon tutustua huolellisesti ja perustella näkemykset mahdollisimman selkeästi ja johdonmukaisesti.

– Lain mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on kunnan ilmoitettava perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Tämä vastine on hyvä keino saada tietoa siitä, millä tavalla kaavaa laativa viranomais suhtautuu esitettyyn kaavaa koskevaan mielipiteeseen, Nuutinen kertoo.

Hankkeen alkuvaiheessa vaikuttaminen on luonnollisesti helpompaa, kun ratkaisuvaihtoehtoja ei ole vielä

lyöty lukkoon. Jos palautteen antaminen ei kuitenkaan johda yhtiötä tyydyttävään lopputulokseen ja kaava hyväksytään, voi kaavan hyväksymispäätöksestä tehdä valituksen tietyillä laissa määritellyillä valitusperusteilla 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valituksen käsittelee hallinto-oikeus.

– Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan valitusajan jälkeen julkaistavalla kuulutuksella. Kun kaava saa lainvoiman, voi kaavan toteuttaminen alkaa.

Nuutisen ohje taloyhtiöille on, että kannattaa aktiivisesti seurata oman alueen hankkeiden edistymistä ja pyrkiä vaikuttamaan suunnitelmiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ajantasaisin tieto hankkeen etenemisestä löytyy usein kaupungin verkkosivuilta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan muutoksista erikseen.

Nuutinen vielä muistuttaa, että vaikuttamismahdollisuuksille varattujen määräaikojen kanssa on oltava huolellinen. Määräajan jälkeen annettua muistutusta ei välttämättä enää huomioida. ❖

Aiheesta lisää: vantaa.fi/ratikka



Karakallion räjäytystyöt aiheuttivat halkeamia naapuritaloissa

Espoon Karakalliossa tehtiin vuonna 2021 räjäytyksiä kolmen kerrostalon ja niiden maan alle kallioon kaivetun autohallin pohjarakennustöiden yhteydessä. Samalla 60 metrin päässä tien toisella puolen sijaitsevien naapuritalojen seinät alkoivat halkeilla. Naapurit ovat vaatineet räjäytysfirmaa korvaamaan aiheuttamansa vahingot, mutta tämä kieltäytyy – ilmeisen selvästä näytöstä huolimatta.

Espoon Karakallion kerrostalot ovat alueen nimen mukaisesti kallioperustettuja. Vasemmanpuoleiset vanhat kerrostalot näyttävät saaneen vaurioita, kun oikeanpuoleisten rakennusten alta räjäytettiin samaa kalliota.



Lain mukaan räjäytystyöstä aiheutuvien vahinkojen korvausvastuu on rakennuttajalla ja louhintaurakoitsijalla, eli työn teettäjällä ja suorittajalla ja louhintatöissä urakoitsijalla. Oikeuskäytännön mukaan räjäytystyön suorittajan on korvattava töistä mahdollisesti aiheutuneet vahingot, vaikka työn suorittaja olisi toiminut moitteettomasti. Taloyhtiön teettämän tutkimuksen mukaan rakennuksen halkeamat ovat räjäytystöiden seurauksena, mutta urakoitsija kiistää korvausvelvollisuuden toden, että yli 50 vuotta vanhassa talossa alkaa jo luonnostaan näkyä vuosien myötä liikkumisen ja kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Asian selvittely on vielä kesken. Seuraamme tapauksen etenemistä, mutta nyt voidaan jo tuoda esiin muutama varoittava esimerkki siitä, kuinka taloyhtiöiden kannattaa yleisesti varautua mahdollisesti vastaavanlaisessa tilanteessa.

Kovia kokeneen asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen **Satu Lind** kertoo, että kaikkiaan 20 huoneistossa löytyi räjäytystyön aiheuttamia vahinkoja.

– Kumma vaan, että 50 vuoteen ei ole ollut mitään, ja nyt tämä kallion päälle rakennettu talo alkaa halkeilemaan samaan aikaan, kun tätä samaa kalliota räjäytetään tien toisella puolella.

– Räjäytystyöt saatiin valmiiksi etuajassa, joten siitä voi vielä vähän arvailla, että siellä käytettiin vähän isompia paukkuja, Lind lisää.

Kenen lausuntoon taloyhtiö voi luottaa

Ensimmäinen kohta, johon taloyhtiöiden kannattaa kiinnittää huomiota, on se, että räjäytysurakoitsija teetti katselmuksen naapuritaloissa ennen työn alkamista ja niiden jälkeen. Näissä ulkopuolisen mittausyhtiön selvityksissä ei havaittu räjäytystöiden aiheuttamia vaurioita.

– Mittaukset teetti ja maksoi räjäytysyhtiö. Meidän on vaikea arvioida sitä, miten riippumattomasta yhtiöstä on kysymys, Lind sanoo.

Taloyhtiö on pyytänyt muilta räjäytysalan yhtiöiltä jälkikäteen tehtäviä selvityksiä, mutta ei ole saanut tarjouksia.

– Vaikuttaa siltä, että alan yhtiöt eivät juuri halua lähteä selvittämään jälkikäteen toisen saman alan yhtiön mahdollisia virheitä, Lind toteaa.

Kun räjäytysurakoitsijan tarkastuspöytäkirjat vielä vaikuttavat epäloogisilta, näyttäisi olevan selvä paikka viedä riita oikeuteen. Tätä ei kuitenkaan ole vielä tehty, koska vain osa huoneistoista on kärsinyt vahingoista. Enemmistö osakkaista ei ole oikeusjutun kannalla. Ne, jotka eivät ole perehtyneet selvityksiin, pelkäävät, että riidasta tulee pitkä ja kallis.

– Nyt sitten katsotaan, millä porukalla asiaa viedään eteenpäin, Lind kertoo.



Parasta laatua

Saumalaakso tarjoaa parasta julkisivu-urakointia yli kolmenkymmenen vuoden kokemuksella!

Elementtitalojen uusintasaumaus — vahva erikoisalamme

Hoidamme koko uusintasaumauksen alusta loppuun: suunnittelun, materiaalitöimitukset ja urakoinnin. Saumalaakson edustaja arvioi kunnostettavan kohteen ja tekee yksityiskohtaisen tarjouksen koko saumaustyön läpiviennistä sekä vastaa siitä, että työ etenee laaditun aikataulun ja budjetin mukaisesti onnistuneeseen lopputulokseen saakka.

Kysy tarjous!



Saumalaakso Oy

Kääpätie 7
00760 Helsinki
Puh. *010 209 7500
helsinki@saumalaakso.fi
www.saumalaakso.fi

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



Tyhmästä päätöksestä kärsii koko talo.

Kiinteistömedia on kiinteistöalan johtava sisältöalo jo vuodesta 1923. Tuottamiemme tietopalveluiden, tieto- ja ammattikirjojen, oppimateriaalien, lehtien ja tapahtumien avulla käytettävissäsi on aina ajantasaisin ja luotettavin tieto.

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI

**Kiinteistöliiton jäsenetuna
-20% normaalihinnoista.**


KIINTEISTÖ-
MEDIA



Kovia kokeneen taloyhtiön hallituksen jäsen Satu Lind toivoo, että muissa taloyhtiöissä osataan varautua heitä paremmin siihen, jos aivan lähietäisyydellä aloitetaan mittavat räjäytystyöt.

Näyttötaakka on kärsijällä

Muilla taloyhtiöille Lind vinkkaa, että ainakin tuon niin sanotun ulkopuolisen valvojan riippumattomuus kannattaa selvittää, jos tällainen tilanne tulee oman taloyhtiön naapuriin. Ja dokumentoida itsekkin oman rakennuksen tila ennen kuin räjäytykset alkavat.

Yllättävää kyllä, myöskään Espoon kaupungin rakennusvalvonta ei ole kiinnostunut tarttumaan asiaan.

– Sieltä sanottiin, että huolehtivat vain sen tontin asioista mihin rakennetaan, naapurien tontit eivät kuulu heille, Lind kertoo.

Rakentamiseen liittyviin riita-asioihin erikoistunut Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies **Simo Vihemäki** toteaa, että korvausta vaativan on osoitettava, että syntynyt vahinko on syy-yhteydessä räjäytystöihin. Taloyhtiön on siten oltava hereillä silloin, kun lähistöllä aloitetaan esimerkiksi juuri räjäytystyöt tai joku muu iso operaatio, josta voi aiheutua haittaa. ❖

TEKSTI JA KUVAT: Pekka Virolainen

Kiinteistöverotus taloyhtiöiden uhkana – mitä on meneillään?

Uusi hallitus yllätti ottamalla maapohjan kiinteistöverotuksen alarajan nostamisen yhdeksi ensimmäisistä lakiesityksistä. Kiinteistöliitto Uusimaa vastustaa muutosta, joka nostaisi nimenomaan pääkaupunkiseudun ennestään kalliita asumiskustannuksia.

Esitys maapohjan kiinteistöveron alarajan korottamisesta 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin merkitsee 40 prosentin kertakorotusta niissä kunnissa, joissa maapohjan veroprosentti on ollut lakisääteisellä alarajalla, muun muassa Helsingissä. Myös Espoo on lähellä alarajaa 1,00 prosentillaan. Korotus tulisi voimaan jo 1.1.2024. Lausuntokierros esitysluonnoksesta päättyi 18.9.2023. Suuri osa lausunnon antajista vastusti muutosta, myös Kiinteistöliitto Uusimaa.

Kiinteistöveron korotus kiristäisi verotusta lähinnä pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa, joissa ei olisi välttämättä edes tarvetta kiristykseen. Nämä kunnat eivät myöskään hyödy veroprosentin korotuksesta täysimääräisesti, sillä ne menettävät osan korotuksen tuotosta valtionosuuksien pienenemisenä.

Helsingin kustannusriskit omassa luokassaan

Euromääräisesti suurimmat korotukset kohdistuisivat Helsinkiin, jossa asumisen kustannukset ovat muutenkin liian korkeat ja maapohjan kiinteistövero on jo ennestään lähes kaksinkertainen verrattuna seuraavaksi kalleimpiin kaupunkeihin. Tyypillisessä 90 neliön perheasunnossa Helsingissä toisi muutos noin 250 euron lisäkulun vuodessa. Espoossa ja muissa Suomen kasvukeskuksissa korotukset olisivat myös tuntuvia.

Kiinteistökulut Helsingissä ovat viimeisen vuoden aikana nousseet 9,2 prosenttia ja viiden vuoden aikana 37 prosenttia. Asumisen kustannukset pääkaupunkiseudulla eivät saisi nousta enää yhtään. Esitysluonnoksessa mainittu markkinalogiikka, jossa korotettu vero kapitalisoituisi laskemaan kiinteistöomaisuuden arvoa, on vaikutuksiltaan epävarma. Lyhyellä aikavälillä asunnonomistajien hoitovastike nousisi ja sitä kautta nostaisi myös vuokria.

Rakennusten arvostaminen on muuttumassa

Kiinteistöverotus koostuu maapohjan ja rakennusten verosta. Hallitusohjelmaan on kirjattu rakennusten verotusarvojen muuttaminen markkinahintaiseksi. Tämäkin muutos kiristäisi verotusta juuri kasvukeskuksissa ja sitä enemmän, mitä kalliimpi alue ja rakennus olisi kysymyksessä. Kyseessä on tietynlainen piiloprogressio, joka todennäköisesti nostaisi kokonaisverotusta eniten juuri siellä, missä verotus on jo nyt kovinta. Kun kireään verotukseen yhdistyy ylipäättään maan kalleimmat asumiskulut, on yhtälö pääkaupunkiseudun asukkailla huono.

Mihin kiristytävä kiinteistöverotus vaikuttaa

Maapohjan verotuksen kiristykset yhdistettynä mahdollisiin rakennusten verotusarvojen kiristykseen voivat merkitä useiden satojen, jopa tuhansien eurojen nousua hoitovastikkeeseen vuositasolla. Myös työvoiman saataavuus voi heikentyä, jos matalapalkkaisten alojen työntekijöillä ei ole varaa asua pääkaupunkiseudulla. Kuka hoitaa siellä vanhukset, huoltaa talot ja tekee lumityöt?

Kiinteistöverouudistus harkitusti ja kokonaisuutena

Verojärjestelmän ennustettavuus ja oikeudenmukaisuus puoltavat sitä, että kiinteistöveron korotukset ja veron kokonaiskertymän tarkastelu toteutettaisiin joko samaan aikaan rakennusten arvostamisuudistuksen kanssa tai sen jälkeen. Samassa yhteydessä tulisi tarkoin arvioida niiden yhteisvaikutukset ja huolehtia siitä, ettei yhdenkään veronmaksajan maksurasitus muodostu kohtuuttomaksi eivätkä muutokset tapahdu liian nopeasti. Mahdollisiin korotuksiin tulisi määritellä prosentuaaliset ja euromääräiset maksimit.

Muutokset tulisi tehdä riittävän ajoissa tai siirtymäajalla. Tällöin esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden yhtiökokoukset ehtivät tehdä perustellut päätökset yhtiövastikkeiden tasosta ja suunnitella taloutta ennakkoivasti. Veromuutoksien ei tulisi aiheuttaa asunto-osakeyhtiöille ylimääräisiä yhtiökokouksia. Nyt kaavailtu voimaantuloaika on jo todella kireä. ♦



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Rakennustyölle tarkkailija – ohjekortti on ilmestynyt

Rakennustieto on julkaissut syyskuussa 2023 uuden ohjekortin (RT 103645) nimeltä Rakennustyön tarkkailija RS-kohteissa. Ohjekortti on 8-sivuinen ja julkaistu Rakennustiedon KH-kortistossa ja Ratu-kortistossa.

Ohjekortissa käsitellään Asuntokauppalaissa mainitun rakennustyön tarkkailijan valintaa, asemaa ja tehtäviä. Se ohjaa osakkeenostajia ja rakennustyön tarkkailijaa sopimaan rakennustyön tarkkailijan tehtävistä. Ohjekorttia voidaan käyttää apuna, kun rakennustyön tarkkailijan kanssa laaditaan sopimusta.

Osakkeenostajien valitseman rakennustyön tarkkailijan keskeisinä tehtävinä ovat:

- seurata, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti,
- dokumentoida toteutus sekä
- tiedottaa osakkeenostajia tekemistään havainnoista.

Rakennustyön tarkkailijan toimikausi kestää asuntokauppalaan mukaisen rakentamisvaiheen loppuun asti.

Osakkeenostajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, valita rakennustyölle tarkkailija. Oli henkilö valittu tai ei, ei perustajaosakkaan vastuu rakennushankkeen toteuttamisesta siirry tarkkailijalle.

Ohjekortti on hyödyllinen osakkeenostajille, urakoitsijoille

ja rakennustyön tarkkailijan tehtäviä tekeville. Ohjekortin (34,20 €) sekä monia muita alan lomakkeita ja oppaita voi hankkia Rakennustiedon kaupasta rakennustietokauppa.fi ❖

TEKSTI: Jari Virta

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN RS-KOhteissa

Ohjekortissa käsitellään Asuntokauppalaissa 2 luvun 22 §:ssä tarkoitettua rakennustyön tarkkailijan valintaa, asemaa ja tehtäviä. Osakkeenostajien valitseman rakennustyön tarkkailijan keskeisinä tehtävinä on seurata, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti sekä tiedottaa osakkeenostajia tekemistään havainnoista. Ohjekortti on hyödyllinen osakkeenostajille, urakoitsijoille ja rakennustyön tarkkailijan tehtäviä tekeville.


SISÄLLYSLUETTELO

- 1 JOHDANTO
- 2 KÄSITTEITÄ
- 3 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄN SÄÄDÖSPERUSTA
- 4 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN VALINTA, TEHTÄVÄN KESTO JA PALLOO
- 5 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN ROOLI JA ASEMA
- 6 Rakennustyön tarkkailijan riippumattomuus

Tämä ohjekortti ohjaa osakkeenostajia ja rakennustyön tarkkailijaa sopimaan rakennustyön tarkkailijan tehtävistä. Ohjekorttia voidaan käyttää apuna laadittaessa rakennustyön tarkkailijan kanssa toteuttamisesta. Tehtävien suorittamisesta on hyvä sopia kunkin hankkeen tavoitteiden ja tilanteen mukaisesti.

2 KÄSITTEITÄ

RS-kohteella tarkoitetaan asuinrakennusta, jonka asuntojen myynti aloitetaan jo rakentamisvaiheen aikana ja jossa on osakkeenostajien ja asunto-osakeyhtiön hyväksytty asetus.

 Rakennustietosäätiön Rakennustyön tarkkailijan ohjekortti julkaistiin syyskuussa.

JÄSPI

JÄSPI LTO

JAMA

Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

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

ELÄMÄSI PARAS ENERGIAPÄÄTÖS

Vantaalainen kaukolämpö on edullinen, ilmastoystävällinen ja huoleton lämmitysvaihtoehto.

Palveluvalikoimaamme kuuluvat lämmitys- ja jäähdytysratkaisut kaukolämmöstä hybridiratkaisuihin. Lisäksi tarjoamme energia-
tehokkuuteen, kiinteistökäyttöön ja lämmön tehokkaaseen käyttöön liittyvät palvelut helppoina kuukausimaksullisina palveluina ilman isoja investointeja.

Olemme luotettava energia-kumppani kaikissa kiinteistön energiakysymyksissä, tarjoten näin kiinteistön omistajille huolettomuutta ja sujuvampaa arkea.

Etenemme kohti vuotta 2030, jolloin tavoitteenamme on olla hiilinegatiivinen. Kiertotalouden keinoja hyödyntämällä pidämme huolta siitä, että vantaalaisten lämmitys on puhdasta, edullista ja toimitusvarmaa nyt ja tulevaisuudessa.

Lue lisää

www.vantaanenergia.fi/energiapalvelut



Pääkaupunkiseudulla vielä kirmistä

Selvitäänkö huoneistotietojärjestelmään kunnialla?

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on taloyhtiöille pakollista ja maksutonta vuoden 2023 loppuun mennessä. Maanmittauslaitos avasi siirtopalvelunsa jo vuoden 2020 huhtikuussa, mutta tämän vuoden syyskuun alussa oli huoneistotietojärjestelmässä kuitenkin vasta 44 prosenttia maamme asunto-osakeyhtiömuotoisten taloyhtiöiden osakeluetteloista.

Ensimmäisten 40 kuukauden aikana siirtoja on siis tehty vähemmän kuin viimeisten neljän kuukauden aikana pitäisi vielä tehdä. Onneksi isot isännöintiyritykset ovat viime viikkoina alkaneet aktivoitua.

Yhtiöiden osakeluetteloita siirrettiin isännöitsijöiden hallinnoimista järjestelmistä elokuun lopulla jo reilun 2 000 kappaleen viikkovauhdilla, joten suurten taloyhtiöiden osalta tilanne näyttää nyt valoisammalta.

Uudellamaalla isoja kuntakohtaisia eroja

Maanmittauslaitos on julkaissut vuoden 2023 alusta saakka

kuukausittain tilastoja, joista ilmenevät kunta- ja maakuntakohtaiset siirtomäärät. Uudellamaalla siirtoja on tehty lähes samaan tahtiin kuin koko maassa keskimäärin eli 44,3 prosenttia verrattuna 41,2 prosenttiin.

Kuntakohtaiset erot Uudellamaalla ovat melko suuria. Järvenpää paistattelee 57,7 prosentilla ykköspaikalla, kun Pornainen pitää peräpäätä 22 prosentilla. Helsingissä siirtoluku on vaatimaton 36,5 prosenttia, kun Vantaa ja Espoo yltävät lähes 44 prosenttiin.

Siirtotilastoihin kannattaa käydä tutustumassa osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi/-/siirrettyt-osakeluettelot. Tilastoja päivitetään jokaisen kuunvaihteen jälkeen.



⬆ Pääkaupunkiseudulla on vielä paljon osakeluetteloita siirtämättä huoneistotietojärjestelmään.

Osakeluetteloiden siirtoon löytyy apua

Monessa pienessä yhtiössä siirron tekemistä on välteltä turhaan. Urakka ei ole suuri eikä hankala. Siirtopalvelusta löytyy esitetyt tiedot, joten siirtäjän huoleksi jää vain tietojen oikeellisuuden tarkastaminen ja mahdollisten puuttuvien tietojen lisääminen. Aikaa pienen yhtiön siirtämisen kuluu keskimäärin viitisentoista minuuttia. Toimeen kannattaa siis tarttua heti.

Vuoden 2023 takaraja ei koske yksittäisiä osakkaita

Vuoden 2023 takaraja koskee vain taloyhtiöitä, ei yksittäisiä osakkaita. Asunto-osakkeen omistajan ei tarvitse kiirehtiä

oman omistuksensa rekisteröinnin kanssa, vaan hänellä on kymmenen vuotta aikaa hakea omistuksensa rekisteröintiä Maanmittauslaitoksesta. Aikaraja on taloyhtiökohtainen ja käynnistyy taloyhtiön osakeluettelon siirrosta.

Poikkeuksen kymmenen vuoden sääntöön tuo omistajanvaihdos, esimerkiksi asuntokauppa. Huoneiston uuden omistajan pitää rekisteröidä omistuksensa huoneistotietojärjestelmään kahden kuukauden kuluessa kaupasta. Jos osakas aikoo myydä huoneistonsa kymmenen vuoden sisällä, on mahdollista jättää rekisteröinti ostajan kontolle. ❖

*Suvi Väärälä
palvelupäällikkö
Maanmittauslaitos*



Ammatti-isännöitsijän näkemyksiä siirtopalvelusta

Iso osa ammatti-isännöitsijöistä on syksyyn mennessä tehnyt rekisterisiirrot joko kaikkien isännöimiensä taloyhtiöiden osalta tai reilusti yli puolessa taloistaan. Ammatillainen ei koe siirtoa hankalana, ellei yhtiön tiedoissa tai asiakirjoissa ole puutteita. Yhden taloyhtiön siirtoon voi kulua tuo aiemmin mainittu 15 minuuttia.

Isännöitsijätoimisto veloittaa taloyhtiötä siirtotyöstä yhteisesti sovitun kustannuksen mukaisesti. Mikäli siirto edellyttää ylimääräistä työtä, laskutetaan siitä erillisveloituksen mukaan. Siirtokustannuksista ei ole syntynyt asiakkaan ja palveluntarjoajan välillä epäselvyyttä. MS

Isännöitsijän terveiset taloyhtiölle:

1. Varmistakaa, että hallitus on päättänyt osakerekisterisiirrosta.
2. Huolehdi, että osakerekisterimerkinnot ovat ajan tasalla.
3. Tarkistakaa yhtiöjärjestyksen oikeellisuus ajoissa.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän tulee tehdä taloyhtiön osakeluettelon siirto verkossa osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi.

Maanmittauslaitos neuvoo osakeluettelon siirtäjiä arkinen ma-pe klo 9-12 puhelimitse numerossa 029 530 1144. Soittaminen maksaa vain paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksun.



Asumisen kallistuminen vain kiihtyy

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan Helsingissä asunto-osakeyhtiöiden kiinteistökustannusten nousulle ei näy loppua. Vuodessa nousua tuli 9,2 prosenttia, ja viidessä vuodessa kulut ovat nousseet 37 prosenttia.

Pääkaupunkiseudun suuret kaupungit eroavat kustannuksiltaan selvästi. Espoossa kulut putosivat vuodessa yli 4 prosenttia, mutta sielläkin viiden vuoden nousu on lähes 20 prosenttia.

Kerrostaloasunnon kiinteistökustannukset neliötä kohden ovat Helsingissä 3,96 euroa, Espoossa 3,20 euroa ja Vantaalla 3,02 euroa. Indeksitalon 90 neliön perheasunnossa on vuositasolla yli 1 000 euroa kalliimpaa asua Helsingissä kuin Vantaalla.

Helsingin kustannusnousu on jatkumassa myös tästä eteenpäin. Kaukolämmön energiahinta nousee 3,3 prosenttia vuoden 2023 neljännelle neljännekselle, ja mikäli ensi vuoden valtion talousarviossa mukana oleva maapohjan kiinteistöveroprosentin nousu toteutuu valtiovarainministeriön esityksen mukaisesti, se lisäisi yksin Helsingin indeksitalon kustannuksia peräti 6 prosenttia. Maapohjan ja rakennuksen kiinteistöveron korotusesityksessä nousua olisi vuonna 2024 jo 25 senttiä neliöltä kuussa.

Mistä kalleus muodostuu?

Suurimmat helsinkiläisiä kurittavat kustannuserät ovat kaukolämpö ja tontin kiinteistövero. Kaukolämmön hinta on noussut viidessä vuodessa Helsingissä 62 prosenttia eli vuosittain keskimäärin 12,4 prosenttia. Tonttien kiinteistöveroa joudutaan Helsingissä maksamaan 0,59 euroa neliöltä, kun maan keskiarvo on vain 0,13 euroa.

Hallitusohjelmassa kaavailtu maapohjan kiinteistöveron alarajan korotus 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin on edelleen nostamassa Helsingin, Espoon ja Vantaan tonttien kiinteistöveroa kertarysäyksellä jopa 40 prosenttia. Myös peruskorjaus- ja taloyhtiölainojen korot ovat noussemassa rajusti, joten näkymä on varsin synkkä.

Uudenmaan kaupungeissa isoja kalleuseroja

Indeksitalovertailussa oli mukana 13 kaupunkia Uudenmaan alueelta. Näistä selvästi kallein oli Helsinki ja halvin puolestaan Vantaa. Näiden ääripäiden välillä kustannus-



erot syntyvät lähes kokonaan kaukolämmöstä ja kiinteistöverosta. Kustannuksiltaan keskiläini jäävien kaupunkien kiinteistökustannuksista nousee esille Kirkkonummen muita suuremmat veden ja jäteveden kustannukset sekä Vihdin ja Raaseporin pienet maapohjan kiinteistöverot.

Kiinteistökustannuksista lämmitys on keskimäärin selkeästi suurin kuluerä lähes 50 prosentin osuudella. Tämän vuoksi on hyvin ymmärrettävää, että monia taloyhtiöitä kiinnostaa erityisesti energian säästöön liittyvät toimenpiteet. ❖

TEKSTI: Mika Heikkilä

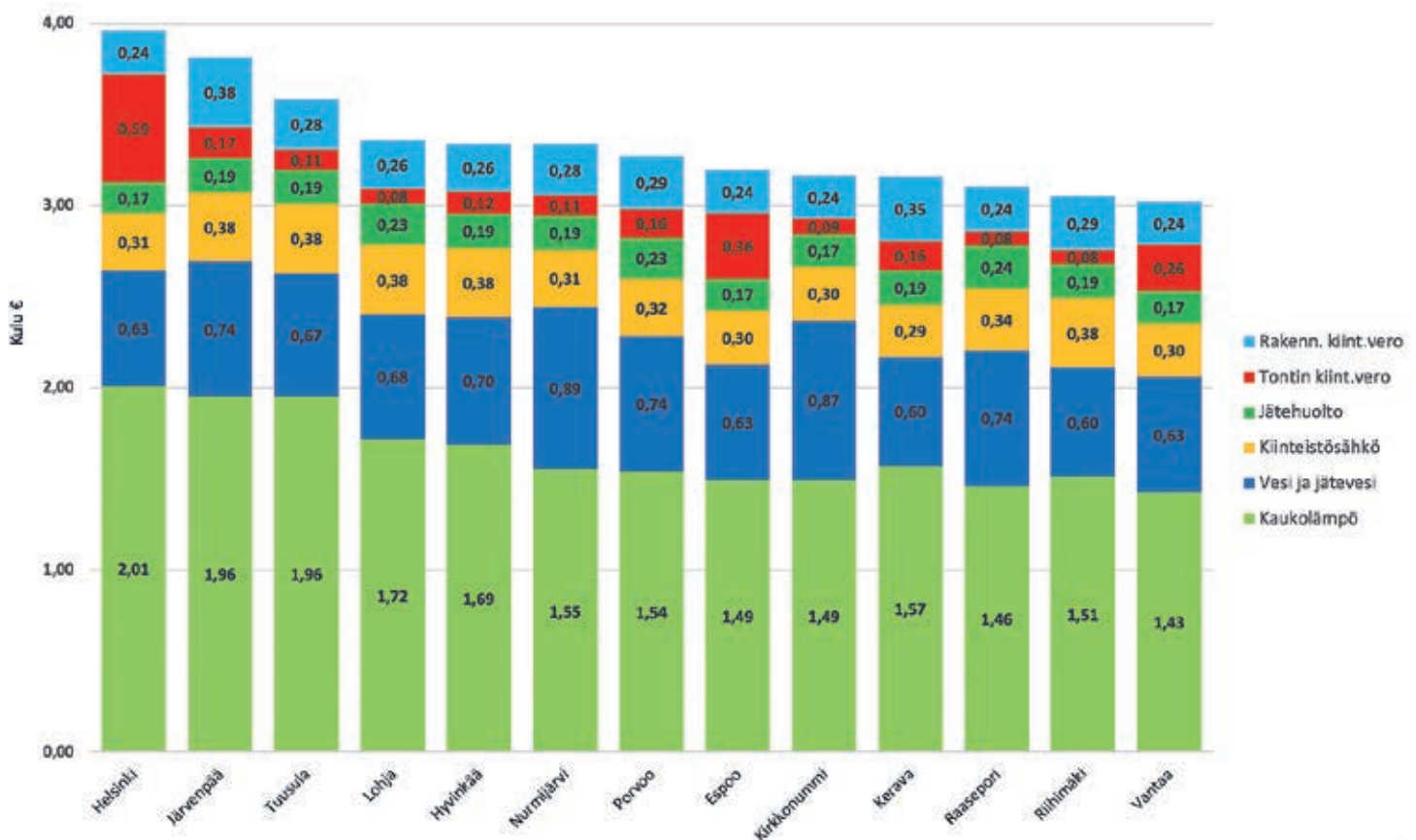
Kiinteistöliitto vertaa joka syksy vakimuotoisen tyyppitalon ns. Indeksitalon kiinteistöveroja ja muita kuntakohteisesti määrittyviä kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa. Vertailussa käytetään voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja.

Indeksitalo on 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit.

Vertailun ulkopuolelle jäävät markkinoilta ostettavat yksityiset palvelut, kuten isännöinti- ja kiinteistöpalvelut (vuonna 2022 kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut olivat 5,38 e/m²/kk).

Aiheesta lisää Kiinteistöliiton sivuilla kohdassa indeksitalo.

Kuntakohtaiset kustannukset kuluerittäin



Uudenmaan alueen indeksitalovertailussa mukana olleiden kaupunkien kiinteistökulut vuonna 2023.

Missä kunnossa on taloyhtiösi hulevesijärjestelmä?

Hulevedellä tarkoitetaan sade- ja sulamisvesiä sekä rakennusten perustusten kuivatusvesiä. Hulevettä syntyy rakennetussa ympäristössä sateen tai lumen sulamisen seurauksena. Taloyhtiö vastaa oman kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Hulevesijärjestelmien huoltoon ja tarkastukseen on varattava aikaa. Kun vahinko on jo huomattu, voi loppulaskun summa olla jopa viisinumeroinen.

Huleveden määrään vaikuttavat sateen voimakkuus ja kesto, sadetta edeltävän kuivan ajan pituus, maanpinnan kaltevuus ja maaperän ominaisuudet. Olennaista etenkin kesäsateiden aikana on läpäisemättömyyden eli päällystetyn pinnan osuus.

Mitä enemmän on läpäisemättömyyden pintaa, sitä nopeammin ja runsaammin hulevedet synnyttävät pintavaluntaa. Taajama-alueella tämän läpäisemättömyyden pinnan määrä on kasvanut ja kasvaa edelleen. Koska päällystetyn pinnan määrään ei taloyhtiö voi tonttinsa ulkopuolella vaikuttaa, vastaa hulevesien kokonaisvaltaisesta hallinnasta ensisijaisesti kunta.

Tontin hulevedet taloyhtiön vastuulla

Taloyhtiö vastaa oman kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos vesiä ei voida imeyttää kiinteistöillä tai niitä ei johdeta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon, kiinteistön on johdettava ne kunnan hulevesijärjestelmään. Kiinteistö vastaa hulevesijärjestelmänsä suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta aina kiinteistön ja kunnan järjestelmien rajakohtaan saakka.

Hulevesijärjestämisen huolto ja ylläpito on osa kiinteistön normaalia huoltotyötä. Katoille satava vesi johdetaan joko kattokaivojen tai räystäiden ja kourujen kautta maahan tai sadevesikaivoihin. Kaivot ja kourut tulisi tarkastaa ja puhdistaa säännöllisesti. Piha-alueelta tulevat vedet johdetaan yleensä sadevesikaivoihin. Sadevesikaivot on varustettu rutiläkansilla ja kaivosta lähtevä putki vesi-



lukolla, joka estää kelluvia roskia pääsemästä putkistoon. Vettä raskaampia roskia varten kaivossa on lietevesä.

Sadevesikaivoja on huollettava säännöllisesti:

- kaivosta puhdistetaan rutiläkansi ja kelluvat roskat,
- tyhjennetään lietevesä ja
- tarkastetaan kaivon rakenteiden ja osien kunto.

Sadevesikaivot on yhdistetty toisiinsa putkistolla, joka yhdistyy edelleen kunnan viemäriin tai avo-ojaan. Sadevesiviemärin haarautumakohdissa tai suunnanmuutospaikoissa voi olla tarkastuskaivoja, jotka on hyvä huoltaa samalla.

Salaojien tarkoituksena on pitää maanalaisten rakenteet kuivana. Salaojat koostuvat putkiston lisäksi tarkastus- ja perusvesikaivosta. Perusvesikaivon kautta salaojat liitetään kiinteistön hulevesijärjestelmään. Perusvesikaivon padotusventtiili ehkäisee tulvivista hulevesiputkista tulevan veden pääsyn salaojiin. Tämän padotusventtiilin toiminnan säännöllinen tarkastaminen on ehdottoman tärkeää. Tarkastuskaivojen avulla voidaan tutkia salaojien toimintaa ja tarvittaessa suorittaa puhdistus. Salaojakaivojen lietevesä on puhdistettava ennen kuin pohjalle kerääntynyt liete on salaojien tasolla.

Videokuvaus auttaa järjestelmän kuvauksissa

Usein hulevesiä ei voi johtaa pois pelkästään viettoviemärijärjestelmällä, vaan tarvitaan pumppuja. Tätä salaojavesien pumppaamoa kutsutaan perusvesipumppaamoksi. Sade- ja jätevesillä on omat pumppaamonsa. Vesi- ja kosteusvahinkojen estämiseksi on pumppaamojen säännöllinen tarkkailu ja vuosihuolto (tyhjennys ja pesu) ensiarvoisen tärkeää. Lopuksi tarkastetaan, että pumput pyörivät oikein päin ja pysäytys- sekä käynnistystasot ovat oikeilla korkeuksilla. Nykyaikaiset pumppaamot voidaan varustaa hälytyslaittein.

Yleinen ongelma on, että hulevesijärjestelmän kuntoa ei ole seurattu vuosien varrella lainkaan. Helpoin tapa selvittää järjestelmän kunto on videokuvaus. Kuvaaminen on yleensä edullista. Kuvaus suoritetaan samalla tavalla kuin viemärikuvaus ja sen perusteella selviää putkiston toimivuus. Usein kuvausta vaikeuttaa se, että tarkastuskaivojen sijainti poikkeaa suunnitelmista. Niiden kannet ovat usein pinta-maan alapuolella piilossa, jolloin jo pelkkään etsimiseen ja kaivamiseen kuluu aikaa. ❖

*Janne Laksola
LVI-asiantuntija
Kiinteistöliitto Uusimaa*

Jotta hulevesistä ei aiheutuisi kiinteistölle ongelmia, tulisi myös näihin hieman huomaamattomampiin järjestelmiin varata tarkastus- ja huoltoaikaa. Sen jälkeen, kun vahinko on huomattu, voi loppulasku olla jo viisinumeroisen luku.



Turhamainen riitely pois taloyhtiöistä

Lakimies **Katriina Sarekoski** pitää siitä, että saa työssään tulkita lakia puolueettoman asiantuntijan roolissa. Työssä kiehtoo asumisen juridiikan käytännönläheisyys, mutta turhamaisista asioista riitelyä hän haluaisi hillitä.



Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen Katriina, koulutukseltani oikeustieteen maisteri ja varatuomari. Asun kerrostalohuoneistossa Espoossa. Veri vetää kuitenkin maaseudulle ja nykyisin vietänkin osan vuodesta mökillämme itäisellä Uudellamaalla.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Hoidin aikoinaan asumisen juridiikkaan liittyviä toimeksiantoja asianajotoimistossa, mistä päädyin sattuman kautta Kiinteistöliittotyhteisöön ja Suomen Vuokranantajat ry:n pal-

velukseen. Muutaman vuoden jälkeen koin halua syventää vielä nimenomaan asunto-osakeyhtiöjuridiikan osaamistani ja niinpä reilut kymmenen vuotta sitten siirryin töihin Kiinteistöliitto Uusimaalle, minä aikana olen toiminut yhdistyksessä sekä lakimiehen että johtavan lakimiehen tehtävissä.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Olen aina pitänyt ongelmien ratkaisusta, mistä syystä juridiikka kiehtoo minua. Meistä jokaisen täytyy asua jossain, ja siksi asumisen juridiikka koskettaa meitä kaikkia tavalla tai toisella. Kiinnostavinta onkin, kun saan tehdä töitä juuri näiden käytännönläheisten kysymysten parissa ja olla taloyhtiöiden apuna heidän juridisten haasteidensa ratkaisemisessa. Pidän siitä, että tässä työssä saan tulkita lakia puolueettomana asiantuntijana.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Jos minulla olisi taikavoimia, järjestelisin jokaiseen taloyhtiöön ammattitaitoisen isännöitsijän ja poistaisin taloyhtiöiden rahoitusvaikeudet. Haluaisin myös laittaa kuriin kiinteistönhoidon kustannusten nousun sekä hillitä turhamaisista asioista riitelyä. Toivoisin ihmisten voivan kokea taloyhtiössä asumisen mahdollisimman miellyttäväksi ja turvalliseksi.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Viimeisin villitykseni on hurahtaminen palstaviljelyyn. Sadonkorjuu on ollut palkitsevaa. Vietän paljon vapaa-aikaani lapsen kanssa puuhaillessa ja hänen harrastusrienoissaan. Lataan akkuja joogaten ja luonnossa samoillen.

TEKSTI: Taira Sjöblom-Tallus

KUVA: Katriina Sarekosken kotiaristo

Mitä teen työssäni:

Hoidan jäsenille juridisia asiantuntijapalveluita, kuten neuvontaa, lausuntoja ja toimeksiantoja, kirjoitan asiantuntija-artikkeleita kiinteistöalan julkaisuihin.

ME DELETEOIMME ONGELMASI.

PALVELUMME KIINTEISTÖILLE:



Viemärien pesut ja
kuntotutkimukset

Julkisivujen
puhdistukset ja
töhröjen poistot



Palo- ja vesivahinkojen
torjunnat ja saneeraukset



Vahinkokartoitukset



Kaivojen ja erottimien
tyhjennykset ja huollot

Alapohjasaneeraukset,
eristeiden imut ja
puhallukset



Delete[×]

PÄIVYSTYS 24H:

Puhdistuspalvelut 020 750 0320

Vahinkopalvelut 040 717 9330



Elementti- saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt

• PAIKKAUS • MAALAU • PESU

Koko projekti alusta loppuun

AAA[®]
Korkein luottoluokitus
*Bisnode 2022

SUOMEN
RAKENNUS
SAUMAUS
YHDISTYS

SAUMAXI OY

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



KATARIINA HAIGH
varapuheenjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Yhdistyksen hallitus työskentelee jäsenistön arjen helpottamiseksi

Hallitustyöskentelyssä edistetään taloyhtiöiden arkeen ja tulevaisuuteen vaikuttavia asioita laajasti. Hallituksen kokoonpanokin heijastelee tätä, jotta yhdistyksen johto olisi mahdollisimman hyvä luotsaamaan toimintaa. Kaiken toiminnan tarkoitus on palvella jäsenistöä eli auttaa taloyhtiöitä arjessaan nyt ja tulevaisuudessa.

Hallitus kokoontuu yleensä 8–9 kertaa vuodessa. Käsiteltäviä aiheita on usein valmisteltu toimiston lisäksi hallituksen eri työryhmissä ja välillä pitkäänkin, kuten vaikka sääntöuudistusta valmisteltaessa. Kokousten esityslistan kokoaa toiminnanjohtaja yhteistyössä puheenjohtajan kanssa.

Työvaliokunta toimii hallituksen kokouksia valmistavana työrukkasena. Siihen kuuluu puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi kaksi hallituksen jäsentä.

Työvaliokunta käsittelee seuraavan kokouksen asialistan luonnoksen hyvissä ajoin etukäteen ja muokkaa sitä seuraavan kokouksen tarpeisiin. Usein asialistan sisältöön saadaan syötettä koko hallitukselta.

Mitä asioita hallitus käsittelee?

Hallituksen kokousten asialistalla on tyypillisesti sekä yhdistyksen sisäisiä toiminnallisia asioita että alaa laajemmin koskettavia ajankohtaisia asioita. Hallitus käy säännöllisesti läpi yhdistyksen taloudellisen tilanteen ja seuraa jäsentilanteen kehittymistä. Saamme toiminnanjohtajalta katsauksen ajankohtaisiin operatiivisiin asioihin, kuten esimerkiksi viimeaikaisten koulutusten palautteet ja tulevat jäsentilaisuudet. Hallitus tekee myös rekrytointipäätökset.

Viime aikoina hallitustyöskentelyssä on panostettu eri-

tyisesti yhdistyksen hallinnon uudistamiseen, mikä onkin näkynyt myös vuosikokousten asialistalla. Samoin vaikuttamis- ja edunvalvontatyöhön liittyvät kysymykset ja kuulumiset evästetään kokouksissa.

Yhdistys tekee edunvalvontatyötä niin toimistohenkilökunnan kuin hallituksen jäsenten toimesta. Toimisto esimerkiksi valmistelee lainsäädännön muutoksiin liittyviä lausuntoja kattojärjestön, Suomen Kiinteistöliiton, asian-

tuntijoiden kanssa tiiviissä yhteistyössä, ja myös hallituksella on mahdollisuus vaikuttaa sisältöihin. Tätä ja muuta edunvalvontatyötä terävöittämään nykyinen hallitus on nimennyt kuusi hallituksen työryhmää. Työryhmissä pystytään syventymään Uudenmaan taloyhtiöitä koskeviin teemoihin tarkemmin. Hallituksen kokouksissa käymme tiiviisti läpi työryhmien viimeaikaiset kuulumiset ja akuutit teemat. Samoin kuulemme ja evästämme kattojärjestömme ajankoh-

taisista asioista – useat hallituksen jäsenet ovat edustettuina kattojärjestön hallituksessa ja työryhmissä.

Hallitus toimii usein yhdistyksemme ajankohtaisia asioita kokoavana elimenä. Hallituksen tehtävä on luoda toimintasuunnitelma, joka luotsaa yhdistyksen toimintaa eteenpäin. Pyrimme kaikessa toiminnassa siihen, että jäsentaloyhtiöiden arki sujuu sekä nykyhetkessä että pidemmällä tähtäimellä. ♦

Yhdistys tekee edunvalvontatyötä niin toimistohenkilökunnan kuin hallituksen jäsenten työryhmien toimesta.



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

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin



LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



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



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Pyydä tarjous!

**luotettava
kumppani**



**Elementtisaumaus,
julkisivusaumaus ja
uusintasaumaus yli 15 vuoden
kokemuksella.**

Saumapartio Oy tarjoaa joustavaa saumauspalvelua taloyhtiöille ja rakennusliikkeille.

Meiltä saat aina kotimaista takuutyötä.
Kysy tarjous jo tänään!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi 040 528 7937



KATRIINA SAREKOSKI
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkaan salaremontin seuraamukset

Taloyhtiöissä paljastuu toisinaan tilanteita, joissa osakkeenomistaja on tehnyt huoneistossaan isompaa tai pienempää remonttia "salaa" ilmoittamatta siitä lain vaatimalla tavalla yhtiölle kirjallisesti etukäteen. Tyypillisesti kyseessä on kylpyhuoneremontti tai esimerkiksi saunan rakentaminen aiempaan kuivatilaan. Kuinka yhtiön tulee tällaisessa tilanteessa toimia ja mitä salaremontista voi seurata?

Salaremontin paljastuessa osakasta tulee viipymättä kehottaa tekemään kirjallinen muutostyöilmoitus yhtiölle. Osakkaan pitää jälkikäteen selvittää yhtiölle kirjallisesti, miten remontti on tehty. Ilmoituksen perusteella yhtiön tulisi voida varmistua siitä, onko remontti tehty hyvän rakennustavan mukaisesti sekä haittaa ja vahinkoa aiheuttamatta, vaikkakin jälkikäteisesti valvontaa voi olla mahdotonta aukottomasti toteuttaa. Osakkaan tulee tehdä tarvittavat toimet yhtiön mahdollisesti asettamien jälkikäteisten ehtojen täyttämiseksi. Aiheutuvista kustannuksista vastaa osakas. Jos osakkaan remontti on lisäksi tarvinnut viranomaisluvan, tulee yhtiön hakea lupa jälkikäteen osakkaan kustannuksella.

Yhtiö voi vauhdittaa remontti-ilmoituksen tekemistä selvittämällä osakkaalle salaremontin mahdolliset seuraamukset.

Taloyhtiön valvonnan toteutumiseen osakasremonteissa on kytketty asunto-osakeyhtiölaissa muutamia oikeusvaikutuksia. Esimerkiksi kylpyhuoneremontissa valvonnan mahdollisuuden puuttuminen voi laajentaa osakkaan kunnossapitovastuuta verrattuna tilanteeseen, jossa osakas on menettänyt lain edellyttämällä tavalla. Yhtiö vastaa lain mukaan vain sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen, ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

Toinen osakkaalle epäedullinen seuraamus liittyy ns. hyvitykseen. Osakas voi olla oikeutettu hyvitykseen esimerkiksi yhtiön putkiremontissa, jos vastaava työ on jo suoritettu huoneistossa osakkaan toimesta. Tällainen maksuosuuden alentaminen voi kuitenkin tulla kyseeseen vain, jos osakkaan remontista on ilmoitettu yhtiölle ja yhtiöllä on ollut mahdollisuus valvoa sitä.

Melko todennäköinen sotku salaremontista seuraa myös silloin, kun osakas on myymässä huoneistoaan. Ilmoittamatta jätettyä remonttia ei ole voitu merkitä yhtiön huoneistokohtaiseen remonttirekisteriin, joten asianmukaista tietoa remontin toteuttamisesta ei tule myöskään osakkaalle annettavaan isännöitsijäntodistukseen. Asuntokaupasta voi tällöin syntyä riitaa tai se voi epäselvyyksien vuoksi jäädä kokonaan toteutumatta.

Osakas vastaa myös omavaltaisen remonttinsa mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Vastuuta ankaroittaa lain säännös ns. tuottamusolettamasta: jos osakas aiheuttaa vahinkoa rikkomalla asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakas osoita menettäneensä huolellisesti.

Joissain tilanteissa yhtiöllä saattaa olla jopa oikeus vaatia osakasta poistamaan muutokset ja palauttamaan tila remonttia edeltävään tilaan. Oikeuskäytännöstä ennallistamisvelvollisuuteen johtaneita tapauksia löytyy lähinnä silloin, kun osakkaan muutostyö on ulottunut yhtiön hallinnassa olevaan tilaan.

Joissain poikkeuksellisissa tilanteissa myös huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan voisi tulla kyseeseen. Jos salaremontti on johtanut huoneiston rakenteiden, laitteiden tai pinnoitteiden särkemiseen, voitaisiin se tulkita huoneiston huonoksi hoidoksi. Edellytyksenä on yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuva konkreettinen haitta.

Voitaneen lopuksi summata, että on ihan oikeasti jokaisen osakkaan edun mukaista ilmoittaa omasta remontistaan asianmukaisesti yhtiölle. Yhtiön taholta asiaa voidaan edesauttaa osakkaiden riittävällä ohjeistuksella. ♦

Osakas voi menettää oikeuden mahdollisiin hyvityksiin.



Aurinkoenergiaa yhdessä

Kun tänä päivänä taloyhtiö hankkii aurinkopaneelit, myös asukkaat voivat hyötyä itse-tuotetusta sähköstä. Muodostamalla energiayhteisön, asukkaat saavat suoraa säästöä koska itsetuotetusta aurinkosähköstä ei tarvitse maksaa sähköveroä taikka siirtomaksuja.

Lue lisää www.keravanenergia.fi/energiayhteisot



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous:
myyntipalvelu@keravanenergia.fi
puh. (09) 5849 5559

Ei pöllömpi tapa säästää

DNA

DNA:lta saat kiinteän netin markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.



Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

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

Tutustu myös DNA:n älylämmityspalvelu Wattiseen!

Energian hinta on huippulukemissa, joten kaikki keinot sen säästämiseksi ovat arvokkaita. Kotien energiankulutuksesta yli puolet muodostuu lämmityksestä. Wattinen voi pienentää lämmityskuluja jopa 20 %. Kalliin energian aikana säästö on todella merkittävä!

Kysy lisää ja pyydä tarjous DNA:n taloyhtiömyynniltä:



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



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



Aaro Salo
Asiakkuusvastaava
044 044 5097
aaro.salo@wattinen.fi

Kattoikkunan vuotovahingot

Edellinen osakkeenomistaja on asentanut muutostyönään huoneistoonsa kattoikkunan, ja ikkuna vuotaa rankkasa-
teella kuin seula. Kenelle kuuluu vastuu korjaamisesta?

Kunnossapitovastuu osakkeenomistajan asennuttamista muutoksista ja lisäyksistä, jotka eivät rinnastu yhtiön perustasoihin ratkaisuihin, kuuluu huoneiston kulloisellekin omistajalle. Vastuu itse ikkunan korjaamisesta kuuluu siis huoneiston osakkeenomistajalle, vaikka hän ei ole työtä alun perin tehnytään. Myös vaurioituneiden pintamateriaalien korjaaminen jää osakkeenomistajalle. Sen sijaan yhtiön tulee korjata ikkunan vuodon mahdollisesti vaurioittamat rakenteet ja eristeet, ellei yhtiöjärjes-

tyksessä ole laajennuttu osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta laissa säädetystä.

Vaikka kysymyksessä onkin muutostyöstä aiheutunut vahinko, ei tämä vielä tarkoita sitä, että vastuu kaikista korjauksista kustannuksineen kuuluisi automaattisesti huoneiston osakkaalle. Muutostyön tehneen osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu aiheutuneesta vahingosta tulee arvioida erikseen. ❖



MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös patteriverkoston ongelmiin ja käyttöveden pistevuotojen ennaltaehkäisyyn.

Lisää käyttöikää patteriverkostolle, käyttövesiputkistolle ja kylpyhuoneille sekä vesikalusteille.

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

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

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

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

Uudenmaan Vesitekniikka Oy

UVOY

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

Kerros-, liike- ja rivitalojen
lämmitysjärjestelmien
tasapainotuksella ja perussäädöllä
energiansäästöä ja asumismukavuutta.

Verkostojen täyttö ja huuhtelu
hapettomalla vedellä Airsepex®-
tekniikkaa soveltaen
puhdistaa ja poistaa ilmat
verkostoista,
korroosiota vähentäen.



 **Termotohtori.fi**

asiakaspalvelu@termotohtori.fi
044 237 2979 tai 0400 292945
Termotohtori Oy
Kilonkallio 3 A, 02610 Espoo

Puun kaatamiseen tarvitaan taloyhtiön lupa

Syksyn tullen ja lehtien tippuessa maahan, saattaa monelle tulla mieleen, että liikaa lehtiä tiputtava puu tulisi kaataa. Neuvonnassa tuleekin usein eteen kysymys, saako osakas kaataa pihallaan olevan puun pien- tai rivitaloyhtiössä ilman yhtiön lupaa?

Puun kaatamiseen taloyhtiössä sovelletaan muutostöitä koskevia säännöksiä, joiden mukaan osakkaan on ilmoitettava puun kaatamisesta yhtiölle etukäteen ja kirjallisesti. Ellei huoneistopihaa ole poikkeuksellisesti määrätty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan, voi taloyhtiö lähtökohtaisesti vapaasti päättää, myöntääkö se luvan puun kaatamiselle vai ei.



NIKLAS LINDBERG
lakimies
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Ennen luvan myöntämistä tulee kuitenkin aina varmistaa kunnan viranomaiselta, edellyttääkö puun kaataminen viranomaislupaa. Osakashallinnassa olevalla pihalla osakkaalla on lähtökohtaisesti muutostyöoikeus, mutta puun kaatamista ei saa aloittaa, ennen kuin yhtiöllä on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelyä varten tai yhtiön vastaus on saatu. ❖

ENERGIATEHOKKAAT OVIRATKAISUT taloyhtiölle!

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



Erik Kukko
044 2614 648
erik.kukko@turner.fi



Taloyhtiöiden tilintarkastaja **OSMO KALMARI HT**

Vastikerahoituslaskelman ja
lainaosuuslaskelman sekä
talousarvion kehittäjä

Tunnen hyvin taloyhtiön nykyiset
haasteet sekä voin toimia hallituksen
ja yhtiökokouksen tukena

Ota yhteyttä Osmo Kalmari

Puh. 0400 215 219 tai sähköpostitse
osmo.kalmari@kalmariunion.com
Ruoholahdenkatu 14, c/o YritysAkatemia,
00180 Helsinki



HETA WARTO-TILLANDER
koulutus- ja asiakaspäällikkö
Kiinteistöalan
Koulutuskeskus Oy

Asukkaat ja osakkaat ansaitsevat pätevän hallituksen

Taloyhtiön hallituksen jäseniltä voi ja pitää edellyttää riittävää osaamista taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen ja päätöksentekoon liittyen. Monille meistä oma asunto on suurin ja tärkein omaisuuserä, jonka hoitaminen huolella on luonnollisestikin äärimmäisen tärkeää.

Siksi jokaisen osakkaan olisi syytä kiinnostua taloyhtiönsä asioiden hoidosta. Ja siksi jokaisen hallituksen jäsenen olisi syytä huolehtia siitä, että oma osaaminen ja tietämys on ajan tasalla.

Asunto-osakeyhtiöiden hallituksiin ei aina ole suurta tunkua, vaan päinvastoin, toimintakykyisen hallituksen muodostaminen saattaa toisinaan olla varsin haastavaa.

Koulutusten ja tiedon lisäämisen avulla kynnys liittyä hallituksen jäseneksi madaltuu ja toisaalta osaamisen varmistamisella saadaan aikaiseksi taloyhtiön kannalta viisaita ja vastuullisia päätöksiä. Kun hallitusten jäsenten osaaminen kasvaa, epävarmuus vähenee ja rohkeus osallistua päätöksentekoon ja vastuunkantamiseen lisääntyy.

Hallituksen kokouksissa aika on rajallinen eivätkä ne voi toimia perehdyttämisen foorumeina. Yksi toimiva keino vahvistaa taloyhtiöiden hallitusten osaamista ja perehdyttää uusia henkilöitä hallituksen toimintaan, on suorittaa Kiinteistöliiton *Hyoäksyitty taloyhtiön hallituksen jäsen* eli HTHJ-kurssi. Koska kyseessä on verkkovalmennus, sen voi suorittaa missä ja milloin itselle parhaiten sopii.

Kurssilla käsitellään kattavasti hallitustyöskentelyn

kattavat teemat: hallituksen tehtävät ja vastuut, kiinteistön ylläpito, taloyhtiön sopimukset ja kilpailutus, taloyhtiön talous sekä taloyhtiön yhtiökokous.

Kaikissa tapauksissa kouluttautuminen kannattaa aina, oli kyseessä sitten luottamustoimi, palkkatyö tai harrastustoiminta. Usein omaa osaamista pystyy käyttämään laajemminkin, soveltamaan

eri tilanteissa, ja joskus uudet näkökulmat avaavat ovia aivan uusiin tehtäviin ja toimiin.

Nykyisin mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseksi on onneksi runsaasti tarjolla ja lähiopetuksen lisäksi voi opiskella työn ohessa, etänä ja verkossa.

Sillä tavalla ja siihen aikaan, mikä itselle parhaiten sopii.

Kiireeseen on turha vedota, sillä monet koulutukset ovat muokattavissa ja soviteltavissa omien aikataulujen mukaisesti.

Ei siis muuta kuin läppäri auki ja syksyn koulutustarjontaa kartoittamaan! ❖

Kouluttautuminen kannattaa aina.

ESTERI KOMA

Uusi tapa hoitaa pesulamaksut

► Helppo käyttää

Esteri Koman käyttö on yksinkertaista. Yhden koneen versiossa pelkkä lähimaksukortin vilautus lukijalle riittää.

► Monipuolinen

Käyttäjä voi hoitaa maksamisen pankki- tai luottokortin lähimaksulla, sirulla tai magneettijuovalla. Lisäksi maksun voi tehdä puhelimella, sillä laite hyväksyy useita mobiilimaksujärjestelmiä.

► Käy koneeseen kuin koneeseen

Koma on kytkettävissä kaiken merkkisiin ja ikäisiin pesukoneisiin, kuivausrumpuihin, mankeleihin jne.

► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin
voidaan yhdistää neljä eri laitetta.



VISA

mastercard

Nordea

pivo

Aktia
WALLET

MobilePay

Apple Pay

Google Pay

Android
pay

SAMSUNG
pay



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

Katso lisää www.esteri.com tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 050 533 0806

Kim Karling, 040 501 1235

Harri Karling, 0400 447 828

Kaakkois-Suomi

Petri Tulkki, 044 752 3575

Lounais-Suomi

Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa

Keski-Suomi

Pohjanmaa

Itä-Suomi

Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, (03) 233 3236

Kari Tiuhonen, 040 730 0077

Arto Kuparinen, 0400 663 484

Risto Ollila, 0500 543 099

Pekka Kurtila, 040 527 5871

Yhdistys tiedottaa

Tuoreita kasvoja

Taira Sjöblom-Tallus on elokuun lopulla aloittanut viestintäsuunnittelijana Kiinteistöliitto Uusimaassa. Hän on toiminut viestinnän ja markkinoinnin parissa yli 25 vuoden ajan, muun muassa tietokirjakustantamossa ja tiedottajana Helsingin Messukeskuksessa. Taira vastaa jatkossa muun muassa uutiskirjeistä, verkkosivuista, jäsensivujen päivityksestä sekä on mukana erilaisissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.



Taira Sjöblom-Tallus seuraa tehtävässä Ann-Mari Sandholmia.

Ovathan yhteystietosi ajan tasalla?

Onhan taloyhtiösi muistanut päivittää muutuneet yhteystiedot mahdollisten henkilö- tai isännöitsijävaihdosten yhteydessä? Voit tehdä päivitykset jäsensivuillamme kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen tai ukl.fi/yhteystietojenmuutos. Voit myös lähettää viestin osoitteeseen uusimaa@ukl.fi.



Webinaarien tallenteet löytyvät jäsensivuilta

Sähköpostiimme uusimaa@ukl.fi tulee usein kysymyksiä webinaarien tallenteista: Onko sellainen tehty? Missä se on? Saanko linkin?

Kaikki Kiinteistöliitto Uusimaan webinaarit tallennetaan. Tallenne on katsottavissa päivän tai parin viiveellä jäsensivuilla kohdassa **Tilaisuuksien aineistot**. Kattojärjestö Suomen Kiinteistöliiton pitämien webinaarien aineisto taas löytyy jäsensivuilta kohdasta **Webinaarit**.

Jos et vielä ole rekisteröitynyt jäsensivuille, tee se osoitteessa kiinteistoliitto.fi/jasensivut. Ensimmäisellä kerralla sivuille kirjaututaan jäsennumerolla - varaa se siis lähettyville. Sivujen käyttö edellyttää kirjautuvan henkilön sähköpostiosoitteen löytymistä jäsenrekisteristämme.

Jäsensivuilta löytyy paljon muutakin hyödyllistä tietoa. Muun muassa **Oppaat ja suositukset** -osion kohdasta Oppaat ja ohjeet löytyy **Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi**. Lisäksi jäsensivuilla on myös erilaisia verkkokursseja. Hallituksen jäsenelle erityisen hyödyllinen on verkkokurssi **Hyväksytty Taloyhtiön Hallituksen Jäsen**. Se kannattaa käydä, jos taloyhtiöihin liittyvät asiat ovat uusia. Siitä kannattaa vinkata myös kaikille hallituksen jäsenille.



Tulevia tapahtumia 2023

24.10. Osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään - vaikutuksia taloyhtiön ja osakkaiden arjessa

26.10. Varaudu korjauksiin ajoissa: ota energiatehokkuus mukaan pitkän tähtäimen suunnitteluun

15.11. Korjausrakentaminen 2023 -ilta ja alan näyttely

Kaikista tulevista tapahtumista löytyy tietoa uutiskirjeissämme sekä yhdistyksen nettisivuilla ukl.fi/tapahtumat.

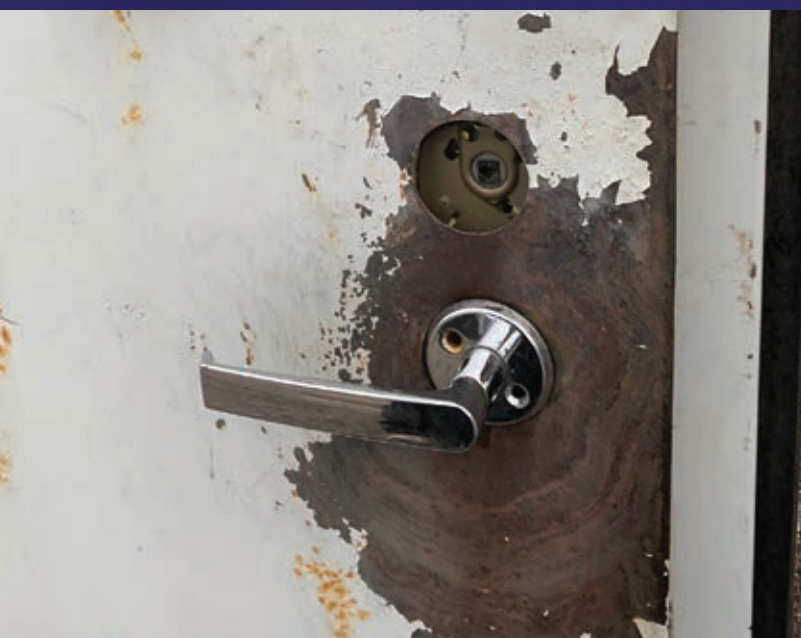
”Mielestäni jäsensivut ovat aarreaitta!”

(Jäsenen kommentti sivuista)

Onko taloyhtiösi lukitus ajan tasalla? **Voiko avaimia kopioida kuka vaan?**

Keskustele asiantuntevien jäsenyritystemme
kanssa vanhentuneen lukituksen vaihtamisesta
nykyaikaiseen mekaaniseen tai elektromekaaniseen
lukitusjärjestelmään.

<https://www.turvaurakoitsijat.fi/jasenliikkeet/>



JOS NÄET RIVISSÄ AVAIMESI,
LUKITUKSENNE
VAATII PÄIVITYSTÄ





Laske lämmön hintaa

Onko pöydälläsi tuore tarjous kiinteistön lämmitystai jäähdytysratkaisusta Vantaan alueella? Hyvä. Syötä se Vantaan Energian Lämpölaskimeen ja katso, kuinka paljon halvemmalla saisit lämpösi meiltä.

vantaanenergia.fi/laskin

 vantaan
energia