

# Kiinteistölehti UUSIMAA

3/2025

*Energiaremontti toi yllätyksiä*

## KOHTI ENERGIA- TEHOKKAAMPAA TULEVAISUUTTA

Älykkäät turvallisuusratkaisut  
ikäntyneiden tukena

Isännöinnin laatu  
mainettaan parempi?

Palovaroittimet asunnoissa  
- halpa henkivakuutus

# Korvausilmaa jokaiseen kotiin

Sopii sekä painovoimaiseen että koneelliseen poistoilmanvaihdon kohteisiin.

## Korvausilmaa riittävästi

- Jopa ilman paine-eroa

## Korvausilmaa mielekkäästi ympäri vuoden

- Ei sulkemistarvetta

## FLOW korvausilmaratkaisu

- Asennettavissa tuuletusluukkuun tai tuuletusikkunaan
- Tehdasasenteisena ikkunaremontin yhteydessä
- Hyvä ulkoäänen vaimennus

## FLS20 Korvausilmaratkaisu seinään

- Asennettavissa myös vanhan venttiilin tilalle



**FINLUFT**  
**PIHLA GROUP**

FinLuft Oy  
050 4405 559  
myynti@finluft.fi



**KLIMA-THERM OY TARJOAA TUOTEMERKIT:**

**KAISAI**

**M-TEC**  
ENERGY FOR FUTURE

**FUJITSU**

## LAADUKKAAT JA ENERGIAA SÄÄSTÄVÄT LÄMPÖPUMPUT JA JÄÄHDYTYSLAITTEET!

**UUTUUS!**

**A+++ / A+++**

Toimii -35°C  
pakkasessa!

**A+++ / A++**

**KUSTANNUSTEHOKKAAT VRF-JÄRJESTELMÄT  
KIINTEISTÖJEN LÄMMITYKSEEN JA VIILENNYKSEEN**

Klimatherm

Klima-Therm Oy  
Huurrekuja 1  
04360 Tuusula

Puh: 020 741 2222 myynti@klima-therm.com www.klima-therm.com www.kaisailampopumput.fi

# Asunto-osakeyhtiöiden kurittaminen byrokratialla pitää lopettaa

Asunto-osakeyhtiö, kansankielellä taloyhtiö, ei ole liikeyritys eikä palveluntuottaja. Se on suomalainen tapa omistaa oma asunto. Yhtiön kautta omistajat päättävät asuinkiinteistön ylläpidosta ja jakavat kulut. Viime vuosina tuntuu lainsäätäjältä ja viranomaisilta unohtuneen, että kaiken taloyhtiöille lisätyn byrokratian ja uudet velvoitteet maksavat asukkaat.

**O**mistusasumista on lähivuosina kuritettu monin tavoin. Otan muutaman esimerkin. Asuntolainan korkojen vähennysoikeus poistettiin. Sen jälkeen on lisätty taloyhtiöille vastuita asumisterveellisyyden edistämiseen, lyhytvuokrauksen rajoittamiseen, esteettömyyden parantamiseen ja leikkipaikkojen turvallisuudesta huolehtimiseen. Lisäksi ihan tavalliset taloyhtiöt on määrätty osallistumaan rahanpesun valvontaan hallitusten jäsenten osalta ja luotu vielä erittäin kallis, byrokratiaa lisäävä huoneistotietojärjestelmä (HTJ).

Viimeksi mainitusta kallein osa on juuri tulossa arkeen. Vuoden 2023 remonteista alkaen huoneistotietojärjestelmään tulee jatkossa kirjata hyvin detaljitason kaikki asuinhuoneistoihin tehdyt osakasremontit ja muutostyöt. Tämä tulee aiheuttamaan isännöitsijöille lisää työtä ja osakkaille merkittäviä lisäkustannuksia ilman selvää näkymää työn hyödystä.

Kaikkien edellä mainittujen tekijöiden summana omistusasumista rasitetaan rajusti. Taloyhtiötä kohdellaan ikään kuin sillä olisi jokin erillinen loppumaton kassa, jolla kaikki yhteiskunnan keksimät velvoitteet hoidetaan. Oikeastihan taloyhtiön rahat tulevat vastikkeina osakkailta ja osakas on ihan

tavallinen veronmaksaja, jonka verotus Suomessa on jo muutenkin kireää.

Innokkaimmat omistusasumisen kurjistajat ovat esittäneet jopa asuntotulon verotusta. Siis sitä, että omistusasumisen laskennallinen etu suhteessa vuokralla asumiseen olisi verotettavaa tuloa. Ajatus on suorastaan kommunistinen. Tämä lisäverotuksen haave on esitetty tilanteessa, jossa jo nyt esimerkiksi Helsingissä kiinteistövero kiristyi vuonna 2024 noin 40 % kiristäen verotusta keskimäärin lähes kuukauden hoitovastikkeen verran. Myös muut kiinteistökulut ovat nousseet roimasti. Ja edelleen suunnitteilla on rakennusten kiinteistöverotuksen muutos, joka toteutuessaan kiristäisi kasvukeskusten kiinteistöverotusta merkittävästi.

Jos yhteiskunnan tarkoitus on ajaa asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen alas tai ainakin altaalle, niin jatketaan vain samaa linjaa. Jos taas tämä ei ole tarkoitus, on syytä lopettaa omistusasumisen kurittaminen. Taloyhtiöille eli osakkaille ei saa kasata enää yhtään tarpeetonta kustannusta. Taloyhtiöissä asutaan, eikä harjoiteta tuottavaa liiketoimintaa.



**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja

## Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.  
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto



Painotuote  
4041 0820

**Julkaisija** Kiinteistöliitto Uusimaa

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy

**Päätoimittaja** Mika Heikkilä

**Tuottaja** Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Samuli Lahtinen

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

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

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

**Ilmoitusaineistot** aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

**Osoitteenmuutokset** uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: [kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-uusimaa](https://www.kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-uusimaa)

**Osoitelähde** Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

**Tietosuojaseloste:** [www.kiinteistömedia.fi/tietosuojaseloste](https://www.kiinteistömedia.fi/tietosuojaseloste)





## Kaikki vastuunjaosta

Kuka vastaa palovaroittimesta?

Kuka korjaa vesihanana?

Löydät vastaukset VASTUUNJAKO®-tuotteistamme.

Tutustu ja tilaa:

[kiinteistomedia.fi/vastuunjako](https://kiinteistomedia.fi/vastuunjako)

**VASTUUN/JAKO®**

KIINTEISTÖ-  
MEDIA

## HYÖDYNNÄ KOKO TONTTISI - OTA MAAN LÄMPÖ TALTEEN!

MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT KIINTEISTÖILLE

**PYYDÄ  
TARJOUS!**

**LVI EILOLA OY**

Eerik Heikkilä

050 374 5809

[eerik.heikkila@lvi-eilola.fi](mailto:eerik.heikkila@lvi-eilola.fi)

ASENNUS JOPA

70%

NOPEAMMIN!

**Eilola**  
LÄMMÖN LÄHTEILLÄ

# Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 3/2025

### PÄÄKIRJOITUS

3 Pääkirjoitus

### AJANKOHTAISTA

5 Ajassa

### ARTIKKELIT

10 Tehoa ja säästöä energiaremontilla



10

14 Aktiivinen kulutusseuranta taloyhtiössä on tärkeää

16 Turvallisuusratkaisut ikääntyneiden tukena

18 RALA auttaa taloyhtiötä onnistumaan korjaus-  
hankkeissa



18

20 Isännöinnin laatu mainettaan parempi?

22 Palovaroittimet - halpa henkivakuutus

26 Kiinteistöliiton indeksitaloselvitys

### EDUNVALVONTA

28 Suomalaisten taloyhtiöiden ääni Euroopassa

### ASiantuntijalta

30 Huoneistotietojärjestelmä ilmoittaminen aukesi

### ASiantuntija tutuksi

32 Taira Sjöblom-Tallus

33 Lakipalsta: Hallintaan otetun huoneiston vuokraa-  
minen

### Neuvonta

34 Vesivahinkovaatimukset ja Voiko yhtiökokouksessa  
muuttaa päätettävää asiaa lennosta?

### Kolumni

37 Rotta ei lue tiedotetta - kuka lukee?

39 Yhdistyks tiedottaa

## Taloyhtiön vuosikello – mitä syksyn agendalla?



Syksyn saavuttua taloyhtiössä on sekä seuraavaa kautta valmistelevia että kauden kulkuun liittyviä toimia.

Huolehdi ainakin näistä:

- Sulje kesävedet ja huolehdi siitä, ettei kasteluletkuihin jää vettä, joka pääsee talven aikana jäätymään
- Sovi mahdollisista syystalkoista (ajankohta, mitä tehdään ja kenen vastuulla mikäkin tehtävä on). Muista vakuutus.
- Tyhjennä rännit ja syöksytorvet lehdistä.
- Huolehdi olemassa olevan lämmitysjärjestelmän ja patteriverkoston säätölaitteen tarkastuksesta, kun siirrytään syyslämmitykseen.
- Kutsu mahdollinen syksyn yhtiökokous ajoissa

koolle

- Vahvista seuraavan tilikauden korjaushankkeet ja aloita niiden kilpailutus. Huolehdi, että tarjouspyynnöt ovat yksiselitteisiä ja yhteismitallisia.
- Taloyhtiön strategian valmistelu aloitetaan hyvissä ajoin. Nyt on hyvä hetki tehdä myös asiaa koskeva asukaskysely.

Jäsensivuilta löytyy taloyhtiön vuosikello, josta voi seurata ajankohtaan taloyhtiön hallituksen ajankohtaan liittyviä tehtäviä. Vuosikello löytyy kirjautumisen jälkeiseltä etusivulta kohdasta Taloyhtiön vuosi. Jäsensivujen käyttö vaatii kirjautumisen.

### Edelläkävijöiden yhteinen tapahtuma - hallitus ja isännöitsijä taloyhtiön parhaaksi!

Torstai 15.1.2026 klo 10.30-19.30 m/s Viking XPRS, Hki – Tallinna -Hki

Ohjelmassa rautaisia asiantuntijaluentoja ja keskusteluja sekä kollegoiden että palveluntarjoajien kanssa.

Lähde mukaan hakemaan uusinta tietoa ja tulevaisuuden ratkaisuja!

Lisätiedot, ohjelma ja ilmoittautuminen: [kiinko.fi/A101504](https://kiinko.fi/A101504)



## Kilpailu kannustaa suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon

Porvoon Kiinteistöyhdistys palkitsi jo 26. kerran taloyhtiön, joka vaalii suunnitelmallisella korjaamisella ja kehittämällä kiinteistönsä arvon säilyttämistä sekä hyvää asumisviihtyvyyttä. Vaikka monessa taloyhtiössä omat taloushaasteet ovat ajankohtaisia, on silti syytä pitää katse tulevassa ja huolehtia kiinteistön kunnosta.

Palkituksi tuli torin laidalla, Porvoon keskustassa sijaitseva Kiinteistö Oy Porvoon Keskustalo. Kiinteistö muodostuu yhteensä kolmesta liike- ja asuinrakennuksesta, joista yhdessä toimii Café Cabriole. Kiinteistöyhdistys on aiemmin huomioinut tämän arvokiinteistöosan kunniamaininnalla. Kiinteistön kahdessa muussa rakennuksessa maalattiin ja korjattiin vuonna 2024 julkisivut, jonka seurauksena yleisilme sekä torin että Runeberginpuiston suuntaan koheni huomattavasti.

Palkitseminen perusteena oli sekä toteutettu korjaustyö että yhtiössä pitkällä tähtäimellä tehdyt kunnossapito- ja korjaustyöt. Voittajalle luovutettiin taloyhtiön seinään kiinnitettävä messinkinen voittolaatta.

## Korjausrakentamisilta 18.11.2025 tarjoaa laajan tietopaketin

Kiinteistöliitto Uusimaan marraskuinen tapahtuma Wanhan Sataman tiloissa Katajanokalla tarjoaa monipuolisen ja käytännönläheisen tietopaketin korjaushankkeista. Luentoja on tarjolla kahdessa salissa ja lisäksi paikalla on noin 30 alan yritystä kertomassa omista palveluistaan.

Aiheista esillä ovat muun muassa korjaushankkeiden päätöksenteko ja tyypilliset virheet hankkeissa, uusi maalämpöohje, energiatehokas korjaaminen, putkiremonttien toteutustapojen ja materiaalien erot, täydennysrakentamisen mahdollisuudet sekä monta muuta ajankoh-

taista teemaa. Paikalla ovat myös Kiinteistöliitto Uusimaan juridiikan ja tekniikan asiantuntijat vastaamassa osallistujien kysymyksiin.

Tapahtumaan ennakoilmoittautuminen löytyy osoitteesta [ukl.fi/tapahtumat](http://ukl.fi/tapahtumat)

# Ajassa



## Kustannukset kuriin ja hankinnat haltuun Optimate-palvelulla

Kiinteistöliitto on käynnistänyt yhteistyön Optimate-palvelun kanssa taloyhtiöiden hankintojen hoitamiseksi taloudellisesti ja kustannustehokkaasti. Optimaten avulla taloyhtiö voi kilpailuttaa kaikki keskeiset palvelut, analysoida talouttaan ja vertailla toteutuneita kustannuksia alueen keskihintoihin.

Optimate helpottaa hallituksen ja isännöitsijän työtä palveluiden kilpailuttamisessa sekä tekee tarjousten vertailusta sujuvaa. Palvelu nopeuttaa kilpailutusprosessia ja vähentää hallinnollista työtä. Läpinäkyvä kilpailutusprosessi varmistaa, että tarjoukset ovat puolueettomasti vertailtavissa.

Hallitus ja isännöitsijä voivat Optimaten avulla vertailla toteutuneita kuluja alueensa keskiarvoihin ja seurata kustannusten kehitystä. Optimate auttaa tunnistamaan mahdollisia säästökohteita ja tukee taloudellista päätöksentekoa taloyhtiössä.

Palvelu on taloyhtiölle maksuton eli kilpailutustyykalut ja kustannusvertailut ovat vapaasti käytettävissä ilman käyttömaksuja. Lue lisää: [kiinteistoliitto.fi/palvelut/optimate](http://kiinteistoliitto.fi/palvelut/optimate)

TILAA HETI

# Asiantuntijan arvio 0 €

## Tilaa taloyhtiön tietoliikenneverkon kuntokartoitus

Tietoliikenneverkon nykytilakartoitus tarjoaa asiantuntevan katsauksen verkon rakenteeseen, käytettyihin teknologioihin, niiden toimivuuteen ja mahdollisiin kehitystarpeisiin.

Lue lisää ja varaa osoitteessa:  
[LOUNEA.FI/KARTOITUS](http://LOUNEA.FI/KARTOITUS)



Lounea

## Isännöinnin kilpailuttaminen



ISÄNNÖINTIMEKLARI

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

Peruspalvelusta  
**20% ALENNUS**  
Kiinteistöliitto Uusimaan  
jäsenille!

## Jäsenfoorumit käynnistyivät – tavoitteena lisätä vuorovaikutusta

Kiinteistöliitto Uusimaan vuosikokouksessa 26.3.2025 lanseerattiin uudenlainen tapa lisätä vuorovaikutusta jäsenten, toimiston ja hallituksen välillä. Ensimmäinen tällainen tapaaminen, Jäsenfoorumi, pidettiin 4.6.2025 yhdistyksen toimitalossa Anna Kalevassa. Hybriditilaisuudessa oli edustettuina 19 jäsenyhtiötä.

Kesäkuun tilaisuuden teemaksi oli valittu yhdistyksen strategia, josta käytiin hyvää ja vilkasta keskustelua positiivisessa hengessä.

Hallituksen ja isännöinnin roolit, taloyhtiöiltä puuttuva kuluttajan suoja, digitalisaation lisääntyminen ja jatkuvasti muuttuva säädösympäristö herättivät paljon keskustelua. Toiveita ja kysymyksiä esitettiin paljon, mutta paljon saatiin myös vastauksia sekä vinkkejä. Tiivistettynä voi todeta, että valitut strategiset painopisteet saivat edelleen kannatusta ja tilaisuudessa keskityttiin pohtimaan yhdessä niitä käytännön keinoja, joilla tavoitteita voidaan edistää.

Keinoista kärkeen nousivat muun muassa vertaistuen ja hiljaisen tiedon jakaminen, hyvien käytäntöjen levittäminen sekä ajankohtaisten edunvalvontatarpeiden saaminen suoraan jäsenistöltä. Tilaisuuden lopuksi käydyn keskustelun perusteella oltiin yksimielisiä siitä, että formaatti oli toimiva: ensin päivän teemasta alustetaan lyhyesti ja sen jälkeen on runsaasti aikaa keskusteluun.

Jäsenfoorumeita tullaan järjestämään eri teemoilla muutaman kerran vuodessa.



🔗 Korjauspartnerit Oy:n toimitusjohtaja Jussi Eronen avaa ryhmäkorjaushanketta Koivukylän tilaisuudessa 2.6.2025.

## Ryhmäkorjaushanke Vantaan Koivukylän ja Havukosken alueelle?

Ensimmäinen info- ja keskustelutilaisuus pidettiin 19.3. ja toinen 2.6. edellistä suuremmalla joukolla. Läsnä oli edustus 24 taloyhtiön hallituksista. Keskustelu oli vilkasta ja kiinnostusta yhteishankkeeseen tuntui löytyvän.

Alueen kehitystarve todettiin suureksi ja rakennuskanta melko samankaltaiseksi. Tämän vuoksi myös potentiaalia ryhmäkorjaushankkeelle on olemassa. Yhteistyön virittämistä jatketaan loppuvuoden 2025 aikana.

# Omakotitaloissa nautitaan valokuitunetistä – nyt on kerrostalojen vuoro

*Vanhempien kerrostalojen asukkaat uhkaavat jäädä hitaiden verkkojen vangeiksi. Pullonkaulan muodostavat vanhat sisäverkot, jotka eivät vastaa tämän päivän tiedonsiirtotarpeisiin. Lounean urauurtavan saneeraustavan ansiosta kerrostalojen sisäverkko voidaan modernisoida ilman kallista kertainvestointia ja auki revittyjä seinä.*

**S**isäverkolla tarkoitetaan talon rakenteissa pujottelevaa tietoliikenneverkkoa, jota pitkin nettiliikenne ja televisioliikenne kulkevat. Suomessa uusien rakennusten sisäverkko on jo vuosia pitänyt toteuttaa valokuitukaapelilla, joka on vanhoja verkkotyyppisiä selkeästi tehokkaampi ja toimintavarmempi. Kerran rakennettu valokuituverkko pyörittää pätkimättä myös tulevaisuuden verkkolaitteita – kuitukaapelin käyttöikä on jopa sata vuotta.

Omakoti- ja rivitaloja sekä uusia kerrostaloja kuidutetaan nyt ahkerasti. Yhä useampi striimaa leffoja, pelaa verkkopelejä ja osallistuu videopalaveriin supernopealla netillä, mutta vanhemmat kerrostalot ovat jäämässä kehityksen katveeseen. Siihen on ollut luonnollinen selitys, jonka juurisyy kiemurtelee talon rakenteissa.

## Vanha sisäverkko muodostaa pullonkaulan

Kerrostalojen kellareista löytyy talojakamo, eräänlainen tietoliikenteen ja kaapeliverkkojen keskus. Vanhankin kerrostalon jakamo saattaa olla kytketty valokuituverkkoon, mutta kun tietoliikenne lähtee kipuamaan jakamosta kohti huoneistoja, alkaa takkuilu. Data nimitään kulkee joko ikääntyvää koaksiaalikaapelia tai lankapuhelimille tarkoitettuja metallijohtimia pitkin.

Vanhentunut sisäverkko on altis häiriöille ja asettaa nettiliikenteelle suuria rajoitteita. Nopeastakaan laajakaistanetistä ei saa tehoja irti, kun data matelee vanhassa ja helposti ruuhkautuvassa sisäverkossa. Vähän kuin **Usain Bolt** yrittäisi juosta sprinttimatkaa sukset jalassa.

Ratkaisu on sisäverkkojen saneeraus, jossa vanhat sisäverkot korvataan valokuitukaapelilla. Tähän asti taloyhtiöt ovat pyrkinet ajoittamaan työläitä ja tyyriitä saneerauksia esimerkiksi putkiremonttien yhteyteen. Isoja remonteja ei kuitenkaan tarvitse odotella, sillä sisäverkkojen modernisointiin on olemassa helppo, huomaamaton ja huokea ratkaisu.

## Kuitu huoneistoon™ modernisoi sisäverkot saumattomasti

Lounean Kuitu huoneistoon™ -palvelulla kerrostaloyhtiön sisäverkko saneerataan asukkaille huomaamattomasti 1–2 viikossa. Kaapeli vedetään teknisestä tilasta huoneistoihin asti, millä varmistetaan parhaat mahdolliset yhteysnopeudet joka asukkaalle. Huoneistokohtainen kytkentä kestää vain muutaman tunnin.

Käytävässä ja huoneistossa kulkeva kuitu listoitetaan piiloon poraamalla tai piikkaamalla. Saneerauksen jälkeen Lounea huolehtii sisäverkon ylläpidosta ja huollosta.

Valokuitu on investointi paitsi toimiviin yhteyksiin, myös huoneistojen arvoon. Toimintavarma sisäverkko alkaa olla sähkön ja veden kaltaista perusinfraa, jonka merkitys vain kasvaa digitalisaation edetessä.

## EU- ja viranomaisstandardit täyttävää verkkoinfraa

Sisäverkkojen modernisointi on tulossa taloyhtiöiden asialistoille jo lainsäädäntösyistä. EU:n GIA-säädös (Gigabit Infrastructure Act) edellyttää, että kotitalouksilla on pääsy gigan laajakaistanopeuteen vuoteen 2030 mennessä. Taloyhtiöiden kannattaa päivittää sisäverkkonsa hyvissä ajoin, sillä GIA:n takarajan lähestyessä saneerausmarkkinat voivat ruuhkautua ja hinnat nousta.

130-vuotiaana kotimaisena toimijana Lounea rakentaa vain alan parasta kuituteknologiaa, joka ylittää kirkkaasti GIA-säädöksen ja Traficomien M65-sisäverkkomääräyksen kriteerit. Taloyhtiö voi siis Kuitu huoneistoon™ -palvelulla varmistaa tulevaisuudenkestävät sisäverkot – ja saattaa kerrostalollisen asukkaita maailmanluokan verkkoyhteyksien pariin.

**Lue lisää:**  
lounea.fi/kuituhuoneistoon



# Matka kohti energia- tehokkaampaa tulevaisuutta

*Helsinkiläisessä Talinhelmen taloyhtiössä tehtiin laaja energiaremontti, jossa yhdistettiin maalämpö, maaviilennys, ilmanvaihtojärjestelmän uusinta ja sähköistyksen parantaminen. Remontti ei sujunut ilman yllätyksiä, mutta lopputuloksena syntyi kokonaisvaltainen ratkaisu, joka tähtää 40 prosentin energiansäästöön ja antaa samalla mallin muillekin taloyhtiöille.*

**H**elsingin Munkkivuorella sijaitseva, vuonna 1993 valmistunut taloyhtiö Talinhelmi ryhtyi vuonna 2021 kunnianhimoiseen energiaremonttiin. Taustalla oli useita syitä: energiakustannukset olivat jyrkässä nousussa, ja asumismukavuutta haluttiin

parantaa. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Saku Lehtinen** kertoo, että erityisesti kaukolämmön hinnan nousu sai hallituksen miettimään vaihtoehtoja perinteiselle lämmitysjärjestelmälle.

Energiaremonttia ei lähdetty tekemään kevyin perustein. Taloyhtiö tilasi energiakartoituksen, jossa apuna toimi ener-



Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Saku Lehtinen kertoo, että energiaremonttia ei lähdetty tekemään kevyin perustein.

gioptimointiin erikoistunut insinööritoimisto. Konsultin tarjoama lähestymistapa perustui algoritmiin, joka pystyi analysoimaan tuhansia erilaisia toimenpidevaihtoehtoja. Talinhelmen kohdalla kartoitettiin noin 5 000 mahdollista toimenpidettä, joista tiivistyi yli 20 taloudellisesti ja teknisesti järkevintä. Merkittävää oli myös se, että ratkaisut arvioitiin 20 vuoden elinkaarikustannusten näkökulmasta, ei pelkästään investointihinnan perusteella. Tämä mahdollisti perusteellisen ja pitkän aikavälin suunnittelun, mikä vakuutti myös osakkaat yhtiökokouksessa.

### Toteutetut remonttitoimet

Remontti jaettiin neljään pääurakkaan. Ensinnäkin kiinteistöön asennettiin maalämpöjärjestelmä, jonka yhteyteen päätettiin lisätä myös maaviilennys. Jälkimmäinen ei ollut alkuperäisessä suunnitelmassa mukana, mutta lisättiin remontin edetessä, sillä sen katsottiin parantavan sekä asumismukavuutta että lämpökaivojen toimintavarmuutta. Samassa yhteydessä uusittiin myös pääsähkökeskus. Taustalla oli jo aiemmin tehty sähköautojen latauspisteiden asennus, jonka yhteydessä kävi ilmi, että vanhan sähkökeskuksen

kapasiteetti rajoitti samanaikaisten latausten määrää. Koska maalämpökin tarvitsee enemmän sähköä, nähtiin sähkökeskuksen uusiminen järkeväksi osaksi kokonaisuutta. Lisäksi uusittiin kaikki huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet, jotka olivat alkuperäisiä ja käyttökänsä päässä. Lopuksi lisättiin vielä eristystä yläpohjaan puhallusvillan muodossa.

### Yllätyksiä ja haasteita projektin aikana

Remontti ei sujunut täysin ilman haasteita. Ukrainan sodan myötä rakennusmateriaalien hinnat nousivat reippaasti, mikä muutti nopeasti projektin alkuperäisiä kustannuslaskelmia. Erityisesti IV-koneiden hinnannousu – 500 euroa konetta kohden – aiheutti päänvaivaa. Merkittävin yksittäinen haaste kuitenkin liittyi Helsingin rakennusvalvontaan. Uudet linjaukset puiden juuriston suojelusta pakottivat suunnittelemaan maalämpökaivot uudelleen. Myöhemmin rakennusvalvonta myös kielsi maaviilennyksen putkien vetämisen talon ulkoseinää pitkin maisemasyihin vedoten. Tämä johti siihen, että putket jouduttiin vetämään alapohjan kautta asuntoihin, mikä aiheutti paitsi aikatauluviivästyksiä myös kymmenien tuhansien eurojen lisäkustannukset.

Lisäksi remontin yhteydessä löytyi muita ongelmia. IV-kanavien eristeet olivat monin paikoin irronneet, ja osassa niistä oli kosteusvaurioita. Tämä aiheutti merkittäviä viivästyksiä ja lisää töitä, kun vanhat villat piti purkaa, vaihtaa ja asentaa uudelleen kotelointien purkamisen ja palauttamisen yhteydessä. Vaikka tämä oli taloudellisesti merkittävä lisäys, voidaan sitä pitää onnekkana ajoitukseksi. Mikäli kosteusvauriot olisivat jääneet piiloon, ne olisivat myöhemmin voineet aiheuttaa vakavia terveyshaittoja asukkaille. Työmaan haasteisiin kuului myös ilmanvaihtokoneiden asennustekniikka, joka osoittautui vaativammaksi kuin oli oletettu. Välikattoja jouduttiin purkamaan kokonaan ja rakentamaan uudelleen, mikä nosti työkuukustannuksia entisestään.

### Tulokset ja arvioitu vaikutus

Projektin tavoitteena oli leikata kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta 40 prosenttia. Tavoitteena ei ollut ainoastaan siirtyä edullisempaan energiamuotoon, vaan aidosti vähentää koko energiantarvetta. Tehtyjen toimenpiteiden perusteella tavoite näyttää olevan saavutettavissa. Etenkin uusien IV-koneiden tehokas lämmöntalteenotto on huomattu käytännössä. Myös yleisten tilojen ilmastointi uudistettiin, ja koko lämmitysjärjestelmä tasapainotetaan vielä ennen alkavaa lämmityskautta.

Alkuperäisen laskelman mukaan investoinnin takaisinmaksuaika oli noin 7,5–8 vuotta, mutta yllättävien lisätöiden ja kustannusten vuoksi se voi lähes tuplaantua. Taloyhtiö onnistui kuitenkin hakemaan ARAn energiatukea, mikä osaltaan keventää kustannuspainetta. Kevään yhtiökokouksessa arvioitiin, että hoitovastiketta voidaan varovaisesti laskea puolella eurolla neliöltä, ja tilanne tarkentuu tulevana talvena, kun energiankulutuksen todellinen kehitys nähdään.



# Projektin tavoitteena oli leikata kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta 40 prosenttia.

Kiinteistön tekniseen tilaan asennettiin maalämpöjärjestelmä, jonka yhteyteen päätettiin lisätä myös maaviilennys.

## Kokemuksia ja suosituksia muille taloyhtiöille

Hallituksen puheenjohtaja Lehtinen toteaa, että energiaremontti on ollut kokonaisuudessaan raskas, mutta opettavainen ja hyödyllinen prosessi. Hänen mukaansa suunnittelussa tärkeintä on monipuolinen ja kattava pohdinta, jossa eri energiankulutukseen vaikuttavat osa-alueet, kuten lämmitys, ilmanvaihto ja mahdollinen oma energiantuotanto, suunnitellaan yhdessä. Suunnitelmallisuus, joustavuus ja realistinen budjetointi ovat avainasemassa onnistuneessa toteutuksessa.

Hän myös korostaa, että urakan aikana tapahtuva viestintä asukkaille on olennainen osa projektin onnistumista ja asukastyytyväisyyttä. Usean urakoitsijan kanssa viestintä oli välillä haastavaa. Viestintä on kuitenkin osa-alue, jonka voi aina tehdä paremmin.

Talinhelmessä viestintä hoidettiin viikkokirjein sähköisesti, mikä toimi Lehtisen mukaan hyvin.

Tulevaisuutta ajatellen katse on nyt aurinkopaneeleissa, joiden hankintaa pohditaan tulevaisuudessa. Esitys tehdään yhtiökokoukselle, kun uudistettu energiankulutusprofiili antaa tarkempaa tietoa aurinkokentän oikeasta mitoituksesta.

Vaikka matkan varrelle mahtui epävarmuuksia ja yllätyksiä, lopputulos on selvä: Talinhelmen energiaremontti on askel kohti kestävämpää, energiatehokkaampaa ja mukavampaa asumista ja se tarjoaa samalla arvokasta tietoa ja esimerkkiä muille taloyhtiöille.

TEKSTI JA KUVAT Otto Aalto



Rakennusvalvonta kielsi maaviilennyksen putkien vetämisen talon ulkoseinää pitkin maisemasyihin vedoten, vaikka seinää pitkin oli jo ennestään vedetty putkia.

# 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

Maksuttomia asiakirjoja ja käytännöllisiä oppaita, kuten sähköautojen latauspisteet, ilmalämpöpumput, isännöinnin ostaminen ja hallituksen tehtävät ja vastuut. Kysytyjä lomakkeita ovat mm. muutostyölomake ja kunnossapitotarveselvitys.

## Taloyhtiön vastuunjako

Mikä kuuluu taloyhtiön ja mikä osakkaan vastuulle? Taloyhtiön vastuunjako -verkkopalvelu näyttää selkein kuvin ja selitystekstein tärkeimmät osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut huoneistossa.

## Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen HTHJ-verkkokurssi

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

## NÄIN OTAT JÄSENSIVUT KÄYTTÖÖSI

Ellet vielä ole jäsensivujen käyttäjä, rekisteröidy osoitteessa [kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/rekisteroityminen](https://kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/rekisteroityminen). Jäsennumeron löydät mm. Kiinteistölehden takakannesta (alkaa numerolla 3). Voit myös kysyä jäsennumeroa osoitteesta [uusimaa@ukl.fi](mailto:uusimaa@ukl.fi).

Rekisteröidyttyäsi voit kirjautua osoitteessa [kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen](https://kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen). Jäsensivut löydät helposti myös kotisivuiltamme [ukl.fi](https://ukl.fi) sinisestä laatikosta **Siirry jäsensivuille**.



# Aktiivinen kulutusseuranta taloyhtiössä on tärkeää

*Perinteinen kulutusseuranta on sitä, että huolto lukee kiinteistön sähkön, lämmön ja veden päämittaukset kerran kuukaudessa. Näitä lukemia on käytetty vaihtelevasti.*

**Y**leinen tapa on vain koota vuoden vaihteessa kulutusluvut tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen historian kirjaamiseksi ja talousarvioon kustannusten arvioimiseksi. Tämä on jälkikäteistä kustannusseurantaa, ei todellista kulutusseurantaa. Vuoden aikana on kulutuksissa voinut tapahtua suuriakin muutoksia, joita ei perinteisellä kuukausittaisella kulutusseurannalla havaita ajoissa.

Energia-asiantuntija **Matti Hellgrén** muistuttaa, että kulutusseurannassa ei tule katsoa vain mennyttä aikaa, vaan asettaa kulutukselle tavoitteita ja seurata niissä pysymistä. Tämä on tehtävä riittävän tarkasti, ja jos tavoitteista poiketaan, selvitetään siihen johtaneet syyt ja tehdään korjaavia toimenpiteitä.

## Miksi kulutuksia tulisi seurata?

Tarkka seuranta on nykyisillä, etäluentaan perustuvilla kulutusseurantapalveluilla helppoa ja kustannustehokasta. Kun kiinteistön kulutustiedot kerätään tuntitasolla automaattisesti, järjestelmä löytää ei toivotut kulutusmuutokset, vesivuodot, käyttöhäiriöt sekä laiteviat nopeasti, ennen kuin niistä aiheutuu kiinteistölle oleellisia kustannuksia, kuten rakenteellisia vikoja tai hallitsematonta kulutuksen kasvua. Kulutusseurantapalvelun lähes reaaliaikaiset hälytykset toimitetaan järjestelmästä automaattisesti kaikille tarvittaville osapuolille kuten kiinteistöhuollolle, isännöintiin ja yhtiön hallitukselle.

Nykyaikaisen kulutusseurantapalvelun avulla yhtiö saa lisäksi helposti vertailutietoa vastaavista samanikäisistä kiinteistöistä samalla alueella ja pystyy katsomaan, onko oman yhtiön kulutus normaalia vai ei. Seurantaa voidaan toteuttaa

myös kulutuslajikohtaisesti erillisjärjestelmillä (esimerkiksi erilliset veden seuranta-/vuotopalvelut), mutta kehittyneissä kulutusseurantapalveluissa kaikki ominaisuudet sisältyvät samaan pakettiin.

## Miten aktiivista kulutusseuranta pitäisi toteuttaa?

Kun taloyhtiössä päätetään lähteä toteuttamaan ajantasaista kulutusseuranta, otetaan yhteys palvelua tuottavaan toimijaan, joista Hellgrénin AFRY on yksi. Toimittaja saa sähkön ja lämmön tarkat kulutustiedot energiantoimittajilta automaattisesti useimmiten kerran vuorokaudessa, ilman lisälaitteita. Vedenkulutuksen automaattiluenta saattaa vaatia lisähankintana kiinteistölle etälentalaitteen. Sen kertakustannus on yhtiölle muutamia satoja euroja. Toimija saa kiinteistön perustiedot esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta sekä vanhat kulutustiedot huoltoyhtiöltä tai isännöitsijältä. Kun kaikki nämä tiedot on syötetty järjestelmään, voidaan aloittaa sen kautta tuleva kulutusseuranta tuntitasolla. Tämä palvelu maksaa yhtiölle noin 30 € kuukaudessa.

## Seurannan toteutus tärkeää, mutta kenen järjestelmällä?

Kulutusseuranta on taloyhtiön käytön ja ylläpidon tärkeä työkalu ja sen tiedon tulisi olla taloyhtiön omistuksessa. Kun palvelu otetaan käyttöön, on hyvä samalla varmistaa, että se ei ole vain isännöitsijätoimiston tai huoltoyhtiön ohjelmien alla. Kuten esimerkiksi huoltokirjan, tulisi taloyhtiön historiatiedon olla kiinteistöllä eikä siihen saa tulla katkoksia esimerkiksi isännöitsijän tai huoltoyhtiön vaihtuessa. Vaihdon tapahtuessa järjestelmän tunnukset vain siirretään uudelle isännöitsijätoimistolle ja/tai huoltoyhtiölle.

Huollon vastuu on ensisijaisesti seurata taloyhtiön laitteiden kulutuksia, kuntoa ja toimintaa. Isännöitsijä vastaa yhtiön taloudesta ja huollon toiminnasta ja hallitus taas vastaa koko yhtiön hallinnosta. Myös hallituksen tulee päästä seuraamaan kulutuksia kulutusseurantajärjestelmässä omilla tunnuksillaan.

## Kulutusseurannan tavoitteet ja hyödyt

Hyvin hoidettu taloyhtiö on aina ajan tasalla niin omasta taloudesta kuin sen laitteiden toimivuudesta. Vikoihin voidaan puuttua välittömästi, kun yhtiöllä on oikeanlaiset seurantatyökalut. Esimerkiksi veden seuranta antaa tietoa pienistäkin vuodoista, vertailuna vain 2 litran vuoto minuutissa wc-istuimessa aiheuttaa yli 500 euron kulut kuukaudessa. Seurannassa voidaan havaita pienetkin laiteviat ja käyttöhäiriöt, ja kun laitteita ja järjestelmiä käytetään oikein, voidaan kiinteistön kulutustasoa vähentää jopa 10-15 %.

Kulutusseurannan säännölliset raportit voidaan lähettää tarpeen mukaan automaattisesti vaikka koko hallitukselle, mutta hälytykset menevät pääsääntöisesti huollolle ja isännöitsijälle. Vuoden lopussa saadaan napin painalluksella kaikki kulutustiedot toimintakertomukseen.



⊕ Energia-asiantuntija Matti Hellgrén.

## AFRY Monitor - säästöjä asumisviihtyisyydestä tinkimättä

Yksi toimiva kulutusseurantapalvelu on AFRY Monitor. Se sopii kaikentyyppisille kiinteistöille. Palvelu sisältää etälennalla toteutettavan lämmön, sähkön ja veden tuntitasoisen seurannan ja vedenvuodonvalvonnan, joka vähentää turhia hälytyksiä sekä kiinteistökäyntejä. Lisäksi palveluun sisältyvä neuvonta antaa tukea ongelmien syiden selvitykseen. Kun kulutusseuranta on kunnossa, voidaan tarkistaa myös muut yhtiön tarpeet.

Tuntitasoinen kulutusseuranta pitäisi olla ehdottomasti kaikilla kiinteistöillä, toteaa Hellgrén. Usein pienet yhtiöt olettavat, ettei heidän kannata maksaa seurantapalvelusta. Mutta pienissä yhtiöissä on usein omatoiminen hallinto ja ammattimainen seuranta antaa heille rahan arvoista turvaa. Edellä mainittu WC-pöntön vuoto tai muu ongelma voi olla pienessä yhtiössä osakkaan kukkarolle suurempi kulu, kuin isossa yhtiössä, jossa on enemmän maksajia.

**TEKSTI:** Marika Sipilä

**KUVAT:** Bigstock ja Marika Sipilä

Juttu pohjautuu haastatteluun asiakaspalvelupäällikkö, energia-asiantuntija Matti Hellgrénin kanssa (AFRY)



Naapuriapu ja ystävälliset kohtaukset parantavat iäkkäiden asukkaiden turvallisuuden tunnetta

# Taloyhtiön älykkäät turvallisuusratkaisut ikääntyneiden tukena

*Toimintakyvyn heikentymiseen liittyviä haasteita on mahdollista helpottaa taloyhtiössä monin tavoin. Älykkäät teknologiaratkaisut ja laitteet voivat parantaa turvallisuutta ja edistää itsenäistä asumista.*

**I**kääntyvän itsenäinen suoriutuminen vaikeutuu usein aistien, muistin, hienomotoriikan tai liikuntakyvyn heikkenemisen myötä. Markkinoilla on paljon teknologiatuotteita ja -palveluita, jotka parantavat turvallisuutta, mahdollistavat arjen toimia, auttavat liikkumisessa, helpottavat yhteydenpitoa ja lisäävät hyvinvointia. Älykkäillä teknologiaratkaisuilla voidaan myös havaita vaaratilanteita, estää onnettomuuksia ja varmistaa avun saaminen hätätilanteissa.

Toimintakyvyn heikentymiseen liittyviä haasteita voidaan helpottaa taloyhtiössä pienilläkin toimilla. Avaimeton lukitus ja oviautomaatiikka auttavat erityisesti iäkkäitä asukkaita, joiden voi olla vaikea käsitellä avaimia tai avata ovea. Hyvin valaistu ympäristö lisää asukkaiden turvallisuudentunnetta. Valaistuksen suunnittelussa tulisi huomioida sisätilojen lisäksi piha-alueen tärkeimmät kulkureitit. Liiketunnistimella tai hämäräkytkimellä varustettu älyvalaistus säästää myös energiaa.

## Kodin turvalaitteet

Palovaroittimien siirtyessä taloyhtiöiden vastuulle saatetaan huomata, että joillain asukkailla on erityisiä tarpeita. Kuulovammaiset eivät kuule hälytysääntä tai liikuntarajoitteinen ei pysty huolehtimaan asukkaan vastuulle jäävästä hälyttimen testaamisesta.

Palovaroitimiin on saatavilla tärinä- ja vilkkuhälyttämiä

sekä alas sijoitettava testauspainike. Taloyhtiö ei ole velvollinen hankkimaan yksilöllisiä lisäosia, mutta voi halutessaan tukea asukkaita ohjeistamalla laitteiden hankinnassa tai välittämällä asennuspalvelua.

Liesivahti sammuttaa liedin automaattisesti, jos se havaitsee palon tai liiallisen kuumenemisen. Ajastinliesi sammuu asetetun ajan kuluttua. Vesivahinkojen estämiseksi pesukoneisiin ja hanoihin on mahdollista asentaa vesivuotohälyttämiä tai automaattisia sulkuventtiilejä. Laitteiden hankinta kuuluu osakkaan vastuulle. Taloyhtiö voi tarjota asukkaille ohjeistusta erilaisista turvallisuusratkaisuista.

Jokaisen osakkaan suostumuksella taloyhtiö voi asentaa turvalaitteet kaikkiin asuntoihin tai hankinnat voidaan toteuttaa osakkaiden vähemmistöhankeena. Osakasvähemmistön hanke edellyttää yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöstä sekä liesivahdin tai automaattihanojen haluavien osakkaiden suostumusta. Kustannuksista vastaavat laitteiden asennukseen suostuneet osakkaat.

## Ikäteknologia ja apuvälineet

Asukas voi parantaa asumisen turvallisuutta ikäteknologian ja erilaisten apuvälineiden avulla. Perusapuvälineitä ovat muun muassa kynnärsauvat, kävelykepit, suihkutuolit ja WC-istuinta korottavat lisäosat. Niitä saa lainaksi apuvälineyksiköstä. Apua sopivien ratkaisujen valintaan voi tiedustella oman hyvinvointialueen Ikääntyneiden asiakasohjauksesta.

Turvapuhelimet, -napit ja -rannekkeet mahdollistavat avun hälyttämisen tai henkilön paikantamisen. Älykellon automaattinen kaatumisentunnistus voi lähettää tiedon kaatumisesta suoraan hätäkeskukseen, läheisille tai hoitavalle taholle.

Lääkkeiden ottamiseen tai tärkeisiin tehtäviin liittyvät muistuttimet auttavat asukasta arjen rutiineissa. Joissain laitteissa unohtuneesta lääkkeestä lähtee hälytysviesti etukäteen määritettyyn numeroon. Ajan ja vuorokauden hahmottamista voidaan helpottaa esimerkiksi vuorokausikalenterilla, joka kertoo selkeästi päivämäärän ja kellonajan.

### Tukihenkilö auttaa tekniikan käytössä

Taloyhtiön digipalveluissa, kuten asukassovelluksissa, on tärkeä huomioida käyttäjäystävällisyys mm. kielen, ymmärrettävyyden ja turvallisuuden kannalta.

Senioreiden digitaidot vaihtelevat, ja osa tarvitsee apua sovellusten lataamisessa älypuhelimelle sekä niiden käyttöönotossa. Vapaaehtoiset asukkaat voivat tarjota opastusta sitä tarvitseville tai taloyhtiössä voidaan pitää koulutus, jossa asukkaat kokoontuvat yhteen harjoittelemaan. Taloyhtiön sisäisellä digituella vahvistetaan samalla naapurisuhteita ja luodaan turvallisuuden tunnetta.

### Hyödyllisiä linkkejä

- SeniorSurfin sivuilta löytyy materiaalia senioreiden itseopiskeluun ja digitaidoissa opastamiseen: [seniorsurf.fi](https://seniorsurf.fi)
- Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö tarjoaa infoa kodin turvalaitteista: [spek.fi/turvallisuus](https://spek.fi/turvallisuus)
- Vanhustyön keskusliiton Vahvike-sivustolta lisätietoa ikäteknologian käytöstä: [vahvike.fi/apuvalineet](https://vahvike.fi/apuvalineet)
- Materiaalia mm. Teknologia ja laitteet ikääntyneiden arjen tukena. [www.valli.fi/julkaisut](https://www.valli.fi/julkaisut)

Kirjoittaja Maura Tiuraniemi työskentelee Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa (2024-2025). Hän on koulutukseltaan sosionomi ja työskennellyt aiemmin asumisneuvojana. Lue lisää hankkeesta: [kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti](https://kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti)

**TEKSTI:** Maura Tiuraniemi

**KUVA:** Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö via Centre for Ageing Better

Kattoremonttien ammattilainen jo vuodesta 1997



# VAIN PARASTA KATOLLESI

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

Skannaa koodi ja tutustu videolta taloyhtiön kattoremonttiin!



**Kattoasioissa apunasi paikalliset kattoasiantuntijamme Uudellamaalla:**



Miirö Ylönen



Anton Riihimäki



Elmeri Rinta-Jaskari

**Kattokeskus**

**> kattokeskus.fi**

**☎ 010 2290 190**

- Laatu syntyy päätöksistä  
ja arjen toimintatavoista,  
RALAn toimitusjohtaja  
Johanna Holmström sanoo.

# RALA auttaa taloyhtiöitä onnistumaan korjaushankkeissa

*RALAn maksuton tietopalvelu, pätevyys- ja sertifiointitiedot sekä uudet viestinnän työkalut auttavat taloyhtiöitä vertailemaan urakoitsijoita, tekemään laadun huomioivia päätöksiä ja välttämään turhat riskit. On hyvä muistaa, että rakennus- ja korjaushankkeiden onnistuminen riippuu myös tehtävistä valinnoista, johtamisesta ja arjen toimintatavoista.*

**R**akennusalaista puhuttaessa nousee esiin usein sama kysymys: miksi laatu ei aina vastaa odotuksia, vaikka ohjeita ja määräyksiä on enemmän kuin riittävästi? RALAn toimitusjohtaja **Johanna Holmström** pohdii, että ongelma ei ole tiedon puute, vaan kulttuuri.

– Suomessa löytyy rakentamiseen liittyen valtavasti ohjeita. Silti sisäilmaongelmia ja odottamattomia tai enneaikaisia vikoja ja vaurioita ilmenee rakennuksissa jatkuvasti. Usein syy löytyy siitä, että ohjeita ei noudateta, vaan kustannus- tai aikataulupaineet menevät laadun edelle. Laatu syntyy lopulta päätöksistä ja arjen toimintatavoista – siitä, mitä asioita työmailla ja organisaatioissa oikeasti painotetaan, Holmström sanoo.

Hänen mukaansa kulttuuri ei muutu pelkillä uusilla määräyksillä, vaan se vaatii keskustelua ja tietoista johtamista.

– Meidän pitää puhua rakentamisen kulttuurista avoimesti. Laatu ei synny sattumalta, vaan se on seurausta sekä tilaajan että tekijän valinnoista, Holmström tiivistää.

## **Mikä on RALA ja miksi taloyhtiöiden kannattaa tuntea se?**

Rakentamisen Laatu RALA ry on voittoa tavoittelematon yhdistys, joka ylläpitää kaikille avointa rekisteriä pätevistä ja sertifioiduista rakennusalan yrityksistä, myöntää yrityksille pätevyksiä ja kehittää sertifiointeja laadun, ympäristön, turvallisuuden ja kosteudenhallinnan osalta. Yhdistys auttaa koko alaa nostamaan laatutasoa ja tukee tilaajia valinnoissa.

Taloyhtiöille RALA tarjoaa arvokkaita työkaluja. Sen rekisteristä voi tarkistaa urakoitsijoiden, suunnittelu- ja valvontatoimistojen pätevyksiä referenssejä ja sertifikaatteja ennen sopimuksen solmimista. Näin hallituksella ja isännöitsijällä on käytössään puolueetonta ja ajantasaista tietoa yrityksen osaamisesta.

– Tämä on helppo tapa varmistua siitä, että valitaan kumppani, jolla on osaaminen kohdallaan, Holmström sanoo.

## **Miten RALA tukee taloyhtiöitä hankkeissa?**

RALA tuo korjaushankkeisiin läpinäkyvyyttä ja turvallisuutta. Yritysrekisteri kertoo, millaisiin töihin sillä on osaamista ja pätevyys. Sertifiointit puolestaan todistavat, että yrityksen toimintaa on arvioinut ulkopuolinen auditori. Lisäksi verkkosivuilta löytyy tilaajan ohjeita ja mallipohjia, joita hallitukset voivat hyödyntää kilpailutuksessa. Joidenkin yritysten kohdalla saatavilla on myös asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden palautetta aiemmista hankkeista.

RALAn tietopalvelu on maksuton, ja sen kautta taloyhtiö voi tarkistaa esimerkiksi kaikkien tarjouksen jättäneiden urakoitsijoiden pätevyudet ja referenssejä aiemmista töistä. Lisäksi sivustolla julkaistaan oppaita ja ohjeita, joilla tuetaan päätöksentekoa sekä taloyhtiöissä sekä isännöinnissä.

Holmström korostaa, että liian usein taloyhtiöt tekevät

päätöksiä vain hinnan perusteella.

– Jos huomioidaan myös laatu, voidaan välttyä uusintakorjauksilta ja ylimääräiseltä stressiltä. RALAn palvelut auttavat juuri tässä, hän toteaa.

## **Mitä taloyhtiön kannattaa huomioida hankkeeseen lähtiessä?**

Holmström painottaa, että ennen tarjouspyyntöjä on tärkeää määrittää taloyhtiön strategia. Onko tarkoitus ylläpitää kiinteistöä vuosikymmeniä eteenpäin vai onko tiedossa suurempia muutoksia, kuten purku- tai lisärakentamissuunnitelmia? Strategian tunteminen helpottaa päätöksentekoa ja auttaa valitsemaan oikean korjauksen oikeaan aikaan.

Korjausten laajuus on toinen keskeinen kysymys. Jos tehdään vain suppea toimenpide, vaikka suurempi remontti olisi pian edessä, voidaan päätyä maksamaan kahdesti.

– On tärkeää varmistua siitä, että korjataan oikeaa asiaa oikeaan aikaan, Holmström huomauttaa.

Kolmanneksi hän muistuttaa, että tarjouskilpailussa ratkaisevaa ei pitäisi olla pelkkä hinta. Kun kumppanit valitaan osaamisen ja laadun perusteella, taloyhtiö voi säästää sekä rahaa että hermoja.

– Kunnolla tehty kestää, hutiloitu aiheuttaa ongelmia. Laatu on investointi, ei lisäkulu, Holmström kiteyttää.

## **Uusia palveluja tulossa**

RALA kehittää parhaillaan uusia työkaluja, joiden avulla taloyhtiöiden on entistä helpompi arvioida urakoitsijoita. Syksyllä julkaistaan esimerkiksi tukimateriaalia onnistuneeseen projektiviestintään ja viestinnän suunnitteluun korjaushankkeissa. Sen avulla voidaan sopia etukäteen, miten hankkeesta tiedotetaan, mitä kanavia käytetään ja kuka vastaa tiedottamisesta.

– Viestintä vaikuttaa valtavasti asukkaiden kokemukseen. Kun sovitut linjat kirjataan jo urakkasopimukseen, välttyään epävarmuudelta ja turhalta tyytymättömyydeltä, Holmström kertoo.

Ensi vuodelle on alustavasti suunnitteilla myös oma podcast, joka keskittyy erityisesti taloyhtiöiden korjaushankkeisiin ja usein kysytyihin kysymyksiin.

## **Miten palvelut saa käyttöön?**

Kaikki RALAn tietopalvelut löytyvät osoitteesta [rala.fi/yrityshaku](http://rala.fi/yrityshaku). Käyttö ei vaadi rekisteröitymistä eikä maksuja. Jos haun käyttö tai yritysten tiedot herättävät kysymyksiä, taloyhtiön edustajakin voi ottaa yhteyttä RALAn asiakaspalveluun.

Kiinteistöliitto Uusimaa on RALAn jäsen.

**TEKSTI JA KUVA** Otto Aalto

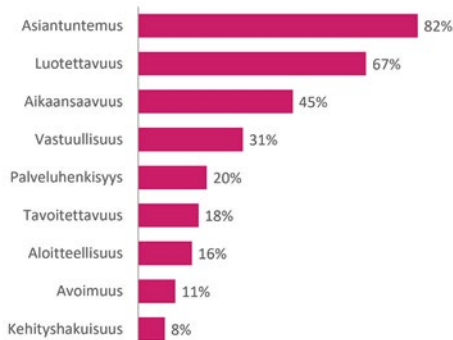


# Isännöinnin laatu mainettaan parempi?

*Suomen Kiinteistöliitto toteutti touko-kesäkuussa isännöinnin laatua kartoittavan tutkimuksen. Vastaava tutkimus tehtiin edellisen kerran vuonna 2020. Siihen verrattuna vastaajien tyytyväisyys isännöintiyritysten toimintaan laski hieman. Uudenmaan alueen taloyhtiöt antoivat isännöitsijöilleen arvosanan 7,6 asteikolla 4-10. Muun Suomen keskiarvo oli 8,1.*

## Mikä isännöitsijän toiminnassa on tärkeintä? Valitse 3 tärkeintä tekijää/ominaisuutta

Kaikki vastaajat n=6599



**Tärkeimmät tekijät/ominaisuudet**  
%-osuus vastanneista

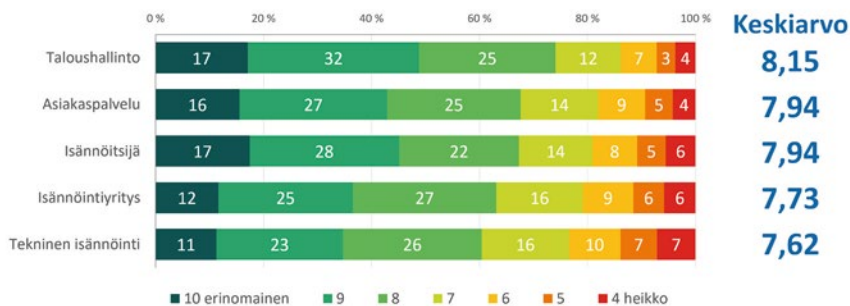


isännöintiliitto

## Minkä kokonaisarvosanan antaisitte isännöinnille?

Kaikki vastaajat n=6599

Asteikko 10=erinomainen, 4=heikko



■ 10 erinomainen ■ 9 ■ 8 ■ 7 ■ 6 ■ 5 ■ 4 heikko



isännöintiliitto



**I**sännöintiyrietykset saivat vastaajilta hieman henkilöisännöitsijöitä heikomman arvion. Uudenaan arviot olivat kautta koko kyselyn noin neljännesnumeron heikommat, kuin muun Suomen. Pääkaupunkiseutu oli vielä tätäkin kriittisempi. Laajassa kyselyssä pääkaupunkiseudun arvosanat jäivät keskimäärin noin puoli numeroa alle muun Suomen.

Uudellamaalla ja varsinkin pääkaupunkiseudulla vastaajat ovat nuorempia kuin muualla Suomessa. Todennäköisesti nuoremmat ja koulutetummat hallituksen jäsenet ovat entistä kriittisempiä isännöinnin osaamisen ja laadun suhteen, joten tässä mielessä kyselyn tulokset eivät yllätä.

### **Luotettavuus ja asiantuntemus tärkeintä isännöinnissä**

Kyselyn perusteella taloyhtiöt pitävät luotettavuutta ja asiantuntemusta kaikkein tärkeimpinä isännöintiyhtiön ja isännöitsijän ominaisuuksina. Isännöitsijän työssä korostuu myös tärkeys saattaa asiat loppuun.

Taloyhtiöt olivat tyytyväisimpiä kokousten hoitamiseen ja talousosaamiseen. Kokouksissa sovittujen asioiden toimeenpanossa ja aikataulujen pitävydessä on sen sijaan parantamisen tarvetta. Heikoimmat arviot isännöitsijät saivat rakennus- ja taloteknisestä osaamisesta, viestinnästä sekä verkostojen hallinnasta.

Isännöintiyhtiöiden osalta melko hyvänä pidettiin asiakirjojen laatua ja henkilöstön palveluhenkisyttä. Heikoimmat arviot isännöintiyhtiöt saivat varahenkilöjärjestelyistä, palaute- ja reklamaatioprosessien toimivuudesta sekä alihankkijaverkostojen läpinäkyvyydestä. Uudenaan alueen taloyhtiöt antoivat isännöitsijöilleen arvosanan 7,6 asteikolla 4-10. Pääkaupunkiseudulla vastaajat antoivat arvosanaksi 7-.

### **Kokemus ja pitkä yhteistyösuhde lisäävät tyytyväisyyttä**

Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat antoivat isännöitsijälleen kouluarvosanan 8+, muut hallituksen jäsenet 8- sekä osakkaat ja toiminnantarkastajat 7+. Tyytyväisimpiä isännöintiin ovat tutkimuksen mukaan isännöintiä lähimpää seuraavat. Oman taloyhtiön isännöintiin ollaan myös sitä tyytyväisempiä, mitä kauemmin on toimittu taloyhtiön hallituksessa.

### **Iäkkäät tyytyväisempiä kuin nuoret, tyytyväisyydessä myös alueellisia eroja**

Iäkkäät hallitusten jäsenet ovat kauttaaltaan tyytyväisempiä isännöintiin kuin nuoremmat eli alle 50-vuotiaat. Myös yhteistyön kesto lisää tyytyväisyyttä isännöintiin. Mitä pidempään sama henkilö toimii taloyhtiön isännöitsijänä, sitä paremman arvosanan saa isännöitsijä ja isännöintiyhtiö.

**TEKSTI:** Mika Heikkilä

**KUVA:** Marjo Parkkinen





# Halpa henkivakuutus taloyhtiön vastuulle – palovaroittimet kaikkiin asuntoihin

*Tiesithän, että vuonna 2026 vastuu taloyhtiön palovaroittimista siirtyy asukkaalta asunto-osakeyhtiölle? Jos talossanne on varoitinten asennus vielä tekemättä, nyt viimeistään on toimittava ripeästi. Tässä jutussa kerrotaan, miten Hyvinkäällä, Riihimäellä, Nurmijärvellä ja Tuusulassa hoidettiin muutaman vuoden aikana noin 1 500 asunnossa ja noin 150 taloyhtiössä uudet varoittimet.*

**H**yvinkäläinen huoltomies **Erno Kelo** aloitti jo vuonna 2023 uuden pelastuslain mukaisten palovaroitinten asennukset. Asukkaat ovat olleet hyvin vastaanotavia ja asuntoihin on päässyt helposti. Asukkaiden pelko rumasta, näkyvään paikkaan asennettavasta hälyttimestä oli aiheuton.

Kelon urakka palovaroitinten asentamisessa on koskenut yhden paikallisen isännöitsijätoimiston taloja, joihin kaikkiin asennettiin samanlaiset, 10 vuoden akulla toimivat hälyttimet. Kun akku on tullut tiensä päähän, koko rasia vaihdetaan pattereiden vaihdon asemesta.

Pääsääntöisesti varoittimet on asennettu vanhojen tilalle, jos niiden sijainti on alun perin ollut oikea. Asukkaiden vanhat varoittimet on aina jätetty asukkaille mahdolliseen muuhun tarpeeseen. Uuden varoitin pohja peittää alleen vanhan asennusjäljen ja uusi on kiinnitetty proppaamalla, ei teippaamalla. Kymmenen vuoden päästä uusi hälytin asennetaan samaan paikkaan. Jos vanha varoitin on ollut väärässä paikassa, on asukas saanut päättää sen poistamisesta. On hyvä muistaa, että yhtiön vastuulle siirtyvät vain uudet, asennetut varoittimet ja vanhojen toiminnasta vastaa asukas itse.

Selvyyden vuoksi olisi suositeltavaa jättää asuntoon vain yhtiön asentamat varoittimet. Vanhoja varoittimia ei siis kannata jättää yhtiön vastuulle, mutta jos asunnossa on ollut esimerkiksi murtohälytin, on uusi varoitin laitettu sen viereen ja asukas vastaa murtohälyttimen toiminnasta.

## Jos yhtiössä ei ole vielä lähdetty tuumasta toimeen?

Laki astuu voimaan vuoden 2026 vaihteessa ja siirtymäaika on ollut jo kaksi vuotta. Jos yhtiössä asia on vielä hoitamatta,

kannattaa toimia ripeästi. Yhteys isännöitsijään tai viime kädessä pelastuslaitokseen vie asian eteenpäin.

Vastuu taloyhtiön turvallisuudesta on hallituksella. Muuttuneen velvollisuuden tarkoitus on turvata paremmin asukkaat ja heidän naapurinsa. Kyse ei siis ole kiusasta, vaan erittäin halvasta henkivakuutuksesta, joka on kautta aikojen pelastanut useita ihmisiä.

## Jos asukas hankkii ja asentaa?

Kelo suosittelee, että yhtiö hoitaa kaikkien asuntojen varoittimet, jolloin kontrolli pysyy yksissä käsissä ja varoitin uusiminen on myös aikataulutettu. Kustannusero siihen, että itse hankkii ja asentaa on pieni, kun ammattilaisen asennusaika on lyhyt ja laitteen hinta suurella tilausmäärällä yleensä edullisempi.

## Varoitinien käyttöohje ja testaus

Paloviranomaiset suosittelevat laitteen testaamista kerran kuukaudessa, olipa kyseessä sitten akullinen tai patterillinen varoitin.

Asukkaan tulisi testata laitteen toimivuus ja Kelo suosittelee sitä tehtävän laitevalmistajan ohjeen mukaan tai vähintään 3-4 kertaa vuodessa. Näissä kohteissa on asennettaessa kerrottu testaamisesta ja toiminnasta sekä jätetty paketti ohjeineen jokaiseen asuntoon. Testaus tapahtuu helposti lattian tasosta harjan varrella tai mahdollisesti kenkälusikalla.

## Vanhojen laitteiden dokumentointi

Aiempiä varoittimia ei ole yleensä dokumentoitu mitenkään asennuksen tekijän toimesta. Koska samannäköisiä ei ole tullut vastaan, vanhat ja uudet eivät mene helposti sekaisin. Nyt asennetuissa varoittimissa on pohjassa tarra, joka kertoo





🔊 Jos ruoka kypsyy liikaa ja laite hälyttää, napista 10-15 sekuntia painamalla varoitin vaikenee 10 minuutiksi, jonka jälkeen se aktivoituu uudelleen. Varoittinta ei tarvitse irrottaa katosta. Kenkälusikka tai harjanvarsi on hyvä testiväline.

mistä laitteesta on kyse ja sen parasta ennen päivämäärän. Näin on helppo jäljittää yhtiön vastuulla olevat varoittimet.

### Paloturvallisuudesta yleensä

Jos asunnossa on toimiva palovaroitin, pystytään moni palo huomaamaan ajoissa. Kelon kiertäessä asunnoissa, hän huomasi, että jopa 20 prosentissa puuttui varoitin kokonaan, niitä oli neliöihin nähden liian vähän tai paristo puuttui. Lisäksi osa varoittimista oli todella vanhoja.

Halpakin palovaroitin antaa pelastuslaitokselle lisäminuutteja ja säästää ihmishenkiä sekä suuria summia rahaa.

Varoittimen oikea sijoittaminen on tärkeää. Siten minimoidaan turha hälytys sekä mahdollinen enneaikainen vikaantuminen. Palovaroittinta ei tulisi laittaa esimerkiksi saunaan, keittiöön tai kylpyhuoneeseen eikä ilmanvaihtokanavan lähelle. Kun ammattilainen asentaa, tulee sijoittelukin automaattisesti oikein.

### Ennakointi kannatti

Taloyhtiöiden isännöitsijä **Jarmo Mikkonen** kertoo, että ennakointi jo ennen lain voimaantulusta kannatti. Päätöksenteko yhtiöissä on sujunut helposti ja viestinnässä on painotettu turvallisuuden ennakoimista. Hintataso on ollut maltillinen ja isännöitsijän sekä hallituksen vastuu taloyhtiön turvallisuudesta on antanut rauhallisemmat yöunet. Paloja emme voi estää, mutta niiden aiheuttamia vahinkoja voi ehkäistä.

Mikkosen isännöimissä taloyhtiöissä on asennettu palovaroittimet myös porraskäytäviin sekä kellarikäytäville, jossa yleensä sijaitsee taloyhtiöiden sauna-, pesu- ja kuivaustilat. Pelastuslaki ei yleensä vaadi palovaroittimia taloyhtiön porraskäytävään, vaan velvoite koskee asuinhuoneistoja, majoitustiloja ja hoitolaitoksia.



### Vaihtoehtoja tarkastustavoiksi

- hallitus kiertää hallituksen valtuuksin kaikki asunnot kevät- ja syystalkoiden yhteydessä
- huoltomies kiertää asunnot IV-suodattimien vaihdon yhteydessä
- huoltomies kiertää asunnot korvausilmanventtiilien suodattimien vaihdon yhteydessä

**TEKSTI:** Marika Sipilä

**KUVAT:** Maarit Kelo, Bigstock ja valmistaja

# Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös  
patteriverkoston  
ongelmiin ja  
käyttöveden  
pisteuotojen  
ennalta-  
ehkäisyyn.

Lisää  
käyttöikää  
patteriverkostolle,  
käyttövesiputkistolle  
ja kylpyhuoneille  
sekä  
vesikalusteille.

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

## Voimme tarjota myös teidän taloyhtiölle?

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

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

## Uudenmaan Vesitekniikka Oy

# UVOY

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



www.vantaankiinteistopalvelu.com

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



020 7969 310

Kelatie 12 D 1  
01450 Vantaa

info@vantaan-  
kiinteistopalvelu.com

DNA



## DNA Taloyhtiönetti – ei pöllömpi diili.

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

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

Kun taloyhtiössä on DNA Netti taloyhtiösopimuksella, asukkaat nauttivat laajasta netin lisänopeusvalikoimasta ja jopa puolet edullisemmista hinnoista.

DNA sijoittaa jopa 120 miljoonaa euroa valokuituyhteyksiin, tuomme valokuidun kaikkiin asiakastaloyhtiöihin vuoteen 2028 mennessä. Jos valokuituhankkeen eteneminen pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla kiinnostaa, ole yhteydessä paikalliseen DNA:n taloyhtiömyynnin edustajaan.

DNA:n tekemä kysely isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille 2025 (suositellutodennäköisyys 7-10/10)



Taloyhtiöpäättäjä, eikö teidän taloyhtiössä ole vielä taloyhtiönettiä? Ota yhtettä alueesi DNA Taloyhtiömyynnin ammatilaiseen!

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

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

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



# Pääkaupunkiseudun kaupungit yhä maan kalleimpia - Järven- pää koko vertailun kallein

*Kiinteistöliiton vuosittaisen Indeksitaloselvityksen mukaan Järvenpää on kiinteistökustannuksiltaan Uudenmaan alueen ja samalla koko Suomen kallein.*



**T**änä vuonna Järvenpään vertailukustannukset olivat jo 4,35 euroa neliöltä kuukaudesta. Seuraavaksi kalleimmat olivat Helsinki 4,28 euroa, Tuusula 4,19 euroa ja Vihti 4,11 euroa. Selvityksessä mukana olevien 59 vertailun kaupungin keskiarvo on tänä vuonna 3,51 euroa/m<sup>2</sup>/kk, jossa nousua edellisvuodesta 12 senttiä neliöltä.

Helsingissä vertailukustannukset laskivat vuodessa 1,3 prosenttia, kun kaukolämmön vertailukustannus laski miltei kuusi prosenttia edellisvuodesta. Viimeisen viiden vuoden kehitys on silti ollut rajua. Vuodesta 2020 vuoteen 2025 Helsingin kiinteistökuustannukset ovat nousseet 41 prosenttia. Tätäkin enemmän viidessä vuodessa ovat kallistuneet

Tuusula +53 prosenttia ja Järvenpää +51 prosenttia. Koko Suomen keskiarvo samalla aikajaksolla on +28 prosenttia.

Kustannuserot kalleimman ja halvimman kunnan välillä ovat edelleen kasvaneet reilusti. Järvenpäässä, kuntakohtaisiin kiinteistökuluihin menee 90-neliöisessä perheasunnossa jo noin 4 700 euroa vuodessa, kun taas Kokkolassa riittää noin 3 030 euroa.

Indeksitalovertauilu osoittaa, että kuntien välillä on isoja kustannuseroja. Moniin kustannuksiin voidaan vaikuttaa kuntien poliittisessa päätöksenteossa ja huolehtimalla siitä, että esimerkiksi kuntaomisteiset yhtiöt toimivat tehokkaasti.

### **Kiinteistöveroon tehty jo isoja korotuksia ja lisäkorotuksien uhka on edelleen päällä**

Tontin kiinteistöveroprosentteihin tuli viime vuoden alusta lakisääteinen, noin 40 prosentin alarajan korotus. Tämä pakotti monet Uudenmaan kunnat, kuten Helsingin ja Espoon, nostamaan tontin kiinteistöveroa, vaikka se muuten olisi haluttu pitää alempana. Korotus toi taloyhtiöille lisäkuuluja noin yhden ylimääräisen yhtiövastikkeen verran.

Mikäli **Petteri Orpon** hallituksen vielä suunnitteilla oleva lakimuutos toteutetaan, siinä siirryttäisiin kiinteistöjen verottamiseen käypien arvojen mukaan. Muutosta on markkinoitu kertymältään neutraalina siten, että koko Suomen tasolla ei tavoiteltaisi muutosta kiinteistöverokertymään. Alueellisesti tarkasteltuna muutos ei varmasti olisi neutraali. Suurten kaupunkien asukkaiden verotus kiristyisi. Edelleen nousevat kiinteistöverot olisivat myrkyä kaikille kasvukeskusten asukkaille asumismuodosta riippumatta, koska veronkorotukset siirtyvät väistämättä asumisen hintaan joko vastikkeiden tai vuokran nousuna.

Kiinteistöveron kiristäminen osuisi pahiten kasvukeskukseen ja aivan erityisesti pääkaupunkiseudulle, jossa asunnot ovat jo muutenkin kalliita. Lopputuloksena olisi, että isojen asuntolainojen kanssa kamppailevien perheiden kustannuksia lisätään vielä verotuksella, joka perustuu markkinahintoihin. Yhtälöstä unohtuu se, että asunnon arvolla asuntovelallinen ei maksa senttiäkään veroja. Kaikki asumisen lisäkulut pienentävät käteen jäävää nettotulota aivan samalla tavalla kuin ansiotuloverotuksen kiristykset.

**TEKSTI:** Mika Heikkilä

**KUVA:** Bigstock



# Suomalaisten taloyhtiöiden ääni kuuluu Euroopassa

*Kiinteistöliitto tekee aktiivista edunvalvontaa paitsi kotimaan politiikan areenoilla myös Euroopan unionissa. EU-edunvalvontamme rakentuu kahdesta pilarista: itsenäisestä vaikuttamistyöstä sekä Kansainvälisen kiinteistönomistajien liiton UIPI:n kautta tapahtuvasta vaikuttamisesta.*



**U**IPI edustaa yli viittä miljoonaa kiinteistönomistajaa, jotka omistavat noin 20–25 miljoonaa asuntoa eri puolilla Eurooppaa. Järjestö toimii silminämme ja korvinamme Brysselissä, ja pääsihteeri **Emmanuelle Caussen** johdolla se tekee monipuolista ja vaikuttavaa työtä. Kiinteistöliitto on yksi UIPI:n aktiivisimmista jäsenjärjestöistä, ja voimme hyvällä syyllä sanoa, että suomalaisten taloyhtiöiden ja kodinomistajien ääni kuuluu Euroopan unionissa.

Me kiinteistöliittolaiset tapaamme säännöllisesti EU-päätäjiiä ja viranhaltijoita, ja pidämme huolen siitä, että suomalaisen asumisen erityispiirteet tulevat ymmärretyiksi. Viime vuosien suurin ponnistus oli rakennusten energiatehokkuusdirektiivin päivitys. Teimme vuosia töitä sen eteen, että lopputulos olisi toimiva ja Suomeen sopiva – ja tämä saavutettiin. Esimerkiksi Suomessa yleinen ja muualla harvinaisempi kaukolämpö olisi jäänyt kokonaan huomioimatta ilman suomalaisten aktiivisuutta.

Joulukuussa 2024 toimintansa aloittanut **Ursula von der Leyenin** komissio on nostanut asumisen kysymykset EU-päätöksenteon agendalle täysin uudella tavalla. Unioni sai ensimmäisen asumis- ja energiaministerin, tanskalaisen **Dan Jørgensenin**, ja lisäksi nimettiin erityisvaliokunta ratkomaan asumisen haasteita ja valmistelemaan EU:n ensimmäistä kohtuuhintaisen asumisen ohjelmaa. Tämä on suuri linjanmuutos, sillä aiemmin asuminen on kuulunut jäsenvaltioiden vastuulle.

Asumis- ja asuntopolitiikan ottaminen EU:n agendalle ei ole ongelmaton. Läheisyysperiaate eli se, että poliittiset kysymykset ratkaistaan mahdollisimman lähellä kansalaisia, on yksi EU:n peruseriaatteista. Rajat ylittävät kysymykset kuten ilmastonmuutos, vapaa liikkuvuus ja yhteismarkkinat kuuluvat selkeästi EU:n toimivaltaan. Asuminen sen sijaan on paikallinen kysymys: kodit eivät liiku yli rajojen, eikä Suomessa rakennettu uusi kerrostalo ratkaise Barcelonan asuntopulaa. Myös sosiaaliturvaan liittyvät kysymykset, kuten asumistuet, kuuluvat jäsenvaltioille.



## Jos Kiinteistöliitto ei pidä taloyhtiöiden puolesta ääntä, ei sitä pidä kukaan.

Samaan aikaan on totta, että Euroopassa on käynnissä monia asumisen kriisejä: Kaikkialla nuorilla ei ole varaa muuttaa kotoa, vaikka haluaisivat. Suurkaupungit ovat kalistuneet niin, että matalapalkka-alojen työntekijöiden on vaikea löytää asuntoa. Osassa kaupungeista lyhytvuokraus ja turismi ovat muodostuneet ongelmiksi, kun taas toisaalla iloittaisiin yhdestäkin vuokralaisesta. Suomessa monet alueet tyhjenevät eikä korjauslainan saaminen ole itsestään-selvyys. Kaikkialla Euroopassa vaikeutuvat sääolosuhteet koettelevat rakennuksia ja niiden käyttäjiä.

Tällaisissa hetkissä edunvalvojan on oltava hereillä. Suomalainen taloyhtiömalli on ainutlaatuinen, eikä täysin

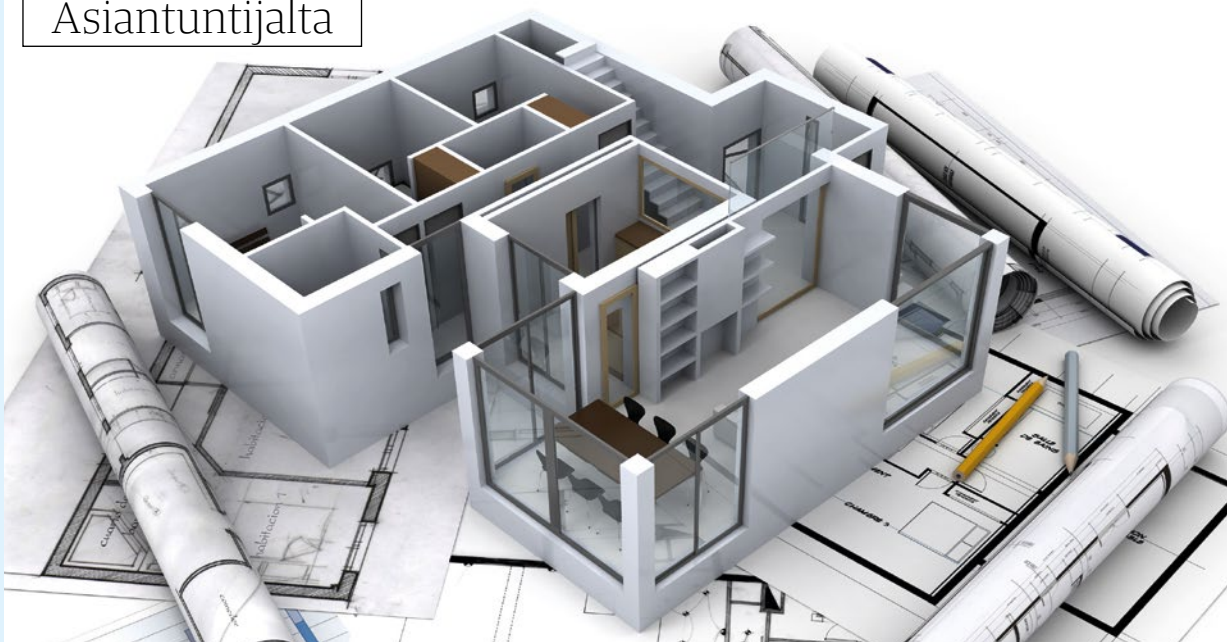
vastaavaa järjestelmää ole muissa EU-maissa. Jos EU-sää-döksissä esimerkiksi linjataan, että yksittäiset kotitaloudet voivat saada taloudellista tukea remonteihin, jäävät asunto-osakeyhtiöiden toteuttamat yhteiset hankkeet kokonaan tuen ulkopuolelle siitä huolimatta, että nämä koostuvat kotitalouksista. Jos Kiinteistöliitto ei pidä taloyhtiöiden puolesta ääntä, ei sitä pidä kukaan.

Kun EU:ssa etsitään asumispolitiikan linjoja, Suomessa on mahdollisuus toimia esimerkkinä. Asumisen hinta on meilläkin noussut, mutta suomalainen järjestelmä on monella tapaa Euroopan parhaimmista. Omistusasuminen, vapaat vuokramarkkinat ja sosiaalisesti tuettu asuntotuotanto elävät Suomessa rinnakkain. Monipuolinen asuntorakenne tekee järjestelmästä joustavan ja iskunkestävän. Lisäksi Suomi on ollut edelläkävijä asunnottomuuden vähentämisessä. Näistä onnistumisista kelpaa ottaa laajemminkin mallia.

**KUVA:** Pekka Rousi



Asiantuntijalta



## Taloyhtiöiden remontti- ja lainatietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään on alkanut

*Tänä vuonna Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee merkittävästi, kun isännöitsijät ja pankit ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja. Näitä tietoja ovat taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien remontit, yhtiölainat ja -vastikkeet sekä kunnossapitotarveselvitys. Tähän mennessä jo lähes 2 000 taloyhtiötä on ilmoittanut kunnossapito- ja muutostietojaan huoneistotietojärjestelmään.*

**T**ietojen ilmoittaminen käynnistyy vaiheittain. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostöitä pääsivät ilmoittamaan kesäkuusta 2025 alkaen ensimmäisinä ne isännöitsijät, jotka käyttävät huoneistotietojärjestelmää tukevaa isännöintijärjestelmää. Isännöitsijät alkavat ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja ja joulukuusta 2025 alkaen osakkeenomistajien laina- ja vastiketietoja. Tiedot pitää toimittaa huoneistotietojärjestelmään 30.6.2026 mennessä. Tämän jälkeen tietoja päivitetään järjestelmään vähintään kerran vuodessa. Osakkeenomistajat ilmoittavat osakasremonteista edelleen

suoraan isännöitsijälle.

Pankit ja luotonantajat ilmoittavat 1.9.–30.11.2025 koko taloyhtiötä koskevat lainat, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai peruserparannus. Isännöitsijä ilmoittaa, jaetaanko pankin myöntämä laina osakkeenomistajille. Pankkien säännöllinen ilmoitusvelvollisuus alkaa 1.12.2025.

Joulukuusta 2025 alkaen ne taloyhtiöt, joiden isännöitsijällä ei ole käytössään huoneistotietojärjestelmää tukevaa isännöintijärjestelmää, voivat aloittaa tietojen ilmoittamisen huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen maksuttoman käyttöliittymän kautta. Taloyhtiöt saavat loppuvuodesta viranomaiskirjeen, jossa asiasta kerrotaan.

# Taloyhtiöt saavat loppuvuodesta viranomaiskirjeen, jossa asiasta kerrotaan.

Maanmittauslaitos ei peri maksua taloyhtiöiltä eikä isännöintijärjestelmätoimittajilta tietojen ilmoittamisesta eikä tietojen hakemisesta.

Taloyhtiöt vastaavat itse tietojen oikeellisuudesta huoneistotietojärjestelmässä.

## Miksi huoneistotietojärjestelmä on olemassa?

- Huoneistotietojärjestelmä on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä valtakunnallinen sähköinen rekisteri, joka otettiin käyttöön vuonna 2019.
- Taloyhtiöt siirsivät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään 31.12.2023 mennessä.
- Eri toimijoiden käyttöön saadaan taloyhtiöistä vertailukelpoista, ajantasaista ja laadukasta tietoa.
- Kiinteistönvälittäjät, isännöitsijät, pankit sekä viranomaiset saavat taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot yhdestä paikasta.
- Järjestelmässä on tiedot taloyhtiöistä ja niiden osakehuoneistoista, osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista.
- Pankit hyötyvät nopeammasta tiedonsaannista, tehdessään luottopäätöksiä asuntokauppatilanteissa tai arvioidessaan huoneistojen käyttöä luoton vakuutena.
- Kiinteistönvälittäjä saa kaupantekoprosessin eri vaiheissa tarvittavan ajantasaisen ja luotettavan tiedon omistajista ja panttauksista, jolloin kaupankäynti on mahdollisimman sujuvaa ja viiveetöntä.
- Omistuksen osoittavat paperiset osakekirjat muutetaan sähköiseen muotoon asuntokaupan tai muun omistajavaihdon yhteydessä tai vaihtoehtoisesti 10 vuoden kuluessa osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle. Useimmilla on aikaa oman huoneistonsa rekisteröintiin vuoteen 2033 saakka.

Lisätietoa taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista ja tietojen ilmoittamisesta löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta: [maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot](http://maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot)

## Aika uusia elementtisaumat? Saumapartio hoitaa.



**SAUMAPARTIO**  
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

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

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

**Pyydä tarjous!**

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



juha.moilanen@saumapartio.fi



010 212 3770 / 040 528 7937



## 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](http://www.2727350.fi)

Puh. 0600 012 50 (0,98 €/min + pvm)

# Omistusasumisen arkea aitiopaikalta

## Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen **Taira Sjöblom-Tallus**, Kiinteistöliitto Uusimaan viestintäsuunnittelija. Hoidan myös Finlands Svenska Fastighetsföreningin jäsenasioita. Olen ollut nykyisessä työssäni nyt hieman yli kaksi vuotta. Sitä ennen olen ollut erilaisissa viestinnän ja markkinoinnin tehtävissä lähes koko työurani ajan.

Asun Pohjois-Helsingissä, seitsemän huoneiston rivitaloyhtiössä yhdessä mieheni kanssa. Vanhin lapsista asuu jo omillaan ja nuorempi opiskelee Vaasassa. Koti toimii erilaisena majoitus- ja ravitsemustoimintoja tarjoavana risteyspaikkana perheen nuorille, kun tarvetta on. Yhtiö on sen verran pieni, että teemme yhtiössä paljon itse. Kesällä maalasimme kukin oman osuutemme taloyhtiön piha-aidoista ja autokatoksista. Katon pinnoitustyö, telineitä vaatineet maalaustyöt ja rännien uusimiset jätettiin ammattilaisille. Lehtien haravoinnit ja lumi-työt teemme itse, joten vähälumista talvea odotellessa...

## Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Olen aiemmassa työpaikassasi työskennellyt muun muassa kiinteistöalan tapahtumien parissa ja ala tuntui mielenkiintoiselta. Olin muutama vuosi sitten valmis vaihtamaan työpaikkaa ja ilmoitus nykyisestä tehtävästä osui silmiini. Se tuntui juuri sopivan tutulta, mutta myös riittävän haastavalta. Meillä on mukava porukka ja täällä on kiva olla töissä.

## Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Kiinteistöliitto Uusimaa on jäsentaloyhtiöidensä äänitorvi ja edunvalvoja. Autamme puhelinneuvonnassamme konkreettisesti taloyhtiöiden arjen ongelmissa ja jaamme ajantasaista tietoa erilaisista laki- ja teknisistä asioista. Tässä työssä pääsee seuraamaan tavallisten ihmisten asumisen arkea ja alan kehitystä aitiopaikalta. Antoisaa on myös kollegoiden ja omien jäsentemme kohtaaminen erilaisissa tapahtumissa.

## Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Neuvoisin osakkaita kantamaan oman kortensa kehoon taloyhtiön kunnossapitoasioissa. Ole kiinnostunut siitä, missä kunnossa kiinteistö on ja mitä sille kannattaa seuraavaksi tehdä. Kun kiinteistöä ja rakennuksia ylläpidetään asianmukaisesti, suunnitelmallisesti ja kunnostetaan oikeaan aikaan, voi asua levollisin mielin. Toimiston tekniikan asiantuntijoilta on peräisin lainaus ”Talo on kuin auto, sitäkin pitää huolta säännöllisesti ja korjata tarvittaessa. Huoltovapaata mallia ei ole.” Mielestäni osuvasti sanottu.



## Miten vietät vapaa-aikaasi?

Kesäloma kului pienessä puuhastelussa kesämökillä. Olen yksi käsipareista, kun mökillä tai kotona tehdään pikkuremonttia - terassia, saunaa, rimoituksia, panelointeja, maalataan, hitataan tai päällystetään. Olen myös kunnostanut puuhuonekaluja - viimeksi edullisesti ostetut, mutta kaltoinkohdellut Domus-tuolit. Niistä tuli hyvät, vaikka itse sanonkin. Käyn myös paikallisen liikuntaseuran jumpissa ja luen paljon.

## Mitä teen työssäni...

*Tavalliseen työviikkooni kuuluu verkkosivujen päivytystä, kuvankäsittelyä, sosiaalisen median postauksia, oikolukua, tekstien kirjoittamista ja editointia. Koordinoin tämän julkaisun tekoprosessia meidän päässämmä ja kirjoitan myös itse. Teen neljän yhdistyksen uutiskirjeet ja hoidan Finlands Svenska Fastighetsföreningin jäsenasioita. Lisäksi olen vastuuhenkilönä yhdistyksen Taloyhtiötapahtumassa ja mukana Korjausrakentamisillan toteutuksessa sekä Kiinteistömessuissa.*

# Hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen



**KATRIINA SAREKOSKI**  
lakimies, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa

*Huoneistojen hallintaanottotilanteet ovat taloyhtiöissä yleistyneet. Kun hallintaanottopäätös on tehty yhtiökokouksessa ja annettu lain mukaisesti tiedoksi, eikä sitä ole moitittu, on huoneiston vuokraamisen aika.*

**K**un taloyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi, eli enintään kolmeksi vuodeksi. Ensinnäkin on arvioitava, onko huoneisto vuokrattavassa kunnossa. Jos huoneisto ei ole asianmukaisessa kunnossa, tehdään siihen ennen vuokrausta tarpeelliset siivous- ja korjaustoimenpiteet osakkeenomistajan lukuun.

Jos huoneisto on jo ollut vuokrattuna, eikä hallintaanotto johdu vuokralaisen menettelystä, yhtiöllä on ensisijaisesti velvollisuus tehdä vuokrasopimus huoneiston nykyisen vuokralaisen kanssa edellyttäen, että vuokrasopimuksen ehtoista päästään yhteisymmärrykseen. Näissä tilanteissa hallintaanoton perusteena on osakkaan maksamattomat vastikkeet. Tällöin taloyhtiön tulee neuvotella huoneiston nykyisen vuokralaisen kanssa vuokrasopimuksesta. Vuokralaisen ja osakkaan välinen vuokrasopimus lakkaa käytännössä lain nojalla hallintaanoton ajaksi.

Mikäli vuokran määrästä tai muista ehtoista ei päästä sopuun, taloyhtiö voi vaatia vuokralaista muuttamaan ja hakea huoneistoon uuden vuokralaisen. Tämä voi joskus edellyttää huoneiston tyhjentämistä häätömenettelyn kautta. Sama tilanne voi olla käsillä myös silloin, jos huoneiston osakas ei suostu muuttamaan ja luovuttamaan huoneistoa vapaaehtoisesti taloyhtiön hallintaan. Häätöön ei tule ryhtyä omatoimisesti, vaan se on hoidettava aina viranomaisitse. Häätötuomio haetaan käräjäoikeudelta ja sen täytäntöönpanee ulosottoviranomainen.

Mikäli vuokrasopimus huoneiston nykyisen vuokralaisen kanssa ei tule kyseeseen, hallituksen on ryhdyttävä aktiivisiin vuokraustoimiin, usein isännöitsijän avustuksella. Suositeltavaa on käyttää vuokravälilyrikkettä. Jos vuokraus hoidetaan itse, on laadittava ja julkaistava vuokrausilmoitus, järjestettävä esittelyt, valittava vuokralainen ja tehtävä vuokrasopimus. Vuokran tulee vastata paikkakunnan käypää tasoa. Joskus

vuokrapyyntöä voidaan joutua alentamaan, jos sopivaa vuokralaista ei muuten löydy.

Vuokralaisehdokkaan luottotiedot kannattaa tarkistaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Ainakin vakuuden asettamista, laajaa kotivakuutusta sekä tupakoimattomuutta huoneistossa on syytä edellyttää. Vuokrasopimus on laadittava huolellisesti ja muistettava sopia kaikki ehdot kirjallisesti. Taloyhtiön on myös lain mukaan ilmoitettava, että sen oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu huoneiston hallintaan-

ottoon. Usein järkevintä on tehdä määräaikainen vuokrasopimus, jonka päättymisajaksi merkitään hallintaanottoajan päättymisajankohta.

Vuokralaisen hallintaan luovutettavan huoneiston kunto tulee dokumentoida ja liittää tarkastusraportti vuokrasopimukseen. Raporttiin

kirjataan huoneiston ja kodinkoneiden kunto sekä mahdolliset viat ja puutteet. Valokuvat tai videot tukevat raporttia ja vähentävät epäselvyyksiä vuokrasuhteen päättyessä.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaanottomenettelystä aiheutuneet kustannukset, siivous- ja korjauskulut sekä maksamattomat ja hallintaanoton aikana erääntyvät vastikkeet. Yli jäävä osa on tilitettävä osakkaalle viipymättä. Jos osakas jättää uusia vastikkeita maksamatta hallintaanottomenettelyn aikana, tämä voi olla peruste uuteen hallintaanottoon. Jos vuokratulosta jää jotain yli sen jälkeen, kun taloyhtiö on kuitannut siitä saatavansa, on ylijäämä tilitettävä osakkaalle esimerkiksi kuukausittain tai muutoin sovittavalla tavalla.

Kuten muussakin hallitustyöskentelyssä, on myös hallintaanottoprosessin aikana tehtyjen toimien ja aiheutuneiden kustannusten dokumentointi olennaista. Se mahdollistaa jälkikäteen selvityksen ja sen avulla voidaan torjua osakkaan mahdolliset vaatimukset koskien esimerkiksi tarpeettomia korjauksia tai viivästyksiä vuokrauksessa. Huolellinen toiminta hallintaan otetun huoneiston vuokrauksessa turvaa yhtiön taloudelliset intressit ja vähentää riitojen riskiä.

**”Huolellinen toiminta hallintaan otetun huoneiston vuokrauksessa vähentää riitojen riskiä.”**



**HEIDI NORDSTRÖM**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Vesivahinko – mitä osakas voi vaatia yhtiöltä?

**Kattovuoto on vaurioittanut huoneistoa. Osakas vaatii yhtiöltä parketin ennallistamista ja vaurioituneen irtaimiston korvaamista. Osakas on muuttanut korjaustyön ajaksi muualle ja vaatii yhtiöltä myös sijaisasumisen kuluja. Onko yhtiön korvattava nämä osakkaalle?**

**Y**htiön on lain mukaan pidettävä kunnossa huoneistojen rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät. Koska vaurio on aiheutunut yhtiön vastuulle kuuluvasta rakennuksen osasta, vastaa yhtiö myös huoneiston sisäosien korjauksesta perustasoon. Jos yhtiön perustaso huoneistoissa on ollut esim. muovimatto ja osakas on muutostyönä asentanut parketin, vastaa osakas muovimaton ja parketin välisestä kustannuserosta. Yhtiöllä ei siten ole velvollisuutta ennallistaa osakkaan huoneistossaan teettämiä perustason parannuksia. Entä sitten sijaisasumiskulujen tai irtaimistolle aiheutu-

neiden vahinkojen korvaaminen? Yhtiö ei lähtökohtaisesti ole velvollinen korvaamaan edellä mainittuja kustannuksia osakkaalle, vaan tämä edellyttäisi vahingonkorvausoikeudellista perustetta. Vahingonkorvausvastuu edellyttää yhtiön tuottamusta. Jos yhtiö esimerkiksi selvästi laiminlyö sille kuuluvan kunnossapidon tai korjaustoimenpiteiden asianmukaisen hoidon, voi yhtiö joutua korvaamaan osakkaalle myös sijaisasumisen kuluja tai irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja. Yleensä osakas saa nämä korvatuksi omasta kotivakuutuksestaan.



# Elementti- saumojen uusinnat

**Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt**

**• PAIKKAUS • MAALAUUS • PESU**

**Koko projekti alusta loppuun**

**AAA**<sup>®</sup>  
KORKEIN LUOTTOLUOKITUS  
YLI 5 VUOTTA  
© Dun & Bradstreet 2025



**SUOMEN  
RAKENNUS  
SAUMAUS  
YHDISTYS**

# SAUMAXI OY

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

Neuvonta

## Voiko yhtiökokouksessa muuttaa päätettävää asiaa lennosta?

Yhtiökokous lähestyy ja esityslistalla on tärkeä päätös: piharemontti. Mutta entä jos kokouksessa herääkin uusia ideoita tai halutaan tehdä muutoksia suunnitelmaan? Voidaanko kokouksessa poiketa siitä, mitä kokouskutsussa on ilmoitettu? Tätä kysytään puhelinneuvonnassamme säännöllisesti – eikä suotta.

**A**sunto-osakeyhtiölain mukaan kokouskutsussa on otettava selkeästi mainittuna, mitä asioita kokouksessa käsitellään. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että esimerkiksi piharemonttia koskeva päätösesitys on yksilöitävä riittävän tarkasti: mitä ollaan tekemässä ja millä budjetilla.

Jos kokouskutsussa lukee, että päätetään piharemontin toteuttamisesta hallituksen esityksen mukaisesti ja tietyllä budjetilla, voidaan kokouksessa kyllä keskustella ja päättää muutoksista – kunhan pysytään kutsussa ilmoitetun budjetin rajoissa.

Toisin sanoen: yhtiökokouksessa voi olla pelivaraa, mutta rajat määrittää kutsussa ilmoitettu asia. Jos halutaan mennä

pidemmälle tai tehdä olennaisia muutoksia, esimerkiksi muuttaa budjettia tai toteuttamistapaa radikaalisti, asia tulee käsitellä uudessa kokouksessa.

Yhtiökokous ei siis ole täysin kiveen hakattu – mutta lain raamit ohjaavat sen kulkua. Suunnittele kutsu huolella ja käy asiat läpi selkeästi – se helpottaa kaikkien työtä ja päätöksentekoa!

Muistilista osakkaalle ja hallitukselle:

- Kokouskutsun sisältö rajaa sen, mistä voidaan päättää.
- Muutoksia voidaan tehdä kutsussa ilmoitetun asian ja budjetin sisällä.
- Oleelliset muutokset vaativat uuden kokouksen ja uuden kutsun.



**SIMO VIHEMÄKI**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Sama mutta eri.

Tapiolan Lämpö on nyt  
Ehta Isännöinti ja  
Kiinteistöhuolto Tahti.

Sama tuttu laatu –  
uusilla, omilla nimillä.



Ehta Isännöinti huolehtii taloyhtiösi hallinnosta ja taloudesta – niin, että voit keskittyä elämään turvallisissa mielin.

[ehtaisannointi.fi](http://ehtaisannointi.fi)

ehta isännöinti

Kiinteistöhuolto Tahti pitää taloyhtiösi kunnossa ja siistinä – ripeästi ja luotettavasti, vuoden ympäri.

[kiinteistohuoltotahti.fi](http://kiinteistohuoltotahti.fi)

kiinteistöhuolto tahti

 **Termotohtori.fi**

ALAN KATTAVIN  
TAKUU  
5 VUOTTA  
±1°C, ei virtausääniä  
ei ilmaustarvetta

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

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

Lue lisää: [www.termotohtori.fi/Airsepex](http://www.termotohtori.fi/Airsepex)

PATTERIVERKOSTON TASAPAINOTUS JA  
PERUSSÄÄTÖSUUNNITTELU:

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

Lue lisää: [www.termotohtori.fi/Suunnittelu](http://www.termotohtori.fi/Suunnittelu)

**OTA YHTEYTTÄ:**

[asiakaspalvelu@termotohtori.fi](mailto:asiakaspalvelu@termotohtori.fi)  
044 237 2979, 0400 292945

**UUDENMAAN PIHAPUU**

**- Reskellä kaupunkia,  
lähellä luontoa -**

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

**p. 045 145 2622**



**SAMMUTINHUOLTO  
KETONEN**

SUOMEN TURVALLISIN SAMMUTINKAUPPA

- ✓ Sammuttimien huolto ja tarkastus
- ✓ Palopostien huolto ja tarkastus
- ✓ Pelastussuunnitelmat
- ✓ Turvallisuuskoulutukset
- ✓ Murtosuojausjärjestelmät
- ✓ Uudet, laadukkaat sammuttimet
- ✓ Palovaroittimet ja sammutuspeitteet



[www.sammutinkauppa.com](http://www.sammutinkauppa.com)  
[ketonen@sammutinkauppa.com](mailto:ketonen@sammutinkauppa.com)  
041 365 4469

**Helsinki**

Kirvesmiehenkatu 10A  
00880 Helsinki



tilintarkastus  
veroneuvonta  
erityistarkastukset  
yritysjärjestelyt

**SYS  
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTEISÖ

**Asiantunteva  
tilintarkastus  
ajallaan**

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

**HELSINKI**

HT Christian Klemetti... 044 555 5668  
HT Lauri Oljemark ..... 040 937 0915  
HT Perttu Mettomäki.... 045 873 6373  
KHT Antti Nurmonen.... 045 175 6466

[etunimi.sukunimi@sysaudit.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sysaudit.fi)

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

**PORVOO**

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

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

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

# Rotta ei lue tiedotetta – kuka lukee?

*Tiesitkö, että kuolleen rotan saa laittaa sekajätteeseen? Entä miten välttää tilannetta, jossa sekä eläviä että kuolleita rottia näkee päivittäin?*

**O**salla ihmisistä näyttää loppuvan voimat juuri taloyhtiön roska-astian edessä. He eivät jaksaa nostaa jätteitään säiliöön, vaan jättävät ne maahan tai lukitsemattoman roskiksen kannen päälle, vaikka tilaa olisi sisälläkin. Näissä ympäriinsä jätetyissä nyssäköissä on usein ruokaa. Tällä tavoin linnuilla ja rotilla riittää runsaasti helppoa syötävää. Perusasioistakin piittää siis muistuttaa.

## Lajittele roskat roskiksiin!

Kuluneena kesänä seurasin, miten tuhannen asukkaan käyttämät, kahdeksan eri yhtiön yhteiskäyttöiset syväjätesäiliöt tyhjennettiin, myrkytettiin ja suljettiin. Tarkoituksena oli saada alueen rottakanta hallintaan sen jälkeen, kun asukkaat olivat jo pitkään valittaneet ongelmasta ja jätteautojen kuljettajat olivat lopulta kieltäytyneet tekemästä työtään. Rotat olivat liian suuri työturvallisuusriski eli tilanne oli päässyt varsin pahaksi.

Korvaavia roska-astioita saatiin ensin liian vähän ja lisätilausten toimittaminenkin venyi. Kaaos uhkasi. Alueen aktiivit keräilivät roskisten ulkopuolelle jätettyjä roskia. Siivoustalkoisiin lupautuneiden WhatsApp-ryhmässä jaettiin tilannetietoa. Ihmettelen edelleen, miten saimme kaiken lopulta mahtumaan jätesäiliöihin, mutta yhdessä keksimme luovia ratkaisuja. Omanlaistaan yhteisöllisyyttä sekin!

Koska kesää olisi kuitenkin ollut mukavampi viettää muissa merkeissä, mietimme, miten tilanteesta pitäisi tiedottaa, jotta ihmiset lopettaisivat sotkemisen. Ensinnäkin: tiedottaa pitää. Mieluiten monta kertaa. Selkeästi. Motivoivasti. Mieleen jäävästi. Siten, että ohjeeseen voi myöhemmin palata, kun tulee tarve kerrata.

## Rotta rakastaa porsastelua – älä ole aasi!

Jotain tämän tyyppistä olisi tehnyt mieli kirjoittaa tiedotteisiin. Pitäydymme silti maltillisemmalla ja varsin asiapitoisella linjalla. Pyrimme mahdollisimman lyhyeen ilmaisuun. Tiedotteita jaeltiin isännöinnin kautta, mutta teimme niiden lisäksi myös omia. Teippailimme sekä suomen- että englanninkielisiä ohjeita naapuritalojenkin oviin, sillä epäilimme, ettei kaikkialla ollut tiedotettu asiasta tarpeeksi. Jättepisteille veimme myös kuvallisia julisteita.



Vuorovaikutteisinta viestintämme on ollut pihalla juteltaessa ja sosiaalisessa mediassa. Keskusteluissa on pohdittu uusia teknisiä ratkaisuja, kuten lukollisia portteja ja valvontakameroita. Mutta päätöksenteko ei ole nopeaa. Tiedän, sillä olen siinä mukana. Kustannuksetkin kirpaisevat.

Työ jatkuu kohti sellaista tiedotetta, jonka jokainen sen näkevä ymmärtäisi ja jota myös noudatettaisiin. Rottien torjunta onnistuu vain yhteistyöllä.

### KATARIINA SORVANTO

*Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen jäsen ja viiden taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja.*

### Toimiva viesti taloyhtiössä TOP 5

- lyhyt ja selkeä
- asiallinen, mutta kiinnostava
- motivoiva ja toimintaan ohjaava
- kertoo, mikä on asukkaan ja osakkaan vastuulla
- kertoo, mistä ja milloin saa lisätietoa



# Yhdistys tiedottaa

## Näin saat parhaan vastineen jäsenmaksulle

Kiinteistöliitto Uusimaa palvelee yli 13 000 jäsentaloyhtiötä erilaisissa taloyhtiön arkeen liittyvissä kysymyksissä. Vastaamme vuosittain yli 10 000 neuvontapuheluun, jotka liittyvät sekä juridiisiin että teknisiin kysymyksiin. Teemme tarvittaessa myös maksullisia toimeksiantoja.

Kun taloyhtiön ja vastuuhenkilöiden yhteystiedot ovat jäsenrekisterissä ajan tasalla, jäsenyyden pystyy hyödyntämään täysimääräisesti.

Palveluidemme käyttö perustuu pitkälti sähköpostiosoitteeseen. Tavoitamme tällä hetkellä noin 96 prosenttia vastuuhenkilöistä, loput noin 1 700 vastuuhenkilöä, eivät pysty hyödyntämään palveluitamme.

Sähköpostiosoitetta tarvitaan:

- käyttääksesi jäsensivujen sisältöä
- saadaksesi uutiskirjeen 11 kertaa vuodessa
- saadaksesi tilaisuuksien ja tapahtumien kutsuja
- osallistuaksesi noin 10 ajankohtaiswebinaariin
- käyttääksesi puhelinneuvontaa (edellyttää soittajan yhteystietoja jäsenrekisterissä)

Postiosoitetta tarvitaan:

- Suomen Kiinteistölehden (10 nroa/vuosi) ja alueellisen lehden (4 nroa/vuosi) postitukseen.

## Jäsensivut ovat kaikkien vastuuhenkilöiden käytettävissä

Jäsensivut ovat vastuuhenkilöiden käytössä 24/7.

Jäsensivuilta löytyy muun muassa oppaita, lomakkeita, verkkokursseja, tutkimusyhteenvetoja ja webinaaritalenteita. Jäsensivuilta löytyvä Kotibotti neuvoo kellon ympäri.

Kun otat yhteyttä puhelinneuvontaan, vaihteenhoitaja tarkistaa, ovatko tietosi jäsenrekisterissämme. Mikäli näin ei ole, puhelu ohjautuu ensin jäsenihteerille tietojen päivitystä varten. Jäsenihteeri ohjaa päivityksen jälkeen puhelusi asiantuntijalle.



## Tulevat webinaarit ja tilaisuudet

- 23.10. Osta viisaasti - palveluiden hankinta taloyhtiölle
- 27.10. Riidat taloyhtiössä ja niiden sovittelu
- 4.11. Näkymiä muuttuvaan lainsäädäntöön
- 17.11. Toimivan taloudenpidon askelmerkit hallituksille
- 18.11. Korjausrakentamisilta 2025, Wanha Satama, Helsinki

## Syksyn webinaarien tallenteet löytyvät jäsensivuilta

Kiinteistöliiton valtakunnallisten webinaarien tallenteet löytyvät tuttuun tapaan jäsensivuilta kohdasta webinaarit => webinaarien tallenteet.

Syksyn uusia tallenteita ovat:

- Taloyhtiön kunto - kartoitus ja sen merkitys
- Isännöinnin ja hallituksen yhteistyö
- Riskienhallinta taloyhtiön korjaushankkeessa
- Hallituksen tehtävät ja vastuut
- Valurautaviemäreiden ongelmat

# Alan perusteos palaa – entistä vahvempana.

Täysin uudistettu  
Isännöinnin käsikirja  
2025 ilmestyy pian.

Tilaa ennakkoon,  
lue ensimmäisten  
joukossa!



Isännöinnin  
käsikirja  
2025

sh. **129 00**

Tilaa osoitteesta  
[www.kiinteistomedia.fi](http://www.kiinteistomedia.fi)



## ISÄNNÖINTIÄ – PAREMMIN

Meillä isännöitsijä katsoo asioiden perään – oikeasti.

Tuttu ja tavoitettava isännöitsijä.

Asiat etenevät.

Voimanäyttö kertoo missä mennään ja Perjantaikirje pitää hallituksen kartalla.

### **Meillä et jää yksin!**

*SKH Isännöinti ei siirrä vastuuta vaan kantaa sen. Meillä on aikaa ja halua hoitaa asiat – kunnolla. Voimanäyttö ja Perjantaikirje pitävät hallituksen kartalla, ja kun puheenjohtaja soittaa, me vastaamme.*

*Me katsomme asioiden perään – oikeasti.*

### **Isännöintiä - Paremmin.**

Lue periaatteistamme ja pyydä tarjous!  
([www.skh.fi/tapamme-toimia](http://www.skh.fi/tapamme-toimia))



SKH on vuonna 1982 perustettu perheyriety, joka tarjoaa isännöintipalveluita lähes 300 taloyhtiössä pääkaupunkiseudulla

**WWW.SKH.FI**