



Kiinteistölehti

UUSIMAA

2/2024

Remonttien lykkääminen on illuusio säästöistä.

ISON REMONTIN ANATOMIA

Vinkkejä
aurinkosähköjärjestelmän
hankintaan

Valvonta on edellytys
korjaushankkeiden
onnistumisessa

Hyvä ja aktiivinen
viestintä helpottaa
taloyhtiön arjessa

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

Se on taitoa tehdä vähemmästä enemmän.



Nyt on korjausten ja kunnossapidon aika

Yksityisessä omistuksessa olevien taloyhtiöiden markkina-arvo on koko Suomessa 250–300 miljardia euroa. Uudenmaan osuus tästä on suuruusluokkaa 30–35 prosenttia. Kun tätä, noin 100 miljardin euron kiinteistökantaa ylläpidetään ja korjataan, puhutaan isoista summista ja vastuista. Suomalaisen taloyhtiöiden hallintoa hoitaa Kiinteistöliiton arvion mukaan yli 300 000 hallituksen jäsentä, toki yhteistyössä laajan palveluntarjoajien verkoston kanssa.

Lähes kaikille taloyhtiöille tuttuja keskustelunaiheita ovat ylläpidon ja korjausten ajoitus sekä kustannukset. Usein hallitus ja isännöitsijä joutuvat perustelemaan osakkaille jo aivan normaaliin ylläpitoon liittyviä kuluja, puhumattakaan peruskorjausten aloittamisesta.

Karkealla tasolla taloyhtiöiden kokonaisvelka-aste on suuruusluokkaa 25–30 prosenttia eli hyvin maltillinen. Korjauslainoja on osalla yhtiöitä paljonkin, mutta Kiinteistöliiton kyselyjen perusteella noin kolmasosa yhtiöistä on myös täysin velattomia. Toivottavasti täysin velattomissa yhtiöissä ei ole paljon niitä, joissa korjauksiin olisi jo pitänyt ryhtyä, mutta on päädytty aina lykkäämään niitä klassisella ”kyllä me hyvin pärjätään vielä muutama vuosi” -perustelulla.

Rakennusala ja erityisesti uudisrakentaminen on ollut synkässä suhdanteessa pian pari vuotta. Siksi parhaillaan on otollinen hetki korjaushankkeille. Kuumaan markkinaan verrattuna nyt on mahdollisuus saada säästöjä sekä materiaaleista että työ kustannuksista. Parhaassa tilanteessa taloyhtiöllä olisi jo yhtiökokouspäätös tehtynä ja toteutus suunnitelmat valmiina. Vaikka projekti olisikin vasta ajatuksen tasolla, tähän suhdanteeseen voi vielä hyvinkin ehtiä, kun lähtee reippaasti liikkeelle.

Hyvä korjaushanke on lähes aina parasta käynnistää kuntoarvion tai kuntotutkimuksen kautta, jotta saadaan oikeat ja riittävät lähtötiedot. Pätevät suunnittelijat tarvitaan,

jotta työn pohjaksi saadaan riittävän tarkat ja laadukkaat suunnitelmat. Kaikki vähänkään suuremmat korjausurakat tulee hoitaa systemaattisesti aloittaen tarveselvityksen tekemisestä. Sen jälkeen on parasta edetä järjestelmällisesti askel kerrallaan. Hankesuunnittelu, toteutussuunnittelu,

kilpailutus ja urakkasopimus ovat kaikki tärkeitä elementtejä onnistuneeseen korjaushankkeeseen. Urakoitsijoiden osalta tulee varmistaa yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitaminen ja laatujärjestelmän noudattaminen.

Korjausurakan maksajan, siis taloyhtiön, kannattaa varmistaa erityisesti myös piiloon jäävien työsuoritusten katselmointi ja dokumentointi. Mahdollisiin laatuutteisiin pitää pyrkiä reagoimaan jo työn aikana. Laaduntarkkailutyön tekee parhaiten ammattitaitoinen valvoja, jonka taloyhtiö valitsee.

Tarttumalla tilaisuuteen saadaan yhtiöiden korjausvelkaa pienennettyä, luodaan uusi elinkaari jollekin rakennuksen osalle tai järjestelmälle sekä parannetaan asumisviihtyisyyttä ja energiataloutta. Kaupan päälle tulee vielä se, että taloyhtiö säilyttää luottokelpoisuutensa myös tulevia korjauksia varten, kun kaikkea korjaamista ei jätetä yhteen ja samaan megaremonttiin.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Kiinteistömedia



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Tuottaja Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi

Taitto Kaisa Niiranen

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

Osoiteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: 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 isännöintitoimistoja hinnan, palvelun ja laadun mittarein.

Peruspalvelumme sisältö:

- Tarvekartoitus ja tarjouspyynnön laatiminen toiveiden mukaan
- Yritysten valinta kilpailutukseen taloyhtiön tarpeiden mukaisesti
- Tarjousten vertailu, pisteytys ja kirjallinen yhteenvedo

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!



ISÄNNÖINTIMEKLARI

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



Sähköautojen latauspisteet taloyhtiöille ja yrityksille

Me olemme apunasi räätälöidyn latausratkaisun löytämisessä ja toteutamme sen suunnittelusta ylläpitoon avaimet käteen -mallilla.



Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 2/2024

PÄÄKIRJOITUS

3 Nyt on korjausten ja kunnossapidon aika

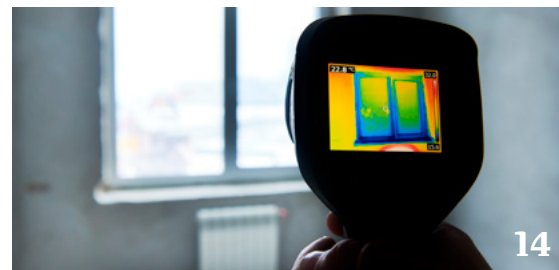
AJANKOHTAISTA

5 Ajankohtaista Uudeltamaalta

ARTIKKELIT

10 Ison remontin anatomia

14 Kuntoarvio, kuntokartoitus vai kuntoselvitys?



16 Aurinkopaneelit taloyhtiölle

18 Helsingin kaupungin täydennysrakentaminen



20 Asumiskustannukset hallintaan

22 Hyvä viestintä auttaa taloyhtiössäkin

24 Korjaushankkeiden valvonta

EDUNVALVONTA

28 Mitä on taloyhtiöiden edunvalvonta?

KOLUMNI

30 Saunapalojen ehkäisystä

ASIAANTUNTIJA TUTUKSI

31 LVI-asiantuntija Janne Laksola



NEUVONTA

33 Lakipalsta

34 Vastikkeen määrän muuttaminen ja yhtiökokouksen pöytäkirjan tarkastaminen

ASIAANTUNTIJALTA

36 Rakentamisen laatu

38 Yhdistys tiedottaa

Euroopan parlamentti hyväksyi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin – asuinrakennuksille ei energiakorjausvelvoitetta

Euroopan parlamentti hyväksyi maaliskuussa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin päivityksen. Direktiivin tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta, vähentää energiankäyttöä ja lisätä EU:n energiaomavaraisuutta. Sen myötä rakennuksille asetetut energiatehokkuuden vaatimustasot kasvavat, mutta yksittäisiin asuinrakennuksiin ei ole tulossa tiettyyn päivämäärään sidottuja korjausvelvoitteita.

Kiinteistöliitto työskenteli aktiivisesti sen puolesta, että energiatehokkuusdirektiivin päivityksestä tulee toimiva ja oikeudenmukainen. Direktiivin voimaantuminen vaatii vielä neuvoston hyväksynnän. Se tapahtunee kevään aikana. Neuvoston hyväksynnän ja direktiivitehtin julkaisemisen jälkeen jäsenmailla on 24 kuukautta aikaa ottaa se osaksi kansallista lainsäädäntöään.



Biojätteen erilliskeräys myös 1-4 asunnon talouksissa

Biojätteen lajittelu on laajentunut 1-4 asunnon kiinteistöihin myös pääkaupunkiseudulla. Tähän on ollut siirtymäaika ja asiasta on toimitettu jo hyvissä ajoin infokirje niille kiinteistöille, joita asia koskee. Biojätteen erilliskeräys on Espoossa, Kauniaisissa ja Kirkkonummella ollut käynnissä jo vajaan vuoden, Vantaalla aloitettiin tämän vuoden alussa ja Helsingissä keräys alkaa 1. heinäkuuta.

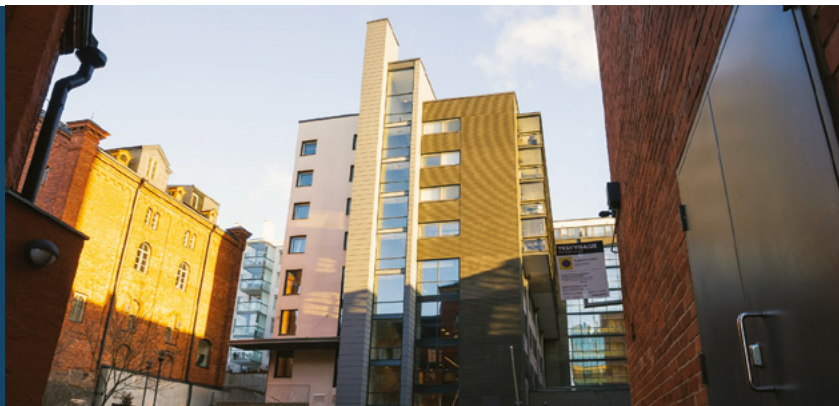
Lisätietoja saa HSY:n verkkosivuilta:

www.hsy.fi/jatteet-ja-kierratys/lajittelu/biojate/



LÄMMÖNTALTEENOTTO MAALÄMPÖ

KOKONAISTOIMITUS JA TUOTTOTAKUU



Muista vaihtaa ilmansuodattimet kesäksi

Kevään yleinen ongelma on katu- ja siitepölyn määrä. Ilmanvaihdon suodattimet kannattaa vaihtaa keväisin, sillä likainen suodatin lisää tuloilmakoneen paine-eroa ja siten myös energiankulutusta sen lisäksi, että sisäilmaan pääsee pölyä. Myös poisto- ja painovoimaisessa ilmanvaihdossa on huolehdittava siitä, että tuloilman suodattimet ovat puhtaita. Ilman vaihtuvuutta painovoimaisessa ilmanvaihdossa voi tehostaa asentamalla vedonparantajan tai huonekohtaisen poistopuhaltimen.

Katso Motivan vinkit ilmanvaihdon parantamiseen:
motiva.fi/ajankohtaista/tiedotteet



**Loppukesän
kuumin
asiantuntija
ristely!**

Akha:n opinto- ja messuristeily m/s Viking XPRS, Hki– Tallinna -Hki

Lauantaina 31.8.24 laiva on lastattu hallitusten jäsenillä, hallitusammattilaisilla ja isännöitsijöillä. Energia-asiat luovat lämpöistä tunnelmaa muita ajankohtaisia teemoja unohtamatta.

Tule mukaan saamaan uusinta tietoa ja verkostoitumaan!

Hinta taloyhtiöiden edustajille on 120 euroa ja.
Akha:n jäsenille hinta on 95 euroa.

Lisätiedot, ohjelma ja ilmoittautuminen
kiinko.fi/A101371



Kiinteistöliiton jäsenwebinaareja julkaistu avoimeen käyttöön

Kiinteistöliitto on avannut loka-joulukuussa 2023 pidetyt jäsenwebinaarit avoimeen käyttöön liiton Youtube-kanavalle.

Nyt julkaistut webinaarit ovat:

Taloyhtiön rahoitus ja talouden hallinta
Esteettömyys taloyhtiössä
Kiinteistökehitystä taloyhtiöille
Autopaikat taloyhtiössä

Löydät webinaarit helposti Youtubesta haulla
Suomen Kiinteistöliitto tai oheisen QR-koodin kautta.



Mitä omalla pihalla saa tehdä?

Hyvin hoidettu ja kaunis piha on taloyhtiön käyntikortti. Se tuo myös viihtyisyyttä ja hyvinvointia asukkaille. Onko teidän yhtiössänne tiedossa, mitä omalla pihalla saa tehdä?

Yhtiöjärjestys määrittää, kenen hallinnassa piha on. Mikäli piha-alueesta ei ole siinä mainintaa, se on yhtiön hallinnassa. Jos taas piha-alueen kerrotaan nimenomaisesti kuuluvan osakkaalle tai olevan osa asuntoa, on piha osakashallinnassa.

Rivitaloissa on osakkaalla pääosin vain käyttöoikeus huoneistokohtaiselle piha-alueelle. Pihalle ei saa esimerkiksi istuttaa pensaita, kukkia tai puita ilman yhtiön

lupaa, eikä myöskään kaataa puita.

Jos piha on osakkaan hallinnassa, hallintaoikeus ei anna automaattisesti lupaa rakentaa sinne mitä vain, vaan esimerkiksi pation tai pihavajan rakentamiseen tarvitaan lupa myös yhtiöltä ja mahdollisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Yhtiön piha-aluetta koskevissa asioissa toimivalta on pääsääntöisesti hallituksella. Epätavallisissa tai laajakantoisissa asioissa, tai jos päätöksellä on olennaisia vaikutuksia asumiseen, on asiasta päätettävä yhtiökokouksessa.



Ikkunoita ja ovia

Energiatehokkaat,
kestävät ja
kotimaiset
ikkunat ja ovet

 **ALAVUS**
IKKUNAT JA OVET

Vapaalantie 2B, 01650 Vantaa
020 7819 820 | myynti@alavusikkunat.fi
www.alavusikkunat.fi

Isännöintiä

oiva
ISÄNNÖINTI

 OI.FI

Uudet jäsenet tyytyväisiä palveluihin

Yhdistykseen liittyi viime toimintakaudella 368 uutta jäsentä. Liittymisen syyksi 40 prosenttia vastaajista ilmoitti yhdistyksen kattavan palvelukokonaisuuden, 33 prosentille vastaajista tärkein syy liittyä on tarve saada pikaisesti tietoa ja neuvoja ja 28 prosentille yhdistys oli ennestään tuttu. Uusien jäsenten mielestä tärkeimpinä palveluina koettiin maksuton puhelinneuvonta ja jäsensivut. Kaikki yhdistyksen maksuttomat palvelut saivat arvosanaksi yli 4 ja puhelinneuvonta jopa 4,53 (asteikko 1-5).

"Kannatti liittyä jäseneksi, erittäin tervetullut palvelu. Arvostan erityisesti riippumattomuutta kaupallisista toimijoista."

*"Kiitos neuvoista!
Pieni taloyhtiö saa tukea toimintaansa!"*

"Kiitos hyvistä koulutuksista"

Uusi hallituksen jäsen - tutustu kurssitarjontaan jäsensivuilla

Taloyhtiöiden yhtiökokousruuhka alkaa olla takanapäin. Kokouksissa päätetään tärkeistä, taloyhtiötä koskevista asioista ja valitaan luottamushenkilöt seuraavaksi kaudeksi. Moni astuu hallitustehtäviin kylmiltään. Yhdistyksen jäsensivuilla on tarjolla monenlaisia kursseja tietojen ja taitojen kartuttamiseksi. Muun muassa HTHJ® - Hyväksytty Taloyhtiön Hallituksen Jäsen -kurssikokonaisuus

käsittelee hallituksen tehtäviä ja vastuita, yhtiökokousta, taloutta, taloyhtiön sopimuksia ja kilpailuttamista sekä kiinteistön ylläpitoa. Kurssin eri osiot ovat 1-1,5 tunnin mittaisia, ja voit opiskella omassa tahdissa silloin, kun sinulla on aikaa. Koko kurssikokonaisuuden suorittamiseen kuluu aikaa yhteensä noin 6-7 tuntia. Kokonaisuudesta on parhaillaan valmisteilla ajantasaistettu versio.



Palovaroitinjärjestelmä taloyhtiölle

Tarjoamme taloyhtiöille langattoman itseään valvovan palovaroitinjärjestelmän yhdistettynä etävalvontapalveluihin.

Järjestelmä ei vaadi asukkailta toimenpiteitä, ja palvelumme takaavat, että palovaroittimien toimintakunto säilyy aina optimaalisena.

Lisätietoja

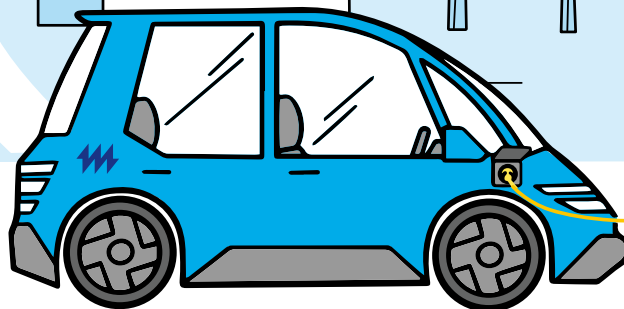
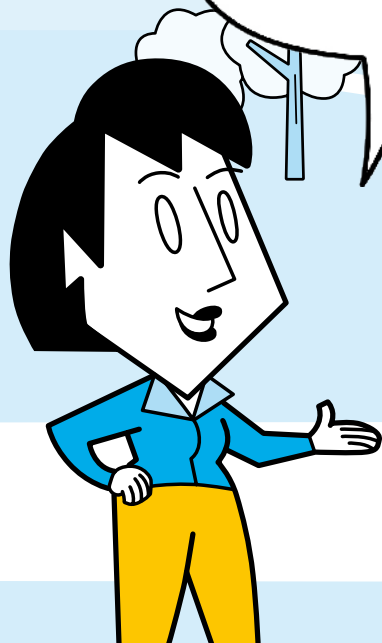
hannu.saastamoinen@securitas.fi
+358 407752272

Palvelun edut

- Langaton ja huoltovapaa järjestelmä ilman aloitusmaksuja
- 24/7 valvonta
- Itsehälyttävä järjestelmä
- Laajennettavissa
- Mobiilihallinta
- Dokumentoitu raportointi
- Pitkäkestoiset paristot
- Runsaasti lisäpalveluita saatavilla, kuten kameravalvontaa

Digiuutisia isännöitsijöille ja taloyhtiön hallituslaisille!

Ilmaisen
Oma Sähköverkko
-digipalvelun avulla hoidat
kiinteistön sähköliittymän asiat
silloin, kun sinulle sopii



VAIVATONTA ASIOINTIA YHDESSÄ PAIKASSA

- ✓ Oma Sähköverkko -digipalvelu käytössäsi 24/7
- ✓ Kiinteistön liittymäkapasiteetin ajantasaiset tiedot helposti saatavilla
- ✓ Sujuvampaa tiedonjakoa liittymäkapasiteetista urakoitsijoille



Rekisteröidy palveluun

helensahkoverkko.fi/oma-sahkoverkko

Selainpalvelu on saatavilla isännöitsijöille ja
taloyhtiön hallituslaisille Helen Sähköverkon alueella.


**HELEN
SÄHKÖVERKKO**



Ison remontin anatomia

Remonttien lykkääminen on illuusio säästöistä. Pieni paikkailu ajan kuluessa voi tuntua edulliselta ratkaisulta, mutta pidemmän päälle isot remontit pitää kuitenkin tehdä. Useimmat taloyhtiöt eivät ole niin onnekkaita kuin Klaaranpuisto, jonka suuri remontti voitiin suunnitella ja toteuttaa omassa aikataulussa eikä pakon edessä paikkojen petettyä.

Asunto Oy Klaaranpuisto on valmistunut 1960-luvulla. Taloyhtiön kahteen kerrokseen ei matkan varrella ole tehty suuria remonteja. Tämän ikäisessä taloyhtiössä kuitenkin suuremmat remontit alkavat olla väistämättä vastassa. Niin Klaaranpuistossakin.

Suurin peruskorjaus yhtiössä on ollut vuonna 2013 toteutettu asuntojen ikkunoiden vaihto ja parvekkeiden kunnostus. Putket ovat olleet elinkaarensa päässä ja muitakin korjaustarpeita on ollut odotettavissa. Rakennusten kuntoa oli

seurattu esimerkiksi kuntokartoituksin, mutta kun mitään hälyttävää ei aiempina vuosina ollut ilmennyt, ei remonteja ollut kiirehditty.

Mahdollisimman vähän haittaa asukkaille

Klaaranpuistossa lähdettiin hallituksen ja osakkaiden aloitteesta pohtimaan remonttikokonaisuutta. Yhtiökokouksessa käytiin paljon keskustelua priorisoinnista ja kustannuksista. Ullakkorakentamista, maalämpöä, aurinkoenergiaa ja piharemontin laajuutta selviteltiin lähinnä projektijohdon ja suunnittelutoimiston kanssa. Selvittelyn tuloksia esitel-

tiin osakkaille. Nämä remontit kuitenkin päätettiin jättää tulevaisuuteen.

- Meille ei ollut mitenkään itsestään selvää, että tehdään näin isosti kerralla. Mutta loppujen lopuksi osakkaat olivat melko yksimielisiä siitä, että remontti tarvetta on ja nämä remontit täytyy tehdä, sanoo hallituksen puheenjohtaja **Eija Kakko**.

- Halusimme yrittää yhdistää mahdollisimman paljon remonteja samaan aikaikkunaan ja tehdä kaiken mahdollisimman tiiviissä aikataulussa, jotta asumishaitta olisi asukkaille mahdollisimman pieni ja saataisiin remontit ohi verraten nopeasti, sanoo taloyhtiön hallituksen jäsen **Jari Torppa**.

Suunnittelu on tärkeä osa remonttikokonaisuutta. Suunnittelussa Klooranpuistolla oli apuna suunnittelutoimisto. Toteutuskustannuksia arvioitiin varsinkin suunnitteluvaiheessa ja infoissa arviot kerrottiin osakkaille, ettei kenellekään tulisi suuria yllätyksiä. Itse toteutusurakan aikana kustannuksista ei enää informoitu, koska urakat pysyivät budjetissa. Urakat päätettiin jakaa kahteen osaan, jossa olisi kaksi pääurakoitsijaa. Jako oli loppujen lopuksi hyvin selkeä. Ensimmäinen urakkakokonaisuus olisi ulkourakat eli katto ja julkisivu ja toinen urakka olisi sisäpuoli eli putket.

Toimiva suunnittelu ja projektinjohto

- Kun taloyhtiömme remontissa oli kyseessä näin iso kokonaisuus, oli suunnittelutoimiston ottaminen mukaan todella tärkeää. Harvan taloyhtiön hallituksella on sellaista asiantuntemusta, jota näin mittavan hankkeen suunnittelussa ja teknisessä ymmärryksessä tarvitaan. Suosittelen lämpimästi suunnittelutoimiston mukaan ottamista heti alkuvaiheessa, sanoo Kakko.

Tarjouksia pyydettiin ja niitä myös saatiin.

- Lopulta saimme tarjouksia ihan hyvin. Meillä tuli viisi tarjousta putkiremontista ja julkisivuremontistakin saimme neljä varteenotettavaa tarjousta. Tarjouksissa oli jonkin verran hintahajontaa, erityisesti julkisivuremontin tarjouksissa, kertoo Torppa.

Remonttitarjousten hintataso ei ollut yllätys. Varsinaisena yllätyksenä ei myöskään tullut se, että remontit ovat pysyneet verraten hyvin budjetissa.

- Kun meillä kuitenkin oli hyvin tehty suunnitelma, asioita oli valmisteltu huolella ja osaava projektijohto, tämä ei sinänsä ole ihme. Totta kai yllätyksiä tuli, mutta niistä selvittiin kuitenkin ilman suurempia vaikeuksia. Yllätykset tulivat lähinnä julkisivupuolella, putkipuolella urakka sujui selkein sävelin, Torppa toteaa.

Isännöitsijällä on aina roolinsa taloyhtiön remonteissa. Se, millaiseksi se muodostuu, riippuu paljon siitä, kuinka hyvin asiat on valmisteltu ja kuinka hyvin hallitus on asioiden päällä.

- Klooranpuiston hallitus on erittäin osaava ja tekee päätökset nopeasti. Isännöitsijän tehtävä tässä remontissa on ollut lähinnä hallinnollinen, kun laskujen määrä on monin-



Eija Kakko ja Jari Torppa ovat tyytyväisiä hyvin suunniteltuun taloyhtiön remontiin, joka ei tuottanut ikäviä yllätyksiä.

kertaistunut. Myös osakkaiden yhteydenotot ovat lisääntyneet remontin aikana, kertoo isännöitsijä **Jaakko Serkko**.

- Näin iso kokonaisuus ja hintalappu hirvittivät, mutta nyt ollaan loppusuoralla ja tässä vaiheessa voi jo sanoa, että hyvinhän se meni, Serkko jatkaa.

Tekisittekö jotain toisin?

- Tiedottamisessa on aina petraamisen varaa. Me sovimme, että urakoitsijat tiedottavat ja taloyhtiö ei. Mutta eihän se käytännössä niin mene, sillä jotkut osakkaat haluavat tietää kaikesta ja sitten taas joillekin riittää se mitä urakoitsijat tiedottavat. Mutta kyllähän sellaisessa voimat ovat koetuksella, Kakko huokaa.

- Se missä meillä olisi ehkä voitu vielä parantaa olisi ollut se, että projektijohdon rooli tässä kokonaisuudessa olisi ollut vielä vahvempi. Tällaisessa kahden urakan mallissa erilaista koordinoitavaa ja valvottavaa riittää tuplasti, Jari Torppa miettii.

Neuvona vanhemmille taloyhtiöille Eija Kakko sanoo:

- Remonttien hinnat tuskin halpenevat odottelemalla. Kun on aika korjata, se pitää vain tehdä eikä odotella.

TEKSTI JA KUVAT: Otto Aalto



tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

**SYS
AUDIT**

TIILINTARKASTUSYHTEISÖ

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
KHT Teemu Laitinen..... 050 385 0192

PORVOO

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

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

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

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

www.sysaudit.fi



PYSÄKÖINTITURVA

Aina on vaihtoehto

Palvelumme on tilaajalle ilmainen!

Pysäköintiturva pk-seutu
puh. 050 586 7137

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

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

ARKKIPiSTE



VAIN PARASTA KATOLLES

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!



Pyydä tarjous kattoremontista:

> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190

Kattokeskus

Metsämiehenkuja 3
Nurmijärvi

Masalantie 377
Kirkkonummi



Varanto, maailman suurin lämpövarasto rakennetaan Vantaalle

Varannon myötä voimme luoda Vantaalle lämmityksen hybridijärjestelmän, joka takaa, että kaukolämpö tulee jatkossakin olemaan edullinen, vakaahintainen ja yhä vähäpäästöisempi lämmitysratkaisu. Lämmön hybridijärjestelmän myötä voimme tarjota asiakkaillemme aina kilpailukyvisintä tapaa lämmittää kiinteistöjä hiilineutraalisti.

Yli 90 % vantaalaisista kodeista ja kiinteistöistä lämpenee kaukolämmöllä. Kaukolämpö on käyttäjälleen helppo ja huoleton lämmitysratkaisu. Pitkäjänteisen verkkojen kehittämisen ja kunnossapidon ansiosta kaukolämmön toimitusvarmuus on erinomainen.

Vantaan Energia julkaisi huhtikuun alussa päivitetyn strategiansa, jossa tavoite on edelleen hiilinegatiivinen energiantuotanto vuonna 2030, mutta keinoja tavoitteen toteuttamiseksi täsmennettiin. Päästöjä vähennetään lukuisilla hankkeilla, joista merkittävimmät ovat lämmön kausivarasto "Varanto" sekä erilaiset sähköiseen lämmitykseen ja hukkalämpöihin perustuvat hankkeet. Hiilinegatiivisuuden saavuttaminen edellyttää hiilidioksidin talteenottoa, jota selvitetään parhaillaan.

Varanto mahdollistaa ennennäkemättömän energian varastoinnin

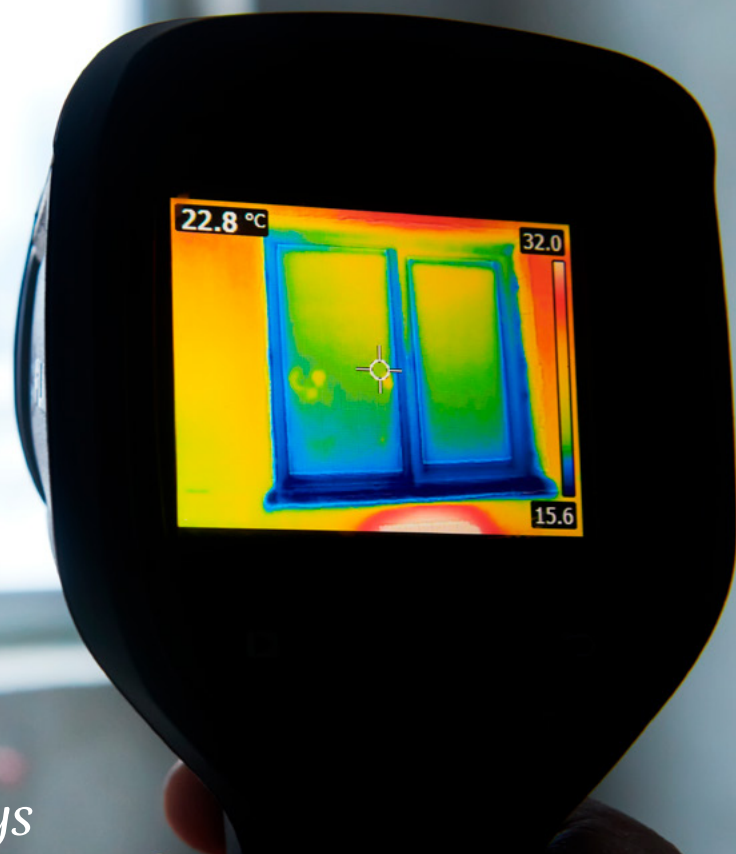
Rakennamme Vantaalle maailman suurimman energiavaraston, Varannon. Se on peräti 100 metriä maanpinnan alapuolella oleva jättimäinen varasto, jonne varastoidaan alhaisen lämmitys-

tarpeen aikana syntyvää ylimääräistä lämpöä ja otetaan käyttöön kiinteistöjen lämmityksessä kaukolämpöverkon kautta korkean lämmöntarpeen aikaan esimerkiksi talven pakkasilla. Varantoon voidaan tallettaa jopa 90 gigawattitunnin edestä lämpöä. Rahassa mitattuna se on peräti 8 miljoonan euron arvosta vantaalaista kaukolämpöä. Sillä voisi lämmittää keskikoista suomalaista kaupunkia tai kuntaa vuoden ajan.

Varanto mahdollistaa myös hukkalämpöjen hyödyntämisen aikaisempaa järkevämmin, kun myös kesäaikaan talteen otettu hukkalämpö voidaan säilöä kausivarastoon. Hieno esimerkki hukkalämpökohteesta on KWH Freezen pakastevaraston hukkalämpöjen talteenottohanke, josta talteen otettu energiamäärä on vuositasolla jopa 2300 keskimääräisen omakotitalon kulutusta vastaava lämpöenergiämäärä.

Lämmön hybridijärjestelmä takaa kullekin hetkelle fiksuimman energian tuotantotavan

- Varannon, sähköisen tuotannon, hukkalämpöjen ja kaukolämmön älykkään ohjaamisen avulla saavutetaan hybridijärjestelmä, jossa voimme valita fiksuimman tuotantotavan kullekin hetkelle ja ottaa erilaisista energialähteistä kaiken hyödyn irti. Lämpöä tuottava järjestelmämme tulee olemaan jatkossa kuin hybridiauto – toimii välillä sähköllä, välillä muilla tuotantotavoilla. Kaukolämpöverkkomme toimii voimansiirtona ja sitä ohjataan älykkäällä ohjauksella. Tällä tavoin voimme turvata edullisen ja vakaan hinnan asiakkaillemme samalla kun pääsemme päästöistä eroon, kertoo Vantaan Energian toimitusjohtaja Jukka Toivonen.



*Kuntotesti, kuntotarkastus,
kuntokatselmus vai kuntoselvitys*

Kiinteistöalan käsitteitä ja terminologiaa

Suomen kielen käyttö on välillä haastavaa, ainakin näin tekniikan ammattilaiselle. Ihmisillä on taipumus käyttää vääriä sanoja väärissä paikoissa, välillä vahingossa, joskus myös ihan tarkoitushakuisesti. Avaan tässä hieman kiinteistöalan yleisimpiä ja mielestäni tärkeimpiä perustyökaluja, joilla selvitetään ikääntyvien kiinteistöjen elinkaarivaihe, nykykunto ja tulevaisuus.

Kuntotesti, kuntotarkastus, kuntokatsastus, kuntokatselmus, kuntoselvitys, vai mikä se nyt olikaan? Toimistotyötä tekevän sohvapaperunan pitäisi mennä kuntotestiin saadakseen oman fyysisen ja henkisen kuntosensa oikeille raiteille. Kuntotarkastus on paikallaan, kun asuinhuoneistoa vuokrataan tai vuokralai-

nen vaihtuu. Kuntokatsastus on hyvä teettää käytettyyn ajoneuvoon ja kuntokatselmus taas asuntoon ennen kaupan tekoa. Mikään edellä mainituista ei kuitenkaan ole ammattilaisten koko kiinteistön kuntoa selvittävä toimenpide, eikä virallisessa asemassa kiinteistön tilannetta määrittäessä. Toki samaa asiaa, sitä kuntoa, niissäkin pyritään selvittämään.

Kuntoarviolla alkuun

Vanhenevan kiinteistön elinkaarivaiheen, nykykunnan ja tulevaisuuden selvittämiseksi ensimmäinen oikea askel on teettää asuinkiinteistön kuntoarvio. Siis mikä?

Kuntoarvio on kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan ja korjaustarpeiden yleistä, pääosin aistinvaraista arviointia. Kuntoarviossa käydään läpi paitsi nykykunto ja korjaustarve, myös korjauksen kiireellisyys ja korjausmenetelmät.

Kuntoarvio painottuu terveyteen ja turvallisuuteen vaikuttaviin tekijöihin sekä kustannuksiltaan ja laajuudeltaan merkittävien rakennusosien korjaustarpeisiin ja riskivaikutuksiltaan merkittäviin asioihin. Lisäksi huomioidaan tarkastettavien kohteiden energiataloudellinen kunto, sisäolot ja ympäristövaikutukset.

Kuntoarvio tehdään aina koko kiinteistöön. Siinä etsitään systemaattisesti merkkejä vaurioprosesseista ja toimintaputteista. Passiivinen, pelkkä näkyvien vaurioiden kirjaaminen, ei riitä. Osa rakenteista ja rakennusosista, järjestelmistä ja laitteista tarkastetaan kokonaan, osa pistokokein. Tavoite on saada selvitettyä kiinteistön todennäköiset riskikohdat.

Jotta taloyhtiön hallinto voisi luoda kuntoarvion tekijöille mahdollisimman hyvät lähtöasetelmat, kuntoarvioita tekeville insinööritoimistoille toimitetaan tietyt perustiedot tarjouslaskentaa varten. Ne tulisi löytyä kiinteistön omistajalta, isännöintitoimistosta tai kiinteistön varastosta. Vanhassa kohteessa tiedot voivat löytyä paikallisen rakennusvalvonnan arkistosta ja pienillä paikkakunnilla hyvä tiedonlähde voi olla paikallinen energia- tai vesilaitos.

Jos yhtiön hallinto kokee tietävän-
sä asiasta hyvin vähän, suosittelen lämpimästi tutustumaan Rakennustietosäätiön kotisivuihin ja kirjakauppaan. Esimerkiksi tuotteet *RT 103002 Asuinkiinteistön kuntoarvio*. Tilaa ohje. 2019 ja *RT 103003 Asuinkiinteistön kuntoarvio*. Kuntoarvioijan ohje. 2019 vievät lukijan kiinteistön teknisen elinkaaren määrityksen ihmeelliseen maailmaan.

Miksi teettäisimme asuinkiinteistöön kuntoarvion?

Kuntoarvion avulla kerätään kunnossapitosuunnittelun lähtötiedot eli saadaan puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä, kiinteistökannasta tai kiinteistökannan tietyistä rakennusosista, selvitys merkittävimmistä korjaustarpeista ja tieto tarvittavista kuntotutkimuksista.

Kuntoarvion avulla selvitetään, mitä yhtiön korjaushistorian aikana on tapahtunut, missä vaiheessa teknistä elinkaarta yhtiö on sekä mitä, missä järjestyksessä ja milloin

Kuntoarviosta yhtiön hallinto saa:

1. Kirjallisen raportin, joka myös esitellään tilaajalle
2. Tietyllä aikavälillä laaditun kunnossapitosuunnitelman, jossa huomioidaan tekniset näkökohdat
3. Korjausohjelman, eli tietyllä aikavälillä tehdyn suunnitelman, joka ohjaa kunnossapitoa ja jossa otetaan teknisten ja taloudellisten asioiden lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet.

pitäisi alkaa tehdä korjauksia yhtiössä. Koska Asuinkiinteistön kuntoarvio on rakennus-, LVI- ja sähkötekniikan ammattilaisten pääosin aistivarainen ja ainetta rikkomaton arvio, se vaatii poikkeuksetta lisätiedon saamiseksi seuraavaksi rakenneosaa-, laitteisto-, järjestelmäkohtaisia kuntotutkimuksia.

Kuntotutkimuksella perusteellista tietoa

Kuntotutkimuksella tarkoitetaan rakennusosan tai -kokonaisuuden kunnan ja toimivuuden sekä korjaustarpeen selvittämistä systemaattisesti, olemassa olevien vaurioiden syyt, laajuus ja vaikutukset huomioon ottaen. Samalla ennakoidaan tulevia vaurioita, siis jo ennen kuin näkyviä vaurioita on olemassa.

Rakennustekniset kuntotutkimukset kohdistuvat muun muassa ulkovaipparakenteisiin (perustukset, sokkeli, ulkoseinät, ikkunat ja ovet, parvekerakenteet, vesikatto sekä pysäköintitasot ja pihakan-

net).

Näiden lisäksi tehdään myös märkätilojen ja ylä- ja alapohjien sekä kellari- ja ryömintätilojen kuntotutkimukset (maapainesekä lattioiden) sekä maaperän kantavuusselvitykset (maaperä/geotekniikka). Talotekniikan (LVISA) kuntotutkimuksia tehdään johtoihin/verkostoihin, putkiin, viemäreihin ja salaojiin. Omana osa-alueenaan on vielä sisäilmaston kuntotutkimukset.

Kuntotutkimuksilla selvitetään jo syntyneiden vaurioiden tyyppi, laajuus ja aste, vaurioiden syyt, vaikutukset ja eteneminen. Kuntotutkimuksesta tulee kirjallinen raportti ja se esitellään tilaajalle.

TEKSTI: Jari Hännikäinen
rakennustekninen asiantuntija
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kuntoarvio tehdään aina koko kiinteistöön.





400 watin paneelit sijoitettiin rivitaloyhtiön valoisam-
paan päättyyn. Paneeleita asennettiin yhteensä 62
kappaletta.

Aurinkosähköjärjestelmä taloyhtiöön

Aurinkopaneelit ovat hyvä vaihtoehto suorasähkölämmitteisiin taloyhtiöihin. Remontti vaatii tarkkaa suunnittelua ja laskemista. Vantaalainen taloyhtiö jakaa kokemuksiaan urakan vaiheista.

Rivitaloyhtiö Säästöjänne on rakennettu 1967 ja koostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta, joissa on yhteensä 11 huoneistoa. Kaikki huoneistot ovat samankokoisia, 111 neliömetriä. Taloyhtiössä on suorasähkölämmitys, taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan **Heikki Turtiaisen** mukaan aikanaan ensimmäinen rivitalo Vantaalla tällä lämmitysmuodolla varustettuna. Alun perin taloon piti tulla öljylämmitys ja sitä varten taloyhtiön kellarin tekniseen tilaan on piirretty pannuhuone.

Idea ja hankeselvitys

Taloyhtiössä on vuosien kuluessa tehty asiaankuuluvat putki- ja kattoremontit. Talo lämpökuvattiin muutama vuosi sitten. Kuvausten ohjaamana vuotoja tiivistettiin ja samassa yhteydessä syntyi Turtiaisen mukaan myös ajatus aurinkopaneeleista. Idea lähti erään osakkaan järjestämästä aurinkopaneeliesittelystä, jonka jälkeen yhtiön hallitus ryhtyi kartoittamaan mahdollisuuksia aktiivisesti.

- Päätimme tehdä hankeselvityksen energiasaneerauksesta. Meillä oli apuna Insinööri-toimisto Jarmo Haikonen Oy, joka teki yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Mietimme yhtiössä aurinkopaneeleita ja ilmavesilämpöpumppua. Koska meillä ei kuitenkaan ole vesikiertoista lämmönjakoa ja pumppua olisi käytetty vain käyttöveden lämmittämiseen,

ei se osoittautunut riittävän kannattavaksi hankkeeksi. Sen sijaan aurinkopaneelit vaikuttivat myös laskelmien valossa lupaavilta.

Isännöitsijä oli myös tärkeä lenkki prosessissa. Isännöitsijällä oli tieto ja kontaktit potentiaalisista suunnittelijoista ja valvojista. Isännöitsijä myös kilpailutti suunnittelijat. Isännöitsijällä oli tärkeä rooli urakkasopimusten tekemisessä ja rahoituksen järjestämisessä.

Hyvin harkittu päätös

Päätös aurinkosähköhankinnasta tehtiin loppuvuonna 2022. Tällöin suunnitelmat olivat valmiina ja tarjouksetkin olivat pöydällä.

- Saimme järjestelmäurakasta neljä tarjousta. Tarjouksissa oli vain vähän hintahajontaa. Muistaakseni kallein tarjous oli reilut 49 000 euroa. Päädyimme valitsemaan NAPSin, jonka vajaa 42 000 euron tarjous oli edullisin, Turtiainen muistelee.

Järjestelmä koostuu 82:sta nimellisteholtaan 400 watin paneelista. Paneelien myötä myös taloyhtiön sähköpääkeskus ja muita sähköjä uusittiin vastaamaan uusia vaatimuksia.

- Urakka alkoi 2023 keväällä sähköpääkeskuksen remontilla. Aurinkopaneelit asennettiin heinäkuussa ja järjestelmä oli käytössä urakkasopimuksen mukaisesti heinäkuun lopussa. Pääkeskuksen ja osan sähköjä uusiminen ei ollut yllätys,

Isännöitsijä oli myös tärkeä lenkki prosessissa.

mutta sen sijaan katon kantavuus piti laskea konsultin avulla, että rakennusmääräykset täyttyivät.

Laskelmat ja todellisuus

Laskelmat osoittivat, että taloyhtiöllä oli mahdollisuus päästä noin 15% säästöihin sähkökuluissa aurinkopaneelien avulla.

- Laskelmat ovat aina optimistisia, mutta osimme varautua tähänkin. Viisitoista prosenttia voi kuulostaa pieneltä, mutta meidän taloyhtiömme sähkölaskussa se tekee paljon euroja. Järjestelmä ei ole vielä ollut käytössä kokonaista vuotta, mutta ne tiedot, mitä järjestelmästä on kertynyt tähän mennessä lupailevat 10-15% säästöä eli noin 25 000 kilowattitunnin vuosituotantoa. Alkuperäinen arvio takaisinmaksuajasta on kymmenen vuotta, mutta tuohan riippuu myös sähkön hinnasta, koroista ja muista muuttujista, Turtiainen toteaa.

- Voihan tuo olla lähemmäs 15 vuottakin, mutta kun paneelien käyttöikä on 40 vuotta, tulevat ne aivan varmasti maksaneeksi itsensä takaisin.

- Ammattilaista kannattaa käyttää vähääkään isommassa projektissa heti suunnittelusta lähtien. Ainakin valvonnassa ulkopuolinen ammattilainen on aivan välttämätön. Meille insinööritoimistosta oli kyllä suuri apu, kun he osasivat tehdä sähkösuunnitelmat, vetää projektia ja vielä valvoa päälle.

Tekisittekö jotain toisin?

- Meillä suunnittelu sujui hyvin ja samoin toteutusvaihe. En varsinaisesti tekisi mitään toisin. Olimme onnekkaita, että järjestelmän mitoituksessa olimme näin maltillisia. Nyt pärjäämme aurinkosähköllä koko kesän, Turtiainen kehuu ja jatkaa:

- Eräs firma tarjosi meille yli kolme kertaa nykyistä suurempaa järjestelmää, jonka kustannuksetkin olisivat olleet paljon suuremmat. Nyt kun sähkö hinta on normalisoitunut, olisimme joutuneet myymään ylijäämäsähköä halvalla. Olen tyytyväinen valintaamme.

Aurinkosähköjärjestelmä on iso investointi ja merkittävä remontti, jota kannattaa miettiä ja suunnitella pitkällä tähtäimellä. Turtiainen kertoo esimerkin:

- Kun ollaan hankkimassa aurinkosähköjärjestelmää taloyhtiön katolle, on syytä kartoittaa katon kunto ja mahdollisesti remontoida katto samalla. Kyseessä on kuitenkin 40 vuoden investointi, jota ei kannata repiä kattoremontin takia ennen aikojaan.

TEKSTI: Otto Aalto

KUVA: Heikki Turtiainen

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 suihkukahvani, 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



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



Katmannin kattopalvelut kattavat kaiken mitä kattosi tarvitsee.

KATMAN.FI



Katon korjaaminen ja huoltaminen on viisasta tehdä jo ennen vesivahingon syntymistä. Katman on kattojen uudisrakentamisen, saneeraukseen ja huoltoon erikoistunut ammattilainen.

OTA YHTEYTTÄ vantaa.myynti@katman.fi



Täydennysrakentamisen neuvontapalvelu on käynnissä

Helsingin kaupunki on käynnistänyt uudenlaisen neuvontapalvelun kolmessa kaupunginosassa. Palvelun tarkoitus on tehdä täydennysrakentamisesta helpompaa taloyhtiöille ja kiinteistönomistajille, jotka ovat kiinnostuneita tonttinsa täydennysrakentamisesta. Myös taloyhtiöiden kumppanit, kuten isännöitsijät, voivat toimia neuvonnassa taloyhtiöiden tukena.

Helsinki tarjoaa tänä vuonna kokeiluluonteisesti neuvontaa pilottialueilla, jotka on valittu Kontulasta, Länsi-Pakilasta sekä Lauttasaaren Vattuniemestä ja Katajaharjasta. Valituille alueille on hiljattain tehty alueelliset suunnitteluperiaatteet, jolloin kaupungin linjaukset ja tavoitteet alueiden täydennysrakentamisen edistämiseksi ovat selkeät.

Kaupunki satsaa neuvontaan edistääkseen aktiivisesti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Ilman täydennysrakentamista Helsinkiin ei valmistu lähivuosina riittävästi uusia asuntoja.

Aloitustilaisuudet kiinnostivat monia

Täydennysrakentamisen neuvontapalvelun aktiivinen vaihe alkoi helmikuussa 2024. Aktiivisen tiedottamisen avulla tavoitettiin hyvin kattavasti pilottialueiden kiinteistönomistajia ja taloyhtiöiden päättäjiä. Osallistumiskutsuun vastasi yli 150 henkilöä.

Alueellisesti suurin ilmoittautuneiden määrä on Länsi-Pakilasta, josta neuvontaan on ilmoittautunut tähän mennessä yli sata kiinteistönomistajaa. Länsi-Pakilan pientalovaltaisella pilottialueella on myös suurin määrä neuvonnan piiriin kuuluvia henkilöitä, useita satoja kiinteis-

tönomistajia. Lauttasaaren Vattuniemestä ja Katajaharjasta kiinnostuneita taloyhtiöiden päättäjiä on lähes kolmekymmentä. Kontulassa neuvonnan piiriin kuuluvien taloyhtiöiden määrä on muihin pilottialueisiin verrattuna pienempi, ja sielläkin hanke on kiinnostanut suhteellisesti yhtä paljon.

Alueelliset aloitustilaisuudet pidettiin maaliskuun alkuun taitteessa. Niissä kerrottiin yleisesti neuvonnan eri vaiheista, hyödyistä ja tuotoksista. Tilaisuuksiin osallistui suurin osa neuvontapilottiin ilmoittautuneista: Länsi-Pakilasta kuutisenkymmentä, Kontulasta lähes kaksikymmentä ja Lauttasaaresta kolmisenkymmentä taloyhtiöiden päättäjiä tai kiinteistön omistajaa sekä isännöitsijöitä.

Täydennysrakentamisen edistämisessä isännöitsijöiden roolilla on suuri merkitys. Taloyhtiöt voivat hyötyä suuresti isännöitsijän tuesta ja asiantuntijuudesta prosessissa.

Kartoitus ja neuvonta loppukevällä

Seuraavaksi neuvontaan ilmoittautuneita pilottialueiden kiinteistönomistajia ja taloyhtiöitä pyydetään täyttämään kartoituskysely, jolla selvitetään kiinteistön tarpeita ja toiveita täydennysrakentamiseen liittyen. Saadut tulokset toimivat tulevan neuvonnan pohjana.

Neuvontaan voivat ilmoittautua kaikki pilottialueiden kiinteistönomistajat sekä taloyhtiöt. Neuvonnassa täy-

dennysrakentamismahdollisuuksista kiinnostuneet saavat tukea suunnittelun aloituksessa. Heille kuvataan täydennysrakentamisen prosessia sekä havainnollistetaan tontille mahdollisia täydennysrakentamisen tapoja. Neuvonnan tuloksena tuotetaan myös taloyhtiö- tai kiinteistökohtainen hankekortti, jossa arvioidaan suuntaa antavasti myös hankkeen taloudellisia edellytyksiä.

Taloyhtiöt ja kiinteistönomistajat saavat neuvonnan tuloksena vaihtoehtoja, joista keskustella ja joita viedä eteenpäin. Hankekortteja voi käyttää esimerkiksi taloyhtiöiden sisäisen päätöksenteon tukena. Yhtenä näkökulmana neuvonnoissa on myös vierekkäisten taloyhtiöiden tai kiinteistöjen välisten yhteistyömahdollisuuksien tunnistaminen ja edistäminen.

Pilotin päätöstilaisuudet syksyllä

Myöhemmin syksyllä järjestetään täydennysrakentamisiltamia, joissa osallistujille esitellään tarkemmin kaavoituksen kulkua ja prosesseja täydennysrakentamisen toteuttamiseen liittyen.

Iltamien tavoitteena on luoda osallistujille foorumi, jossa he voivat saada täydennysrakentamiseen lisää neuvoja ja ideoita sekä löytää hankkeisiinsa yhteistyökumppaneita. Iltamat tarjoavat mahdollisuuden verkostoitumiselle toisten toimijoiden kanssa.

Pilotin lopussa jokaisella alueella järjestetään oman hankkeen päätöstilaisuus, jossa esitellään alueen työssä saavutettuja tuloksia ja kerrotaan jatkonäkymistä.

- Kokeilun tavoitteena on edistää täydennysrakentamishankkeiden sujuvaa etenemistä suunnittelusta toteutukseen. Kaupunki toimii aktiivisena kumppanina kaavamuutoshakemusten valmistelussa, asemakaavapäällikkö **Marja Pimies** sanoo.

Yleistä hyötyä myös muille asuinalueille

Jos neuvontapalvelusta saadut kokemukset ovat hyviä, pilottihanke jatkuu valituilla alueilla vielä vuoden 2025 ajan. Hankkeesta saadut opit pyritään hyödyntämään jatkossa myös muilla asuinalueilla.

Muilla kuin pilottiin valituilla alueilla taloyhtiön edustaja tai kiinteistönomistaja voi olla hankkeen selvittämiseen liittyen suoraan yhteydessä Helsingin kaupungin asemakaavoitukseen. Kaavoittajien yhteystiedot ovat löydettävissä Helsingin karttapalvelusta.

Jos on kyse kaupungin vuokraaman asuintontin täydennysrakentamisesta, taloyhtiön edustaja voi olla yhteydessä sähköpostitse taydennysrakentaminen@hel.fi.

Lisätietoa täydennysrakentamisesta Helsingissä taydennysrakentaminen.hel.fi.

TEKSTI: Helsingin kaupunki

KUVA: Roni Rekomaa



SAUMAPARTIO

SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT



Aika uusia elementtisaumat?
Saumapartio hoitaa.

www.saumapartio.fi



juha.moilanen@saumapartio.fi



Juha Moilanen / 040 528 7937

LÄMPÖPUMPPU SOPII SUURENKIN KIINTEISTÖÖN

MYÖS LEASING-RATKAISUNA
ILMAN SUURTA KERTAINVESTOINTIA

Rakennamme kuhunkin kohteeseen mahdollisimman yksilöidyn ratkaisun energiansäästöä ja myös käyttömukavuutta ajatellen. Emme vain asenna kilowattia, vaan toteutamme kokonaisvaltaiset ratkaisut lämmitystavasta huolimatta.



Costella
= Laitteet
+ Osaaminen
= Ratkaisu

Varaa maksuton kartoitus:
puh. 05 366 4155 tai info@costella.fi

Costella Oy

WWW.COSTELLA.FI



Asumiskustannukset hallintaan käytön ja ylläpidon tehostamisella

Asumiskustannusten hallinnassa keskeisiä asioita ovat asukkaiden käyttö- ja kulutustottumukset sekä kiinteistön ylläpidon suunnitelmallisuus ja tavoitteellisuus.

Taloyhtiön asukkailla ja osakkailla täytyy olla yhteinen näkemys siitä, millaisessa kiinteistössä he haluavat asua. Kun tiedetään, mikä on kiinteistön nykytila ja mitä tavoitellaan, voidaan sopia, mitä tehdään ja milloin asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Esimerkiksi kiinteistölle laadittu strategia on ikään kuin tiekartta asetettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi. Strategian laadinnan jälkeen sovitaan vielä, miten asiat toteutetaan.

Arjen toimilla kulutus hallintaan

Asukkaiden käyttö- ja kulutustottumukset sekä halu seurata ja muuttaa omia tapojaan vaikuttavat eniten siihen, miten taloyhtiön hoitokustannuksia onnistutaan pienentämään. Esimerkiksi energian- ja vedenkulutusta ei käytännössä voi hallita, elleivät asukkaat, osakkaat ja kiinteistön ylläpidosta vastaavat tahot ole selvillä kiinteistön nykytilanteesta ja omista mahdollisuuksistaan vaikuttaa kulutuksen pienentämiseen. Kysymys on ennen kaikkea tiedon jakamisesta ja



ihmisten motivoinnista.

Tietoa tarvitaan erityisesti seuraavista asioista:

- Motivointi
 - mikä on kulutuksen osuus hoitokustannuksissa?
- Vaikutusmahdollisuuksien havainnollistaminen
 - mitä voidaan tehdä?
- Tulosten seuranta ja palautteen antaminen
 - mitä on saatu aikaan?

Asukkaille ja osakkaille on kerrottava sovituin määräajoin esimerkiksi kiinteistön lämmityksestä sekä sähkön- ja vedenkulutuksesta aiheutuvat kustannukset. Tämän lisäksi on kerrottava, miten he voivat kulutukseensa vaikuttaa. Informaatio-ohjauksella, kuten koulutustilaisuuksilla, onkin tärkeä merkitys käyttö- ja kulutustottumusten muuttamisessa ja yleisen tiedon lisäämisessä. Tällä tavoin asumiskustan-

nuksiin pystytään vaikuttamaan.

Taloyhtiön asukkaat voivat vaikuttaa kiinteistön hoitokuluihin monella tavalla. Keskeistä on, että vedenkäyttöä ja vesivuotoja, sisälämpötilaa ja ilmanvaihdon toimivuutta seurataan.

Vedenkäytön ja vesivuotojen seuranta

Käyttöveden osuus hoitokustannuksista voi olla suurempi kuin tilojen lämmitys. Tästä syystä veden kulutukseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Vedenkulutukseen voidaan helpoiten vaikuttaa seuraamalla ja muuttamalla omia vedenkäyttötottumuksia. Erityisesti suihkussa kulutetaan paljon vettä, ja tätä kulutusta on suhteellisen helppo vähentää.

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

Sisälämpötilojen seuranta

Monissa taloyhtiöissä sisäilman lämpötilat ovat talvisin liian korkeita. Asuntojen sopiva lämpötila on 20–22 °C. Liian korkeiden huonelämpötilojen ylläpitoon kuluu turhaa energiaa ja rahaa, minkä lisäksi korkeat lämpötilat ovat haitaksi terveydelle.

Taloyhtiöissä kannattaakin sopia huoneilman tavoitelämpötiloista ja asettaa ne yleisten ohjearvojen mukaisiksi. Tavoitelämpötilat on kerrottava kaikille asukkaille ja kannustettava heitä seuraamaan niitä omista huoneistoistaan. Taloyhtiön kannattaa hankkia jokaiseen huoneistoon lämpömittari sisälämpötilan seuraamiseen. Liian korkeiden sisälämpötilojen laskeminen tai lämpötilojen tasaaminen saattaa edellyttää patteriverkoston perussäätöä.

Ilmanvaihdon toimivuuden seuranta

Ilmanvaihdon energiataloudellinen merkitys on suuri, joten sen oikea ja tarkoituksenmukainen käyttö, huolto ja kunnossapito ovat välttämättömiä toimia kiinteistönpidossa. Tästä syystä ilmanvaihdon toimivuutta on tarkkailtava säännöllisesti.

Ilmanvaihdon perussäädöllä saadaan varmistettua, että asuntoihin tulee ja niistä poistuu suunniteltu määrä ilmaa. Jos ilmanvaihtojärjestelmän ilmavirrat ovat olleet ennen säätöä liian suuret tai puhaltimien käyttöaikataulut väärät, säädetään säädöllä myös sähköä ja lämmitysenergiaa. Asumiskustannusten pienentämisessäkin totuus löytyy suunnitelmallisesta ja tavoitteellisesta toiminnasta.

TEKSTI: Jari Virta

rakennustekninen kehityspäällikkö, Kiinteistöliitto Uusimaa





Hyvä viestintä helpottaa arjessa

Taloyhtiöiden viestinnässä on monenlaisia tapoja ja tasoja. Asunto-osakeyhtiölaki ei edellytä viestinnältä juuri muuta kuin sen, että yhtiökokoukseen liittyvä viestintä on hoidettu pykälien mukaan.

Tämä minimitaso ei täytä lähellekään hyvän viestinnän edellytyksiä, vaan yhtiön asioista tulisi kertoa asukkaille ja osakkaille ympäri vuoden. Jos ei siis koe viestintää tärkeäksi, voi nojautua lakiin, mutta jos haluaa jakaa tietoa osakkaille heidän elämänsä suurimasta investoinnista avoimesti, tulee viestintään satsata huomattavasti enemmän.

Aktiivisella viestinnällä osoitetaan, että ihmiset otetaan huomioon ja samalla parannetaan asukkaiden tyytyväisyyttä. Hyvällä viestinnällä voidaan muun muassa muistuttaa pihan käyttöön liittyvistä säännöistä ja jätekäytännöistä. Ihmiset haluavat lähtökohtaisesti toimia oikein. On kuitenkin turha kuvitella, että kerran kerrotut säännöt tai jaetut oppaat riittävät, vaan niistä on muistutettava säännöllisesti.

Taloyhtiön viestinnän haasteet

Erilaiset kiinteistöt sekä asukkaiden heterogeenisyys aiheuttavat sen, että yksi tiedotuskanava on harvoin riittävä. A4 on edelleen monessa yhtiössä voimissaan, mutta se tai pelkästään sähköinen viestintä ei koskaan tavoita kaikkia asukkaita. Viestinnässä kannattaa ottaa huomioon myös ne osakkaat, jotka eivät itse asu yhtiössä.

Jokainen taloyhtiö päättää itse, mikä on sille oikea tapa toimia. Kysymällä asukkailta ja osakkailta saa tietää heidän toiveensa viestinnän keinoista, sen sisällöstä ja tiheydestä. Kaikilla pitää olla mahdollisuus tiedonsaantiin, mutta on kuitenkin hyväksyttävä se, että aina löytyy ihmisiä, jotka

eivät lue tiedotteita lainkaan. Silti on pyrittävä parhaimpaansa. Kun muistaa aloittaa tärkeimmällä tiedolla ja kertoa vain muutaman asian samassa viestissä, voi viesti mennä paremmin perille.

Erot pienen ja suuren yhtiön välillä

Olipa yhtiö pieni tai iso, viestinnän painoarvo on yhtä suuri. Pienissä yhtiöissä on yleensä helpompaa jakaa tietoa joustavasti vaikkapa käymällä ovelta ovelle. Myös yhteisöllisyyden luominen on helpompaa, kun tullaan tutuiksi. Pienissä yhtiöissä osakkaat vaihtuvat usein harvemmin ja tuttujen kesken myös hankalien asioiden hoitaminen helpottuu.

Isot taloyhtiöt vaativat viestinnässä enemmän systematiikkaa ja ammattimaista otetta. Yhtiöillä on yleensä ammatti-isännöitsijä, jonka takana olevalla toimistolla on valmiit tavat toimia.

Viestinnästä on sovittava

Olipa taloyhtiö pieni tai iso, tulee isännöitsijän ja hallituksen sopia, miten yhtiössä viestitään. Itse isännöintisopimuksessa ei välttämättä ole mitään mainintaa näistä vastuista. Kun uusi hallituskausi alkaa yhtiökokouksen jälkeen, on hyvä hetki yhdessä miettiä, mitä viestinnältä odotetaan ja kuka sitä hoitaa. Ellei asiasta ole sovittu, on sen puutteesta turha valittaa.

Hyvästä työstä kannattaa maksaa, myös viestinnän saralla. Oli asiasta vastuussa sitten isännöitsijä tai hallituksen asiaan vihkiytynyt jäsen, antaa pienikin korvaus työstä myös

**Avoin ja suora
viestintä kantaa
parasta hedelmää.**

oikeuden vaatia toimintaa. Jos hallituksen jäsen ottaa asian huolehtiakseen, on hän usein ajan tasalla siitä, mitä yhtiössä tapahtuu.

Ammatti-isännöitsijällä valmiit välineet

Ammatti-isännöitsijä säästää omaa aikaansa, kun tiedottaa säännöllisesti. Turhat yhteydenotot vähenvät, kun viestintä on ajantasaista ja on kerrottu, mikä asia kuuluu kenellekin. OTO-isännöintitalossa nämä tehtävät voi jakaa vaikkapa osakkaiden kesken. Kaiken kaikkiaan vastuunjaosta tiedottaminen on järkevää.

Maahanmuuton lisääntyessä on ulkomaalais- taustaisille tiedottaminen taloyhtiössä asumisen säännöistä äärimmäisen tärkeää. Siksi ainakin tärkeimmät asiat, mieluiten kaikki, tulisi viestiä myös englanniksi.

Arvosta avointa viestintää – se voi tuoda säästöjä

Avoin ja suora viestintä kantaa parasta hedelmää myös negatiivisista asioista. Oli yhtiön tilanne sitten hyvä tai heikko, molemmista tulisi kertoa avoimesti. Osakkaille voi myös kertoa, että kaikki on hyvin ja että tiedossa ei ole mitään suunnitelmista poikkeavaa. Jos taas on tarvetta kerätä ylimääräisen vastike, siitä olisi hyvä kertoa mahdollisimman varhain.

Säännöllinen viestintä esimerkiksi energian kulutuksesta, voi vaikuttaa kulutukseen ja kuluihin. Myös jätehuollosta on hyvä kertoa ahkeraan. Sekajäte on kallista ja oikealla lajittelulla sen määrää ja kuluja saadaan vähennettyä.

Ajantasainen viestintä parantaa yleistä tyytyväisyyttä taloyhtiössä. Samalla voidaan vastuuttaa asukkaat ja osukkaat tekemään oma osuutensa. Tästä hyvänä esimerkkinä on myös asukkaan huoltotoimet, joista muistuttaminen on osa hyvää kiinteistönpitoa.

Mistä apua?

Viestinnästä vastaavan ei tarvitse olla ammattikirjoittaja ja mitään ei tarvitse keksiä itse. Sisältöaiheita on tarjolla Suomen Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton yhdessä julkaisemasta *Taloyhtiön viestintäsuosituksessa (2015)*. Jo kalenteriin katsoamalla löytyy monia aiheita taloyhtiön viestintään. Myös *Kiinteistöliiton Taloyhtiön vuosikelloon* kannattaa tutustua.

Juttua varten on haastateltu Suomen Kiinteistöliiton viestintäpäällikköä Annakaisa Pirilää.

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVAT: Kiinteistöliitto Uusimaa



Ikkunoiden korjaamisen asiantuntija ja ammattilainen

SELIK NOVA

- Puu-alumiini-ikkunoiden huoltotyöt (kaikki valmistajat)
- Puu-ikkunoiden huoltotyöt
- Käyntien sovitukset
- Aukipitolaiteiden huolto, asennus ja muutostyöt
- Lasituslistojen vaihtaminen ja asentaminen
- Kittausten uusiminen
- Lukkojen ja pitkäsulkijoiden huolto
- Pitkäsulkijoiden vaihto
- Raitisilmaventtiilien huolto ja asennus karmeihin
- Karmien ja pokien maalaus
- Lahokorjaukset
- Vesipeltien uusiminen
- Räätälöidyt ratkaisut
- Ikkunoiden ja ovien kuntokartoitukset



SELIK NOVA OY | Trappukorventie 8, 04220 Kerava
info@seliknova.fi | 040 516 84 18

facebook.com/seliknova | linkedin.com/company/35684662



Vain tyhmä jättää korjaushankkeet valvomatta

Korjaushankkeiden onnistumisen kannalta on keskeistä, että taloyhtiö on hoitanut valvonnan asianmukaisesti. Se on yhtiölle sekä etu että velvollisuus.

Korjaushankkeen aikana on huolehdittava, että taloyhtiö saa käyttöönsä sopimuksen mukaisesti korjatun rakennuksen. Taloyhtiön velvollisuutena onkin huolehtia, että urakkaa valvotaan urakan laatu ja laajuus huomioden riittävästi ja asianmukaisella tavalla. Ellei taloyhtiö huolehdi, että korjaushankkeella on pätevä valvoja, voi pahimmillaan käydä niin, että hallitus ja isännöitsijä joutuvat henkilökohtaiseen korvausvastuuseen, mikäli urakasta aiheutuu vahinkoja yhtiölle tai osakkaalle. Hallituksen jäsen ei sen sijaan joudu vastuuseen, vaikka taloyhtiön palkkaama urakoitsija aiheuttaisi vahinkoa osakkaalle, jos korjaushankkeen suunnittelu, toteutus ja valvonta on organisoitu tavanomaisella tavalla.

Urakoitsijan toimintaa kannattaa valvoa

Työmaavalvonnan tavoitteena on ennakoiva toiminta rakennuttajan edun valvomiseksi. Valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että urakoitsija suorittaa tehtävänsä sopimuksen mukaan ja riittävän laadukkaasti. Urakoitsijalla ei ole oikeutta kieltää tai estää valvojaa suorittamasta valvontaa, vaan hän saa käydä työmaalla urakoitsijan vastustuksesta huolimatta. Mikäli tilaaja ei valvo urakoitsijan työsuorituk-

sia asianmukaisesti, saattaa pahimmillaan käydä niin, että tilaajan katsotaan myötävaikuttaneen urakoitsijan tekemään virheeseen, jolloin urakoitsijaa ei saada virheestään täyteen vastuuseen.

Käytäntö on osoittanut, että urakoitsijan toimintaa on lähes poikkeuksetta valvottava. Ihmisluonto on sellainen, että jos tekeminen vähän sinne päin on helpompaa ja kiinni jäämisen riski pieni, ei työtä aina tehdä huolellisesti. Vaikka ammattitylpeyttä ja korkeaa moraaliala toki esiintyy, ei siihen voi aina luottaa, ja tunnollisimmallekin sattuu inhimillisiä virheitä. Riittävä valvonta on siis välttämätöntä ja taloyhtiön kannattaa olla valvojan valinnassa ja valvontasopimuksen laatimisessa huolellinen.

Varmista valvojan pätevyys

Valvojalla tulee olla tehtävään tarvittava ammatillinen koulutus, kokemus, pätevyys ja yleisten sopimusehtojen sekä viranomaismääräysten tuntemus. Riittävää kokemusta voidaan arvioida referenssien avulla.

Valvonnasta kannattaa aina tehdä kirjallinen sopimus, johon kirjataan valvojan tehtävät riittävän tarkasti. Sopimuksen laatimisessa voi käyttää apuna työmaavalvonnan tehtävälueettelosta laadittua RT-korttia. Mikäli valvojan teh-

täviä ei ole yksilöity, vaan on sovittu vain määrittelemättömästä valvonnasta, on taloyhtiön hyvin hankala vaatia korvausta valvojan laiminlyönneistä. On myös syytä tiedostaa, että valvojat pyrkivät usein sopimusmääräyksillä rajaamaan vastuutaan korkeintaan toimeksiantopalkkion suuruiseksi. Vastuunrajoitus on kuitenkin voimassa vain, jos siitä on sopimuksessa tai sen liitteissä nimenomaisesti määrätty, eikä vastuunrajoitus koske tapauksia, joissa on kyse tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

Valvontasopimus määrittää tehtävät

Valvojalle voi kuulua monenlaisia tehtäviä, jotka riippuvat laaditusta valvontasopimuksesta. Käytännössä valvonta hoidetaan erikseen sovittu tehtäväluettelon perusteella. Tyypillisimmillään valvojan tehtävä on tarkistaa urakoitsijan esittämien maksuerien oikeellisuus ja ajankohta ennen kuin lasku luovutetaan taloyhtiön edustajalle. Valvojan tehtäviin voi myös kuulua varmistaa, että korjaustyö tehdään teknisesti, laadullisesti ja kustannuksiltaan urakkasopimuksen mukaisesti. Samalla valvoja voi seurata korjaustyön oikeaa suoritusta, työmenetelmiä, käytettäviä materiaaleja ja ulkoisia oloja. Valvojan tehtävänä on kirjata ylös korjaustyömaan edistyminen ja tehdyt tarkastukset.

Taloyhtiön tulee myös muistaa sopia valvojan kanssa, millaisissa asioissa valvojalla on oikeus edustaa taloyhtiötä. Valvojan valtuudet edustaa tilaajaa urakoitsijan suuntaan tulee lisäksi määrittää urakka-asiakirjoissa, jottei ikäviä yllätyksiä tule. Valvojan valtuuksiin ei kuulu ilman erillistä valtuutusta määrätä tai sopia muutoksia urakkaan, vaan ne tulee aina käsitellä hallituksen ja isännöitsijän kanssa.

Olemme valitettavasti työssämme törmänneet tapauksiin, joissa valvonta on ollut heikkoa ja korjaushanke epäonnistunut. Jos valvojaa ei ole ollut tai valvontasopimus on ollut epämääräinen, voi helposti käydä niin, ettei ketään yhtiön ulkopuolista saada korvaamaan virheitä. Hallituksen tuleekin yhtiön edun ja oman oikeusturvansakin nimissä varmistaa, että korjaushankkeita valvotaan riittävästi ja asiamukaisin sopimuksin.

JANNE LAKSOLA
LVI-asiantuntija

NIKLAS LINDBERG
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

PALVAROITIN ON KODIN TÄRKEIN TURVALAITE!

- Palovaroitimet asennettuina
- Ylläpito huoltosopimuksella

**Asennukset hoitaa
pelastusalan ammattilaiset.**




**Tee tilaus ajoissa ja
hyödynnä tarjoushinnat:**

**Optinen, EN 14604 hyväksytty
palvaroitin (10 v.) asennettuna
29,90 € + alv.24%.**

OLE MEIHIN YHTEYDESSÄ!

Suomen Pelastusneuvonta Oy



 pelastusneuvonta.fi
 [väestönsuojantarkastus.fi](http://vaestönsuojantarkastus.fi)
 info@pelastusneuvonta.fi
 0504391266



VESIKATTOJEN SANEERAUSTYÖT AMMATTITÄIDOLLA.

Suomen Saneeraustalo on erikoistunut kerrostalojen ja liikerakennusten vesikattojen saneeraamiseen. Käytämme kohteissamme kotimaisen Katepalin bitumikermejä.



Suomen Saneeraustalo Oy
Itäinen Valkoisenläntheentie 14 B, Vantaa
puh. 040 620 6662
toimisto@saneeraustalo.fi

Mitä on taloyhtiöiden edunvalvonta?

Vaikuttamisen tai edunvalvonnan konkretisointi on vaikeaa, ja siinä onnistumisen mittaaminen on vielä vaikeampaa. Joudutaan kysymään, kuka vaikutti ja kehen, ja kenen syytä tai ansiota mikäkin päätös on. Avaan tässä lyhyesti kahta tuoretta, mutta toisistaan aika erilaista vaikuttamisen temaa: kiinteistöveron suuruutta ja isännöintipalvelun sisältöä.

Kiristytvä kiinteistöverotus

Taustaksi kolme faktaa: pääkaupunkiseutu on Suomen kallein asuinalue, kiinteistöverosta yli kolmannes kertyy pääkaupunkiseudun kiinteistöistä ja verottaja näkee kiinteistöt hyvänä verotuskohteena, koska ne eivät voi paeta maasta.

Kun valtio tarvitsee verotuloja, kohteen päättäminen on puhdasta politiikkaa. Joku korottaisi arvonnäisäveroa, toinen kiristäisi hyvin toimeentulevien palkkaverotusta ja kolmas ympäristölle tai terveydelle vaarallisten tuotteiden verotusta. Yksi vaihtoehto listalla on myös kiinteistöverotus, ja tähän on nykyinen maan hallitus päättänyt.

Vuoden alusta voimaan tullut tonttien kiinteistöveron 40 prosentin nosto toi Helsingissä keskimäärin 60 neliöiselle kaksiolle noin 170 euron ja 90 neliöiselle perheasunnolle yli 250 euron lisäkulun vuodessa. Taloyhtiötasolla kiinteistövero vastaa nyt lähes kahden kuukauden hoitovastikekertymää. Lisäksi tulossa on rakennusten verotusarvojen uudelleen määrittely vastaamaan markkinahintoja. Toteutuessaan tämäkin nostaisi asumisen hintaa eniten juuri pääkaupunkiseudulla.

Mitä oma yhdistyksemme on tehnyt ja voi asialle tehdä? Olemme toistuvasti nostaneet mediassa ja omilla foorumeillamme esiin, että kiinteistöverotus painottuu liikaa asuimiskuluiltaan kalliisiin kasvukeskuksiin. Olimme mukana hallitusohjelmanevotteluissa keväällä 2023 puhumassa asiasta ja siitä, että jos korotuksia on pakko tehdä, ne eivät saa olla yhdenkään kiinteistön osalta kohtuuttomia tai tulla voimaan ilman pitkiä siirtymäaikoja.

Saimme näkemyksiämme läpi osittain, koska hallitusohjelmaan kirjattiin sovituksi se, että kiinteistöveron

muutosten tulee olla kohtuullisia kiinteistön omistajille. Valitettavasti kiinteistöveron kiristystä kuitenkin tuli ja on mahdollisesti tulossa lisääkin. Tämä on yksi osa vaikuttamisen realismia. Omia tavoitteita ei aina saada läpi, vaikka kuinka tehdään töitä.

Monimutkaistuva isännöintipalvelu

Isännöintitoimiala keskittyy yritysmyyntien myötä ja toimiala kärsii jatkuvasta työvoimapulasta. Harva nuori tähtää isännöitsijäksi. Isännöitsijä on tyypillisesti ammatinvaihtaja, jonka aiempi työ ja koulutus on voinut olla melkein mitä vain.

Isännöinti ei ole yksiselitteinen käsite. Se voi pienimmillään tarkoittaa yhtiön hallituksen kokousten ja yhtiökokousten hoitamista ja laajimmillaan kattaa suunnilleen kaiken, mitä taloyhtiössä yhteisesti tehdään ja kustannetaan. Trendinä on ollut jo pitkään, että isännöinti vastaa pääosasta taloyhtiön hallinnosta ja hoidosta. Kirjanpito ja taloushallinto vero- ja viranomaisilmoituksineen ovat tyypillisesti isännöintiyhtiön hoidossa, mutta yhä useammin myös teknisen ylläpidon korjauksineen, huolto- ja kunnossapitotöineen sekä jopa siivouksineen hoitaa sama palveluntarjoaja.

Miksi tähän on tultu? Helpoin vastaus on, että näin se markkinatalous toimii. Sitä tuotetaan, mille on kysyntää ja tässä tapauksessa sitä näyttää olevan yhdeltä luukulta ostettavalle kokonaispalvelulle. Laajempi vastaus sisältää enemmän spekulatiota digitalisaation, liiketoiminnan kannattavuuden ja asiakkaiden tarpeiden yhteensovittamisesta. Kysymys on niin laaja, että tämä palstatila ei siihen riitä.

Onko tilanne nyt hyvä vai huono? Riippuu siitä, keneltä

kysyy. Osa jäsenistämme on varsin tyytyväisiä saamaansa isännöintipalveluun ja osa taas tyytymättömiä. Siksi on mahdoton antaa yhtä vastausta. Olennaista on havaita, että asiakkaan tulee itse valita itselleen sopiva palvelu. Kukaan muu ei voi sitä tehdä.

Edunvalvontaa voidaan tehdä vain yhteisten etujen puolesta. Jos osa jäsenistä haluaa maksimaalista digitaalista kokonaispalvelua ja toinen osa ”perinteistä”, yhden henkilön isännöintiä, niin yhtä, kaikkia tyydyttävää ratkaisua ei ole eikä sellaista silloin voida tavoitella edunvalvonnassakaan.

Se mitä voidaan tehdä, on huolehtia yhteisten pelisääntöjen noudattamisesta. Tätä työtä on paljon tehtykin. Isännöinnin eettiset ohjeet, Isännöinnin eettisen neuvoston perustaminen Keskuskauppamariin ja vireillä oleva Isännöinnin yleisten sopimusehtojen uudistus ovat kaikki hyviä esimerkkejä työstä, jossa oma yhdistyksemme tekee tärkeää työtä jäsenistön puolesta.

TEKSTI: Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

i-i.fi



INSINÖÖRI-ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla

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

Pyydä esittely vaikka Teams-etäkokouksena



Insinööri-isännöinti Oy

www.i-i.fi

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

Elementti-saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt

• PAIKKAUS • MAALAU • PESU

Koko projekti alusta loppuun



SAUMAXI OY

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

Arto Heino palkittiin viime syksyllä Vuoden taloyhtiöteko -palkinnolla. Se jaettiin Uudellamaalla nyt ensimmäisen kerran.

Vuoden taloyhtiöteko ja Vuoden hallituksen puheenjohtaja -kilpailut järjestää Kiinteistöliitto Uusimaa omille jäsentaloyhtiöilleen. Ehdokkaita haetaan jälleen kuluvana syksynä.

TALONMIES ARTO HEINO – viimeisiä lajissaan

Talonmiesten määrä on pudonnut muutamassa vuosikymmenessä dramaattisesti. Kun vielä pari vuosikymmentä sitten jokaisessa kerrostalossa oli oma talkkari, ovat samat työt nyt huoltoyhtiöiden hoidossa. Arto Heino kertoo talonmiehen arjestaan vuosi ennen eläkeikää.

Arto Heino on työskennellyt talonmiehenä helsinkiläisessä Aleksis Kivenkatu 4-6-8 Asunto-osaakeyhtiössä jo vuodesta 1992. Työ talonmiehenä alkoi sattumalta, kun yhtiön silloinen, jo hieman iäkkäämpi talonmies sairastui, ja tilalle tarvittiin nopeasti tuuraaja. Tuttu yhtiön hallituksen puheenjohtaja pyysi juuri silloin vapaana ollutta Heinoa apuun, ja sijaisuus alkoi jo seuraavana maanantaina. Hieman myöhemmin vakituinen talonmies joutui terveyssyistä luopumaan työstään ja Heino vakinaistettiin.

Työ ei ole juuri muuttunut

Heinolla on takanaan muutama vuosi asennusalan ammattikouluopintoja sekä parin kuukauden pituinen talonmieskurssi. Kurssilla käytiin läpi työhön liittyvät perustehtävät, jotka Heinin mukaan eivät kolmessakymmenessä vuodessa ole paljoa muuttuneet.

- Työt ovat pitkälti samoja kuin 1990-luvun alussa. Porraskäytävät ja saunatilat siivotaan, piha-alue pidetään siistinä ja talvella tehdään lumityöt. Muutaman kerran kuukaudessa päästetään sisään joku avaimensa unohtanut,

Heino kertoo.

Jonkin verran on tullut lisää työtä helpottavaa tai joskus päänsäivästä aiheuttavaa tekniikkaa. Muun muassa saunan lämmitys on ohjelmoitu ajastetusti, mutta saunavuorojen muuttuessa se on aina ohjelmoitava uudelleen.

Viikonloppunakin päivystetään

Talonmiehellä on periaatteessa noin kahdeksan tunnin työpäivä, mutta töitä tehdään silloin, kun niille on tarve. Talvi on näissä töissä selkeästi kesää ja kevyttä raskaampi, sillä lumitöihin lähdetään kunnon pyryn tullen jo kuudelta aamulla. Lumitöissä kuluukin kunnon sateella koko päivä.

- Kymmenenkin sentin lumipeitteen kanssa saa kulumaan 4-5 tuntia, Heino kertoo.

Ja lumisadehan ei katso viikonpäivää, lunta luodaan myös viikonloppuna. Taloyhtiöön on hankittu lumilinko, jolla saa paremmin siirrettyä lunta kauemmas kasoihin. Varsinaiset lumityöt Heino tekee perinteisellä kolalla.

- Talkkarin talvi on kuuden kuukauden mittainen, Heino toteaa pilke silmäkulmassa.

Tänä talvena tämä piti paikkansa kirjaimellisesti, mutta ei ole harvinaista, että lapiot kaivetaan muulloinkin esiin marraskuussa ja laitetaan pois maaliskuuhuhtikuussa. Myös syksyn lehtien poisto pitää talkkarin kiireisenä. Sähkö- ja putkityöt tekee ammattilainen, pienistä lukkojen rasvauksista ja lamppujen vaihdoista huolehtii Heino.

Yhtiön koko mahdollistaa oman talonmiehen

Aleksis Kivenkatu 4-6-8 As Oy:ssä on neljä rappua ja 93 asuntoa, joista kuusi ullakolla. Piha on Helsingin kantakaupungin piha-alueeksi suurehko. Mukavan kokoisen lasten leikkipaikan lisäksi pihalla on nurmialue ruokailuryhmineen ja grilleineen. Varsinaisia pihatalkoita ei yhtiössä järjestetä, mutta silloin tällöin joku auttaa oma-aloitteisesti vaikkapa pihakalusteiden kunnostamisessa. Iso yhtiö mahdollistaa sellaisen palkan, että sillä tulee toimeen. Talonmiehen käytössä on työsuhteasunto. Heino on koko ajan ollut töissä samassa yhtiössä. Työssä on mukavaa se, että aikataulut joustavat ja hän vastaa niistä pääosin itse.

Heino on jäämässä vuoden päästä eläkkeelle. Yhtiö on toivonut hänen jatkavan, mutta työ on sen verran fyysistä, että se ei enää houkuttele pitempään. Aleksis Kivenkadulla etsitäänkin nyt Heinon työlle jatkajaa.

TEKSTI JA KUVA: Taira Sjöblom-Tallus



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt

Betonityöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



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

Saunapalot voidaan estää



OLLI-VEIKKO KURVINEN
Toiminnanjohtaja, KTM,
Helsingin Pelastusliitto

Lokakuun 8. päivänä 2023 uutisoitiin Vantaalla tapahtuneesta, traagisesta tulipalo-onnettomuudesta, jossa menehtyivät äiti ja neljä alle 10-vuotiaasta lasta. Isän onnistui pelastua palavasta asunnosta. Onnettomuustutkintakeskus Otkes kertoi tulipalon alkaneen asunnon saunasta.

Joulukuussa 2016 tulipalo vaati äidin ja kolmen lapsen hengen kerrostalohuoneistossa Vuosaarissa. Onnettomuustutkintakeskuksen tutkintaselosteen mukaan palo alkoi huoneiston saunan sähkökiukaasta, jonka lähellä kuivatettiin vaatteita. Asunnossa ei ollut palovaroitinta ja kiukaassa ei todettu teknistä vikaa. Yhteistä tulipaloille on, että asukkaat olivat maahanmuuttajataustaisia perheitä. Otkesin mukaan Vuosaaren tulipalo olisi ollut todennäköisesti estettävissä palovaroittimella ja saunan kiukaan oikeaoppisella käytöllä.

Asuntojen palovaroittimien hankinta ja kunnossapito siirtyy vuoden 2026 alusta alkaen asukkaalta rakennuksen omistajalle, sillä vuoden alusta voimaan astuneessa laissa on kahden vuoden siirtymäaika. Vastuu varoittimen testaamisesta säilyy asukkaalla. Pelastustoimen vuosien 2016–2020 tilastojen mukaan pelastuslaitos hälytetään vuosittain 3 000 asuinrakennuksessa syttäneeseen tulipaloon. Tilastojen mukaan lähes joka toisessa tapauksessa asunnossa ei ollut toimivaa palovaroitinta.

Asukkaiden paloturvallisuus on pitkälle taloyhtiöiden ja vuokranantajien, niin vuokrayhtiöiden kuin yksityisten vuokranantajienkin, vastuulla. Asukkaan muuttaessa uuteen kotiin on varmistettava, että henkilö osaa käyttää asunnon tekniikkaa ja kodin sähkölaitteita – kuten palovaroitinta ja saunan kiuasta. Kiuasta voi käyttää vain saunoessa. Mikäli sauna ei ole käytössä, on sulake hyvä kytkeä pois päältä.

Otkes raportoi Vuosaaren onnettomuuden yhteydessä, että sähkökiukaiden käyttökytkimien käyttö-

turvallisuus on huono. Esimerkiksi lapsilukkoja tai merkivaloja ei kiukaissa ole ollut. Ohjeet kiukaiden käyttökytkimistä ja ajastimista tulisi olla selkeitä ja lasten varalle pitää olla riittävät turvaominaisuudet, kuten lasten ulottumattomiin asennettu ohjauspaneeli. Vaikka uusien kiukaiden paloturvallisuus on parantunut, on asunnoissa vielä paljon vanhoja kiukaita, mikä edellyttää erityistä huolellisuutta kiukaan käytössä.

Maahanmuuttajataustaisten kotimaan turvallisuuskulttuuri voi poiketa merkittävästi siitä, mihin Suomessa on totuttu. Heille suunnattua turvallisuuskoulutusta on pelastusallalla toteutettu vasta muutamien vuosien ajan, vaikka

maahanmuuttajien kohtamat ja aiheuttamat riskit on tiedostettu jo pitkään.

Pelastusalan järjestöissä tilanne on tunnistettu ja esimerkiksi Helsingin

Pelastusliitto on kouluttanut vuoden 2016 jälkeen yli 4 000 suurimmissa kasvukeskuksissa asuvaa vieraskielistä. Koulutus tapahtuu yhteistyössä pelastuslaitosten, sopimuspalokuntien, kuntien sote-viranomaisten, maahanmuuttajajärjestöjen ja -yhteisöjen sekä asuinkiinteistötoimijoiden kanssa. Kouluttajina on myös maahanmuuttajataustaisia vapaaehtoisia, jotka kouluttavat omalla äidinkielellään.

Onkin erittäin tärkeää, että koulutusta paloturvallisuusmääräyksistä, kodin ja asumisen tulipaloriskeistä sekä toimimisesta tulipalotilanteessa vieraskielisille jatketaan ja lisätään – mielellään heti kotouttamisen alkuvaiheessa.

Mikäli sauna ei ole käytössä, on sulake hyvä kytkeä pois päältä.

Kvartaalitalous ei sovi kiinteistönpitoon

*LVI-asiantuntija **Janne Laksola** pitää työnsä vaihtelevuudesta. Varsinkin neuvontapuheluun vastatessa voi kysyjän aihe olla mikä vain.*

Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen Janne Laksola, 42 vuotta, LVI-asiantuntija. Vastaan yhdistyksen LVI-teknisestä neuvonnasta asunto-osakeyhtiöiden hallinnon jäsenille. Asun kahden tyttäreni kanssa 1960-luvulla rakennetussa kerrostalossa Helsingin Alppiharjussa.

Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Toimin pitkään eri tehtävissä LVI-urakoinnin parissa. Olin haaveillut siirtymisestä urakoinnista valvontaan, kun kuulin vapaasta LVI-asiantuntijan pestistä. Laitoin hakemuksen sisään ja aloitin työt syksyllä 2022. Työpaikka ja tehtävät olivat minulle entuudestaan tuttuja, sillä isäni oli työskennellyt Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-insinöörinä noin 15 vuotta.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

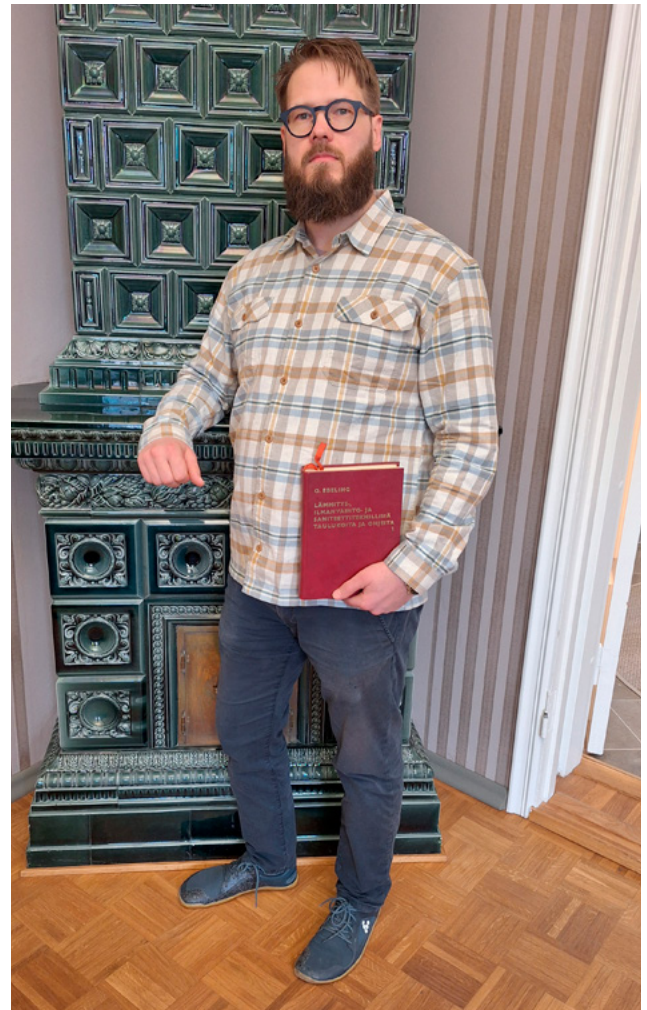
Tässä työssä on paljon vaihtelua. Työtehtävät pitävät sisälleen muun muassa puhelinneuvontaa, lausuntojen laatimista, kouluttamista ja edunvalvontaa. Puhelinneuvonta on varsin mielenkiintoista. Koskaan ei tiedä, mitä asia koskee, ennen kuin puheluun on vastannut.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Taloyhtiöiden pitäisi toimia suunnitelmallisemmin, kvartaalitalous ei sovi kiinteistönpitoon. Eteenkin korjaus- ja energiaremonttien valmisteluun pitäisi suhtautua selkeästi huolellisemmin.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Vapaa-aika kuluu lapsiperhearjen parissa. Jos omaa aikaa siunaantuu, niin sen saan kulumaan kuntonyrkkeily ja lukemisen parissa.



TEKSTI JA KUVA: Taira Sjöblom-Tallus

Mitä teen työssäni....

Olen LVI-asiantuntija ja vastaan LVI-teknisestä puhelinneuvonnasta. Neuvontatyötä täydentävät asiantuntijalausunnat ja erilaiset koulutus- ja edunvalvontatehtävät.



NIKLAS LINDBERG
Lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Tilaajan on oltava tarkkana rakennusurakan vastaanotossa

Kun rakennusurakka lähenee loppuaan, on urakoitsijan ja tilaajan sovittava vastaanottotarkastuksen järjestämisestä. Kun tilaaja on taloyhtiö, sen on toimittava aktiivisesti ja huolellisesti sekä vastaanottotarkastuksessa että taloudellisessa loppuselvityksessä, sillä se voi muuten menettää puhevaltansa urakoitsijan virheistä.

Tässä käsitellään urakan vastaanottoa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, eli YSE 1998 -ehtojen mukaan. Taloyhtiöiden tilaamissa urakoissa käytetään myös toisinaan pienurakkasopimuslomaketta RT 80265, johon on kirjattu urakan vastaanotosta pitkälti YSE 1998 -ehtoja vastaavat määräykset. Urakoitsijan ja tilaajan välisessä varsinaisessa urakkasopimuksessa voi urakan vastaanotosta olla myös poikkeavia määräyksiä, jotka silloin menevät YSE 1998 -ehtojen edelle.

Kun urakka on lähes valmis, urakoitsijalla ja tilaajalla on oikeus vaatia vastaanottotarkastusta. Vaatimus on, että keskeneneräiset työt ehditään suorittaa vastaanottotarkastukseen mennessä. YSE 1998 -ehtojen mukaan vähäiset viimeistelytyöt eivät kuitenkaan estä vastaanottoa. Tulkinta on tapauskohtaisista. Esimerkiksi taloyhtiön pihatyöt voivat olla tällaisia vähäisiä viimeistelytyöitä. Taloyhtiön ei yleensä ilman eri syytä kannata suostua osavastaanottoon. Kun arvioidaan, voidaanko urakka vastaanottaa, on syytä pohtia, hankaloituuko keskeneneräisten töiden teko, sillä vastaanoton jälkeen kiinteistöllä ei yleensä ole enää varsinaista työmaata.

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan kanssa on oltava erityisen tarkkana. Tilaajalla on oikeus laatia pöytäkirja ja kannattaakin ehdottomasti toimia niin, että sen laatii valvoja tai projektinjohtaja. Taloyhtiön on esitettävä kaikki urakoitsijaan kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Taloyhtiö voi menettää oi-

keutensa vedota myöhemmin vakavaankin virheeseen tai puutteeseen, mikäli se on ollut vastaanottotarkastuksessa kohtuudella havaittavissa, mutta sitä ei ole kirjattu pöytäkirjaan. Korjattavaksi vaadittavista virheistä kannattaa kirjata pöytäkirjaan aika, johon mennessä virheet tulee korjata sekä rahamäärä, joka pidätetään maksamatta olevasta urakkahinnasta, kunnes ne on korjattu. Myös vaatimukset sopimussakoista on esitettävä viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

Mikäli osapuolten toisiltaan vaatimat rahasummat eivät ole vastaanottotarkastuksessa vielä täysin selvillä, selvitetään tilisuhteet taloudellisessa loppuselvityksessä. Taloyhtiön tulee viimeistään loppuselvitystilaisuudessa

esittää urakoitsijaan kohdistuvien vaatimustensa määrät puhevallan menettämisen uhall. Korkein oikeus on tuoreessa ennakkopäätöksessään 2023:29 linjannut, että tilaajan tulee tällöin

esittää myös toissijaiset korvausvaatimuksensa sen varalta, ettei urakoitsija suostu korjaamaan virheitä, jolloin tilaaja joutuu teettämään korjaukset itse. Nykyään ei siis enää riitä, että tilaaja vaatii virheiden korjaamista, vaan lisäksi on esitettävä rahamääräinen korvausvaatimus sen varalta, että tilaaja joutuu korjauttamaan virheen. Muuten tilaaja voi joutua vain nuolemaan näppejään, vaikka virhe olisikin täysin selvä ja vakava.

Urakan vastaanotto on edellä selostetusti virhevastuiden osalta keskeinen, joten taloyhtiön on tilaajana oltava vastaanotossa huolellinen. Ehdottoman suositeltavaa on, että taloyhtiöllä on riittävän pätevä asiantuntija apunaan myös urakan vastaanotossa.

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan kanssa on oltava erityisen tarkkana.



Tuusulanjärven Lämpö – **Luotettavaa lähilämpöä**

Vantaan Energia Keski-Uusimaa on nyt Tuusulanjärven Lämpö. Haluamme palata juurillemme ja olla entistä paikallisempi lämpöyhtiö asiakkaillemme.



Voidaanko hallitus valtuuttaa muuttamaan vastikkeen määrää?

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään yhtiövastikeperuste sekä taho, joka määrää vastikkeen suuruuden, maksuajan ja -tavan. Vastikkeen suuruudesta päättäminen kuuluu pääsääntöisesti yhtiökokoukselle. Yhtiökokouksen järjestäminen voi kuitenkin olla hidas tapa reagoida vastikkeiden äkillisiin muutostarpeisiin.

Hallitukselle ei voida antaa avointa valtuutusta hoito- tai pääomavastikkeiden määrän muuttamiseen oman harkintansa mukaan, vaan valtuutuksen tulee aina olla riittävän yksilöity.

Taloustilanteen muutoksiin voidaan pyrkiä varautumaan riittävän puskurin lisäksi myöntämällä yhtiökokouksessa hallitukselle valtuudet periä (tai jättää perimättä) ylimääräinen hoitovastike. Tyypillisesti hallitus valtuutetaan perimään 1–2 ylimääräistä hoitovastiketta, jos yhtiön taloudellinen

asema ja maksuvalmius niin vaativat. Yhtiökokouspöytäkirjaan on kirjattava, kuinka monta ylimääräistä hoitovastiketta hallituksella on oikeus periä sekä kuinka kauan valtuutus on voimassa.

Pääomapuolella yhtiökokous voi puolestaan valtuuttaa hallituksen tarkistamaan tarvittaessa pääomavastikkeen määrää esimerkiksi korkotason muutoksia vastaavasti. Valtuutuspäätökseen voi kirjata myös korontarkistuspäivät sekä korkokannan, johon laina on sidottu.



SANNI NUUTINEN
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

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)



Tilaa
lataus-
kartoitus!



**Kaipaako yhtiönne
vaivatonta latausratkaisua?**

**Korpisähköltä sähköauton latausinfra ja
latausasemat pieniin ja suuriin taloyhtiöihin**

Toteutamme latausjärjestelmäprojektin aina alkukartoituksesta latausasemien käyttöönottoon.

50-vuotinen historiamme takaa vankan osaamisen.

Huoltosopimuksen avulla taloyhtiönne kaikenlaiset sähkötyöt hoituvat nopeasti, ammattitaitoisesti ja edullisemmin. Kysy lisää tai lue nettisivuiltamme!

Yhtiökokouksen pöytäkirjan tarkastaminen

Kevään edetessä tulee neuvontaamme soittoja liittyen yhtiökokouksen pöytäkirjan tarkastamiseen. Usein kyse on siitä, että pöytäkirjantarkastaja ei suostu allekirjoittamaan pöytäkirjaa, koska hän on eri mieltä sen sisällöstä taikka haluaisi kirjata kokouksen kulkua tehtyä tarkemmin.

Vastuu pöytäkirjan laatimisesta on kokouksen puheenjohtajalla. Lain mukaan kyse on päätöspöytäkirjasta, johon merkitään tehdyt päätökset, äänestysten tulokset sekä ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Velvollisuutta tehdä laajempia kirjauksia ei ole. Toisaalta ei laki sitä estäkään.

Allekirjoittamisen osalta vähimmäisvaatimus on, että pöytäkirjan allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja ja yksi pöytäkirjantarkastajaksi valittu henkilö. Monesti pöytäkirjantarkastajia valitaan kuitenkin kaksi, jotta kokouksen kulusta olisi enemmän todistusvoimaa.

Pöytäkirjantarkastajan tehtävä on tarkastaa, että pöytäkirja vastaa kokouksen kulkua. Mikäli hän on eri mieltä ko-

kouksen kulusta, tulee hänen kertoa näkemyksensä puheenjohtajalle ja pyytää muutosta pöytäkirjaan. Vaikka muutosta ei tulisi, tulee pöytäkirjantarkastajan silti allekirjoittaa pöytäkirja. Tällöin pöytäkirjantarkastajalla on kuitenkin oikeus saada eriävä mielipiteensä merkityksi pöytäkirjaan taikka liittää se pöytäkirjan liitteeksi.

Mikäli pöytäkirjantarkastaja ei tehtävästään huolimatta suostu allekirjoittamaan pöytäkirjaa, voidaan seuraavassa kokouksessa valita tilalle uusi tarkastaja, joka tarkastaa aiemman kokouksen pöytäkirjan. Uuden tarkastajan tulee luonnollisesti olla sellainen henkilö, joka on ollut läsnä aiemmassakin kokouksessa.

NIKLAS NYGREN

lakimies

Kiinteistöliitto Uusimaa



Taloyhtiön nettiasiat kuntoon

Valokuitu, jossa et ole sidottu yhteen nettiliittymän toimittajaan

Valitsemalla Valokuitusen saat:

- Vapauden vaihtaa nettiliittymän toimittajaa ja valita sinulle sopivat palvelut
- Nopean ja vakaan yhteyden, joka ei pätki
- Luotettavan toimituksen, rakennamme yli 85 % myyntialueistamme
- Ympäristöä säästävän yhteyden: kuitu käyttää sähköä vain tuhannesosan mobiiliverkon kulutuksesta

**Tarkista
saatavuus
ja tee tilaus**
valokuitunen.fi/
taloyhtiot

**VALO
KUITU
NEN**





DIANA RĂMAN
Rakennusteollisuus
RT:n aluejohtaja,
Uusimaa

Sitä saa, mitä tilaa?

Laadukas rakentaminen tarkoittaa sitä, että rakennustyö täyttää määräykset sekä odotukset, jotka liittyvät rakennuksen kestävyYTEEN, toimivuuteen, turvallisuuteen ja ulkonäköön.

Rakennushanke lähtee aina rakennushankkeen ryhtyvistä, eli tilaajasta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan rakennushankkeen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Jos rakennushankkeeseen ryhtyvällä itsellään ei osaaminen riitä, on tärkeää, että hankkeeseen sitoutetaan hänen edustajansa, joka pystyy valvomaan tilaajan etua. Tilaajaa edustavan rakennuttajan tehtävänä on yhteensovittaa toiveet vastaamaan käytettävissä olevaa budjettia ja aikataulua sekä puuttua mahdollisiin virhetilanteisiin. Rakennuttajan hankintaosaaminen ja laadun- sekä riskienhallinta vaikuttavat koko rakentamisen ketjuun.

MRL:n mukaan pääsuunnittelijan, yleensä arkkitehdin, on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. Suunnitteluun tulee varata riittävästi aikaa ja tilaajan tulee varmistaa, että suunnitelmien vertailu on tehty ennen rakennustöiden aloittamista.

Urakoitsijan tehtävä on huolehtia siitä, että rakentaminen tehdään suunnitelmien ja määräysten mukaisesti sekä hyvää rakennustapaa noudattaen. Toteutuksessa tilaajan tulee varmistaa työmaan riittävä valvonta sekä muistaa omat velvollisuutensa ja vastuunsa toteutuksesta. Työturvallisuuslainsäädäntö asettaa myös rakennushankkeeseen ryhtyvälle työturvallisuusvelvoitteita ja rakennuttajalla on rikosoikeudellinen vastuu, mikäli laiminlyö velvoitteita, joita on säädetty

työturvallisuuslaissa ja rakennustyötä koskevassa asetuksessa.

Rakentamisen laadun merkitys näkyy myös rakennuksen käyttöönotto- ja ylläpitovaiheissa. Rakennuksen on pysyttävä laadukkaana koko elinkaarensa ajan, ja siksi on tärkeää kiinnittää huomiota jo hankkeen alkuvaiheissa muun muassa suunniteltavaan käyttöikänsä sekä käytettävien materiaalien laatuun ja hyödyntää hyväksi koettuja vakioratkaisuja.

Rakennuksen kunnosta tulee myös pitää huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla. Vinkkinä nostan *RT-kortin (18-10922) Kiinteistöjen tekniset käyttöajat ja kunnossapitoajat*. Ohjekortissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, aluerakenteiden ja LVIA-järjestelmien ja -laitteiden

keskimääräiset tekniset käyttöajat, tarkastus- ja huoltovälit sekä kunnossapitotaksot. Näitä tietoja voidaan käyttää muun muassa kuntoarvioissa ja -tutkimuksissa sekä hanke- ja kunnossapitosuunnittelussa.

Lisäksi haluan korostaa lain vaatimusta siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat, ja että muillakin

rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Tämän jälkeen tilaajan tehtävä on valtuuttaa ja vastuuttaa. Hyödynnä asiantuntijoiden osaamista ja haasta hankkeen eri osapuolia tuomaan ratkaisuja hankkeen kokonaisuuden hyväksi. Hyvällä joukkueella pääset pitkälle ja ymmärrät paremmin, mitä olet tilannut.

Lopuksi muistutan, että me kaikki pystymme vaikuttamaan, tavalla tai toisella, siihen, miten meidän rakennetusta ympäristöstämme pidetään huolta.

**Tilaajan tulee
varmistaa työmaan
riittävä valvonta
sekä muistaa omat
velvollisuutensa ja
vastuunsa
toteutuksesta.**

Tiesitkö tämän jäsensivuista?

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

Alla muutama makupala sivujen sisällöstä.

Aiemmat webinaarit tallenteina

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

Oppaat, lomakkeet, aineistot

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

Taloyhtiön vastuunjako 3D

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

Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen HTHJ-verkkokurssi

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

NÄIN OTAT JÄSENSIVUT KÄYTTÖÖSI

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

Taloyhtiön pelastussuunnitelma -verkkokurssi (TaPe)

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

Rekisteröidyttyäsi voit kirjautua osoitteessa www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen.

Jäsensivut löytyvät helposti myös omilta kotisivuiltamme www.ukl.fi vasemmalla olevasta sinisestä laatikosta.

Yhdistys tiedottaa

Ajantasaiset tiedot avain palveluiden käyttöön

Yhdistyksen sääntöjen mukaisesti jäsenen laskutustiedot on pidettävä ajan tasalla. On kuitenkin tärkeää, että myös jäsentaloyhtiön yhteyshenkilötiedot ovat tiedossa, vain siten voi mahdollistaa palveluiden käytön.

Kutsu varsinaisen yhdistyksen kokoukseen lähetetään kirjallisesti tai sähköpostitse jäsenyhteisön hallituksen puheenjohtajalle jäsenen yhdistykselle ilmoittamaan osoitteeseen. Myös lehden, uutiskirjeiden ja webinaari- ja tapahtumakutsujen vastaanottamiseksi on sähköposti- ja postiosoite oltava jäsenrekisterissä. Jäsensivujen käyttö vaatii jäsennumeron lisäksi jäsenrekisterissä olevan sähköpostiosoitteen.

Esimerkiksi vuosikokouksen jälkeisessä hallituksen

järjestäytymiskokouksessa päätetään, kuka päivittää tiedot jäsenrekisteriin. Päätös kirjataan pöytäkirjaan.

Jokainen vastuhenkilö voi itse päättää haluaako käyttää palveluitamme ja antaa tietonsa jäsenrekisteriimme.

Päivittäjä voi olla henkilö, joka on jo rekisteröitynyt jäsensivuille. Hän pystyy sitä kautta päivittämään henkilöiden tiedot. Tällöin päivittäjä näkee mitä tietoja jäsenrekisterissä jo on ja mitä pitää päivittää.

Tietoja voi myös päivittää avoimella osoitteenmuutos-sivulla ukl.fi/yhteystiedot/osoitteenmuutos tai lähettämällä viestin sähköpostiin uusimaa@ukl.fi

Vuosikokouksessa päätettyä

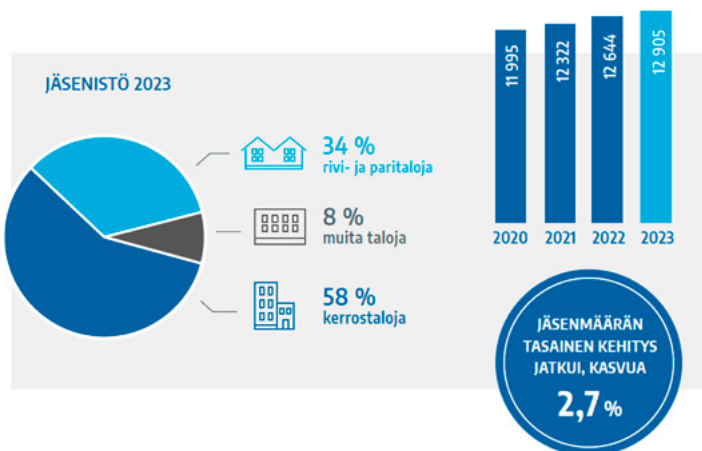
Kiinteistöliitto Uusimaan varsinainen vuosikokous pidettiin 26.3.2024 Helsingissä. Kokouksessa oli sekä lähi- että etäosallistumismahdollisuus ja edustettuina oli yli 100 jäsenyhtiötä. Heistä paikan päällä oli yli puolet.

Hallitukseen valittiin kolme uutta jäsentä: **Jori Hurula, Ville Roihu ja Tom Siljamäki**, joka edustaa Kiinteistöliitto Uusimaan yhteistyöyhdistyksiä. Jatkokaudelle valittiin erovuoroisista jäsenistä **Peter Bebek, Viljo Laitinen, Saku Lehtinen ja Lasse Mäkinen**. Kaikki äänestykset tapahtuivat sähköisesti.

Hallituksen jäseninä jatkavat ei-erovuorossa olleet **Katariina Haigh, Kari Homanen, Tuula Jurmu, Arto Krootila, Olli-Veikko Kurvinen, Martti Suomela ja Tarja Teräviäinen**.

Vuosikokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallituksen puheenjohtajisto valittiin jatkamaan eli puheenjohtajana Martti Suomela ja varapuheenjohtajana Katariina Haigh. Työvaliokuntaan valittiin puheenjohtajiston lisäksi Saku Lehtinen ja Olli-Veikko Kurvinen.

Yhdistyksen vuosi 2023 pähkinänkuoressa



sisämaalaus, ulkomaalaus ja kattopalvelut

perustettu 2013

yli 600 työntekijää

13 000 maalattua kohdetta

toimivat prosessit

Luotettava maalauskomppani ulkohuuseista kirkkoihin

Avaa puhelimesi
kamera ja osoita
QR-koodia. Näin
pääset lukemaan
lisää meistä!



Miksi valita kymmenistä maalausliikkeistä juuri Sorcolor?

Siihen on monta vastausta.

Sorcolorin tärkein etu kilpailijoihin nähden on pitkä kokemus maalaamisesta ja työnjohdosta. Myyntiprosessi ja asiakasviestintä ovat hioutuneet vuosien saatossa huippuunsa.

On totta, että kaikki maalausyritykset osaavat maalata tavallisen puutalon. Mutta me lupaamme, että todella osaamme tehdä vaikeammat ja isommatkin kohteet lujalla ammattitaidolla ja tinkimättömällä laadulla. Luvut puhuvat puolestaan. Yli 13 000 kohteen kokemuksella ja 4,6/5 asiakastyytyväisyystuloksella koko Suomessa, voimme luvata huipputason luotettavan projektien läpiviennin.

Kun suunnittelet seuraavaa maalausprojektia, voit olla varma, että valitsemalla Sorcolorin olet tyytyväinen lopputulokseen. Oli kohteesi suuri tai pieni. Löydämme aina ratkaisun!

www.sorcolor.fi



Soita 010 391 9422



ISÄNNÖINTIÄ – PAREMMIN

NELJÄN TÄHDEN
ASIAKASTYYTYVÄISYYTTÄ



UUTTA!

Taloyhtiön
tilitoimistopalvelut
kiinteään kuukausihintaan

160€ / kk

Sisältää alv 24%

Isännöinnin ihmelääke?

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

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

Lue lisää: www.skh.fi/ihmelaake

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

WWW.SKH.FI