

Kiinteistölehti UUSIMAA

1/2025

Virtaa taloyhtiön parkkipaikoille

SÄHKÖAUTOJEN LATAUS- PAIKKOJEN PERUSTAMINEN

Mia Koro-Kanerva -
Isännöintiala murroksessa

Korvaako vakuutus?
Milloin, mitä ja kuinka paljon?

Poistoilman lämmön
talteenotto säästää

Hei taloyhtiön hallitus!

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenenä voit nukkua rauhassa, sillä saat käyttöösi rahanarvoiset ja asiantuntevat jäsenpalvelut.

Jäsentaloyhtiön päättäjänä saat:

- ◆ neuvontaa ja tukea haastavissa tilanteissa
- ◆ asiantuntevaa tietoa ajankohtaisista asioista
- ◆ koulutusta ja resursseja päätöksenteon tueksi

Jo yksi neuvontapuhelu kattaa helposti arvoltaan koko jäsenmaksun. Maksu perustuu taloyhtiön kuutio-tilavuuteen ja on tyypillisesti noin 200 €/vuosi.

96 % jäsenistämme suosittelee Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyyttä.



”Neuvonta on loistava palvelu ja tuki pienelle yhtiölle, jossa toiminta on omatoimista.”

”Neuvonta- ja koulutuspalvelut ovat olleet todella hyödyllisiä ja tärkeitä toimiessa taloyhtiöiden hallituksen jäsenenä.”

Lisätietoa jäsenpalveluista: ukl.fi/palvelut



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

Millä eväillä kohti kasvua ja kuntavaaleja?

Velkaa, sopeutuksia vai lisää veroja ja maksuja? Tämä kysymys on olennainen aina ja erityisesti näin kuntavaalien alla. Tiedämme, että moni kunta painii taloushaasteiden kanssa. Uudenmaan tilanne ei ole kaikkein kiperin, mutta kyllä täälläkin pätkäiltävää riittää. Kaupungistuminen ja sen mukanaan tuoma väestönkasvu aiheuttaa omat vaikeutensa kasvualueille, koska infran ja palvelujen tulisi pysyä mukana kasvussa. Veronmaksajien kukkaro ei kuitenkaan ole lähelläkään pohjatonta, joten kuntapäätäjien vastuulle jää rahankäytön valintojen tekeminen.

Asuminen vie Suomessa keskimäärin kolmanneksen kotitalouksien nettotuloista. Pääkaupunkiseudulla osuus on vielä suurempi, koska asuinkulut ovat täällä selvästi yli keskiarvon. Vuokra-asujilta Helsingissä menee nettotuloista asumiseen keskimäärin noin 40 prosenttia. Omistusasujilla osuus vaihtelee paljon kotitalouksittain, mutta asumisen kulut ovat joka tapauksessa nousseet hurjasti viimeisten 10 vuoden aikana. Esimerkiksi kaukolämmön ja tontin kiinteistöveron taloyhtiöille aiheuttamat kulut ovat kaksinkertaistuneet.

Kiinteistöveron lisäkiristys uhkaa yhä

Ekonomistit suorastaan rakastavat ajatusta kiinteistöverotuksen kiristämisestä. Kiinteistöt kun eivät pääse pakenemaan maasta eivätkä voi muutenkaan verosuunnittelulla välttää veroa. Nähdään myös hyväksi, että tällöin ei kiristetä työn verotusta ja sitä kautta tukahduteta työntöä. Näissäkin ajatuksissa on kieltämättä oma järkeensä. Usein näyttää kuitenkin unohtuvan se, että pääosin ihan sama palkansaajien joukko ne kiinteistöverotkin lopulta maksaa. Ja jos kaupungissa ei ole enää varaa asua, niin veropohja murenee alta ja moniin työpaikkoihin ei löydy tekijöitä. Tämä puolestaan vaikeuttaa kuntapalvelujen tuottamista, nostaa niiden kustannuksia ja hidastaa talouskasvua.

Suomen talous on huonossa hapessa.

Ylimääräistä verorasitusta ei kaivata

Maan hallituksen lainsäädäntöohjelmaan on kirjattu tämän vuoden loppuvedäälle kiinteistöjen arvostamislain vienti eduskuntaan. Asia on nyt vireillä kolmatta kertaa. Kaksi aiempaa on jäänyt aikeeksi ja samaa voi hyvällä syyllä toivoa tälläkin kertaa. Toiveeseen on ainakin kaksi hyvää syytä. Ensinnäkin Suomen talous on huonossa hapessa. Siksi ylimääräistä verorasitusta ei kaivata, ja kaikkein vähiten jo muutenkin kalliille asuinalueille eli kasvukeskuksille. Toiseksi on varsin hyvä syy kysyä, onko esimerkiksi asuinkiinteistön omistajan lisäverotus jotenkin oikeutetumpaa kuin vaikkapa pörssiosakkeiden omistajan salkun arvoon perustava lisäverotus.

Lisäverotuksen sijaan tulisi saada aikaan tehokkuuteen pyrkivää hallintokulttuuria ja kannusteita julkisten varojen säästeliääseen käyttöön. Tässä työssä kuntapäätäjillä on näytön paikka. Kuntatasolla päätetään monista suoraan asumiskustannuksiin vaikuttavista veroista ja maksuista. Toivottavasti me kaikki äänestäjät muistamme tämän vaalien lähestyessä.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
6. 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 julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

Osoiteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: **kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-uusimaa**

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistömedia.fi/tietosuojaseloste



KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI JA PUMPPAAMOPALVELUT
SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**

**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**

KUVAUS

PUMPPAAMO

**Myös
viemärin
avaukset**

**24h
päivystys
020 741 8970
myös sulatukset**

PESU

IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME



CAPSE

— VESITEKNIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

Uusimaa
020 741 8970
Varsinais-Suomi
020 741 8972
Pohjois-Suomi
020 741 8976

HYÖDYNNÄ KOKO TONTTISI - OTA MAAN LÄMPÖ TALTEEN!

MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT KIINTEISTÖILLE

**PYYDÄ
TARJOUS!**

LVI EILOLA OY

Eerik Heikkilä p. 050 374 5809
Olli-Pekka Telkki p. 044 493 6954

ASENNUS JOPA

70%

NOPEAMMIN!

Eilola
LÄMMÖN LÄHTEILLÄ

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

SISÄLLYSLUETTELO 1/2025

- 3 Pääkirjoitus
- 5 Ajassa
- 8 Virtaa taloyhtiön sähköautoille



- 12 Kestävä kehitys taloyhtiön korjaushankkeessa
- 14 Mia Koro-Kanerva - Isännöintiala murroksessa



- 16 Korvaako vakuutus? Milloin, mitä ja kuinka paljon?
- 18 Poistoilman talteenotto säästää
- 20 Vuoden 2024 hallituksen puheenjohtaja
- 21 Vuoden 2024 Taloyhtiöteko

EDUNVALVONTA

- 22 Kunnallisvaalit

- 24 Isännöinnin kilpailutus
- 26 Palovaroin jokaiseen taloyhtiön asuntoon 2026

ASiantuntijalta

- 29 Täydennysrakentamalla kehitetään asuinalueita

ASiantuntija tutuksi

- 31 Niina Majamaa

- 33 Lakipalsta: Sähköajoneuvon lataus ja kustannusten kohdentaminen

NEUVONTA

- 34 Hallintaanottovaroitusta ja tilaa naapurihuoneistosta

KOLUMNI

- 37 Riitojen ennaltaehkäisyä taloyhtiömaailmassa

- 38 Yhdistys tiedottaa

Taloyhtiö2025 Pasilassa 29.4.

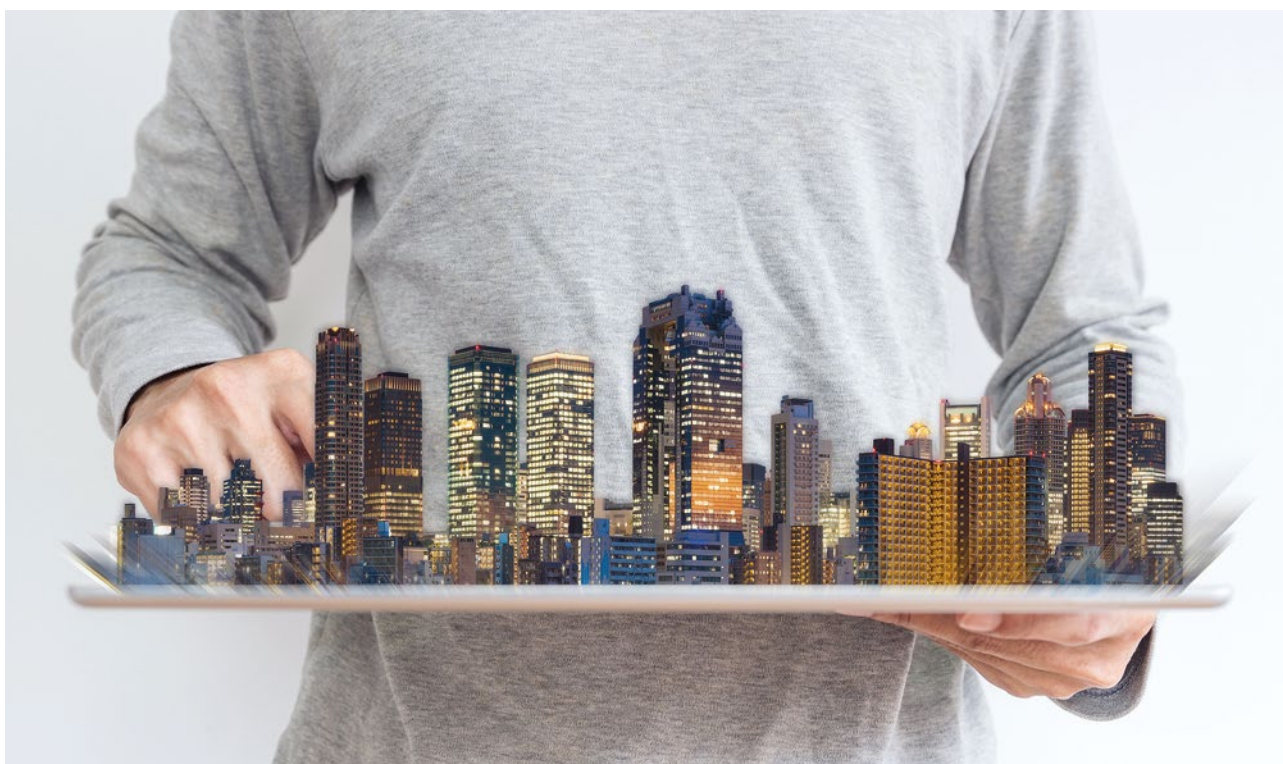
Vuoden odotetuin taloyhtiöille suunnattu teemapäivä, Taloyhtiö2025, järjestetään Helsingin Messukeskuksessa tiistaina 29. huhtikuuta. Suosittu taloyhtiöiden päättäjäien ja asiantuntijoiden seminaari-, neuvonta- sekä näytelytapahtuman ohjelma keskittyy kahdelle päälavalle. Yritysten puheenvuoroja voi seurata tietoiskulavalta.

Päivän aiheina ovat muun muassa hallituksen iltakoulu, elävän elämän esimerkkejä korjausrakentamishankkeiden päätöksenteosta, tietoa uudesta rakentamislaista ja rakennusluvista sekä puolueettomasta korjaustarpeen arvioinnista. Pääpuhujana tällä kertaa suuren suosion saavuttanut inspiraatiopuhuja ja luova johtaja **Henkka Hyppönen!**

Ilmoittaudu jo nyt tapahtumaan. Voit kutsua mukaasi myös muita taloyhtiösi hallituksen jäseniä tai aiheesta kiinnostuneita. Tapahtuma on kaikille avoin ja maksuton. Lisätietoja ja ilmoittautuminen: kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma

TALOYHTIÖ2025

HELSINGISSÄ 29.4.2025



Kuntavaalipaneelit Helsingissä 20.3. ja Espoossa 31.3.

Kuntavaalit ovat toimivan arjen kannalta tärkeitä vaalit. Kaukolämmön, veden ja jätehuollon hinnoista päättävät kuntien ja kaupunkien poliittiset luottamushenkilöt, ja hinnat vaihtelevat huomattavasti eri kaupungeissa ja kunnissa. Kunnan asukkaiden on siksi tärkeää tietää, mitä kunta- ja aluevaaleissa ehdolla olevat näistäkin asioista ajattelevat.

Kiinteistöliitto järjestää kevään aikana kuntavaalikierueen yhdessä paikallisyhdistysten kanssa. Tilaisuuksissa osallistujat kuulevat, mitä kuntavaaliehdokkaat ajattelevat ja miten he ratkoisivat asumisen polttavia kysymyksiä. Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa yhdessä toteutettavat paneelit ovat Helsingissä 20. ja Espoossa 31. maaliskuuta.

Ilmoita onnistunut linjasaneeraus kilpailuun

Onko taloyhtiössänne suoritettu onnistunut linjasaneeraus? Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n valtakunnallisen linjasaneerauskilpailun ilmoittautuminen on nyt auki.

Kilpailulla halutaan jakaa tietoa hyvistä toimintatavoista ja -menetelmistä tulevien linjasaneerauksien tilaajille, osakkaille, asukkaille, suunnittelijoille ja urakoitsijoille.

Ilmoittautua voi aina 30.5. asti. Yhtiön hallitus voi ilmoittaa kilpailuun taloyhtiön, jossa on päättynyt linjasaneeraus 1.11.2022 – 30.11.2024 välillä. Ilmoittautumisohjeet ja kilpailun säännöt löytyvät osoitteesta akha.fi/vuoden-putkiremontti-linjasaneeraus/

Kilpailun tulokset julkistetaan syksyllä 2025. Voittajayhtiö saa julkisivuun kiinnitettävän kunniakilven tunnustukseksi onnistuneesta linjasaneerauksesta sekä

medianäkyvyyttä. Kilpailun voitosta voi ilmoittaa myös isännöitsijätodistuksessa kohdassa tehdyt korjaukset.

Kiinteistöliitto Uusimaa on yksi kilpailun järjestäjistä.



Opinnäytetyö kiinteistöjen viemäreiden sisäpuolisista korjauksista

Kiinteistöt päätyvät yhä useammin korjauttamaan viemärensä sisäpuolisilla korjausmenetelmillä, esimerkiksi sukittamalla. Tähän päädytään yleensä siksi, että kustannukset ovat alhaisemmat ja asumishaitat pienemmät tavanomaiseen viemärisaneeraukseen verrattuna.

Riku Honkala Metropoliasta on tehnyt opinnäytetyön viemäreiden erilaisista sisäpuolisista saneerausmenetelmistä. Hän vertailee niitä kustannusten laadun, kestävyys- ja käyttöikäarvioiden perusteella. Samalla tarkastellaan eri menetelmien puutteita sekä esitetään muutamia kehitysehdotuksia lopputuotteen laadun parantamiseksi.

Opinnäytetyötä varten toteutettiin syksyllä 2024 kysely Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenistölle. Siihen vastasi yhteensä 566 henkilöä, joista 117 kertoi heidän taloyhtiössään toteutetun viemäreiden sisäpuolisen korjauksen. Heistä 87 % oli pääosin tyytyväisiä ja he olisivat valmiita

valitsemaan saman korjaustavan uudelleen. Opinnäytetyöhön haastateltiin myös kokenutta urakoitsijaa, jonka avulla tuotiin esiin hänen näkemyksensä alan puutteellisista laatuvaatimuksista.

Lopputyössä tunnistettiin laadunvarmistuksen puutteita erityisesti pinnoitus- ja massaustekniikoissa. Työssä laadittiinkin kolme keskeistä kehitysehdotusta, joilla sisäpuolisen saneerauksen laatua voisi parantaa. Työn lopputulemana oli, että viemäreiden sukitus on oikein toteutettuna toimiva ja kustannustehokas vaihtoehto perinteiselle putkiremontille, erityisesti vanhoissa asuinkiinteistöissä. Parhaat tulokset saavutetaan, kun hankkeessa on pätevä ja vastuullinen projektinjohto sekä urakoitsija.

- Pinnoitusta tai massoitusta voidaan pitää korjausmenetelmänä, jolla luodaan lisäaikaa nykyiselle putkistolle ennen viemäreiden uusimista tai sukittamista, Riku Honkala toteaa.

PORRASSIIVOUKSET , PERUS PESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT



www.kuurapalvelut.fi

Mika Rantala, 050 5992 603
mika.rantala@kuurapalvelut.fi

Tervetuloa Taloyhtiökupla-podcastin pariin

Podcastissa sukellaan taloyhtiöelämän syvyyksiin ja pohditaan, millaista on hyvä elämä taloyhtiössä. Samalla paneudutaan ajankohtaisiin ongelmiin, joita taloyhtiön asukas voi kohdata. Podcastia vetävät Kiinteistöliiton **Jonna Lång** ja **Janne Salakka** sekä juristit **Pau-liina Haapsaari** ja **Minni Yli-Olli**. Podcast löytyy Spotifysta, Itunesista, sekä Acastista. Kannattaa ottaa seurantaan podcastin oma Instagram [@taloyhtiokupla_podcast](#), niin pysyy mukana menossa.

Remonttietojen vienti huoneistotietojärjestelmään käyntiin kesällä

Isännöitsijöille ja taloyhtiöille aukeaa kesäkuussa 2025 mahdollisuus viedä taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot huoneistotietojärjestelmään. Vanhojen remonttien pohjatietojen pitää olla järjestelmässä 30.6.2026 mennessä. Jatkossa isännöitsijät ylläpitävät taloyhtiöidensä kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmässä.

Joulukuusta 2025 alkaen järjestelmään viedään myös

osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Jatkossa remonti- ja lainatiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään. Pienemmille taloyhtiöille Maanmittauslaitos on kehittänyt käyttöliittymän, jota isännöinti voi hyödyntää tietojen ilmoittamisessa. Tämän liittymän käyttö on taloyhtiölle maksutonta. Lue lisää: [mml.fi](#)

Isännöintiä



ISÄNNÖINTIMEKLARI

www.isannointimeklari.fi

Peruspalvelusta
20 % ALENNUS
Kiinteistöliitto Uusimaan
jäsenille!

Uusintasaumaukset



Tilakatu 4, 15810 Lahti

Timo Romppanen
puh. 0400 840 931

www.jankhasaumaus.fi

Virtaa taloyhtiön sähköautoille





Sähköautojen yleistyessä myös taloyhtiöissä keskustellaan yhä useammin latauspaikkojen tarpeesta. Latausratkaisujen suunnittelu ja toteutus vaativat huolellista valmistelua, jossa huomioidaan tekniset, taloudelliset ja hallinnolliset näkökulmat. Taloyhtiöille tämä tarkoittaa käytännössä sekä ennakkosuunnittelua että hankkeen huolellista toteutusta.

Latauspaikkojen suunnittelu alkaa kiinteistön nykyisen sähkökapasiteetin kartoituksella. On selvittävä, riittääkö nykyinen sähköteho latauspaikkojen lisäämiseen vai tarvitaanko lisäkapasiteettia esimerkiksi sähköliittymää kasvattamalla. Useimmissa kohteissa kapasiteetti on riittävä, mutta noin viidesosassa vaaditaan investointeja perusinfraan. Joissakin tapauksissa lämmitystapojen muutokset voivat vapauttaa kapasiteettia, mutta taloyhtiön on aina selvittävä vaihtoehdot ja niiden kustannukset.

Vaihtoehdot ja kustannukset

Latauspaikkojen toteutusvaihtoehdot vaihtelevat yksinkertaisista muutoksista, kuten lämmityskoteloiden muuntamisesta, täysin uuden infran rakentamiseen. Kustannukset voivat vaihdella huomattavasti, lähtien 500 eurosta per paikka aina 4 000 euroon asti, riippuen projektin laajuudesta ja käytetyistä ratkaisuista.

Laskutuksen suhteen pienissä taloyhtiöissä voidaan hyödyntää asukkaiden omia sähkömittareita, mutta suurimmissa kohteissa usein ulkopuoliset operaattorit hoitavat laskutuksen ja tarjoavat lisäominaisuuksia, kuten pörssisähkön hyödyntämistä.

Kuormanhallinta on olennaista sähkötehon riittävyyden takaamiseksi. Latauspaikkoihin asennetaan lähes aina järjestelmä, joka optimoi lataustehoa ja jakaa sen tasaisesti käyttäjien kesken. Optimaalinen latausteho vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon yhtiössä on sähköautokantaa ja kuinka paljon taloyhtiö haluaa vaikuttaa sähkönkäyttöön.



Latauspisteiden suunnittelu taloyhtiössä

Espoon Sinitaivaalla ja Pilvilaivalla on yhteinen parkkilaitos, jossa on 119 paikkaa. Sähköistysprosessin ensimmäinen askel oli arvioida kiinteistön nykyinen sähkökapasiteetti ja aloittaa keskustelu osakkaiden tarpeista.

Yhteinen päätös laajemmasta järjestelmästä syntyi vuonna 2023. Tavoitteena oli rakentaa dynaaminen kuormanhallinta, joka mahdollistaa tehokkaan ja turvallisen latauksen kaikille käyttäjille. Taloyhtiö vastasi peruslatausinfraan rakentamisesta jokaiselle autopaikalle. Paikkojen omistajat hankkivat järjestelmään tarvittavat latausasemat omalla kustannuksellaan joko heti urakan yhteydessä tai sitten kun tarve lataukselle syntyy.

Taloyhtiöt päättivät hyödyntää ulkopuolisen konsultin palveluja varmistaakseen järjestelmän toimivuuden ja välttääkseen mahdolliset sudenkuopat. Kilpailutuksen myötä saatiin yli kymmenen tarjousta, joista osa hylättiin heti niiden heikon suunnittelun vuoksi. Kilpailutuksen aikana nousi esiin myös eri urakoitsijoiden suosituksia, jotka auttoivat tarkentamaan projektin tavoitteita ja ratkaisuja. Lopulta valittiin tarjoaja, joka pystyi toimittamaan järjestelmän kustannustehokkaasti ja pitkän aikavälin näkökulmat huomioiden.

Kuormanhallinta mitoitettiin niin, että käyttäjät saavat keskimäärin 150 kilometrin ajomatkan viidessä tunnissa. Nykyinen rajoitus perustuu sähköliittymän tehomaksujen optimointiin. Tämä on käyttäjien tarpeisiin riittävä ja taloyhtiön kannalta kustannustehokas ratkaisu.

Latausjärjestelmä otettiin käyttöön kesällä 2024. Laskutuksen osalta taloyhtiö valitsi operaattorin, joka huolehtii kulutuksen seurannasta ja laskutuksesta.

Sähköautojen latausjärjestelmät ovat tulevaisuuden taloyhtiöille välttämätön investointi, joka parantaa kiinteistön arvoa ja houkuttelevuutta asuntomarkkinoilla. Onnistunut projekti vaatii yhteistyötä, pitkäjänteisyyttä ja avointa keskustelua kaikkien osapuolten välillä.

Tarjousasiakirjojen laadukkuus ja urakoitsijan kokemus ovat kriittisiä projektin onnistumisen kannalta. Taloyhtiön on kilpailutuksessa tarkkaan arvioitava urakoitsijoiden tarjoamat ratkaisut.

Sähköautojen latauspaikkojen rakentamista ohjaavat sekä EU-sääntely että kansalliset lait. Esimerkiksi uudisrakennuksissa ja suurissa peruskorjauksissa latausvalmius on pakollinen. Lisäksi parkkihalleissa paloturvallisuus, kuten sammutinmäärät ja palovaroittimet, on huomioitava huolellisesti.

Projektin aikataulus ja taloudelliset hyödyt

Latauspaikkaprojektit kestävät yleensä 3–6 kuukautta, riippuen suunnittelun ja toteutuksen laajuudesta. Huolelli-



Juttua varten haastateltiin Espoon Sinitaivaan hallituksen jäsentä Juha Ollilaa, joka oli projektissa kiinteästi mukana.

nen suunnittelu ja riittävä valmistelu-aika ovat onnistumisen kannalta kriittisiä. Yhden vaiheen kiirehtiminen voi vaarantaa koko projektin onnistumisen.

Hyvin suunnitellut latausratkaisut lisäävät taloyhtiön asuntojen houkuttelevuutta. Latausmahdollisuus on nykyaikaisille asunnon ostajille yhä tärkeämpi myyntivaltti, ja tulevaisuudessa latauspaikkojen puute voi olla taloyhtiölle merkittävä haitta.

Juttua varten on haastateltu Suomen Talokeskuksen asiantuntijoita.

TEKSTI JA KUVAT: Otto Aalto

Sähköautojen latauspisteet Myllypurossa – opit ja onnistumiset

Myllypurossa sijaitseva 1960-luvulla rakennettu kahdeksan asunnon rivitaloyhtiö toteutti vuonna 2023 merkittävän parannushankkeen, jossa päivitettiin sen pysäköintihalliin sähköautojen latausvalmius.

Latausjärjestelmän toteutukseen ryhdyttiin vuonna 2023, kun osakkaiden kiinnostus sähkö- ja hybridiautojen lataukseen kasvoi ja taloyhtiöllä oli aika tehdä vesikattosaneeraus. Hallitus päätti yhdistää latauspisteiden rakentamisen ja rahoituksen vesikattosaneerauksen kanssa samaan aikaan.

Tarveselvitys käynnistettiin toukokuussa 2023. Siinä selvitettiin nykyisen sähköjärjestelmän soveltuvuutta, lataustapoja, kuormanhallintaa sekä arviointiin rakentamisen kustannuksia. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen suunnitelman ja edettiin suunnitteluun. Suunnittelu kilpailutettiin. Toimijaksi valikoitui suunnittelutoimisto, jolla oli paljon kokemusta sähköautojen latauspisteiden suunnittelusta. Konsultti sai tehtäväkseen myös kilpailuttaa ja valvoa hankkeen toteutuksen.

Hankkeen toteutus alkoi loppuvuodesta 2023, ja pysäköintihalliin vedettiin kaapelointi asuntojen sähkömittarilta kaikille kahdeksalle autopaikalle. Jokainen asukas sai oman sähkömittarinsa kautta hallittavan latauspisteen, mikä poisti tarpeen keskitetylle laskutusjärjestelmälle. Tämä yksinkertaisti taloyhtiön hallinnointia ja pienensi kustannuksia.

Urakkatarjoukset vaihtelivat suuresti, välillä 18 000–45 000 euroa. Lopullinen koko hankkeen kustannus oli noin 25 000 euroa, josta saatiin takaisin 8 000 euroa ARAn avustusta. Näin ollen kustannukset jäivät noin 2 000 euroon asuntoa kohden. Taloyhtiön ratkaisu sisällyttää latauslaitteet erikseen ostettaviksi mahdollisesti kustannustehokkaan toteutuksen ja antoi asukkaille vapauden valita tarpeisiinsa sopiva latauslaite.

Myllypuron taloyhtiön projekti osoittaa, että hyvin suunniteltu ja toteutettu sähköautojen latausjärjestelmä on mahdollista toteuttaa kustannustehokkaasti myös pienemmissä taloyhtiöissä. Se on investointi, joka palvelee asukkaita pitkälle tulevaisuuteen. Projektin myötä taloyhtiö ei ainoastaan parantanut energiatehokkuuttaan, vaan myös lisäsi asuntojen houkuttelevuutta markkinoilla.

Juttua varten haastateltiin taloyhtiön asukasta ja OTO-isännöitsijää.

Neuvoja taloyhtiöille

Tässä jutussa haastatellut taloyhtiöt ja alan asiantuntijat ovat yksimielisiä siitä, että latausjärjestelmien suunnittelu ja toteutus vaativat huolellista valmistelua, mutta oikeilla päätöksillä voidaan saavuttaa toimiva ja kustannustehokas ratkaisu.

- 1. Aloittakaa kapasiteetin selvityksellä:** Kartoitus nykyisestä sähkökapasiteetista ja tarvittavista lisäinvestoinneista on ensisijaisen tärkeää.
- 2. Aloittakaa ajoissa:** Hyvä suunnittelu varmistaa, että kaikki olennaiset tekijät, kuten kapasiteetti ja turvallisuus, on huomioitu. Hyvä suunnittelu säästää myös aikaa ja rahaa myöhemmässä vaiheessa.
- 3. Käyttäkää asiantuntijoita:** Ulkopuoliset konsultit voivat tarjota arvokasta tukea suunnittelussa, kilpailutuksessa ja valvonnassa, mutta päätösten tulee aina tulla taloyhtiöltä itseltään.
- 4. Kilpailutus:** Useiden urakoitsijoiden kilpailuttaminen auttaa löytämään kustannustehokkaimman ja tarpeisiin sopivan ratkaisun. Kilpailutusvaiheessa urakoitsijoiden tarjoukset ja suunnitelmat kannattaa käydä tarkasti läpi.
- 5. Valitkaa joustavia ratkaisuja:** OCPP-standardi ja dynaaminen kuormanhallinta takaavat, että järjestelmä pysyy käyttökelpoisena pitkälle tulevaisuuteen.
- 6. Kuunnelkaa käyttäjiä:** Käyttäjien tarpeiden ymmärtäminen ja huomioiminen parantavat järjestelmän hyväksyntää.
- 7. Huolehtikaa laskutuksen sujuvuudesta:** Valitkaa järjestelmä, joka mahdollistaa keskitetyn hallinnan ja laskutuksen esimerkiksi ulkopuolisen operaattorin kautta.
- 8. Ottakaa huomioon lainsäädäntö ja turvallisuus:** Selvittäkää vakuutusyhtiöiden vaatimukset, erityisesti paloturvallisuuden liittyen, ja huolehtikaa sääntelyyn liittyvien velvoitteiden täyttämisestä.

Lopputuloksena taloyhtiö saa toimivan, kustannustehokkaan ja tulevaisuuden tarpeisiin sopivan latausratkaisun, joka parantaa sekä asukkaiden että kiinteistön houkuttelevuutta pitkällä aikavälillä.





Kestävä kehitys taloyhtiön korjaushankkeessa

Taloyhtiön korjaushanke tarjoaa hyvän mahdollisuuden ottaa huomioon kestävän kehityksen edistämiseen liittyviä toimenpiteitä. Ne vähentävät hankkeen ympäristövaikutuksia, pienentävät energiankulutusta ja parantavat asumismukavuutta.

Kestävän kehityksen huomioon ottaminen taloyhtiön kiinteistönpidossa on niin uusi asia, että sen huomioon ottamiseen tarvitaan koulutusta ja neuvontaa. Kestävän kehityksen huomioon ottaminen tulee olemaan vääjäämätöntä, joten siihen kannattaa varautua ajoissa. Alla on lueteltu joitakin kestävän kehityksen edistämiseen liittyviä tapoja, joita voidaan sisällyttää taloyhtiön kiinteistönpitoon:

1. Kiinteistönpidon suunnitelmallisuus

Kiinteistönpito on suunnitelmallista, kun taloyhtiön hallinnolla on jatkuva tilannekuva keskeisten rakennusosien ja teknisten järjestelmien nykytilasta ja korjaustarpeesta. Taloyhtiön hallinnon on myös huolehdittava, että hankkeet saadaan alkamaan oikeaan aikaan ja oikean laajuisina. Käynnistyvien hankkeiden yhteydessä tulee aina pohtia, mitä remontteja kannattaa yhdistää ja minkä laajuisina niitä toteuttaa.

2. Energiatehokkuuden parantaminen

Julkisivujen ja yläpohjan energiatehokkuutta voidaan pa-

rantaa lämmöneristystä uusimalla tai lisäämällä. Tämä vähentää lämpöhäviötä ja säästää lämmityskuluja. Vanhat ovet ja ikkunat voi vaihtaa energiatehokkaisiin vaihtoehtoihin, kuten kolminkertaisiin lasihin. Talotekniikkaa uudistamalla tai täydentämällä voidaan säästää energiaa.

3. Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Sähköntuotanto aurinkopaneeleilla voi kattaa esimerkiksi yhteisten tilojen valaistuksen energiantarpeen ja lämpöpumppujen käyttöönotto voi vähentää riippuvuutta fossiilista polttoaineista. Yhdistämällä uusiutuvia energialähteitä ja energian varastointiratkaisuja taloyhtiö voi vähentää energiakustannuksia pitkällä aikavälillä.

4. Käyttöveden hallinta

Taloyhtiöille on tarjolla monenlaisia palveluita vedenkulutuksen seurantaan ja vuotojen havaitsemiseen. Putkiremontin yhteydessä voidaan asentaa käyttövettä säästäviä vesikalusteita, kuten älykkäitä hanoja ja vettä säästäviä wc-istuimia. Korjausrakentamisen yhteydessä voidaan suunnitella ja asentaa tehokkaita sadeveden hallintajär-

jestelmiä, kuten imeytyskaivoja tai vesien keräysjärjestelmiä.

5. Kestävät ja ympäristöystävälliset materiaalit

Materiaalien valinnoissa kannattaa suosia vähähiilisiä rakennusmateriaaleja, kuten kierrätysmateriaaleja, puuta ja vähäpäästöisiä rakennustuotteita. Valitsemalla kestäviä ja helposti huollettavia ja vaihdettavia materiaaleja voidaan pidentää rakenteiden käyttöikää ja vähentää tarvetta jatkuville korjauksille.

6. Sisäilman laadun parantaminen

Korjausrakentamisen yhteydessä ilmanvaihtojärjestelmän nykyaikaistamisella voidaan parantaa energiatehokkuutta ja sisäilman laatua. Rakenteiden sisäpinnoissa voidaan käyttää vähäpäästöisiä materiaaleja, jotka eivät heikennä sisäilman laatua.

7. Jätteen hallinta

Tehdään huolelliset suunnitelmat ja materiaalilaskelmat materiaalihävikin välttämiseksi ja järjestetään työmaan jätehuolto niin, että kierrätettävät materiaalit, kuten metalli, betoni ja puu, lajitellaan ja käsitellään niin, että ne on helppo kierrättää.

8. Yhteistyö ja suunnittelu

Taloyhtiöön kannattaa tehdä energiatarkestus tai vastaava ennen korjauksia. Sen avulla voidaan tunnistaa ne toimenpiteet, joilla on suurin vaikutus taloyhtiön energiatalouteen. Korjaushankkeiden suunnittelussa kannattaa käyttää kestävän kehityksen asiantuntijoita, jotka auttavat löytämään ympäristöystävällisiä ratkaisuja. Osakkaat on otettava mukaan päätöksentekoon ja heille on kerrottava hankkeen tavoitteista ja hyödyistä.

9. Taloudellinen kestävyys

Eri vaihtoehtoja punnitessa kannattaa ottaa huomioon elinkaarikustannukset. Kestävämpi ratkaisu voi olla alkuun kalliimpi, mutta sen elinkaarikustannukset voivat olla edullisemmat. Kestävä korjausrakentaminen voi nostaa taloyhtiön arvoa ja parantaa asukkaiden asumisviihtyisyyttä.

Korjausrakentamisen yhteydessä kestävän kehityksen huomioon ottamisella varmistetaan, että tehdyt investoinnit ovat pitkäikäisiä, ympäristöystävällisiä ja taloudellisesti järkeviä. Tämä lähestymistapa tukee myös asukkaiden hyvinvointia ja vähentää taloyhtiön ympäristövaikutuksia.

TEKSTI: Jari Virta, tekniikan tohtori
rakennustekninen kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa

KUVA: Bigstock

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin

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

LATAA
Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös
patteriverkoston
ongelmiin ja
käyttöveden
pistevuotojen
ennalta-
ehkäisyyn.

Lisää
käyttöikää
patteriverkostolle,
käyttövesiputkistolle
ja kylpyhuoneille
sekä
vesikalusteille.

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

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

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

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

Uudenmaan Vesiteknikka Oy

UVOY

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



Isännöintiala murroksessa

Isännöintiala käy läpi merkittävää muutosta, joka näkyy sekä yritysrakenteiden uudistumisena että alan toimintatapojen kehittämisenä. Mia Koro-Kanerva, Isännöintiliiton toiminnanjohtaja, avaa alan nykytilaa ja tulevaisuuden näkymiä.

Koro-Kanervan matka Isännöintiliiton johon alkoi vuonna 2019 tilanteessa, jossa ala oli myllerryksen keskellä.

- Tulin aika sotkuiseen tilanteeseen: oikeudenkäynnit olivat vasta edessä, hallitus oli juuri vaihtunut ja talossa oli sekä hallinnollisia että taloudellisia haasteita, hän kertoo. Koro-Kanervan mukaan suurimmat haasteet liittyivät kuitenkin ajattelutapojen muutokseen.

- Se on ollut raskainta. Monesti tekemämme parannukset eivät ole olleet jäsenille mieluisia, koska ne vaativat enemmän vaivannäköä ja parempaa suoriutumista.

Riman nostoa ja alan arvostuksen lisäämistä

Koro-Kanerva painottaa, että isännöintityön arvostus ei ole alan haasteista huolimatta vastannut työn vaativuutta.

- Isännöinti on erittäin monipuolista asiantuntijatyötä. Haluan parantaa alan arvostusta, mutta sen eteen on tehtävä paljon töitä, hän sanoo.

Isännöintiliitto on keskittynyt alan eettisten ohjeiden ja toimintatapojen kehittämiseen. Tämä on kuitenkin aiheuttanut kitkaa.

- Kaikki eivät ole tyytyväisiä muutoksiin, mutta toisaalta monet alan toimijat ovat kiitollisia riman nostamisesta. Se vaikuttaa suoraan alan maineeseen ja arvostukseen, Koro-Kanerva lisää.

Alan muutokset näkyvät myös yritysjärjestelyissä ja teknologian hyödyntämisessä.

- Yrityskauppoja tapahtuu paljon, ja se aiheuttaa myllerryistä niin työntekijöille kuin asiakkaillekin. Samalla digitalisaatio ja tekoälyn hyödyntäminen avaavat uusia mahdolli-

suuksia. Tavoitteena on vapauttaa isännöitsijöille enemmän aikaa asiantuntijatyöhön, kuten esimerkiksi energiatehokkuuden parantamiseen ja kustannussäästöjen löytämiseen taloyhtiöille, Koro-Kanerva kertoo.

Digitalisaation eteneminen on ollut keskiössä myös asiakkaiden odotusten muuttuessa. Nykyään yhä useammat asiakkaat toivovat saavansa palveluita, jotka ovat sekä nopeita että läpinäkyviä.

- Digitaaliset palvelut ja tekoäly voivat auttaa esimerkiksi asiakastytyytyväisyyden seurannassa sekä taloyhtiöiden hallinnon sujuvoittamisessa, Koro-Kanerva tarkentaa.

Teknologian avulla isännöinnin prosesseja voidaan virta- viivaistaa ja tehdä entistä tehokkaammiksi.

Asiakastoiveet ja kilpailutuksen haasteet

Isännöintialalla on kuitenkin edelleen kitkaa asiakkaiden ja isännöitsijöiden välisten odotusten kohtaamisessa.

- Asiakkaiden on usein vaikea artikuloida, mitä he isännöinniltä haluavat. Se voi johtaa turhautumiseen molemmin puolin, Koro-Kanerva toteaa.

Hän nostaa esiin myös hintakilpailun vaikutukset:

- Jos taloyhtiö maksaa vain vähän, se ei voi odottaa saavansa laajaa palvelua. Tämän realiteetin ymmärtäminen on ratkaisevaa alan kehittymiselle.

Hintakilpailu on johtanut tilanteisiin, joissa osa palveluntarjoajista keskittyy minimivaatimusten täyttämiseen sen sijaan, että pyrittäisiin ylittämään asiakkaiden odotukset.

- Isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen välillä pitäisi olla selkeät odotukset ja tavoitteet. Tämä vaatii molemmilta osapuolilta avoimuutta ja aktiivista kommunikointia, Koro-Kanerva painottaa.

Tulevaisuuden näkymät

Vaikka isännöintialaa ravistelee muutos, Koro-Kanerva näkee tulevaisuuden valoisanä.

- Riman nostaminen ja alan ammattilaisten panokset johtavat parempaan palveluun ja arvostukseen. Digitalisaatio tulee edelleen muovaamaan alaa, ja toivon, että se antaa isännöitsijöille enemmän mahdollisuuksia keskittyä lisäarvoa tuottavaan työhön.

Hän myös pohtii pitkän aikavälin kehitystä:

- Kun tulevaisuuden sukupolvet astuvat taloyhtiöiden hallituksiin, voi olla, että palveluiden ostaminen ulkopuolisilta korostuu entisestään. Samalla talkoohenki saattaa elää vastatrendinä.

Yksi alan suurimmista kehityskohteista on asiakaskokemuksen parantaminen. Koro-Kanervan mukaan isännöintityön arvostus kasvaa, kun asiakkaat huomaavat sen tuoman lisäarvon.

- Hyvä isännöinti ei ole vain hallinnollisten ja taloudellisten asioiden hoitamista, vaan ennakoivaa ja ratkaisukeskeistä toimintaa. Se on avain alan arvostuksen ja asiakastytyväisyyden lisäämiseen, hän kiteyttää.

Muutos vaatii sitoutumista

Alan tulevaisuus kytkeytyy pitkälti siihen, miten hyvin isännöitsijät ja asiakkaat pystyvät sitoutumaan yhteisiin tavoitteisiin. Koro-Kanervan mukaan isännöintialalla tarvitaan entistä enemmän proaktiivisuutta ja kykyä kohdata asiakkaiden tarpeet muuttuvassa ympäristössä.

- Hallituspaikka taloyhtiössä ei ole aina yksinkertainen tehtävä, mutta hyvä yhteistyö isännöitsijän kanssa voi helpottaa tätä huomattavasti.

Koro-Kanerva näkee, että isännöintiala on murrosvaiheessa, jossa sen perinteiset rakenteet ja toimintatavat joutuvat uudelleenarvioinnin kohteeksi. Tämä tarjoaa kuitenkin mahdollisuuden luoda uutta ja vahvempaa perustaa tulevaisuuden tarpeille.

- Tärkeintä on, että jokainen toimija ymmärtää vastuunsa ja arvonsa osana tätä kokonaisuutta, hän summaa.

Muutosten keskellä Koro-Kanerva uskoo vahvasti alan mahdollisuuksiin.

- Isännöinti voi olla merkittävässä roolissa asumisen laadun parantamisessa ja kestäväen kehityksen edistämiseksi. Kun osaaminen ja teknologia yhdistetään, voimme saavuttaa paljon.

Isännöinnin tulevaisuus näyttää lupaavalta, kunhan ala pystyy hyödyntämään meneillään olevan murroksen mahdollisuudet. Samalla asiakkaiden ja isännöitsijöiden yhteistyön tiivistäminen on avainasemassa.

- Hyvä isännöinti rakentuu luottamuksesta, asiantuntemuksesta ja halusta kehittyä jatkuvasti, Koro-Kanerva kiteyttää.

TEKSTI JA KUVA: Otto Aalto

Katto remonttien
ammattilainen jo
vuodesta 1997



VAIN PARASTA KATOLLESI

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

Skannaa koodi ja
tutustu videolta
taloyhtiön
katto remonttiin!



Pyydä tarjous katto remontista:

> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190

Kattokeskus

**Metsämiehenkuja 3
Nurmijärvi**

**Masalantie 377
Kirkkonummi**

Korvaako vakuutus? Milloin, mitä ja kuinka paljon?

Vakuutus sopimuksen ehdot tulisi aina lukea tarkasti ja tutustua hyvin myös vakuutuksen sisältöön. Valitettavasti sopimuksen pienellä painettu teksti jää yleensä lukematta ja yllätyksiä ilmenee, kun jotain tapahtuu.

Eniten korvataan vuotovahinkoja

Kiinteistövakuutuksissa vakuutusyhtiöiden suurin ongelma ovat vuotovahingot. Kappalemääräisesti ja rahallisesti näiden osuus on yli 60 % kaikista vahingoista.

Vuotovahingot ovat ongelma myös taloyhtiöille, sillä korvauksiin liittyvät ikäpoistot ja omavastuut syövät korvauksia ja taloyhtiöille voi tulla merkittäviä kustannuksia.

Vanhat ja/tai huonokuntoiset käyttövesiputket aiheuttavat vuotovahingoista suurimman osan. Olisikin erittäin tärkeää tehdä kuntoarviot ja -tarkastukset ajoissa, ettei putkiston huono kunto pääse yllättämään. Hyvin usein putkiremonttiin havahdutaan vasta usean vuotovahingon jälkeen, jolloin ollaan jo myöhässä.

Toinen suuri vahinkoryhmä on käyttölaitteet ja niiden kytkennät (astian- ja pyykinpesukoneet). Näiden osuus vuotovahingoista on liki viidesosa. Vuotokohtana on yleensä koneiden liitokset ja niihin liittyvät letkut. Asennuksia ei ole tehty ammattitaidolla eikä vanhoja liitäntäletkuja ole tarkastettu. Pahimmissa tapauksissa liitäntäletku on rikkoutunut ja kytkentähana on jäänyt sulkematta, kun asunto on ollut tyhjiillään.

Pakkasten myötä ensimmäisinä jäätyvät pihalle unohduneet kasteluletkut, pahimmillaan vielä paineellisina. Ne aiheuttavat helposti sulkuhanan jäätyksen seinärakenteen sisällä. Kovien pakkasten myötä myös putkistot saattavat jäätyä. Korvaus voidaan evätä tai sitä vähentää, jos putken jäätyminen syys on rakennusvirhe. Mikäli putken jäätyminen johtuu kiinteistön lämmittämiseen käytettävän koneen tai laitteen rikkoutumisesta, vahinko korvataan yleensä kiinteistövakuutuksesta.

Vaihtelevat talvisäät tuovat omat haasteensa vesikatoille. Jäätyneet kattokaivot, rännit ja syöksytorvet voivat padottamalla aiheuttaa vesivahinkoja. Nämä vahingot jäävät yleensä aina vakuutuskorvausten ulkopuolelle.

Mihin muihin vahinkoihin vakuutusta käytetään?

Vaihtelevat talviolosuhteet lisäävät vastuuvahinkojen, kuten liukastumisten määrää.

Lämpötilan vaihdellessa nollan molemmin puolin on kiinteistönhoidolla liki mahdollon haaste pysyä ajan tasalla

liukkaudentorjunnassa. Jos vahinko sattuu, kiinteistövakuutuksen vastuuosaa korvaa taloyhtiön tontilla tapahtuvan liukastumisvahingon kustannukset.

Mikäli taloyhtiössä on sovittu lumitöiden ja liukkaudentorjunnan tekemistä talkoilla, ei kiinteistövakuutuksen vastuuosaa korvaa osakkaille itselleen sattuneita liukastumisvahinkoja.

Suosittelava tapa on tehdä työvuorolista, jolloin vain työvuorossa olevat jäävät kiinteistövakuutuksen ulkopuolelle. Talkooyhtiöissä on erittäin suositeltavaa parantaa osakkaiden turvaa ryhmätapaturma- tai talkoovakuutuksella. Lisäturvat ovat suositeltavia muistakin syistä, vaikka varsinaista liukkaudentorjuntaa ei talkoilla tehtäisikään.

Taloyhtiöissä sattuu kappalemääräisesti paljon murto- ja ilkivaltavahinkoja, joista monet ovat rahallisesti pieniä ja jäävät alle omavastuun. Ilkivaltavahingoista suurin osa on lasien rikkomisia. Nämä vahingot ovat kuitenkin erittäin ikäviä sekä työllistäviä ja lisäävät usein turvattomuuden tunnetta.

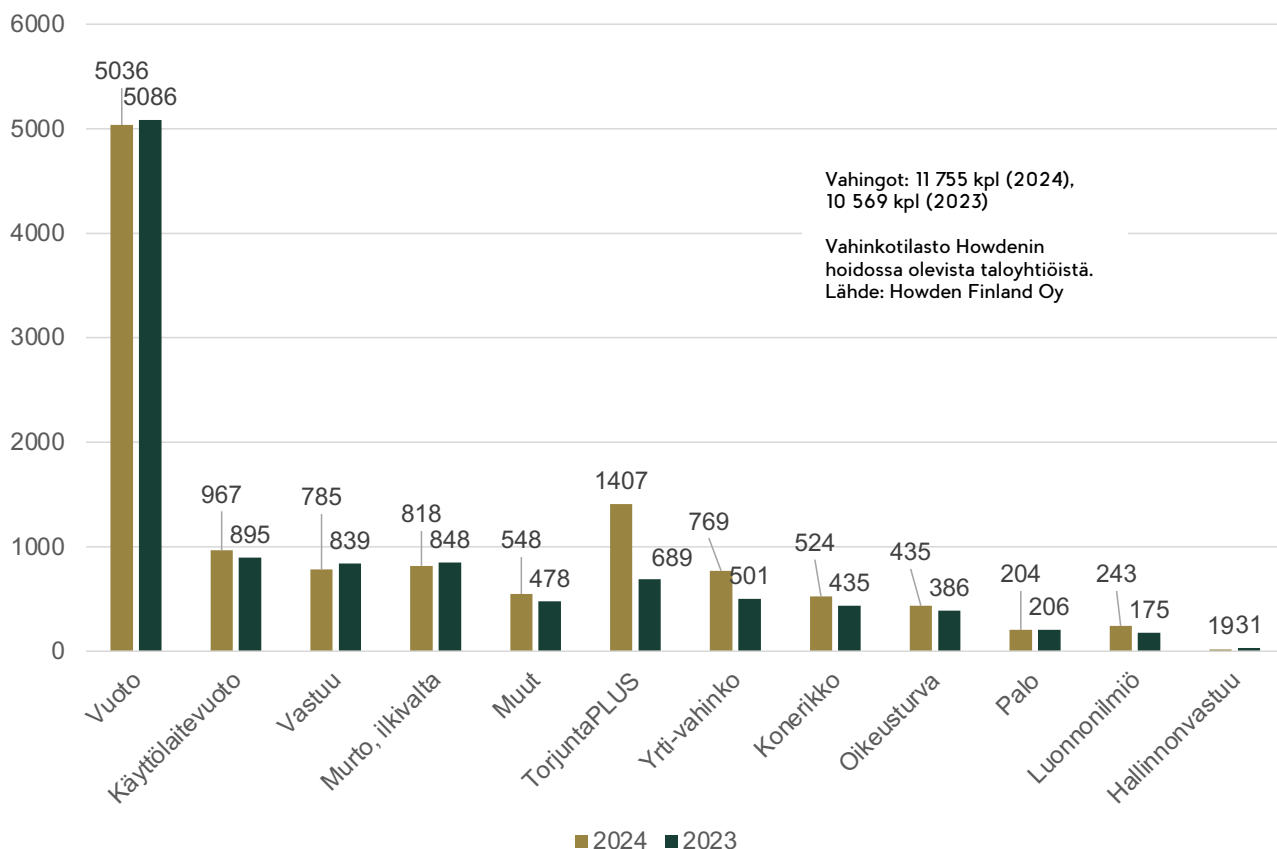
Palovahinkojen määrät ovat onneksi suhteellisen pieniä verrattuna muihin omaisuusvahinkoihin, mutta niiden aiheuttamat kustannukset sekä ihmisille aiheutuva hengenvaara ovat suuria. Vakuutusyhtiöt ovatkin kiinnittäneet erityistä huomiota paloturvallisuuteen ja palokatkoihin.

Vanhemmissa rivitaloissa huoneistokohtaiset palokatkot voivat puuttua kokonaan ja hyvin usein erilaisten läpivientien tiivistykset on tehty huonosti, eivätkä ne estä savukaasujen tai jopa palon leviämistä. Palokatkojen puuttuminen vanhemmissa rivitaloissa vaikuttaa selvästi vakuutuksen hintaan, eikä kaikki vakuutusyhtiöt halua edes tarjota vakuutusta tällaisille kiinteistöille.

Ehto- ja hintamuutokset

Vakuutusyhtiöt tekevät vuosittain tarkennuksia ehtoihin, suojeluohjeisiin ja hintoihin, jotka tulevat voimaan uuden vakuutuskauden alkaessa. Vuodelle 2025 tuli vain pieniä viilauksia joidenkin vakuutusyhtiöiden suojeluohjeisiin. Esimerkiksi ladattavien laitteiden suojeluohjeissa halutaan korostaa huolellisuutta, valmistajien käyttöohjeita ja viranomaismääräyksiä.

Latausta ei suositella tehtäväksi yöaikaan sängyn vieressä



Talkooyhtiöissä on erittäin suositeltavaa parantaa osakkaiden turvaa ryhmätapaturmaksi tai talkoovakuutuksella.

eikä paikoissa, joissa latauksen aiheuttama tulipalo estää poistumisen asunnosta. Lataus taloyhtiön yhteisissä tiloissa voi edellyttää palovaroittimia sekä alkusammutuskalustoa. Suojeluohjeet vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin.

Vaikka rakennuskustannusindeksi pysyi ennallaan, vakuutusten hinnat nousivat hieman tavallista enemmän. Vakuutusyhtiöt perustelevat hinnankorotuksia lisääntyneellä vahinkomäärällä. Korotus oli Uudellamaalla vakuutusyhtiöstä riippuen 7–19 %. Mikäli taloyhtiön vakuutuksen hintaan tehtiin vahinkotilasto- tai ikäkorotus, saattoi korotus olla jopa 20–50 %. Vakuutusyhtiöltä saattoi tulla edellistä suurempiakin korotuksia, omavastuun nostoja tai jopa vakuutuksen irtisanominen, jos he katsoivat vakuutetun kohteen liian riskialttiiksi.

TEKSTI: Asiakkuusjohtaja Antero Miikki,
Howden Finland Oy

i-i.fi



INSINÖÖRI-ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla

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

Pyydä esittely vaikka Teams-etäkokouksena



Insinööri-isännöinti Oy

www.i-i.fi

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

Ilman poistoilman talteenottoa huonelämpö puhalletaan taivaan tuuliin

Tyypillisissä 1960–2000-luvuilla rakennetuissa asuinkerrostaloissa on koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä, jossa poistoilmasta ei oteta lämpöä talteen. Tästä syystä suuri osa asuinkerrostalon sisäilmanenergiasta puhalletaankin huoneenlämpöisenä taivaan tuulin.

Vanhoissa asuinkerrostaloissa ilmanvaihdon kautta hukataan jopa 40 prosenttia rakennuksen lämpöenergiasta. Koneellinen poistoilmanvaihto on siis valtava energiahukka. Poistoilmassa oleva energia on kuitenkin mahdollista ottaa talteen ja käyttää hyväksi rakennuksen lämmityksessä.

Rakkaalla lapsella on monta nimeä

Ratkaisua, jolla poistoilmasta otetaan lämpö talteen ja käytetään se rakennuksen tai käyttöveden lämmittämiseen, kutsutaan poistoilman lämmön talteenotoksi (PILTO) tai poistoilmalämpöpumpuksi (PILP). Molemmat termit tarkoittavat samaa asiaa.

Järjestelmän toiminta perustuu siihen, että huoneenlämpöisestä poistoilmasta otetaan lämpö talteen lämmön talteenottolaitteen avulla. Talteen otettu lämpöenergia siirretään lämmönkeruuputkiston avulla lämpöpumpulle, jonka avulla talteen otettu lämpöenergia voidaan hyödyntää rakennuksen lämmityksessä tai lämpimän käyttöveden tuottamisessa. Lisäksi järjestelmään kuuluvat myös lämmön varastoisissa tarvittavat vesivaraajat. Toimiakseen lämpöpumppujärjestelmä tarvitsee myös sähköä.

Talteen otettu lämpö ei riitä koko talon lämmöntarpeeseen

Poistoilmasta talteen otettu lämpö ei riitä kattamaan koko asuinkerrostalon lämmöntarvetta. Siksi PILP:iä käytetään yleensä kaukolämmön rinnalla. Myös maalämpöä voidaan käyttää PILPin rinnakkaisjärjestelmänä. PILPin avulla voidaan kattaa jopa yli puolet vuosittaisesta lämmitysenergian tarpeesta.

PILP sopii yhteiskanavapoistoilmajärjestelmillä varustettuihin, vähintään kolmikerroksisiin taloihin, joissa on vähintään 15–25 asuntoa. Rivitaloihin PILP ei pääsääntöisesti sovellu. Teknisesti PILP-järjestelmä voidaan toteuttaa, vaikka taloyhtiö koostuisi useammasta kerrostalosta ja lämmönjakohuone sijaitsisi niistä vain yhdessä.

PILP-järjestelmän hankinta voidaan useimmiten toteuttaa täysin omana hankkeenaan. Korjaustarpeiden tuntemus on tärkeää, jotta mahdollinen PILP-järjestelmän hankinta osataan limittää oikealla tavalla tuleviin korjaushankkeisiin. Erittäin tärkeää on kiinnittää huomiota olemassa olevan ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän tai vesikaton korjaus- tai uusimistarpeisiin.

Näin edetään

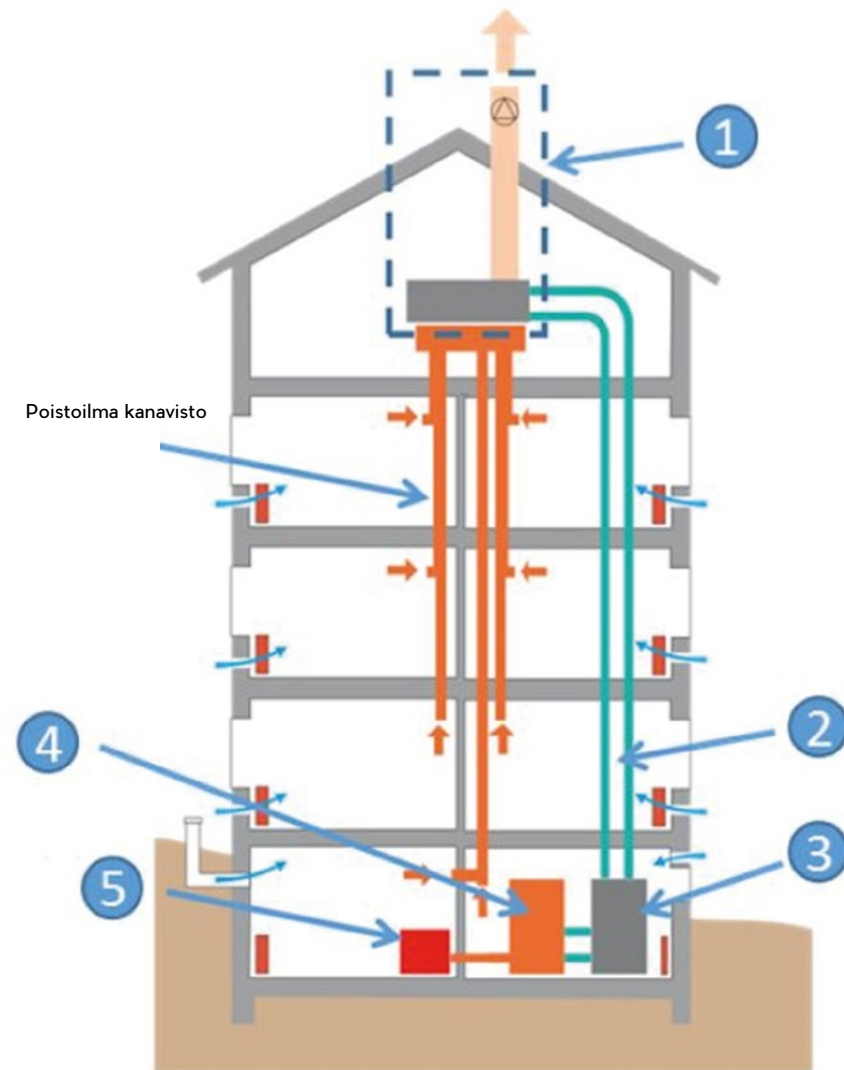
PILP-järjestelmän hankinta käynnistyy tarveselvityksellä, jossa arvioidaan, onko PILP-järjestelmän hankinta ylipäänsä mahdollista. Tämän jälkeen on hankesuunnittelun vuoro, jossa vertaillaan soveltuvia PILP-ratkaisuja ja asetetaan järjestelmän hankinnalle ajalliset, laadulliset ja taloudelliset sekä sen laajuutta koskevat tavoitteet. Hankesuunnitteluvaiheessa selvitettäviä asioita ovat muun muassa ilmanvaihdon ilmavirrat, lämmitysverkoston lämpötilat, äänitekniset vaatimukset, sähköliittymän riittävyys, rakennus- tai toimenpideluvan tarve ja kaukolämmön toimittajan vaatimukset kiinteistö-PILP-järjestelmälle.

Tekijäksi annattaa ehdottomasti valita tarveselvityksen tai hankesuunnittelun lämpöpumpputoimittajan sijaan ulkopuolinen konsultti, jolla on oltava riittävä osaaminen PILP-järjestelmiin ja niiden hankintaan liittyen.

Kannattavuutta pitää aina tarkastella tapauskohtaisesti

PILP-järjestelmän kannattavuutta voidaan tarkastella monin eri menetelmin. Pelkän suoran takaisinmaksuajan sijaan kannattaa suosia elinkaarikustannusmenetelmää, jossa huomioidaan järjestelmän investointi-, käyttö- ja huoltokustannukset järjestelmän koko elinkaaren ajalta ja diskontataan ne nykyhetkeen.

Investointikustannuksissa huomioidaan kaikki järjestelmän osat asennuksineen, rakennustekniset aputyöt sekä muut välilliset kustannukset ja mahdollisen uuden sähköliittymän hankinta. Käyttökustannuksissa huomioidaan sähkön ja korvattavan energian hinta ja sen nousu sekä



PILP-järjestelmän komponentit:

1. Lämmöntalteenottolaitteet (LTO) sisältäen puhaltimen
 2. Lämmönkeruuputkisto koteloituna (asennus esim. porrashuoneeseen)
 3. Lämpöpumppu
 4. Vesivaraaja
 5. Lisälämmönlähde, esim. kaukolämpö
- Lisäksi säätö- ja ohjausautomaatiikka (etähallinta ja -valvonta)
Lähde: Taloyhtiön energiakirja

etäseurannasta aiheutuvat kustannukset. PILP-järjestelmän huoltokustannukset ovat aina suuremmat kuin pelkän poistoilmanvaihtojärjestelmän, ja ne on aina otettava huomioon laskelmissa. Tyypillinen tarkastelu-aika on 15–30 vuotta.

PILP-järjestelmän kannattavuuteen vaikuttaa voimakkaasti sähkön hinta. Lisäksi kannattavuus vaihtelee voimakkaasti eri paikkakunnittain. Tyypillisesti toimiva PILP-järjestelmä puolittaa kaukolämmön kulutuksen. Se ei kuitenkaan tarkoita sitä, että vuosittainen taloyhtiön lämmityslasku puolittuu.

Kaukolämpöä ei kannata käyttää joka kaupungissa

Kaukolämpölasku koostuu perusmaksusta ja energiamaksusta ja kaukolämmön hinnalla ja hinnoittelumalleilla on suuret paikkakuntakohtaiset erot. Helsingissä kaukolämmön perusmaksun osuus noin 20 prosenttia ja käytetyn energian perusteella laskutettava energiamaksu noin 80 prosenttia kokonaishinnasta. Vantaalla suhdeluku on noin 50/50. Vantaalla kaukolämmön kokonaishinta on huomattavasti halvempi kuin Helsingissä. Siksi PILP-järjestelmät ovat kohtuullisen kannattavia Helsingissä, mutta yleensä tappiollisia Vantaalla.

Taloyhtiön ja sen hallituksen kannalta tärkeimpiä asioita ovat huolellinen tarveselvitys ja hankesuunnittelu sekä puolueettoman hankesuunnittelun tekijän ja valvojan valinta.

Lisätietoja aiheesta löytyy Kiinteistöliiton Poistoilman lämmöntalteenotto lämpöpumpputjärjestelmällä kerrostaloissa - ohjeesta, joka löytyy jäsensivuilta kohdasta Oppaat ja ohjeet.

TEKSTI: Janne Laksola, LVI-asiantuntija, Kiinteistöliitto Uusimaa

Painaako palovaroitinvastuu?

Mikä on riittävä määrä palovaroittimia? Miten huomioimme vanhuksat ja kuulo- ja näkövammaiset? Riittääkö tavallinen palovaroitin, vai kannattaako hankkia etävalvottu järjestelmä? Mikä niistä?

Vuoden 2025 loppuun mennessä taloyhtiöiden on otettava vastuulleen palovaroittimien asennus ja kunnossapito. Se kannattaa suunnitella ja toteuttaa huolella, etenkin kun määrää ja sijoittelua tarkentava palovaroitinasetus on yhä valmistelussa. Tarjoan taloyhtiöille riippumattomaa asiantuntija-apua ratkaisuihin vaihtoehtojen viidakossa, asiakirjojen laadinnassa ja muutoksen perehdyttämisessä asukkailla.

Minulla on pitkä kokemus pelastusalan asiantuntijana ja yhteistyöstä asumisturvallisuuden parantamiseksi. Olin mukana lakimuutoksen valmistelussa. Osaamiseni kattaa asumisen turvallisuuden teknisistä ratkaisuista ja niiden kilpailutuksesta hallinnollisiin haasteisiin. Vastuullisia ja toimivia ratkaisuja, jotka kantavat pitkälle tulevaisuuteen.

www.oikeusvarmuus.fi | kari.telaranta@oikeusvarmuus.fi | 044 736 5776



Toni Sjöblom etsii tapoja tehdä asiat paremmin

Vuoden 2024 hallituksen puheenjohtajaksi valittu Toni Sjöblom toimii puheenjohtajana 22 asunnon rivi- ja paritaloyhtiössä, jossa valtaosa asukkaista on lapsiperheitä. Hallitus kokoontuu neljästä kuuteen kertaa vuodessa.



Toni Sjöblom päätyi As Oy Helsingin Orkidean hallitukseen vuonna 2020 ja puheenjohtajana hän on ollut vuodesta 2021. Suurin syy hakeutua hallitukseen oli tyytymättömyys silloiseen isännöintitoimistoon. Työ hallituksen puheenjohtajana on ollut kiinnostavaa ja siinä on ollut mahdollisuus vaikuttaa.

Sjöblom käyttää aikaa puheenjohtajan tehtäviin kuukausittain noin viidestä kymmeneen tuntia. Yksi vakiotehtävistä on vetää yhteen kuukausittainen tiedote ja raportti energian- ja vedenkulutuksesta. Välissä on viikkoja, jolloin ei tarvitse tehdä mitään erityistä, mutta hän seuraa aktiivisesti taloyhtiön tapahtumia ja esimerkiksi huoltoyhtiön toimintaa.

Jos käynnissä on jokin urakka, työtä on luonnollisesti enemmän. Silloin aikaa menee urakan valvontaan ja yhteydenpitoon urakoitsijan ja työntekijöiden kanssa.

- Haluan pitää aktiivisesti yhteyttä urakoitsijaan ja työntekijöihin. Tärkeintä on katsoa asioiden perään ja varmistaa, että tehdään, kuten on sovittu. Haluan myös miettiä, miten asioita voisi tehdä paremmin. Olemmekin esimerkiksi vaihtaneet kaikki valot ledeihin, jolloin sähkön käyttö on lähes puolittunut, Sjöblom kertoo.

Päiväkokoukset alentavat kustannuksia

As Oy Helsingin Orkidean hallitus kokoontuu neljästä kuuteen kertaan vuodessa. Muuten yhtiön hallitus pitää yhteyttä WhatsAppilla ja sähköpostilla.

- Olemme siirtyneet päiväkokouksiin, jotka pidetään Teamsissä. Varsinainen kokous ilta-aikaan on iso kuluerä, kun isännöitsijäkin on mukana, Sjöblom toteaa.

- Puheenjohtajana toivoisin, että osakkaat osallistuisivat taloyhtiön kehittämiseen ja heittäisivät ideoita. Erilaista osaamista on kuitenkin paljon, hän jatkaa.

Hiljattain toteutettu sähköautojen latausinfrahanke oli iso ponnistus. Siinä Sjöblom hoiti kilpailutuksen ja siihen liittyvän selvitystyön itse. Projekti toteutettiin yhtiön hankkeena. Työlästä oli myös isännöinnin kilpailutus tilanteessa, jossa Sjöblom oli hallituksessa rivijäsenenä. Sjöblom huomaa

si hallitukseen mennessään, että silloisen isännöitsijän toiminta oli puutteellista. Hän puhui muut hallituksen jäsenet puolelleen isännöintitoimiston vaihtamiseksi. Sjöblom teki tarjouspyynnöt itse. Tämän jälkeen koko hallitus lähti mukaan ja osallistui aktiivisesti valintaan.

- Tarjouksia oli hankala vertailla ja haastattelut veivät aikaa. Uuden isännöitsijän myötä kulut kuitenkin laskivat ja palvelu parani merkittävästi, hän toteaa.

Kaikkein haastavinta on kuitenkin ollut, kun taloyhtiö haastoi edellisen, sittemmin vaihtoon menneen isännöintitoimiston oikeuteen. Asfaltointiurakoitsija oli hutiloinut korjaustöissä ja laskuttanut liikaa, mutta isännöintitoimisto ei puuttunut siihen ajoissa. Taloyhtiö yritti periä korvauksia suoraan urakoitsijalta, mutta sen toiminta oli ehditty lakkauttaa. Isännöintitoimisto ei vastannut laiminlyönnestä tehtyyn reklamaatioon ja tilanne päättyi lopulta juristin palkkaamiseen ja käräjäoikeussovitteluun.

- Asian parissa meni monta iltaa ja yötä ja vieläkin se nostaa verenpainetta. Tilanne oli melko absurdi, kun pieni yhtiö haastoi ison toimijan, etenkin kun isännöitsijän virheen olisi korvannut vastapuolen vastuuvakuutus. Yhtiön talous oli silloin kovilla, Sjöblom toteaa.

Sjöblomin mukaan palkitsevinta on, kun onnistuu löytämään jonkin asian, jossa tehdään jotain paremmin tai saadaan säästöjä.

- Jos asiat kiinnostavat ja haluaa vaikuttaa, niin hallituksen puheenjohtajana pääsee kyllä sitä tekemään. Hallituksessa ei olla yksin, vaan muut jäsenet ovat mukana auttamassa. Hankalissa tilanteissa on saatavilla apua. Olemme käyttäneet Kiinteistöliitto Uusimaan laki- ja rakennusteknistä neuvontaa. On hyvä, että päätöksille löytyy selkänokkaa, ja että voi perustella, että kyseessä ei ole henkilökohtainen mielipide. Itselleni on tärkeää, että taloyhtiön asioita hoidetaan hyvin ja kehitetään eteenpäin, osakkaiden kannalta tasapuolisesti ja kustannustehokkaasti.

TEKSTI JA KUVA: Taira Sjöblom-Tallus

Vuoden taloyhtiöteko -palkinto 2024 aktiiviselle viestijälle

Vuoden taloyhtiöteko 2024 myönnettiin As Oy Pohjois-Hesperiankatu 21:n hallituksessa vaikuttavalle Tanja Tiitalle. Hänen valinnassaan painoivat erityisesti poikkeuksellisen aktiivinen ja suunnitelmallinen ote taloyhtiön viestinnässä.

Tiitta on ollut mukana As Oy Pohjois-Hesperiankatu 21:n hallituksessa vuodesta 2022. Kipinä hallitustyöskentelyyn syntyi toiveesta hoitaa taloyhtiön asioita toisin.

- En ollut tyytyväinen yhtiömme viestintään. Tieto ei kulkenut ja tehdyistä toimenpiteistä oli epäselvyyttä. Välillä tuntui, että käytäväkeskustelut olivat merkittävän tietolähde, Tiitta kertoo.

Tähän haluttiin muutosta ja vuoden 2022 yhtiökokouksessa valittiin uusi hallitus. Nopeasti sen jälkeen vaihtui myös isännöitsijä. Roolit hallitustyöskentelyssä jakaantuivat luontevasti jäsenten vahvuuksien mukaan – Tiitan vastuualueeksi tuli viestintä.

Viestintäsuunnitelma auttaa

Tiitta tuli hallitukseen kylmiltään – aiempaa kokemusta taloyhtiön hallitustyöskentelystä ei ollut. Hän lähtikin hahmottamaan kokonaisuutta hyödyntämällä Kiinteistöliiton sivuilta löytyviä materiaaleja. Tavoitteena oli avoin, läpinäkyvä ja osakkaita ja asukkaita kuunteleva ote.

- Hallituksen viestintäsuunnitelman laatiminen auttoi hahmottamaan, mitä asioita on otettava huomioon ja mistä on hyvä viestiä. Tavoitteena oli luoda työkalu yhtiön nykyisen ja tulevien hallitusten käyttöön, Tiitta toteaa.

Tänä päivänä yhtiön hallitustyöskentelyssä hyödynnetään kattavaa viestintäsuunnitelmaa, joka määrittelee kohderyhmät, aiheet ja kanavat. Työkaluina ovat muun muassa sähköpostit, paperitiedotteet ja Kiinteistöliiton Taloyhtiön vuosikello. Asukassivusto Viilu, Facebook-ryhmä ja ilmoitustaulut tukevat tiedonkulkua, ja yhteydenpito onnistuu myös sähköpostitse tai perinteisellä postilaatikolla. Puhelimitse palvelee isännöinnin asiakaspalvelu. Suunnitelma täydentyy koko ajan.

- Viestinnän vuorovaikutteisuus varmistetaan kyselyillä. Saatu palaute on johtanut muun muassa yhteisten tilojen varauskäytäntöjen uudistamiseen. Parhaillaan on käynnissä varastokomeroiden uusjako. Suunnitteilla on myös uusia parannuksia, kuten runkolukituksia pyörille ja kaiteet porraskäytäviin, Tiitta jatkaa.



Puheenjohtajan rooli viestinnän onnistumisessa on ollut keskeinen.

Toiminnan läpinäkyvyys ja selkeys

Hallituksessa on ollut helppo toimia. Tiitta kiittelee, että hallituksen puheenjohtaja on alusta asti luonut selkeät ja avoimet toimintatavat, yhteisen suunnan ja prioriteetit. Puheenjohtajan rooli viestinnän onnistumisessa on ollut keskeinen. Toimiva yhteistyö hallituksen, isännöinnin ja huoltoyhtiön välillä on mahdollistanut asioiden tehokkaan edistämisen.

Entä mitä vinkkejä Tiitta antaisi muille hallitustyöhön? Entä osakkaille?

- Hallitustyöskentely tarjoaa mahdollisuuden vaikuttaa ja oppia. Suosittelem Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyyttä, sillä heillä on paljon hyödyllisiä materiaaleja, joista on apua käytännössä. Myös juridisia ja teknisiä neuvontapalveluita olemme käyttäneet ahkerasti, Tiitta kehuu.

Osakkaiden Tiitta toivoisi muistavan, että yhtiöstä huolehtiminen kuuluu kaikille. Esimerkiksi ilmoittamalla vioista ja noudattamalla yhteisiä sääntöjä varmistetaan, että yhtiö pysyy kunnossa. Se olisi kaikkien etu.

TEKSTI JA KUVA: Taira Sjöblom-Tallus



Jäsenet ottivat kantaa kuntavaalien aiheisiin



MIKA HEIKKILÄ
Toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Uusimaa

Kunnissa tehdään paljon päätöksiä, joilla on suora vaikutus ihmisten arkeen sekä kustannusten että toimivuuden kannalta. Esimerkiksi tiestön kuntoon, vesi- ja jätehuoltoon sekä ympäristön turvallisuuteen liittyvät asiat hoidetaan joko hyvin tai huonosti kunnan vastuulla olevassa koneistossa, jota kuntavaaleissa valitut poliitikot ohjaavat.

Kiinteistöliitto Uusimaa pyrkii omalta osaltaan tunnistamaan jäsenten kannalta tärkeimmät kysymykset ja pitämään niitä esillä aina ehdokkaiden ja median suuntaan viestittäessä. Varmistuaksemme jäsenten näkemysistä juuri tällä hetkellä kysimme loppuvuodesta jäsenistömme kantoja teemalla "asuminen ja kuntavaalit". Saimme Helsingin, Espoon ja Vantaan alueilta noin 850 vastausta.

Yksi aivan ydinkysymyksistä kyselyssä oli "Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät asumiseen liittyvät kysymykset kunnassasi?"

Vastaajat nostivat kärkeen seuraavat viisi aihetta tässä järjestyksessä.

1. Kiinteistökustannukset (kiinteistöverot, jäte- ja vesimaksut, sähkö ja lämmitys)
2. Katuverkoston kunto ja kunnossapito
3. Kunnan omistajapolitiikka ja kuntayhtiöiden, kuten kuntaomisteisten vesilaitosten ja energia-yhtiöiden päätökset
4. Ikääntyvien ihmisten asumisen edellytykset omassa kodissaan
5. Asuinalueiden turvallisuus

Näistä aiheista kulujen kasvun hillintä oli aivan selkeä ykkösen kaikissa kaupungeissa. Sen nosti viiden tärkeimmän listalle 62 prosenttia kaikista vastaajista. Yhtä selkeä kakkonen oli katuverkoston kunto ja kunnossapito 42 prosenttia vastaajista. Muut aiheet olivat tasaisemmin edustettuina 15–20 prosentilla.

Kyselyssä esitettiin myös joitakin väittämiä, joista pari otosta. Väitteestä "asumisen kustannukset ovat karanneet käsistä" jokseenkin tai täysin samaa mieltä oli 71 prosenttia sekä Helsingin että Vantaan vastaajista. Väite "kuntani tulee panostaa siihen, että asumisen kustannukset eivät nouse" sai vielä vankemman tuen. Jokseenkin tai täysin samaa mieltä oli 84 prosenttia helsinkiläisistä, 81 prosenttia vantaalaisista ja 80 prosenttia espoolaisista vastaajista.

Kuntavaaliehtokkaat kuuntelevat äänestäjiä valppaasti näin vaalien alla.

Kuinka kiinteistökuluja voidaan hillitä?

Kiinteistöverot sekä lämmitys-, vesi-, sähkö- ja jätehuollon kustannukset ovat hieman runsaat puolet keskimääräisen kerrostaloyhtiön hoitokuluista. Näiden hinnat määrätään pääsääntöisesti suoraan kunnissa tai niiden omistamissa yhtiöissä. Siksi kuntien päätöksillä on suuri merkitys taloyhtiöiden hoitokulujen kannalta.

Kuntavaalien lähestyessä myös jokaisen jäsenemme edustajan kannattaa tilaisuuden tullen nostaa keskusteluun näiden kulujen merkitys ja mahdollisuus vaikuttaa niihin. Kuntavaaliehtokkaat kuuntelevat äänestäjiä valppaasti näin vaalien alla. Kunnan ja niiden yhtiöiden tehokkuus ja tarkoituksenmukainen toiminta ovat avain kiinteistökustannustason kohtuullisuuteen.

Kiinteistöliitto Uusimaa tekee osaltaan parhaansa näiden teemojen esiin nostamiseen kannanotoilla ja kirjoituksilla. Järjestämme myös kaksi vaalipaneelia neljän suurimman puolueen kanssa ainakin Helsingissä 20.3. ja Espoossa 31.3.

Tarkemmat kyselyn tulokset löytyvät: [kiinteistoliitto.fi](https://www.kiinteistoliitto.fi)



Ikkunoiden korjaamisen
asiantuntija ja ammattilainen

SELIK NOVA

- Puu-alumiini -ikkunoiden huoltotyöt (kaikki valmistajat)
- Puu-ikkunoiden huoltotyöt
- Käyntien sovitus
- Aukipitolaitteiden 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
- Räätelöidyt ratkaisut
- Ikkunoiden ja ovien kuntokartoitukset

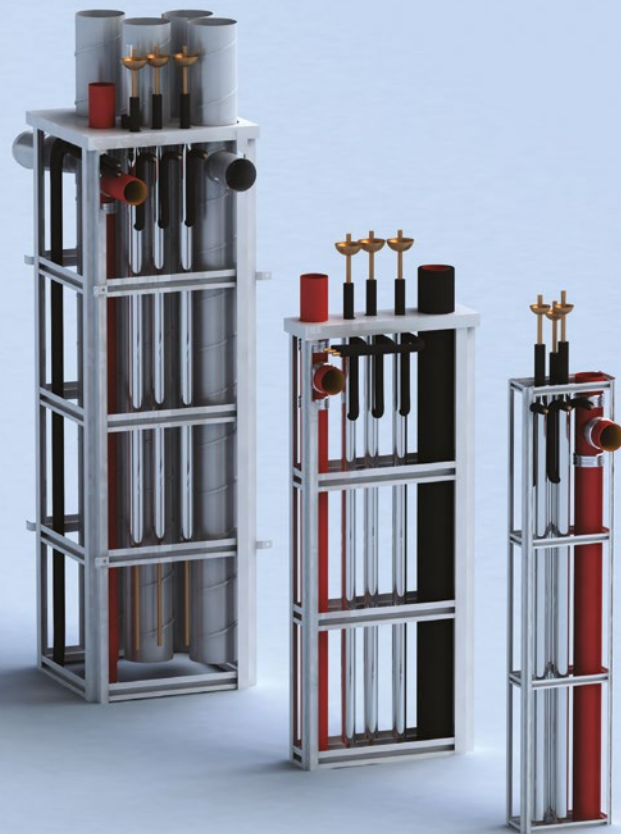


SELIK NOVA OY | Trappukorventie 8, 04220 Kerava
info@seliknova.fi | 040 516 84 18

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

SILOTEK®

SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI



**Putkiremontteihin
laadukkaat ja nopeuttavat
valmiselementit.**

**Vuoden putkiremontti
voittajakohteissa 2009,
2012, 2015, 2017 ja 2018**

**Löydä
UUSI ULOTTUVUUS
www.silotek.fi**

Silotek Oy
Mestarintie 4, VANTAA
puh. 040 833 5282
info@silotek.fi



Isännöintipalvelun kilpailutus

Sanat ”isännöinnin kilpailutus” herättävät ajatuksia ahdistuksesta toivoon. Ahdistusta nykytilasta, kun isännöitsijätoimiston kanssa asiat eivät suju ja että isännöintipalvelu pitäisi kilpailuttaa ja siitä, mistä löytää taloyhtiölle sopivan toimiston? Ja myös toivoa, että jossain on meille sopiva isännöitsijätoimisto.

Olen ollut mukana kahdessa taloyhtiömme isännöinnin kilpailutuksessa. Ensimmäisen kilpailutuksen hoidimme täysin itse. Pohdimme, mitä asioita haluamme kysyä tarjouspyynnössä. Tein Excelin, johon kokosin vastauksia. Tehtävä ei ollut helppo. Pyynnöstä huolimatta tarjoukset vaihtelivat paljon. Osa isännöitsijätoimistoista tuntui lähettäneen heidän normaalin tarjouksensa, eivätkä olleet huomioineet tarjouspyynnön asioita lainkaan.

Meklari apuun kilpailutukseen

Toisella kertaa päädyimme pyytämään apua Isännöintimeklari Oy:ltä. Kerroimme perustietoja taloyhtiöstä ja toiveistamme uudelle isännöitsijälle. Saimme listan isännöitsijätoimistoista, jotka olivat noin 20 kilometrin säteellä taloyhtiöstämme. Valitsimme listalta yhdeksän isännöitsijätoimistoa, joille tarjouspyyntö lähetettiin. Isännöintimeklari on tehnyt ohjelmiston, johon isännöitsijätoimistot syöttävät tiedot. Ohjelmisto on tehty niin, että se pisteyttää asioita tärkeyden mukaan. Saimme yhteenvetdon, johon oli koottu tiedot niin hinnoista kuin isännöitsijätoimiston tarjoamista

palveluista. Sen perusteella päätimme, keiden kanssa aloitamme haastattelut. Tarjouksissa oli myös pyydetty nimeämään isännöitsijä, joka alkaisi hoitaa taloyhtiömme asioita.

Haastatteluiden tärkeys

Haastatteluissa punnitaan ihmistuntemus. Ensimmäisellä kerralla saimme hyvän vaikutelman isännöitsijätoimistosta ja isännöitsijästä. Totuus paljastui, kun varsinaisen arki alkoi. Jälkikäteen ajateltuna, meidän olisi ehkä ollut parempi myös haastatella useampi isännöitsijätoimisto.

Isännöintimeklarilta voi lisämaksusta ostaa muun muassa haastatteluiden sopimisen, kysymyslistan ja sopimuksen arvioinnin. Päädyimme sopimaan haastattelut itse ja teimme itse listan kysymyksistä. Oli mielenkiintoista nähdä miten isännöitsijätoimistot reagoivat haastattelupyyntöön. Lähetin parille toimistolle eräänä keskiviikkona noin klo 18.30 ehdotuksia tapaamisajoina. Toisen kanssa saimme sovittua tapaamisen seuraavana aamuna. Toiselta saimme viikon päästä keskiviikkoamuna vahvistuksen. Kaikki on suhteellista mutta tässä tapauk-

Vinkkejä kilpailutukseen

Haluatko hoitaa kilpailutuksen itse tai haluatko apua?

- Jos kilpailutatte itse, kannattaa tarkkaan pohtia tarjouspyynnön sisältöä. Erillisveloitettavien palveluiden vertailuun voi tehdä niin sanotun ostoskorityyppisen ratkaisun, esimerkiksi katsoa kuinka paljon teillä on ollut kokouksia (pituus ja kellonaika), onko tiedossa korjaushankkeita ja niin edelleen. Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenen kannattaa tutkia jäsensivujen tarjontaa. Siellä on muun muassa verkkokurssi isännöintipalvelun kilpailuttamisesta. Suomen Kiinteistöliitto on julkaissut isännöintipalvelun osto-oppaan, joka löytyy avoimilta nettisivuilta www.kiinteistoliitto.fi/media/
- Kilpailutukseen voi hakea apua muun muassa Isännöintimeklari Oy:stä, OptiMate Oy:stä ja Isännöinti-

liiton ohjesivustolta haeisannointia.fi/hankintaohje/

- Milloin irtisanotaan nykyinen, milloin lähetetään tarjouspyynnöt, kuinka paljon annetaan vastausaikaa, kuinka paljon aikaa tarvitaan haastatteluun? Kannattaa varmistaa, että hallituksen jäsenten kalentereista löytyy aikaa, eikä ajankohtaan osu lomia. Uusi isännöintitoimisto tarvitsee vähintään kuukauden uuden asiakkuuden perustamiseen, esimerkiksi pankkiyhteyksien järjestelyyn menee helposti 2-3 viikkoa.
- Sopimus kannattaa antaa juristille arvioitavaksi, jos on epävarma, onko isännöintitoimiston ehdottama sopimus hyvä. Kannattaa varmistaa, että juristi on perehtynyt asunto-osakeyhtiölakiin. Jos taloyhtiö on Kiinteistöliitto Uusimaan jäsen, voi taloyhtiö pyytää juristeja arvioimaan sopimuksen maksua vastaan.

sessä hallitus katsoi, että jos potentiaalisen asiakkaan tapaamisajankohdan sopimiseen menee viikko, miten arki sitten sujuu?

Loppujen lopuksi haastattelimme kolme isännöitsijää ja nimenomaan heidät, jotka oli tarjouksissa nimetty. Koko prosessi on hyvä aikatauluttaa alusta loppuun, jotta kaikki

pääsevät osallistumaan haastatteluihin. Teimmekö tällä kertaa oikean päätöksen? Aika näyttää.

TEKSTI: Anne Suomi

As Oy Mäkilinjan hallituksen jäsen

KUVA: Bigstock

Uudenmaan
Infrapalvelut tarjoaa
kokonaisvaltaiset
maan- ja
viherrakentamisen
palvelut
asunto-osake- ja
kiinteistöyhtiöille.



Ratkaisemme asiakkaidemme ongelmia, emme luo niitä.

KESTÄVIÄ
RATKAISUJA
TALOYHTIÖILLE
UIP.FI



Palovaroitin jokaiseen taloyhtiön asuntoon 2026

Pelastuslaki uudistui 1.1.2024 ja toi mukanaan sen, että palovaroittimien kunnossapitovastuu siirtyy osakkaalta taloyhtiölle. Siirtymäaika on kaksi vuotta, tämän vuoden loppuun, joten viimeistään nyt olisi yhtiön aika toimia. 1.1.2026 alkaen on vastuu yhtiöllä.

| Palovaroitinohje rakennuksen omistajalle | |
|---|---|
| Sisältö | |
| 1. Mikä muuttuu ja milloin | 2 |
| 2. Mistä rakennuksen omistaja vastaa | 2 |
| 3. Oikeus päästä huoneistoon | 3 |
| 4. Mistä asukas vastaa | 3 |
| 5. Vastuu erikoistoiminteista palovaroittimista | 3 |
| 6. Mitä siirtymäaikana on hyvä tehdä | 4 |
| 7. Voiko rakennuksen omistaja ottaa vastuulleen asukkaan hankkimat palovaroittimet | 5 |
| 8. Mitä on syytä huomioida palovaroittimia valittaessa | 5 |
| 9. Miten paloturvallisuutta voi vapaaehtoisesti parantaa lain edellyttämästä minimitasosta | 6 |
| 10. Voiko rakennuksen omistajan vastuun siirtää yhtiöjärjestyksellä tai vuokrasopimuksella asukkaalle | 6 |
| Lähteet | 7 |
| Lisätietoa | 7 |

Julkaistu 15.4.2024

1

🔗 Kiinteistöliitto on ollut mukana julkaisemassa Kiinteistön omistajan palovaroitinohjeen. Tämä löytyy jäsensivuilta kohdasta oppaat ja suositukset (Oppaat ja ohjeet).

Muutos koskee vain paristokäyttöisiä palovaroittimia. 1.2.2009 tai sen jälkeen rakennusluvan saaneissa asuinrakennuksissa on sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä, joka kuuluu perusjärjestelmänä jo nykyisin rakennuksen omistajan vastuulle. Tältä osin vastuu säilyy ennallaan.

Jos ja kun yhtiössä on asennettu varoittimet hyvissä ajoin ennen kunnossapitovastuun lainmukaista siirtymistä, voi yhtiö selvytyden vuoksi nimenomaisesti päättää ottaa ne vastuulleen, jos hallitus tai halutessaan yhtiökokous niin päättää. Tämä onkin suositeltava ratkaisu.

Päätöksenteko

Palovaroitinten hankinnasta voidaan päättää hallituksessa, mutta asia voidaan myös viedä yhtiökokouksen päätettäväksi. Kun yhtiön vastuu tulee suoraan lain velvoitteesta, ei päätöksenteko siis vaadi yhtiökokousta, elleivät kustannukset palovaroittimien hankinnasta ja asentamisesta ole yhtiön kokoon ja talouteen nähden merkittäviä, jolloin kustannusten myös tulisi näkyä budjetissa.

Tarkastaminen ja vastuut

Kun varoittimet on asennettu, asukas vastaa varoittimien toimivuuden testaamisesta. Tarkistus tulisi tehdä valmistajan suositusten mukaisesti, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Myös varoittimen puhdistaminen pölystä ja liasta kuuluu asukkaalle, mutta paristoa ei saa itse poistaa eikä varoitinta irrottaa.

Yhtiö voi ottaa vastuulleen ja huolehdittavakseen esimerkiksi vuosittaisen tarkastamisen ja tätä kunnossapitotyötä varten yhtiöllä on oikeus päästä huoneistoon.

Jos varoittimen patteri loppuisi ennen laitteen määräaikaa, täytyy osakkaan ilmoittaa siitä normaaliin tapaan viipymättä isännöitsijälle tai hallitukselle, joka huolehtii, että yhtiö vaihtaa pariston.

Varoittimien asentaminen

Pelastuslaki ei edellytä, että varoittimet asentaisi ammatti-asentaja, mutta suositeltavaa on käyttää ammattilaista, jotta yhtiö tietää, että oikeat laitteet on asennettu oikein. Koska

kunnossapitovastuu on jatkossa yhtiöllä, myös pienissä yhtiöissä on suositeltavaa, että yhtiö asennuttaa palovaroittimet.

Jos asukkaalla on ennestään varoittimia huoneistossaan, on hänellä oikeus halutessaan jättää ne paikoilleen. Kyse on silloin ylimääräisistä, osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvista palovaroittimista. Käytännön syystä tällaisessa tilanteessa voi olla hyvä dokumentoida esimerkiksi pohjapiirustuksen avulla, missä yhtiön asennuttamat palovaroittimet sijaitsevat. Dokumentaatiota säilytetään, kuten muitakin yhtiön asiakirjoja.

Jos asukkaalla on ennestään uudehkoja varoittimia asunnossaan ja yhtiö haluaa ottaa ne kunnossapitovastuulleen, yhtiön täytyy tarkistaa, että jokainen palovaroitin täyttää lainsäädännön kriteerit ja niitä on riittävä määrä ja että ne on sijoitettu asianmukaisesti. Koska kunnossapitovastuu on yhtiöllä, suositellaan uusien varoittimien asentamista. Näin voidaan varmistaa laitteen ikä ja toimintakunto.

Käytännössä vähänkin suuremmissa yhtiöissä taloyhtiön on todennäköisesti huomattavasti helpompaa ja tarkoituksenmukaisempaa uusia kaikki palovaroittimet kerralla. Tällöin taloyhtiössä tiedetään varmuudella kaikkien varoittimien vaatimustenmukaisuus sekä varoittimien ja niiden paristojen jäljellä oleva käyttöikä. Tällöin taloyhtiön on myös helpompi jatkossa huolehtia kaikkien paristojen ja palovaroittimien uusimisesta samanaikaisesti.

Varoittimen puuttuessa

Jos vuoden 2026 alkuun mennessä ei taloyhtiössä ole asennettu palovaroittimia, voi pelastusviranomainen antaa siitä huomautuksen ja kehotuksen asian korjaamiseksi. Mikäli yhtiössä sattuisi tulipalo, olisi tilanne vakavampi ja yhtiön johto voisi joutua tästä vastuuseen. Yhtiön johdon, eli hallituksen ja isännöitsijän vastuulla on huolehtia siitä, että yhtiön kiinteistö ja rakennukset ovat turvallisia ja tämä sisältää myös vastuun paloturvallisuudesta huolehtimisesta.

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Bigstock

Juttuun on haastateltu Minna Anttilaa, joka toimii Suomen Kiinteistöliitossa vanhempana lakimiehenä.

EST. 2010

Pihapiirisi ammattilainen tuhansien työmaiden kokemuksella

PUUNKAATOPALVELU.COM

- PUUNKAADOT & HOITOLEIKKUUT
- PUIDEN KUNTOARVIOINNIT
- KANNONJYRSINTÄ
- VIHERPALVELUT

Soita: 044 730 5656

Tilaa ilmainen tarjouskäynti!

Lue lisää hinnoittelustamme verkkosivuiltamme

Olemme mukana
Taloyhtiö2025
-tapahtumassa
Helsingissä
29.4.2025

PYSÄKÖINTITURVA

Aina on vaihtoehto

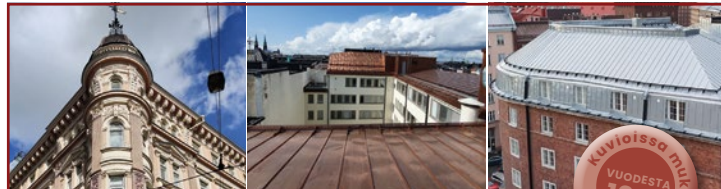
Palvelumme on tilaajalle ilmainen!

Pysäköintiturva pk-seutu
puh. 050 586 7137

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

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

PARKKIPISTE



Kuvioissa mukana
VUODESTA
1997



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**

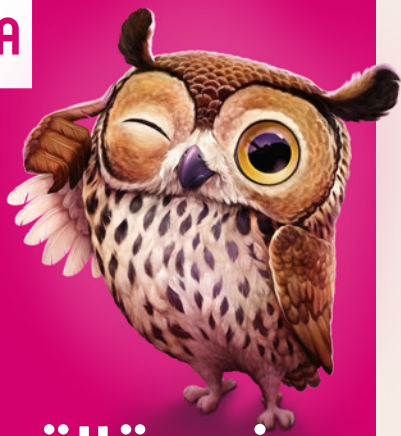
www.treuthardt.fi



Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy | 09 737 205 | treuthardt.fi

suunnittelu | valvonta | kuntotutkimukset | hankesuunnittelu
väritutkimukset | kustannusarviot | rakennuttajatehtävät | kilpailutus

DNA



**Ei pöllömpi
määrä
palveluita!**

**DNA:lta monipuoliset
palvelut kiinteistöille
ja taloyhtiöille**

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

Nettiyhteys on nykypäivän välttämättömyys

DNA Netti taloyhtiösopimuksella on kustannustehokas tapa saada koko taloyhtiö nettiin samanaikaisesti. Järkevä netin perusnopeus sisältyy vastikkeeseen ja asukkaiden valittavana on kattava valikoima netin eri nopeuksia.

Tiesitkö? Laajakaistaoperaattoreiden EPSI Rating -toimialatutkimuksen mukaan DNA:lla on uskollisimmat ja tyytyväisimmät laajakaistaliittymien kuluttaja-asiakkaat.

Teemme taloyhtiön arjesta sujuvaa uusilla ratkaisulla kuten Wattisen äylämmitys ja Kodinportin asukasviestintäratkaisu.

Valitse DNA:n Wattinen Palovaroittimet

Pelastuslaki muuttuu ja tuo taloyhtiölle uusia vastuita. Asukkaille häiriötön palovaroitinten etävalvonta on kiinteistölle vaivaton ja turvallinen tapa varmistaa laitteiden toiminta. Wattisen järjestelmä hälyttää viallisista laitteista ja hallintapaneeli kertoo kaikkien palovaroitinten tilatiedot reaaliaikaisesti.

Lue lisää ja pyydä tarjous wattinen.fi/palo

Pääkaupunkiseudulla paikalliset yhteyshenkilömme auttavat valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut.



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



Mika Vilkkunen
Myyntipäällikkö
044 044 5009
mika.vilkkunen@dna.fi



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

Täydennysrakentamalla kehitetään asuinalueita



AIJA TASA
johtaja, asuminen ja lakiasiat
Kiinteistönomistajat ja
rakennuttajat Rakli ry

Asuinympäristöillä, niiden turvallisuudella ja viihtyisyydellä on valtava merkitys. Siksi ei olekaan yhdentekevää, miten luomme edellytyksiä kestäväälle, vastuulliselle ja ilmastonäkökohdat huomioon ottavalle kaupunkikehitykselle, jossa asukkaille on tarjolla heidän toiveitaan ja tarpeitaan vastaavia koteja ja asumisen ratkaisuja erilaisiin elämäntilanteisiin ja kohtuullisilla kustannuksilla.

Turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö rakentuu monesta tekijästä. Kaikki lähtee hyvästä yhdyskuntarakenteesta ja suunnittelusta, kuten esimerkiksi rakennusten turvallisuutta luovasta sijoittelusta, valaistuksesta, toimivista kulkuyhteyksistä ja kutsuvista julkisista ulkotiloista, joista ei muodostu epämääräisiä ei-kenenkään-maita. Kun oman asuinalueensa kokee viihtyisäksi ja itselle tärkeäksi, siitä pitää myös eri tavalla huolta.

Turvallisuutta luo myös asuinalueen monipuolinen asuntotarjonta ja asukasrakenne. Kun asuntotarjonta vastaa eri elämänvaiheiden tarpeisiin, oli sitten kyse lapsiperheistä, nuorista, aikuisista tai ikääntyneistä, alue pysyy elävänä. Monipuolinen asuntotarjonta takaa myös sen, että tutulta alueelta ei elämäntilanteen muuttuessa tarvitse lähteä pois etsimään uutta kotia. Tämä kiinnittää alueeseen ja tuo pysyvyyttä.

Tärkeä elementti ovat myös palvelut. Jos uudella asuinalueella ei ole tarjolla arjen palveluita, esimerkiksi kauppoja tai päiväkotia, ei ole helppoa houkutella asukkaita, joille lähipalvelut ovat sujuvan arjen edellytys. Ja toisaalta, miten kiinnittyä alueeseen tai tuntea se kodikseen, jos arkeen kuuluvat asiat kauppamatkoista harrastusrienteihin ovat hajallaan. Palveluilla on myös merkittävä rooli segregaaion ehkäisemisessä.

Täydennysrakentaminen on yksi merkittävä keino kehittää asuinalueita, lisätä niiden elinvoimaisuutta ja vetovoimaa sekä mahdollistaa parempaa palvelutarjontaa. Täydennysrakentamalla saadaan usein monipuolistettua alueen asuntotarjontaa ja se edesauttaa myös

segregaaion ehkäisemisessä. Olemassa olevan infran ja yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen on resurssiviisasta ja kestäväää. Tiivis rakentaminen ja hyvä palvelutarjonta vähentävät myös liikkumisen tarvetta. Täydennysrakentaminen mahdollistaa asuintalojen perusparannuksia, jotka samalla lisäävät alueiden viihtyvyttä, asumisen laatua ja tätä kautta turvallisuutta.

Täydennysrakentaminen ja joustavat kaavoitusratkaisut estävät myös ei-kenenkään-maan muodos-

tumista. Tyhjät tontit tai liiketilat eivät lisää minkään alueen viihtyisyyttä tai turvallisuutta, päinvastoin. Käyttötarkoituksen muutokset ja väliaikaisratkaisuiden helpottaminen kaavoituks-

sessä tuovat elämää tiloihin, jotka ovat sitä ennen houkutteleet lähinnä ilkeävaltaa tai niitä on jopa karrettu. Esimerkiksi useamman vuoden kestäväää kaavamutosta odottavalle alueelle voidaan väliaikaisesti sallia käyttöä, joka elävöittää ympäristöään. Tästä voi mainita hyvinä esimerkkeinä Espoossa Keran alueen ja Tampereella Hiedanrannan.

Lopulta ne ovat ihmiset, jotka tekevät turvallisen ilmapiiirin. Kaupunkisuunnittelu luo puitteet, kuten viihtyisät katutilat ja toimivan infran, mutta on myös huolehdittava siitä, että ihmiset tuntevat olevansa kotonaan ja haluavat huolehtia omasta asuinympäristöstään. Usein sanotaan, että jos kulkeminen on turvallista lapsille, se on turvallista kaikille. Suomi on tässä suhteessa ollut positiivinen poikkeus moniin muihin maihin verrattuna. Pidetään siitä kiinni.

Täydennysrakentaminen on yksi merkittävä keino kehittää asuinalueita.

Aika uusia **elementtisaumat**?
Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO

SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

Julkisivusaumojen uusiminen on tärkeä osa hyvää kiinteistönhoitoa. Saumapartio Oy toteuttaa laadukkaita elementti- ja uusintasaumaukset kokemuksella, ammattitaidolla ja kustannustehokkaasti.

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi

Juha Moilanen / 040 528 7937



tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

**SYS
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTIÖ

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

Sitratori 5 (4. krs),

00420 **HELSINKI**

Puh. 010 – 420 2252

Puusepänkaarre 2,

06150 **PORVOO**

Puh. 010 – 420 2254

www.sysaudit.fi

PORVOO

HT Christoffer Aarnio... 040 040 6852

HT Marlene Backman... 045 315 0626

**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.

VANTAA

Uranuksenkuja 1 D

01480 Vantaa

puh. (09) 354 01300

vantaa.myynti@katman.fi

KATMAN

Kotipaikka: Oulu

Y-tunnus: 1826274-6

etunimi.sukunimi@katman.fi

www.katman.fi

Parasta on palaute

Jäsensihteeri Niina Majamaa saa hyvän mielen, kun taloyhtiötä on voinut auttaa ihan konkreettisesti

Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen jäsensihteeri Niina. Olen kotoisin Lempäälästä, jossa asuimme vanhempieni kanssa omakotitalossa. Päädyin Lohjan, Rovaniemen ja Tampereen kautta Helsinkiin. Viimeiset kymmenen vuotta olen asunut mieheni kanssa Espoossa, ensin pitkään rivitalossa ja nyt kohta vuoden uudessa kerrostalossa. Lumitöitä on tullut vuosien saatossa tehtyä paljon ja nyt osaankin arvostaa, kun huoltoyhtiö hoitaa työn eikä siihen tarvitse ryhtyä kotiin tullessa.

Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Olin pitkään töissä urheilujärjestössä ja halusin nähdä muutakin alaa. Ehdin kartuttaa työkokemusta muutamissa muissa paikoissa, ja kun reilu kuusi vuotta sitten haettiin jäsensihteeriä pitkään tehtävässä olleen Ritvan seuraajaksi, minut valittiin. Tykkään työskennellä järjestöissä, sillä aiheesta riippumatta työtehtävät ovat hyvin samankaltaisia.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Tässä työssä on parasta mukavat ja asiansa osaavat työkaverit. Meillä on hyvä porukka ja on kiva mennä töihin Annankadun viihtyisiin tiloihin. Tykkään olla myös mukana erilaisen tapahtumien, erityisesti livetilaisuuksien, järjestelyissä. Tilaisuuksissa on kiva tavata jäseniä kasvokkain ja samalla saa uutta virtaa normaaliin toimistotyöskentelyyn. Parasta on myös, kun saadaan palautetta, että taloyhtiöllä on ollut palveluista hyötyä. Siitä tulee hyvää mieli ja tunne, ettei tehdä turhaan töitä. On mukavaa, kun pystytään auttamaan konkreettisesti. On mielenkiintoista nähdä, miten järjestelmien kehittäminen ja tekoälyn hyödyntäminen muuttavat tulevaisuudessa omia työtehtäviä sekä mitä vaikutuksia siitä on isommassa kuvassa.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Monesti asioissa voisi auttaa yhteistyökyky ja hyvä henki. Kaikkien intressi on kuitenkin sama eli toimia taloyhtiön parhaaksi. Asuminen ja kaikki tekeminen on mukavampaa, kun kaikilla on positiivinen suhtautuminen asioihin. Näin vaikeidenkaan asioiden selvittäminen ei ole silloin niin haastavaa. Aktiivisia nuoria olisi hyvä saada mukaan koke-



neempien hallitusten jäsenten joukkoon. Olisi hyödyllistä päivittää taloyhtiön vastuuhenkilöiden tietoja, niin kaikki saisivat ajankohtaiset tiedotteet ja pääsisivät käyttämään hyväksi todettuja palveluitamme.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Vapaa-ajalla harrastan liikuntaa, nuorempana tuli kilpailuakin eri lajeissa. Nykyisin suosikkilajeja on tennis, padel, hotjooga ja kuntosali. Kavereiden kanssa on myös kiva käydä erilaisissa kulttuuritapahtumissa. Matkusteleminen ja siten uusien paikkojen näkeminen on lomalla parasta. Aurinkoa pitää päästä näkemään Suomen pitkän syksyn ja talven aikana.

Mitä teen työssäni...

Olen jäsensihteeri ja pidän yllä kollega Annen kanssa jäsenrekisteriä ja jäsenpalveluiden asiakaspalvelua. Vastuulleni kuuluu jäsenmaksulaskutus. Osa työpäivistäni menee lakitiimin assistenttina avustaen toimeksiantoviestien kanssa ja kuukausittain teen laskutuksen kirjallisista toimeksiannoista.



Termotohtori.fi



**LÄMMITYSVERKOSTOJEN TÄYTÖT JA
HUUHTELUT HAPETTOMALLA VEDELLÄ
AIRSEPEX®-TEKNIKKAA SOVELTAEN:**

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

**PATTERIVERKOSTON TARKKA
PERUSSÄÄTÖSUUNNITTELU:**

- Urakan läpivienti kokonaispalveluna, tasaiset lämpötilat, äänetön verkosto, asumismukavuutta, säästää energiakuluihin joskus jopa 15%.

Lisätiedot: www.termotohtori.fi
asiakaspalvelu@termotohtori.fi
Puh. 044 237 2979, 0400 292945

UUDENMAAN PIHAPUU

**- Kesellä kaupunkia,
lähellä luontoa -**

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

p. 045 145 2622



Lounea
VALOKUITU

**Täyden palvelun
valokuitu taloyhtiöön**



esim. **500M**
laajakaista +
kaapeli-TV

Sisältää
WiFi-
pääte-
laitteet!

14⁹⁵ /kk
/huoneisto

Liittyminen alk. 0 €

Kysy lisää paikalliselta
Lounea taloyhtiömyyjältäsi



Marko Hahl
Taloyhtiöratkaisut
puh. 044 7733 545
marko.hahl@lounea.fi



LOUNEA.FI/TALOYHTIOT

Taloyhtiöt, joissa on nykyaikainen sisäverkko CAT5e tai uudempi tai valokuitu, liittyminen 0 €. Taloyhtiöt, joissa ei nykyaikaista sisäverkkoa, liittyminen 5,50 €/kk/huoneisto 60 kk ajan. Kampanja saatavilla vain uusiin taloyhtiösopimuksiin.





MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Sähköajoneuvon lataus ja kustannusten kohdentaminen

Sähköajoneuvon lataaminen omassa parkkiruudussa on arkipäivää jo monessa taloyhtiössä. Selvää lienee myös se, että latausenergia tulisi veloittaa lataajalta, sillä eihän bensiautoakaan tankata yhtiön laskuun. Kysymys kustannusten kohdentamisesta on kuitenkin monisyisempi kuin ensi istumalta ajattelisi. Mitä kustannuksia voidaan kohdentaa lataajan maksettavaksi?

Taloyhtiössä voi ensinnäkin olla erillisinä osakeryhminä olevia autopaikkoja, joiden hallinta ja käyttö perustuu osakeomistukseen. Osakashallinnassa olevista autopaikoista perittävistä maksuista, kuten lataamisesta aiheutuvien kulujen korvaamisesta yhtiölle, tulisi lähtökohtaisesti määrätä yhtiöjärjestyksessä. Vaihtoehtoisesti autopaikat voivat olla taloyhtiön hallinnassa, jolloin niiden käyttö ja käytöstä perittävät maksut perustuvat yhtiön ja käyttäjän väliseen sopimukseen.

Mitattuun sähkönkulutukseen perustuva latausvastikemääräys voidaan lisätä yhtiöjärjestykseen, kun 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista kannattavat muutosta, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty menettelystä tiukemmin. On myös mahdollista, että latauspalvelut ostetaan yhtiössä ulkopuoliselta palveluntarjoajalta, jonka kanssa osakkeenomistaja tekee sopimuksen ja jolle osakkeenomistaja maksaa kuluttamansa lataussähkön. Tällöin erillistä latausvastikemääräystä yhtiöjärjestykseen ei välttämättä tarvita.

Mutta mitä kustannuksia latausvastikkeeseen voidaan tarkemmin ottaen sisällyttää? Jotta osakkeenomistajan suositumuksia latausvastikemääräyksen lisäämiseksi yhtiöjärjestykseen ei tarvita, tulisi latausvastikkeella katettavien kustannusten olla kulutusperusteisia eli riippuvainen autopaikalla kulutetun ja mitatun energian määrästä. Mitä siis voidaan pitää kulutusperusteisina maksuina?

Taloyhtiön sähkölasku muodostuu kulutetun energian hinnan lisäksi kuukausittaisista perusmaksuista. Lisäksi kustannuksia aiheutuu kulutuksen perusteella maksettavasta sähkön siirtomaksusta. Maksettavaksi tulevat myös sähkövero

ja arvonnalisävero. Mainittujen kustannusten lisäksi taloyhtiöltä saatetaan veloittaa sähkön siirron tehomaksu, joka määräytyy yleensä suurimman mitatun tuntitehon perusteella. Käytännössä tehomaksun suuruuteen vaikuttaa esimerkiksi se, montako sähköautoa ladataan samalla hetkellä ja onko kyseisellä käyttöpaikalla samanaikaisesti muuta sähkökuormaa.

Selkeästi latauksesta aiheutuvana kulutusperusteisena maksuna voidaan mielestämme pitää lataamiseen käytettyjen kilowattituntien määrää, siirtomaksua ja edellä mainittujen perusteella maksettavia veroja. Sen sijaan kiinteästi määräytyviä perusmaksuja ei voida mielestämme pitää kulutusperusteisina maksuina.

Tehomaksujen osalta kysymys on mutkikkaampi. Maksu ei suoraan määräydy kulutuksen perusteella, mutta maksun suuruuteen vaikuttaa huipputeho tietyllä mittaushetkellä. Siihen, voidaanko tehomaksuja sisällyttää latausvastikkeella katettaviin menoihin vaikuttaa mielestämme esimerkiksi se, onko autopaikoilla oma liittymänsä, johon tehomaksu liittyy vai vaikuttaako tehomaksun määräytymiseen myös muu sähkönkulutus kiinteistöillä. Jos saunan lämmittäminen voi vaikuttaa yhtä lailla huipputehoon ja tehomaksuun, ei tehomaksu liity ainoastaan sähköajoneuvon lataukseen. On siis tapauskohtaisesti tarkasteltava, voidaanko tehomaksua pitää sähköajoneuvojen lataukseen liittyvänä latausvastikkeella katettavissa olevana, kulutusperusteisena maksuna.

On myös muistettava, että kussakin yhtiössä se, mitä menoja latausvastikkeella voidaan kattaa, on selvítettävä yhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella. Taloyhtiön vuokraamista paikoista perittävät maksut ja niiden kattavuus ovat sen sijaan autopaikan vuokrasopimuksessa määriteltäviä kysymyksiä.

Tehomaksujen osalta kysymys on mutkikkaampi.



JONNA PUOLANTO
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Hallintaanottovaroitusta

Neuvontaan on lisääntyvästi otettu yhteyttä koskien huoneiston hallintaanottoa maksamattomien vastikkeiden vuoksi. Tässä vastaus muutamaan kysymykseen koskien hallintaanottovaroitusta, jolla hallintaanottomenettely käynnistetään.

1. Kuka varoituksen antaa?

Kirjallisen varoituksen antaa aina taloyhtiön hallitus. Näin ollen yhtiökokous ei voi antaa varoitusta. Päätös varoituksen antamisesta tehdään yksinkertaisella enemmistöllä hallituksen kokouksessa, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää. Useimmiten varoituksen laatii isännöitsijä hallituksen puolesta.

2. Milloin varoitus voidaan antaa?

Huoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan silloin, kun kyseessä on vain vähäinen maksulainlyönti. Hallintaanottovaroitusta voidaan vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan antaa noin kahden-kolmen kuukauden vastikerästien jälkeen. Varoituksessa on aina ilmoitettava peruste, kuten maksamat-

tomat vastikkeet, sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Jo yksi varoitus riittää.

3. Kenelle varoitus annetaan?

Varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti sekä osakkaalle että asukkaalle.

4. Miksi varoitus annetaan?

Varoituksen tarkoituksena on antaa osakkaalle mahdollisuus maksaa pois maksamattomat vastikkeet. Mikäli osakas toimii näin saatuaan varoituksen tiedoksi, ei taloyhtiö voi enää ottaa huoneistoa hallintaansa. Muussa tapauksessa hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle päättämään itse hallintaanotosta.



Oispa jo kepeä kevätfiilis.

Kevät ei vielä ole täällä, mutta me olemme. Vaihda siis huolettomampaan asumiseen. Tapiolan Lämmön isännöinti- ja huoltopalvelut ovat nimittäin saatavilla koko pääkaupunkiseudulla.

Lisätilaa naapurihuoneistosta



MIA PUJALS
lakiasiainjohtaja,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Saamme ajoittain kysymyksiä osakehuoneistojen yhdistämisestä. Perhe tarvitsee lisää tilaa ja naapurihuoneisto on tullut sopivasti myyntiin. Mitä kaikkea osakehuoneistoja yhdistettäessä tulee huomioida?

Ensimmäiseksi on syytä tiedostaa, että huoneistoja ei saa yhdistää ilman yhtiön lupaa. Kahden erillisen osakehuoneiston välisen seinän purkamisen ja huoneistojen yhdistäminen ei ole osakkeenomistajan muutostyöoikeuden piirissä, vaikka molemmat huoneistot olisivat saman osakkeenomistajan omistuksessa ja hallinnassa. Yhtiöllä on asiassa vapaa harkintavalta, sallii vai kieltäkö se huoneistojen yhdistämisen.

Toinen huomioitava asia on yhtiöjärjestyksen sisältö. Juridisesti oikein meneteltäessä, huoneistot eli kaksi eri osakeryhmää tulisi yhdistää myös yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään yhtiökokouksessa kahden kolmasosan määränemmistöllä, ellei yhtiöjärjestys määrää tiukempaa menettelyä.

Usein on kuitenkin niin, että osakkeenomistaja haluaa säilyttää mahdollisuuden huoneistojen myymiseen myöhemmin erillisinä eikä tästä syystä halua niitä yhtiöjärjestyksessä yhdistää. Jos yhtiö sallii huoneistojen yhdistämisen tilapäisesti yhtiöjärjestyksestä muuttamatta, tulisi yhtiön ja osakkeenomistajan välillä laatia sopimus, jossa osakkeenomistajalle määritellään huoneistojen myöhempään erottamiseen liittyvät vastuut toimenpiteistä ja kustannuksista. Ilman sopimusta yhtiö ottaa riskin siitä, että osakkeen uusi omistaja vetoaa yhtiöjärjestyksen sisältöön ja siihen, että huoneistoja tulee voida käyttää erillisinä.

Vielä viimeisimpänä tulee tarkistaa, vaatiiko huoneistojen yhdistäminen rakennusvalvontaviranomaisen luvan.



VOLTACO

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSTYYPIT

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



Elementti- saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt

• **PAIKKAUS** • **MAALAUS** • **PESU**

Koko projekti alusta loppuun



SUOMEN
RAKENNUS
SAUMAUS
YHDISTYS

SAUMAXI OY

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

**KAI HAARMA**

asianajaja, toimitusjohtaja
Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

Riitojen ennaltaehkäisyä taloyhtiömaailmassa

Kiinteistöalan juristit kohtaavat työssään paljon ikäviä, jopa vuosia kestäviä riitoja. Helposti syntyy vääristynyt kuva siitä, miten taloyhtiöissä oikeasti menee.

Vahva käsitykseni on, että valtaosa yhtiöistä pärjää ihan mukavasti. Onhan esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen hämmästyttävän hyvin aikaa kestänyt konsepti. Maailmanme-
noa kuitenkin kuvaa se, että juridiikalla ja pykälillä on yhä enemmän merkitystä. Tästä kertoo vaikkapa asunto-osakeyhtiölain jatkuva laajeneminen ja tiivistyvät uudistustarpeet.

Yksi ratkaisu riitojen estämiseksi taloyhtiömaailmassa on ymmärtää lainsäädäntö toissijaisena tukiverkkona. En tietenkään tarkoita sitä, että

yhtiöissä pitäisi toimia vastoin lain säädöksiä. Mutta yhtiöissä ei vaikkapa korjaustarpeita koskevien erimielisyyksien ilmetessä aina kannata kaivaa ensimmäisenä esiin Finlexiä tai soittaa asianajotoimistoon, vaan vaikka mieluummin teettää kuntotutkimus ja selvittää kunnossapitoon paras mahdollinen korjaustapa ja -aika, sekä yhtiön että osakkeenomistajan kannalta.

Aivan keskeistä on omistajien ja asukkaiden tarpeiden huomiointi. Rakennuksia käyttävät eri-ikäiset ja erilaiset ihmiset, joiden näkemykset hyvästä asumisesta tai kunnossapidosta poikkeavat toisistaan. Taloyhtiöissä joudutaan lähes aina tekemään kompromisseja siitä, mihin ja millä tavalla yhteisiä rahoja käytetään. On pakko hyväksyä se, että kaikkea ei tehdä oman mielen mukaan, mutta pyritään kuitenkin keskimäärin parhaaseen lopputulokseen.

Samalla kannattaa muistaa myös, että halvin tapa ennaltaehkäistä riitoja on avoin viestintä. Monet hankkeet ovat isoja ja hankalia. Osakkaille ja asukkail-

le on annettava selkeäsanaista tietoa ja aikaa tiedon käsittelemiseen. Kun ensimmäinen aavistus tulevasta putkiremontista tulee hallituksen mieleen ja aletaan tehdä teknisiä selvityksiä, on syytä samalla jo miettiä ensimmäistä asukasiltaa ja -tiedotetta. Muutoinkin yhtiön asioista on viestittävä avoimesti ja mahdollisimman monissa eri kanavissa.

Jos näistä poikkeuksellisen hienoista vinkeistä huolimatta jostain aiheesta syntyy erimielisyys tai suorastaan riita, on asiantuntevasta juristista toki valtavasti hyötyä. Joskus voi tulla mie-

leen niinkin radikaali ratkaisu, että haastetaan toinen osapuoli käräjille ja pyritään ratkaisemaan konflikti oikeusistuimessa. Tänä päivänä saliin ei kuitenkaan niin vain mennäkään, sillä käräjäoikeuksien ruuhkat ovat suorastaan oikeusturvaa uhkaavan pitkät. Sen vuoksi sekä käräjävaiheessa että yhä voimakkaammin myös hovioikeudessa pyritään ohjaamaan riidan osapuolet tuomioistuinsovitteluun. Tähän kannattaa suostua, sillä yllättävän moni riita ratkeaa pätevä sovittelijan johdatuksella.

Sovinnossa piilee kuitenkin yksi ongelma. Jotta yhteisymmärryksen päästäisiin, on molempien osapuolten käytännössä aina luovuttava osasta vaatimuksistaan. Se voi olla joskus varsin hankalaa, varsinkin jos mielestään on asiassa se oikeassa oleva osapuoli. Mutta kääntöpuolena on tietysti se merkittävä seikka, että sovinnossa säästetään aikaa, rahaa ja ehkä voidaan jatkaa yhtiössä rauhanomaisempaa elämää ja parempaa asumista.

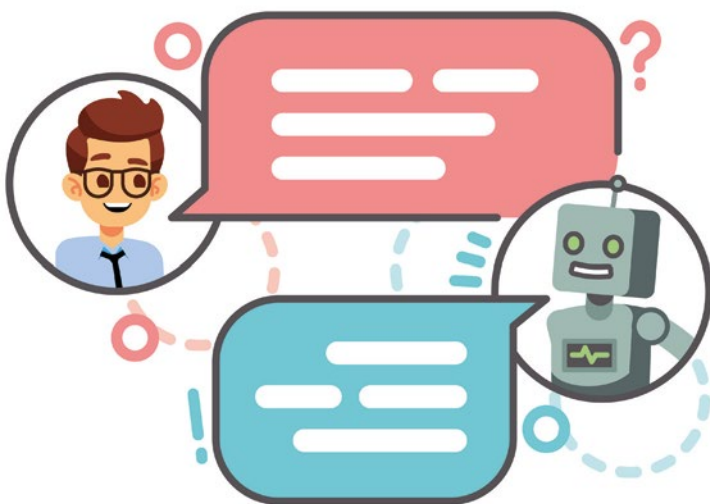
Aivan keskeistä on omistajien ja asukkaiden tarpeiden huomiointi.



Yhdistys tiedottaa

Yhdistyksen varsinainen kokous 26.3.

Kiinteistöliitto Uusimaan varsinainen yhdistyksen kokous järjestetään keskiviikkona 26.3.2025 Meeting Park Oasiksessa, Ruoholahdessa. Kokoukseen on mahdollista osallistua joko paikan päällä tai etänä. Kokoukseen lähetetään erillinen kutsu myöhemmin.



Maksullinen neuvontanumero korvautunut Kotibotilla

Suomen Kiinteistöliiton tarjoama, kaikille avoin, maksullinen puhelinneuvonta on loppunut ja korvautuu jatkossa Kotibotilla, johon yhdistyvät aiemmin käytössä olleet Lakibotti ja Kotibotti. Uusi botti palvelee aiempaa paremmin ja kattavammin.

Uusi Kotibotti neuvoo sekä Kiinteistöliiton kotisivuilla että jäsensivuilla taloyhtiöiden yhtiökokouskauden käynnistyessä. Uuden botin avuksi otetaan tekoälyn tuomia mahdollisuuksia, ja se palvelee suomen lisäksi useilla muilla kielillä muun muassa ruotsiksi ja englanniksi. Lakikysymysten lisäksi Kotibotti vastaa myös muihin taloyhtiöitä koskeviin kysymyksiin. Sen tiedot täydentyvät ajan mittaan. Voit lukea lisää: kiinteistoliitto.fi/palvelut/kotibotti.

Jäsensivuilla verkkokursseja, videoita sekä oppaita ja ohjeita

Olethan muistanut hyödyntää jäsensivuiltamme löytyvää koulutustarjontaa sekä oppaita ja opasvideoita? Tällä hetkellä sivut sisältävät viisi erillistä verkkokurssia sekä useita erilaisia opasvideoita. Verkkokurssien lisäksi on tarjolla myös monenlaisia opastavia videoita muun muassa sähköautojen latauspisteistä, viestinnästä ja yhtiöjärjestyksestä.

Verkkokurssit löytyvät erilliseltä oppimisalustalta ja niiden eri osiot voi suorittaa yksi kerrallaan tai useamman peräkkäin omaan tahtiin silloin kun itsellä on aikaa.

Jäsenille on tarjolla seuraavia kursseja:

- HTHJ - Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä - HTHJPLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma (TaPe)
- Isännöinnin ostaminen (UUSI)

Jäsensivuille pääset osoitteesta:
ukl.fi/jasensivut.

Tulevia koulutuksia ja tapahtumia

- 24.2. Onnistunut yhtiökokous (webinaari)
- 12.3. Sujuva ja pätevä yhtiökokous (webinaari)
- 20.3. Kuntavaalit ja asumisen kustannukset -paneeli, Helsinki
- 26.3. Kiinteistöliitto Uusimaa - varsinainen yhdistyksen kokous
- 31.3. Kuntavaalit ja asumisen kustannukset -paneeli, Espoo
- 23.4. Vastuu palovaroittimista (webinaari)
- 29.4. Taloyhtiö2025 -tapahtuma, Helsinki
- 6.5. Tupakointikiellot taloyhtiössä (webinaari)
- 19.5. Sään ääri-ilmiöt taloyhtiöiden kannalta (webinaari)

Jäsentaloyhtiöiden rekisterissä olevat vastuuhenkilöt saavat kaikkiin koulutuksiin ja tapahtumiin oman, erillisen kutsunsa, jossa on tarkemmat tiedot tilaisuudesta. Koulutuksiin ja tapahtumiin pääsee ilmoittautumaan myös verkkosivuiltamme ukl.fi/tapahtumat.

Aiemmat webinaarit ovat katsottavissa jäsensivuiltamme. Jäsensivuilla kirjautuminen vaatii jäsenrekisterissä olevan sähköpostiosoitteen sekä jäsennumeron. Jäsensivuilla pääset osoitteesta: ukl.fi/jasensivut.

Lift24: Hissisi Paras Ystävä

Yli 10 vuotta luotettavaa huolenpitoa

Lift24 Oy tarjoaa hissien huoltoa ja korjauksia ympäri vuorokauden, vuoden jokaisena päivänä. Yritykselle kehitetty oma ohjelmisto mahdollistaa sen, että taloyhtiöt saavat heti tiedon hissien huolloista ja korjauksista. Lift24 tarjoaa taloyhtiöille myös mahdollisuuden uudistaa hissien ilmettä modernisoinneilla eli "facelifteillä", jotka tekevät hisseistä visuaalisesti nuorekkaampia asukkaiden iloksi.

Taloyhtiöt ovat arvostaneet sujuvaa yhteistyötä ja kehuneet erityisesti Lift24:n tiedotusta ja tavoitettavuutta. Myös työn jälkeen on oltu erittäin tyytyväisiä. Kun taloyhtiön tarpeet huomioidaan hyvin ja heille kerrotaan rehellisesti mitä korjauksia tarvitaan. Näin vältetään turhilta kustannuksilta, aina asiakkaan parhaaksi.

Säännöllinen huolto on avain turvallisuuteen

Toimiva ja turvallinen hissi edellyttää säännöllistä huoltoa, joka perustuu laitevalmistajan suosituksiin. Lift24:n yrittäjä **Anssi Nurmela** painottaa, että huoltosopimus tulee mitoittaa järkevästi: liian harvoin tehty huolto voi aiheuttaa ongelmia, mutta ylikorjaaminen ei ole myöskään tarpeen. Huoltokerrat määräytyvät hissien käyttöasteen mukaan – mitä enemmän hissiä käytetään, sitä enemmän ylläpitoa ja korjauksia se tarvitsee.

Hissiturvallisuuslaki edellyttää, että jokaiselle hissille laaditaan oma huolto-ohjelma. Huoltosopimukset ja käyntien määrä sovitaan aina taloyhtiön ja huoltoyhtiön kesken.

Huolto, modernisointi ja kuntokartoitus

Lift 24 Oy on pääkaupunkiseudulla toimiva hissialan perheyritys, joka huoltaa hissejä, nosto- ja henkilöliikenneovia, sekä inva- ja erikoishissejä. Lift24 myös suunnittelee ja toteuttaa hissien ulkoisia modernisointeja. Tavoitteena on parantaa hissien ulkonäköä kohtuullisin kustannuksin asiakkaan toiveiden mukaisesti.

Huollamme ja korjaamme kaiken merkisiä hissejä. Noudatamme aina valmistajan huolto-ohjeita.

Mikäli hissien vikatiheys on lisääntynyt, yritys tarjoaa myös kuntokartoituksia. Uudelle hissille kartoitus on harvoin tarpeen, mutta mikäli hissien vikatiheys kasvaa, kuntokartoitusta ja vaihtoehtoja kannattaa pohtia. Uusi hissi ei aina ole ainoa ratkaisu: vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi modernisointi ja laajemmat korjaukset, jotka pidentävät hissien käyttöikää ja elinkaarta.

Vikatilanteissa apua välittömästi

Lift24 tarjoaa ympärivuorokautista tukea ja nopeita vasteaikoja vikatilanteissa. Vaikka yritys on pieni, pystymme reagoimaan nopeasti ja korjaustyö alkaakin useimmiten viimeistään kahden tunnin kuluessa hälytyksestä. Yhtiön oman ohjelmiston ansiosta asiakkaat saavat heti tiedon tehdyistä korjauksista ja isännöitsijät, tai taloyhtiöiden puheenjohtajat voivat jakaa tiedon helposti asukkaalle, esimerkiksi taloyhtiön nettisivujen kautta. Toiminnan läpinäkyvyys tuo mielenrauhaa ja varmuutta siitä, että hissistä huolehditaan asianmukaisesti.

Tyytyväisiä asiakkaita

Lift24:n asiakkaina on useita tyytyväisiä taloyhtiöitä ja kiinteistöhoitoyrityksiä. He myös antavat mielellään lisätietoa referensseistään.



SUOMEN VAHVIMMAT KULTA
LIFT 24 Oy
FI26631492 | 2024

www.lift24.fi
010 508 7571
info@lift24.fi

Kokemuksia Lift 24 Oy:stä:
www.kokemuksia.fi/lift-24



**ISÄNNÖINTIÄ
– PAREMMIN**

NELJÄN TÄHDEN
ASIAKASTYYTYVÄISYYTTÄ



Isännöinnin ihmelääke hallitukselle

Yhteistyö hallituksen puheenjohtajan ja hallituksen kanssa on SKH isännöinnissä toiminnan ydintä!

Lue lisää: www.skh.fi/ihmelaake



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

WWW.SKH.FI