



Kiinteistölehti

UUSIMAA

4/2022

Turvallisuusteema korostuu taloyhtiön arjessa

KODIN TURVAA MUUTTUVASSA MAAILMASSA

Väestönsuojan
kunnossapito on
taloyhtiön vastuulla

Hormien kunto
vaikuttaa paljon
paloturvallisuuteen

Neljä askelta laatuun
korjauspalvelujen
hankinnassa

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvontamme on maksutonta jäsenillemme

Kiinteistöliitto Uusimaan oma tekninen neuvonta palvelee jäseniämme.

Yleisempiä teknisen neuvonnan aiheita:

- ◆ Ilmanvaihto
- ◆ Energiankulutus
- ◆ Osakasremontit
- ◆ Kosteusvauriot
- ◆ Viemäreiden toimintaongelmat

Rakennustekniikka
Jari Hännikäinen
puh. 09 1667 6343

LVI-tekniikka
Janne Laksola
puh. 09 1667 6353



Muista asiantuntevat neuvontapalvelumme myös muissa asioissa:

Juridinen neuvonta: **09 1667 6333** | Talous- ja veroneuvonta: **09 1667 6369**

Energianeuvonta: ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energia-neuvonta

Lue lisää monipuolisista palveluistamme: www.ukl.fi/palvelut



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

Turvallinen taloyhtiö – mistä se syntyy?

Fyysinen turva, vakaa talous ja terveelliset asuinolosuhteet ovat iso osa turvallisen taloyhtiön ominaisuuksista. Listaa voisi jatkaa paljon pidemmällekin. Turvallisuus on moniulotteinen käsite ja osa sitä on myös tunne – luottamus hyvään tulevaisuuteen.

Tänä vuonna on Venäjän hyökkäyssodan vuoksi koettu aitoa huolta väestönsuojien kunnosta. Niiden kunnostarkastuksia ja kunnostustoimia on tehty ennätysmäisesti. Motivaattori toimille on äärettömän kurja, mutta lopputulos hyvä. Väestönsuojien tarve voi syntyä äkillisesti ja silloin ei ole enää aikaa isompiin korjauksiin tai tekniikan vaihtoon. Jatkuva seuranta ja kunnossapito on hyve tässäkin asiassa.

Energiakriisin mukanaan tuoma hintojen nousu ja samaan aikaan osunut korkojen nousu puolestaan ovat nousseet tummiksi pilviksi taloudenpidon taivaalle. Kaikki asumisen kulut ovat kovassa nousussa ja aivan erityisesti pääkaupunki-seudulla. Kustannusten heilunta ei kosketa kaikkia taloyhtiöitä yhtä paljon. Esimerkiksi kaukolämpökulujen ero Vantaan ja Helsingin välillä on repeämässä isoksi.

Suuri osa jäsenistämme tuskailee tällä hetkellä vastikkeiden riittävyyden kanssa. Erityisen hankalaa on niillä yhtiöillä, jotka ovat suorassa sähkölämmityksessä tai muuten käyttävät paljon sähköä. Jos samaan aikaan on vielä makset-

tavana isoja korjauslainoja, saattaa tilanne olla jo varsin ikävä. Kaikille yhtiöille tuo haastetta tulevan kustannustason ennustaminen.

Energiansäästö on paras keino kulujen hillintään, mutta siinäkään ei saisi mennä ojasta allikkoon. Ilmanvaihdon liika rajoittaminen tai lattialämmityksen pois kytkentä voivat pahimmillaan aiheuttaa ongelmia rakenteille ja sisäilmaan. Asiantuntijoita kannattaa kuunnella aina ennen talotekniikan käyttöön tehtäviä muutoksia. Väärin tehty säästöyritys voi pahimmillaan johtaa kalliisti korjattaviin vahinkoihin.

Ennakoitavuus on osa erityisesti taloudellista turvallisuutta. Valitettavasti tällä hetkellä olemme harvinaisen sumeassa tilanteessa tulevaisuuden näkymiin. Valistunut arvaus on, että energian hinnat jatkavat heiluntaansa ja korkotasot tulee asettumaan jonnekin 3–4 prosentin paikkeille.

Yhdistys tekee parhaansa sen eteen, että yhtään ylimääräistä kustannusta tai harmia ei tule enää poliittisten päättäjien tai virkamiesten omilla päätöksillä tähän muutenkin hankalaan aikaan.

Energia- ja kiinteistöverotus muun muassa ovat niitä asioita, joissa tulisi pyrkiä laskeviin kuluihin muiden kulunousujen kompensoimiseksi. Ja paikallisilta päättäjiltä toivotaan sujuvia lupaprosesseja kaikkiin energiansäästöhankkeisiin.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
3. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, leena.kolehmainen@dorimedia.fi

Ilmoitusaineistot kvaineistot@dorimedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

Kun taloyhtiösi hallitus haluaa vaihtaa nykyisen isännöinnin parempaan, ota yhteys Isännöintimeklariin. Tarjoamme puolueettoman kilpailutuspalvelun, jossa vertailemme valittuja isännöintitoimistoja hinnan, palvelun ja laadun mittarein.

Peruspalvelumme sisältö:

- Tarvekartoitus ja tarjouspyynnön laatiminen toiveiden mukaan
- Tarjousten pyytäminen hallituksen valitsemilta yrityksiltä
- Tarjousten vertailu, pisteytys ja kirjallinen yhteenvedo

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!



ISÄNNÖINTIMEKLARI

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



**KOTISI
ARVOINEN
KATTO**

Pyydä tarjous
kattoremontista

> www.kattokeskus.fi

Kattokeskus

Riimukatu 1
20380 Turku

010 2290 190

Kiinteistölehti

UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 4/2022

PÄÄKIRJOITUS

3 Mistä syntyy turvallinen taloyhtiö?

AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Uudeltamaalta

ARTIKKELIT

10 Väestönsuoja uuteen uskoon

13 Väestönsuojan kunnossapito on taloyhtiön vastuulla



16 Kuinka siirtää hiljaista tietoa taloyhtiön asioista

18 Ilmanvaihdon toimivuus vaikuttaa talon turvallisuuteen



20 Siivouspalvelu lisäisi mukavuutta asumiseen

22 Yhteistyöllä viihtyvyyttä ja turvallisuutta

Maksut ovat 1.1.2023 alkaen	3,10 €/h
24 Hoitovastike, asunnot	0,62 €/h
Hoitovastike, autohalli	3,41 €/h
Hoitovastike, liikehuoneistot (sis. alv)	
DET VASTIKKEIDEN MAKSULOMAKKEET, MAKSUT 1.1.2023	
Tiedotteen paperiversion mukana jaamme osakkaille vastikkeiden maksulomakkeet ajalle 1.1.2023 - 30.6.2023. E-mailin kautta oikein.	

24 Energiakustannusten nousu huolestuttaa

26 Viisi kysymystä huoneistotietojärjestelmästä

28 Asiantuntija tutuksi: Jonna Puolanto

30 EDUNVALVONTA Asunto-osakeyhtiölain muutokset

32 LAKI Vakuutusten suojeluohjeet

34 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ Vahingot ja pöytäkirjat

36 KOLUMNII RALAn ohjeet korjauspalvelun hankintaan

38 YHDISTYS TIEDOTTAA

Isännöinnin hinnankorotus ei ole pelkkä ilmoitusasia

Kiinteistöliitto Uusimaan lokakuun jäsenkirjeen kyselystä selvisi, että 80,7 prosenttia vastaajista oli saanut puolen vuoden sisällä isännöintipalkkioiden korotusilmoituksen. Korotuksen haarukka oli harvinaisen laaja, vaihdellen välillä 1-20 prosenttia ja valtaosa oli välillä 3-8 prosenttia. Korotuksen oli suoraan hyväksynyt kolmasosa vastaajista, hintaneuvotteluun tai jatkopohdintaan oli siirtynyt kaksi kolmasosaa vastaajista.

Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot määrittävät, että korotusesitys tulee toimittaa kirjallisesti ja riittävän ajoissa. Ellei taloyhtiö hyväksy esitystä, siitä tulee ilmoittaa kuukaudessa. Sen jälkeen käynnistyvät mahdolliset neuvottelut.

Palkkioiden muuttaminen vaatii kummankin osapuolen hyväksynnän. Korotuksen suuruutta kannattaa arvioida suhteessa saatuun palveluun; hyvästä isännöinnistä kannattaa maksaa, mutta huonoa ei pidä hyväksyä.



Hinnankorotus ei ole ilmoitusasia vaan neuvottelukysymys.



Asuntolainojen korot nousivat 67 prosenttia ja kulutusluottojen korot 24 prosenttia viime vuoteen nähden, mutta Tilastokeskuksen yliaktuaari **Kristiina Nieminen** muistuttaa, että nämä ovat vielä melko pieniä korkoasteita verrattuna 1980-luvun huippukorkoihin.

Asuntolainojen keskiporkko on nyt 1,3 prosenttia ja kulutus- ja muiden luottojen keskimäärin 3,5 prosenttia. Kuluttajan käytettävissä olevia tuloja ne kuitenkin laskevat.

Tekemässämme esimerkkilaskelmassa 2 prosenttiyksikön korkojen nousu vaikuttaa putkiremontin siten, että rahoitusvastike 20 vuoden lainalle nousee 0,75 €/m². Laskelmassa korko nousee 1,35:stä 3,35 prosenttiin.

Taloyhtiönä on käytetty Indeksitaloa eli 10 000 m³ hissillistä asuintaltoa, jossa neljässä kerroksessa on yhteensä 40 huoneistoa. Putkiremontin kustannuksena on 790 euroa. Korjaushankkeen koko rahoituksen tarve on tällöin 1 890 000 euroa. Jos koko hankkeelle laskettu 20 vuoden annuiteettilainan kokonaiskorko on 1,35 prosenttia, on rahoitusvastike 3,75 €/m² ja vastaavasti 3,35 prosentin korolla 4,50 €/m².

Taloyhtiökupla-podcast on ajan hermolla

Kiinteistöliiton taloyhtiökupla-podcastia on tehty jo neljä kautta. Kaikki jaksot ovat nyt kuunneltavissa Spotifyssä, Suplassa, iTunesissa, Google Podcasteissa sekä Acastissa. Aiheita on laidasta laitaan, mm. taloyhtiön turvallisuus, ikääntyvä Suomi, pienet taloyhtiöt.

Kun painat Follow, saat aina ilmoituksen, kun uusi jakso ilmestyy. Kannattaa myös seuranta podcastin **Instagramia @taloyhtiokupla_podcast**. Siellä nyt ajan-kohtaisena talvikunnossapito.



Podcastia vetävät Kiinteistöliiton lakimiehet **Tiina Räsänen**, **Pauliina Haapsaari** ja **Minni Yli-Olli**.



Joululavat ovat sallittua parvekkeen sisustamista.
Kuva: Adobe Stock

Valoa pimeyteen, mutta ovatko sykkivät discovalot liikaa?

Kausivalot jakavat mielipiteitä, osa tykkää ja osa ei. Tänä vuonna energiakriisin ennakoidaan vähentävän jouluvalojen määrää.

Juridisesti parveke on osa osakkeenomistajan hallinnassa olevaa huoneistoa, jota hän voi lähtökohtaisesti kalustaa ja sisustaa mielensä mukaan. Kausivaloja voidaan pitää sallittuna sisustamisena. Parvekkeelle tehtäville muutostöille osakkeenomistaja tarvitsee kuitenkin yhtiön luvan, jos työt voivat vaikuttaa yhtiön julkisivuun. Kiinteiden valoasennusten tekeminen parvekkeelle vaatii

siis yhtiön suostumuksen.

Koristellessaan parvekettaan kausivaloilla, tulee osakkeenomistajan pitää myös naapurit mielessä. Valot tulisi asentaa siten, etteivät ne tarpeettomasti aiheuta häiriöitä muille yhtiössä asuville. Myös ajastimen käyttöä kannattaa harkita, näin valot eivät ole turhaan päällä päiväsaikaan ja toisaalta yö on hyvä rauhoittaa nukkumiselle.

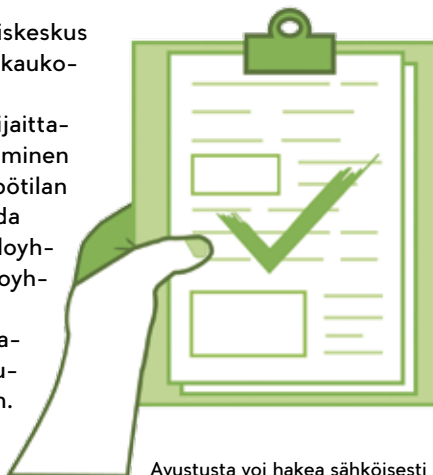
Myös valojen turvallisuus ja soveltuvuus ulkokäyttöön tulee selvittää. Tukes antaa ohjeita joulu- ja koristevalojen turvallisesta käytöstä.

ARA avustaa kaukolämpölaitteistojen uusimista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAsta voi nyt hakea avustusta kaukolämpölaitteistojen uusimiseen.

Avustettavan kiinteistön on sijaittava alueella, jossa laitteiston uusiminen edistää kaukolämpöverkon lämpötilan laskemista. Pientalot voivat saada avustusta enintään 2 500, rivitaloyhtiöt enintään 4 000 ja kerrostaloyhtiöt 6 000 euroa.

Avustus on tarkoitettu asuinrakennusten olemassa olevien kaukolämpölaitteistojen uusimiseen. Avustettavia ovat lämmönvaihtimet, joiden mitoituksen



Avustusta voi hakea sähköisesti ARA:n verkkoasioinnissa tai paperilomakkeella.

perusteena oleva kaukolämmön tuloveden lämpötila on enintään 90 astetta. Avustusta voi saada kaikkiin asuinrakennuksiin, eli sitä voivat hakea myös pientalojen ja vuokratilojen omistajat. Avustusta ei myönnetä kaukolämpötoimittajalle tai palveluntarjoajalle.

Myös samassa yhteydessä lämmitysjärjestelmän tasapainotuksesta ja säädöstä syntyvät kustannukset ovat avustuskelpoisia. Pelkkään kaukolämpöjärjestelmän säätöön ja tasapainotukseen ei kuitenkaan myönnetä avustusta, vaan avustus edellyttää aina lämmönvaihtimen uusimista.

Vastuu palovaroittimista siirtymässä asukkaalta rakennuksen omistajalle

Hallitus esittää muutoksia pelastuslakiin. Asuntojen palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovelvollisuutta ehdotetaan siirrettäväksi asukkaalta rakennuksen omistajalle. Palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovelvollisuuden muutosten tavoitteena on sääntelyn selkeyttäminen ja velvoitteiden nykyistä parempi toteutuminen. Ehdotetun lakimuutoksen vaikutukset kohdistuisivat erityisesti kerros- ja rivitaloihin, joissa palovaroittimen puuttuminen tai toimimattomuus vaikuttaa myös naapuriasuntojen paloturvallisuuteen.

Ehdotetut muutokset tulisivat pääosin voimaan vuoden 2024 alussa. Palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuun muutoksille esitetään kuitenkin kahden vuoden siirtymäaikaa, jotta rakennuksen omistajat voivat suunnitella, miten asiat käytännössä järjestettäisiin kussakin rakennuksessa.



Joka toisessa kerrostaloyhtiössä osakas tai asukas vastaa nykyisin kaikista huoneistokoh-
taisista palovaroittimista. Kuva: Adobe Stock

Kiinteistökaupankäynti hidastumassa

Kiinteistökaupankäynnin volyymi laski kolmannella vuosineljänneksellä 1,4 miljardiin euroon. Kaupankäyntivolyyymi jää noin 6 prosenttia alle kolmannen neljänneksen keskiarvosta vuodesta 2015 alkaen.

Volyyymi on laskenut yli 30 prosenttia viime kvartaalista ja yli 20 prosenttia edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta.

Laskeva volyyymi johtuu ennen kaikkea transaktioiden määrän vähenemisestä. Tänä vuonna transaktioiden koko on ollut keskimääräistä suurempi, ja myös kolmannella kvartaalilla tehtiin suuria kauppia.

Euroopan Keskuspankin rahapolitiikan normalisoinnin myötä marginaalit ovat nousseet ja rahoituksen saatavuus on heikentynyt. Markkinat hinnoittelevat edelleen kiristymistä lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä korkoihin. Kolmannella vuosineljänneksellä alkoi näkyä merkkejä siitä, että ostajien ja myyjien hintanäkemyksien välinen kuilu on nykyisessä markkinaympäristössä kasvanut, todetaan Newsec Oy:n tuottamassa markkinakatsauksessa.



Seminaarista ideoita taloyhtiön ja isännöinnin yhteistyöhön



Seminaarin avasivat Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen puheenjohtaja **Martti Suomela** ja hallituksen jäsen **Tarja Teräväinen**.

Kiinteistöliitto Uusimaa toteutti keväällä jäsenilleen Isännöintipalvelut-kyselyn. Vastauksia tuli hurja määrä, yli 2 000. Aihe on tärkeä, ja jotta mittavasta aineistosta saatiin mahdollisimman paljon irti jatkoa ajatellen, järjestettiin lokakuussa sen tiimoilta vielä oma seminaari. Seminaarissa ideoitiin ja kehitettiin työkaluja sekä toimenpiteitä, joilla taloyhtiöiden ja isännöinnin välistä yhteistyötä voidaan parantaa taloyhtiöiden näkökulmasta.

Seminaariin osallistui noin 60 jäsentalojen edustajaa eri puolilta pääkaupunkiseutua. Seminaarin parasta antia olivat pienryhmätyöt, keskustelut sekä verkostoituminen. Osallistujilta saadun palautteen perusteella seminaarista sai paljon uusia työkaluja, syvempää tietämystä aiheesta ja argumentteja, jotka helpottavat työskentelyä taloyhtiön hallituksessa.

Seminaarin vuorovaikutteista toimintatapaa kiiteltiin ja jatkossa toivottiin mahdollisesti lisää seminaareja eri aiheista. Tilaisuuden materiaali löytyy jäsensivuilta kohdasta tilaisuudet.

TEKSTI JA KUVAT: Ann-Mari Sandholm

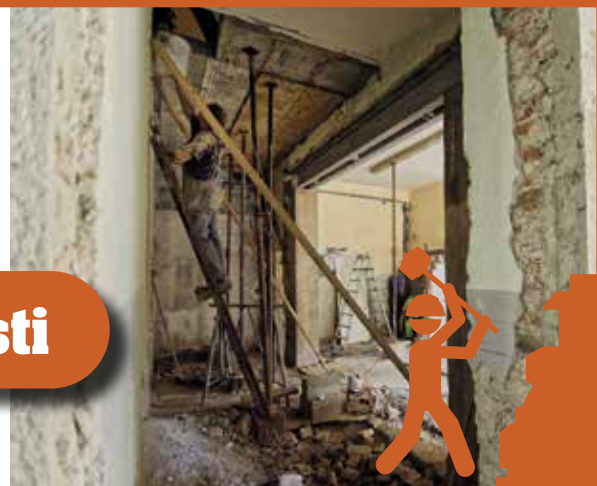


Ryhmätyöissä ryhmille oli jaettu etukäteen kunkin ryhmän oma aihe. Ryhmätyöissä syntyi hienoja keskusteluja, paljon oivalluksia ja ehdotuksia. Ryhmätyöt käytiin lopuksi yhdessä läpi.



Asbestipurkutytöt asiantuntevasti

info@abetec.fi | **0400 383 090** | www.abetec.fi





75 prosentilla kerrostaloista on väestönsuoja. Ne ovat yleensä taloyhtiön kellarissa. Kuva: Tuomas Selänne

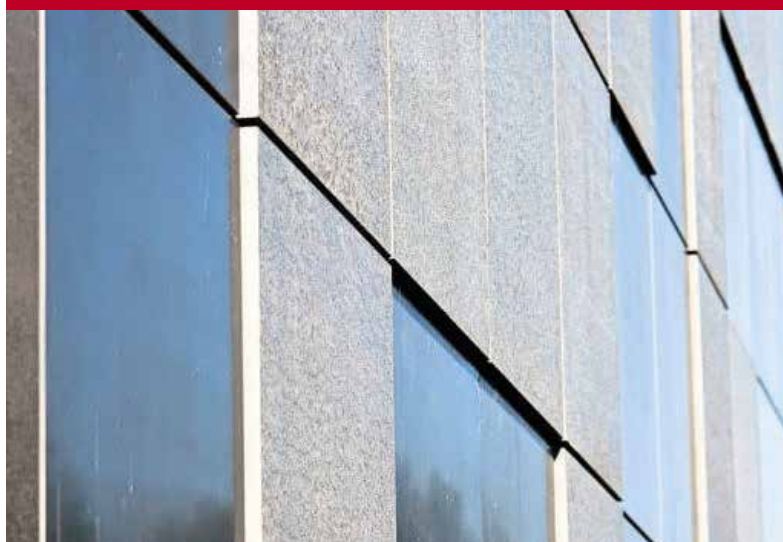
Taloyhtiöiden väestönsuojat hyvässä kunnossa

Turvallisuusasiat ovat nostaneet merkitystään taloyhtiöiden toiminnassa viime kuukausina. Tämä käy hyvin ilmi Kiinteistöliiton Taloyhtiöiden turvallisuuskyselyn vastauksista. Kyselyn perusteella taloyhtiöiden väestönsuojista enemmistö on joko varsin tai erittäin hyvässä kunnossa. Vastaajista 85 prosenttia ilmoitti, että heidän taloyhtiölleen on laadittu pelastussuunnitelma. Pelastussuunnitelmaa myös päivitetään usein, sillä tulosten perusteella kolme neljästä pelastussuunnitelmasta on päivitetty alle kaksi vuotta sitten. Katso tulokset osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/uutiset.



MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS-KOhteisiin PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

- Uusintasaumaukset
- Parvekesaumaukset ja julkisivupesut
- Cramos saumat
- Paikkaus ja maalaustyöt



Vedenkulutuksen seuranta

Vuotovahti ja etäseuranta päävesimittarille



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

14,90 €/kk, alv 0%. Käyttöönotto 179 €
Moderni toteutus, kustannus 1/4 vanhasta hintatasosta!

www.kiinteistomittaus.fi

Kiinteistomittaus Oy, Vantaa, 040 7725 456

PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com



📍 As Oy Vaasanhovin kahden rakennuksen välistä seinää korostaa kaunis muraali.

Väestönsuoja uuteen uskoon

Helsingin Vaasankadulla sijaitseva taloyhtiö toteutti syksyllä väestönsuojan modernisoinnin. 71 asunnon taloyhtiö sai kerta heitolla lisää tilaa sekä kokoustamisiin että polkupyörien varastointiin. Miksi ja miten tähän päädyttiin?

Vuonna 1961 valmistuneen taloyhtiön väestönsuoja oli loppukesään 2022 saakka noudattanut rakennusaikaista standardia, eli se täytti vuoden 1958 määräykset. Standardi ei kuitenkaan ole riittävä, mikäli tarkastuksia ei ole tehty säännönmukaisesti. Näin oli tässä yhtiössä käynyt, mutta ilmiö ei varmaankaan ole poikkeava. Kun sitten huomattiin, että ilmanvaihtokoneita ei enää voitu huoltaa, ainut vaihtoehto oli uusiminen.

– Tulin hallituksen jäseneksi yli 10 vuotta sitten ja kokouksis-

samme ei koskaan puhuttu väestönsuojasta, kertoo nykyään puheenjohtajana toimiva **Tuula Jurmu**.

– Yhtiö päätti teettää riskikartoituksen Safetumilla noin neljä neljä vuotta sitten. Siinä yhteydessä kävi ilmi, että viimeisin tarkastus väestönsuojaan oli tehty 80-luvulla.

Tästä viisastuneena ja pienen kädenväännön jälkeen hallitus tilasi asiantuntijan arvioimaan väestötilojen koneiden korjausmahdollisuuksia, mutta tarkastuksessa kävi ilmi, että sen aika on jo ohi. Vain uusiminen olisi mahdollista.



”Niin kauan kuin on turvallista, sitä ei mietitä”

Yhtiökokous käsitteli väestönsuojan modernisointia ensimmäisen kerran kolmisen vuotta sitten. Silloin päätös oli kielteinen – muuta tärkeämpää korjattavaa oli mielessä. Vaikka yhtiökokous oli tietoinen hallituksen turvallisuusvastuusta, remonttia siirrettiin tulevaisuuteen.

Kun sota Ukrainassa talvella 2022 alkoi, nousi osakkaiden ajatukset omasta turvallisuudesta uudestaan tapetille. Vuoden 2022 yhtiökokoukseen päivitettiin tarjous, joka oli tässä välissä noussut noin 10 000 eurolla. Kun asia oli hyvin valmisteltu, päätti yhtiökokous yksimielisesti teettää väestönsuojan modernisointi heti kun se on mahdollista.

– Kellarissamme oli aikoinaan kaksi bändien harjoitustilaa. Nyt meillä on erillisen avaimen takana kokoustila Vilkkumaa (bänditilan muistolle) sekä käytännöllinen pyörävarasto, kertoo Jurmu tyytyväisenä.

Taloyhtiössä viestitään monikanavaisesti. Kun remontista tai muusta ajankohtaisesta on viestittävää, jaetaan tietoa niin asukkaiden Facebook-ryhmässä, sähköisellä rapputaululla kuin asuntoihin pudotettavilla tiedotteilla. Kun tieto kulkee, säästytään pahimmilta väärinkäsityksiltä ja tiedetään mitä talossa on tapahtumassa.

Koska väestönsuojatilat sijaitsevat kellarissa, ei työ varsi-



👤 Urakoitsija Jukka Nieminen, isännöitsijä Jari Leppämäki ja puheenjohtaja Tuula Jurmu ihailevat uutta väestönsuojan ilmanvaihdonlaitetta.

naisesti haitannut asumista. Pyöräsuoja oli pois käytöstä vain joitakin viikkoja. Koko työkin kesti vain reilut kolme viikkoa.

Ensin oli tarkoitus vain vaihtaa koneet ja laitteet, mutta huomattiin, että pintoja kohentamalla saadaan tilasta kuin uusi ja päätettiin tehdä se samalla kertaa.

Puheenjohtaja ei laskenut työtuntejaan

Virallinen väestönsuojan toiminnantarkastus tehtiin loka-kuussa ja käyttöönottoilaisuus pidettiin marraskuun alussa. Mukana oli hallitus ja juuri perusteilla olevan turvallisuusryhmän jäseniä (turvallisuuspäällikkö, hallituksen jäsen ja yksi asukas jokaisesta kolmesta rapusta). Nyt tiloihin on tehty kirjallinen käyttöönottosuunnitelma ja jatketaan selvitystä siitä, mitä lisävarusteita tilassa olisi hyvä olla.

Koko modernisointityö lisätöineen tuli maksamaan reilut 45 000 euroa. Taloyhtiö otti lainan, joka osakasta kohti jyvitetiin neliöiden mukaan. Esimerkiksi puheenjohtajan oman 54 neliön asunnon kulu remontista on alle 700 euroa.

Jurmun mukaan urakoitsijan valinta oli vaikea tehtävä, koska ala on ylikuumentunut ja ammattitaitoon on kiinnitettävä enemmän huomiota. – Asioiden etenemistä helpotti se, että käytn itse lukuisia tunteja sekä urakoitsijoiden tapaamiseen tarjousvaiheessa että itse työn aikana päivittäiseen valvontaan. Opin todella paljon niin turvallisuudesta kuin taloyhtiöstämme, Jurmu summaa.

Maailmantilanne arvelutti

Taloyhtiön isännöitsijä **Jari Leppämäki** kertoo, että tarjouspyyntöjä lähettäessä vallitseva maailmantilanne arvelutti, mutta tarjousten määrä yllätti positiivisesti. Tarjouksia pyydettiin kuudelta yritykseltä ja saatiin viideltä. Tarkentaviin neuvotteluihin kutsuttiin kaksi yritystä, jonka jälkeen urakoitsijaksi valittiin Firesto Oy.

Jo tarjouspyynnössä mainittiin, että yhtiö käsittelee vain tarjoukset yrityksiltä, jotka ovat tutustuneet yhtiön väestönsuojaan.

– Tällä haluttiin varmistaa se, että tarjouksen antajat





➊ Ylipaineventtiilit ja vesipisteet ovat keskeinen osa väestönsuojan laitteistoa.

osaavat paremmin hinnoitella urakan tuntiensa kohteen, Leppämäki kertoo.

– Väestönsuoja kaikkine laitteineen on asukkaille hieman vieras tilana. Vaikka tilojen pääkäyttötarkoitus on kriisiajassa, myös monikäyttöisyyteen kannattaa kiinnittää huomiota.

– Vaasanhovissa väestönsuojan yksi huone muutettiin kokoustilaksi ja tilassa on nyt internetyhteys. Tilaa voi tulevaisuudessa käyttää myös asukkaiden etätyötilana.

– Muutoksen kustannukset olivat sataasia, joten kiinteistönkehitystä tehtiin erittäin kustannustehokkaasti, Leppämäki toteaa.

Urakoitsija **Jukka Nieminen** pitää projektia onnistuneena.

– As Oy Vaasanhovin projekti lähti alkuun taloyhtiön hallituksen ja sen todella aktiivisen puheenjohtajan avustuksella, Nieminen kehuu.

– Kunnia talon välle valmiusasioiden ymmärtämisestä ja aktiivisuudesta. Lähtökohtana oli modernisoida väestönsuoja niin hyväksi ja tiiviiksi kuin se toiminnan kannalta on mahdollista.

– Yhteistyöllä kaikki onnistui yli odotusten, kiittelee projektivastaava Nieminen.

Elokuun puolivälissä Firesto Oy aloitti Vaasanhovin pitkään suunnitellun ja tarpeellisen väestönsuojan päivittämisen tämän päivän vaatimusten ja tarpeiden mukaiseksi. Vanhat ilmanvaihtolaitteet uusittiin nykyaikaisiksi ja ilmanvaihtokanavat siinä samalla.

Suojan varustus tarkastettiin, vanhentuneet uusittiin ja täydennettiin virallisten listojen mukaisiksi.

Uuden tekniikan myötä siistittiin myös seinät ja lattiat puhtaalla maalipinnalla. Myös luukut ja ovet korjattiin, näin välttyttiin uusien hankinnalta ja säästettiin kustannuksia.

– Ei aina tarvitse ostaa uutta, jos vanhan voi korjata, on yksi Fireston pääperiaatteista, Nieminen kertoo.

– 300 kiloa painava väestönsuojan ovi siirrettiin suojan ulkopuolelle vinssitelinseeseen odottamaan, toivottavasti turhaan, tulevaa käyttöä ja pyörävarastoon kuljetaan kevyen metallioven kautta.

Koska turvallisuusalalla on tällä hetkellä monenlaista toimijaa, tulee taloyhtiöiden olla terveellä tavalla varuillaan siitä, minkä yrityksen kanssa lähtee turvallisuus- ja valmiusasioita edistämään.

Kaiken A ja O on suunnittelu sekä yhteistyö isännöitsijän, kiinteistöhuollon ja taloyhtiön hallituksen kanssa.

Onnistunut projekti vaatii säännöllistä yhteydenpitoa, viikkopalavereja ja työmaakokouksia. Sillä mahdollistetaan myös kiireelliset muutokset kesken projektin.

– Jos kaikki kohteet olisivat yhtä mukavia kuin tämä Vaasankadun väestönsuojaprojekti, tuntuisi työ joka päivä pelkästään mukavalta, Nieminen summaa. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVAT: Tuula Jurmu ja Marika Sipilä

Väestönsuoja on syytä pitää kunnossa

1. Väestönsuojan kunnan ylläpitäminen on lakisääteisesti kiinteistönomistajan asia. Se on ainoa suoja sodan vaaroilta kiinteistössä. Väestönsuoja pitää pystyä ottamaan käyttöön 72 tunnin kuluessa viranomaisen niin määrätessä.

2. Väestönsuojat ovat kuuluneet rakentamismääräyksiin vuodesta 1938 ensin Helsingissä ja sitten sotien jälkeen maan laajuisesti. Määräykset on tehty aina aikansa uhkarvioiden mukaan, ja ne ovat muuttuneet vuosien saatossa.

3. Väestönsuojan ylläpidossa ja huollossa tulee noudattaa valmistajan ohjeita. Niissä todetaan huoltovälit sekä huollettavat kohteet. Suojan tiiveys tulee tarkastaa huollon yhteydessä määräaikaistarkastusten lisäksi.

Vuosittaisen huollon voi tehdä kiinteistöhuoltoyhtiö ja väestönsuojan hoitajan kurssin jälkeen myös kiinteistön oma edustaja, määräaikaistarkastuksessa kannattaa käyttää ammattilaista. Nyt markkinoiden kuumennuttua on hyvä olla tarkkana ammattilaisen valinnassa.

4. Liian usein suojat jätetään huoltamatta tai niihin on tehty muutoksia, jotka vaarantavat suojan rakenteellisia ominaisuuksia. Jos suojan laitteita (ilmanvaihtokoneet sekä patoventtiilit) ei käytetä/huolleta, niiden toimintakunto häviää.

5. On muistettava, että väestönsuoja on rakennusluvan ehto, ja siitä huolehtiminen on yhtä tärkeää, kun esim. hissin, saunan ja pesutuvan toiminta. Säännöllisellä huollolla säästää rahaa sekä turvaa asukkaiden elämää.

Lähde: Varautumisen opettaja Tomi Rask, Helsingin pelastuslaitos



📍 Kouluttaja Tanja Mannila opastaa väestönsuojanhoitajan kurssilaisia väestönsuojan laitteiden käytössä.

Kunnossapitoon apua Väestönsuojanhoitajan kurssilta

Väestönsuojan kunnossapito on taloyhtiön vastuulla

Väestönsuoja on rakennukseen tehty tila tai erillinen rakennus, joka suojaa ihmisiä poikkeusoloissa. Sen kunnosta on pidettävä huolta ja laitteisto suositellaan testaamaan vuosittain.

Asuintalon pelastussuunnitelmasta löytyy tiedot kiinteistön väestönsuojan sijainnista tai mihin yhteiseen suojaan kiinteistö on liittynyt. Lisäksi siinä kuvataan, kuinka suoja otetaan käyttöön 72 tunnin kuluessa.

Suomalainen väestönsuojelu on kansainvälisellä mittapuulla hyvin suunniteltu, mutta monessa taloyhtiössä väestönsuojat ovat jääneet vähemmälle huomiolle.

– Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan ja siitä uutisointi

ovat vaikuttaneet suomalaisten turvallisuudentunteeseen ja lisänneet kiinnostusta omaa turvallisuusympäristöä sekä väestönsuojelua kohtaan. Hyvä niin, toteaa Helsingin Pelastusliiton toiminnanjohtaja **Olli-Veikko Kurvinen**.

– Väestönsuojelu on yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tärkeä kivijalka, hän jatkaa.

Kasvanut kiinnostus väestönsuojia kohtaan näkyy myös Helsingin Pelastusliiton väestönsuojanhoitajan kursseilla.





📌 Väestönsuojan tunnuskolmio.



📌 Kurssilainen Jaakko Inkari kuuntelemassa opastusta.

Turvallisuuskouluttaja **Lasse Wallius** kertoo, että kurssien osallistujamäärät moninkertaistuivat viime kevään aikana. Kiinnostus väestönsuojia kohtaan näkyy myös osallistujista.

– On mukavaa kouluttaa ihmisiä, joita omasta väestönsuojasta huolehtiminen selvästi kiinnostaa, Wallius kertoo.

– Suojan tilannetta on selvitetty valmiiksi jo ennen kurssia, ja osallistujilla on hyviä kysymyksiä. Käytännön harjoittelusta tulee osallistujilta paljon kiitosta, ja sen jälkeen on enemmän varmuutta oman väestönsuojan tarkastamiseen, Wallius jatkaa.

Yhdessä illassa oppii paljon

Väestönsuojanhoitajan kurssi on käytännönläheinen yhden illan koulutus. Kurssilla perehdytään väestönsuojia koskeviin vaatimuksiin, suojanhoitajan tehtäviin, suojan vuosi-huoltoon ja suojan käyttöön ottamiseen.

Suurin osa kurssille osallistuvista toimii oman taloyhtiönsä suojanhoitajana. Väestönsuojanhoitajan kurssille osallistunut **Jaakko Inkari** on omassa taloyhtiössään suoje-lujohtaja ja väestönsuojeluvastaava.

– Tulin kurssille, koska taloyhtiö haluaa ottaa enemmän vastuuta väestönsuojan kunnossa pitämisestä, Inkari kertoo.

– Halusin kehittää omaa osaamista niin, että voin itse tarkastaa suojan ja oikeassa tilanteessa myös ottaa sen käyttöön. Myös maailman tilanne tehnyt väestönsuojan

kunnossa pitämisestä ajankohtaisen asian, hän sanoo.

Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen Varautumisen ja väestönsuojelun suunnitteluyksikön päällikkö **Petri Parviainen** kannustaa huolehtimaan väestönsuojista ja kouluttautumaan tarvittaessa.

– Talosuojien merkitys poikkeusoloissa on aivan ratkaisevan tärkeä Helsingissä, Parviainen toteaa.

Suojia on Helsingissä 5 400, joissa on yli 700 000 suoja-paikkaa.

– Onneksi monet taloyhtiöt ovat toimineet vastuullisesti ja lähettäneet aktiivisesti kurssilaisia Helsingin Pelastusliiton suojanhoitajakurseille, Parviainen toteaa. ❖

TEKSTI: Maaria Kuitunen

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentalojen edustaja saa 15 % alennuksen Asuinkiinteistön turvallisuuskurssi ja Väestönsuojanhoitajan kurssista. Tutustu HELPE:n koulutuksiin www.helpe.fi

Helsingin Pelastusliitto järjestää yhdessä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa turvallisuusaiheen webinaarin 31.1.2023. Tapahtumasta myöhemmin osoitteessa www.ukl.fi

**Vantaan Energian kaukolämpö
on pääkaupunkiseudun edullisin,
ilmastoystävällisin ja vakaahintaisin.**



Lue lisää osoitteessa
vantaanenergia.fi/faktat





Tiedot taloyhtiön asioista kellarista kännykkään

Miten taloyhtiö voisi siirtää yhtiön hoidosta kertynyttä hiljaista tietoa uusille hallituksen jäsenille, kun kyseessä on pieni yhtiö, joka ei käytä isännöintitoimistoa. Sitä pohtii Helsingin Laajasalossa sijaitsevan rivitaloyhtiön hallituksen jäsen Jaana Nurmi.

Nurmi on nyt jäänyt pois hallituksen puheenjohtajan paikalta ja huomannut, että jonkinlainen järjestelmällinen tiedonsiirto uusille hallituksen jäsenille olisi tarpeen.

Laajasalon Orisaarentien rivitalot valmistuivat vuonna 1967, ja kymmenen huoneiston joukossa on edelleen yksi alkuperäinen asukas ja paljon alkuperäisiä toimintatapoja. Yksi niistä on se, että taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja huolehtii myös isännöitsijän tehtävistä.

– Meitä on sen verran vähän, että tähän saakka olemme

kolanneet itse lumet pihoilta ja katolta. Kun jäin itse pois hallituksen puheenjohtajan paikalta, huomasin, että aivan liian moni asia on niin sanottua hiljaista tietoa ja vain minun päässäni, Nurmi kertoo.

– Toki dokumentit ovat myös mapitettuina entisen pannuhuoneemme varaston peltikaapeissa.

Nurmi jäi hallitukseen varajäseneksi hoitamaan laskutusta ja muita talousasioita. Kun yhtiö käynnisti maalämpöprojektin, hän joutui toistuvasti auttamaan uutta puheenjohtajaa ja isännöitsijää yhtiössä aiemmin tehdyistä korjauksista ja muista töistä, vaikka he osaavia ovatkin.

Uusi hallituksen jäsen Bernard Arrateig voi taloyhtiön tietoja tarvitessaan mennä vanhaan pannuhuoneeseen etsimään talon asiakirjoja tai soittaa entisen hallituksen puheenjohtajan Jaana Nurmen ovikelloa. – Joku digitaalinen järjestelmä olisi tarpeen taloyhtiössä, jossa ei ole isännöitsijää, naapurukset pohdiskelevat.

Tiedonsiirtoon tuli lisähaasteena se, että maalämpöprojektin johtoon astui ranskalainen **Bernard Arrateig**, joka ei puhu vielä juurikaan suomea.

– Ei hän voi joka asian takia laskeutua sinne pannuhuoneeseen kaivamaan vanhoja mappeja, vaan hän kysyy minulta. Ja jos minä en tiedä, kysyn Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijoilta, Nurmi kertoo.

– Helpotti kun kuulin, että Bernard on saanut apua suoraan Kiinteistöliitto Uusimaasta englanniksi. Se nopeuttaa asioita, kun ei tarvitse välikäden kautta niitä hoitaa.

Omakotitaloille on jo oma palvelu

Mapitetun ja etenkin hiljaisen tiedon siirto on saanut Nurmen miettimään, voisiko olla joku järjestelmä, joka dokumentoi kaikki taloyhtiön tiedot ja siten auttaisi tulevaisuuden korjaustarpeiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

– Isännöintitoimistoilla on omat järjestelmänsä, joissa taloyhtiön tiedot pysyvät tallessa, mutta me olemme vielä toistaiseksi pyrkineet tulemaan toimeen ilman ulkopuolista isännöitsijää.

Suomessa tosin on ainakin yksi palvelu, joka tallentaa asunnon tiedot, tehdyt remontit ja kartoitukset kätevästi järjestelmään siten, että ne on luettavissa vaikkapa kännykästä kesken kokouksen tai remontoijien työpalaverin. Palvelu on Kiinkon vuosiseminaarissa vastikään marraskuussa palkittu digitaalinen huoltokirja Bygge.fi. Se on Kotisihuolto Oy:n kehittämä palvelu, joka sekä tallentaa taloyhtiön tärkeät tiedot helposti haettavaan digitaaliseen muotoon, mutta myös muistuttaa tulevista korjaustarpeista.

Bygge-palvelu on tosin tarjolla toistaiseksi vain omakotitaloille. Palvelun perustaja ja toimitusjohtaja **Jesse Karlsson** kertoo, että he kartoittavat markkinaa ja suunnittelevat siirtymistä taloyhtiöpuolelle ehkä jo ensi vuoden aikana.

Byggen asiakkaita ovat nuoret perheet, jotka ovat muutaneet omakotitaloon, mutta eivät ole kovin hyvin perillä talon ylläpidon asioista.

– Alle nelikymppiset ovat muutenkin tottuneet ostamaan palveluja kotiin. He haluavat, että paikat pysyvät kunnossa ja että kodin arvo säilyy, Karlsson kertoo.

– Toki nyt halutaan myös säästää energiaa ja säädättää LVI-asiat kuntoon, hän lisää. ♦

TEKSTI JA KUVAT: Pekka Virolainen



Bygge palkittiin Kiinkon vuosijuhlissa

Pientalojen digitaalisen Bygge-huoltokirjan kehittänyt Kotisihuolto Oy palkittiin Teknologista Tuotteiksi -säätien 20 000 euron apurahalla marraskuussa Kiinkon Vuosiseminaarissa Tampereella.

Bygge.fi-palvelu on pientaloasujille tarkoitettu ekosysteemi, joka perustuu digitaaliseen huoltokirjaan. Pientaloasuja syöttää palveluun tiedot kodistaan sekä tehdyistä remonteista, minkä jälkeen palvelu antaa käyttäjälle suosituksia, milloin ja mitä huoltotoimenpiteitä kodille tulisi tehdä. Suositukset perustuvat RT-kortiston huoltoväleihin sekä rakennusosien käyttöikiin. Kiinkon säätien hallituksen mukaan tuotteella on merkittävä vaikutus suomalaisen rakennuskannan säilymiseen ja kunnossapitoon.

Palvelukonsepti pyrkii pidentämään rakennusten elinkaarta helpottamalla omakotiasujien talon kunnossapitoon liittyviä haasteita.

Palvelu mahdollistaa rakennuskannan ennakoivan huollon ja ylläpidon, sekä tarjoaa jatkossa alustan kiinteistöalan palveluntarjoajille. PV

Kiinteistön ylläpitoa vieraalla kielellä

Suomessa asuu yhä enemmän muuta kuin suomea äidinkielenään puhuvia ihmisiä, ja hekin osallistuvat yhä useammin oman asuntonsa taloyhtiön asioiden hoitoon.

Näin myös Laajasalossa, jossa ranskalainen Bernard Arrateig on tullut taloyhtiön hallitukseen. Suomalaisten ranskan kielen taito ei ole yleistä, joten hän joutuu viestimään naapureiden kanssa englanniksi.

Taloyhtiön virallinen kieli on luonnollisesti suomi, mutta käytännössä kokouksessa puhutaan paljon myös englantia ranskalaisen jäsenen huomioimiseksi. Iso maalämpöprojekti tuli hänen hoidettavakseen, koska hän on ostamiseen erikoistunut liikkeenjohdon konsultti.

Arrateig kertoo joutuvansa joskus käyttämään tulkin apua, kun hän selittää remontin yksityiskohtia muille asukkaille ja osakkaille.

Hän myös kiittelee Kiinteistöliitto Uusimaasta saamaansa englanninkielistä apua, vaikka se ei varsinaisesti kuulu palvelutarjontaan.

– Jari Han... Hän.. Hännikäinen, juu, **Jari Hännikäinen** osaa neuvoa hyvin englanniksi, Arrateig kehuu. – Häneltä saimme paljon teknistä neuvontaa!

Arrateig valittiin hallitukseen ei pelkästään teknisten asioiden ostamisen osajana vaan myös siksi, että hän työskentelee kotona, joten hän oli usein helposti paikalla päiväsaikaan, kun ison remontin urakoitsijat tarvitsivat jotakin tietoa tai päätöstä.

– Rakennusmiehet ovat paljon ulkomailta Suomeen tulleet, joten englanti on heidän kanssaan luonnollinen yhteinen kieli, mutta osaavat urakoitsijoiden insinöörit ja muut ammattilaiset myös hyvin englantia. PV





◀ Henri Turunen hormi-
saneerausmassojen päällä.
Hormimassaus tehdään
ilmapallomenetelmällä:
pusseihin laitetaan ilmapallo
ja ne täytetään paineilmalla.
Pallo tiivistää massaa
hormin seinämiin kun palloa
vinsataan ylöspäin.
Kuva: Piipputukku

Hormeissa piilee turvallisuusriski

Taloja lämmitetään eri tavoin, mutta ilma kulkee ulos hormin kautta. Ilmanvaihtokanavien toimivuus ja sijainti vaikuttavat rakennusten turvallisuuteen.

Kysyimme Suomen Piipputukku Oy:n **Henri Turuselta** ja Nuohous ja ilmastointipuhdistus Rantanen Oy:n **Isto Rantaselta**, mitä kaikkea tulee ottaa huomioon hormien turvallisuudessa ja miksi.

– Hormin kunto vaikuttaa sekä oman tulisijan käyttöön että usein suoraan myös muihin huoneistoihin. Paloturvallisuus vaarantuu, ellei hormi toimi tarkoitettulla tavalla. Siksi hormoneihin tulee aina tehdä visuaalinen tarkastus nuohouksen yhteydessä, jotta nähdään ovatko ne kunnossa, Rantanen sanoo.

– Kerrostalosta hormien huono kunto on todellinen paloturvallisuusriski. Palo levitä rikkinäisen hormin kautta yhdestä asunnosta kaikkiin saman hormin asuntoihin, Turunen lisää.

– Hormi käsittää tulisijojen lisäksi vanhemmissa taloissa myös ilmanvaihtohormit. Nämä tulee säännöllisesti puhdistaa, ettei huoneilmaan pääse epäpuhtauksia. Hormien tulee olla ehjät ja korvausilman saanti tulee olla kunnossa. Kun kaikki kulkee samassa piipussa voivat takan savut kulkeutua keittiöön tai vaatchuoneeseen. Ruualta tuoksuvat juhla-asut eivät sekään ole miellyttävä löytö, Turunen muistuttaa.

Hormisaneeraus putkiremontin yhteyteen

– Mikään ei ole ikuista, ei talo eivätkä hormit. Perinteisen putkiremontin yhteydessä on hyvä tehdä samalla hormisaneeraus. Vanhemmissa painovoimaisissa taloissa putkilinja menee samassa hormistossa ja kun putket piikataan auki, hormit usein, lähes aina, vahingoittuvat, Turunen kertoo.

Jos huolto jää väliin, nokipalon mahdollisuus kasvaa. Turunen lisää, että ilmanvaihtohormit pitäisi puhdistaa kymmenen vuoden välein. Hormit rapautuvat, välitungat kaatuvat ja ilmanvaihto asunnossa voi mennä tukkoon. Etenkin jos kylpyhuoneen hormi menee tukkoon ja sinne muodostuu kosteutta, pääsevät mikrobit kasvamaan samaan tapaan kuin vesivahingossa.

Palovahinkoja voi ennaltaehkäistä oikealla polttotavalla ja säännöllisellä nuohouksella ja huollolla.

Turunen muistuttaa, että häikävaroitin olisi hyvä lisä pakollisten palovaroittimien ohessa.

– Painovoimaisessa asunnossa takkaimuri toimii loistavasti, mutta sen kunto pitäisi nuohouksen yhteydessä tarkistaa.

Rantasen mukaan olisi hyvä, jos isännöitsijä huolehtisi, että tulisijat nuohotaan säännöllisin välein, ja tieto nuohouksesta jäisi myös taloyhtiön dokumentteihin. Asukkaat taas tarvitsisivat ohjeet tulisijan käytöstä huoneistokansioihinsa.

– Jos vanhoissa kerrostaloissa on veto-ongelma ja takka päästää savut sisälle, kannatta tutkia kaikki takkahormit esim. nuohoojan kuvaamana. Savuttelu on merkki toiminnan epäkunnosta, Turunen lisää.

Kiinteistön omistajalla on vastuu huolehtia siitä, että nuohous suoritetaan. Käytössä olevien tulisijojen nuohousväli on asuinkiinteistössä kerran vuodessa, Rantanen sanoo.

Monessa vanhassa talossa on vielä kaasulämmitys, öljylämmitys tai puukattila.

– Jos keskuslämmityskattilassa on poltinvika, joka vaatii huoltoa, kannattaa samaan aikaan poltinhuoltajan kanssa pyytää myös nuohooja paikalle, koska poltin on saattanut epäkunnossa ollessaan karstottaa piipun ja silloin on nokipalovaara ilmeinen.

Keskuslämmityskattilan poltin ja suodattimet tulee nekin huoltaa asianmukaisesti ammattihenkilöllä, Turunen muistuttaa. ♦

TEKSTI: Marika Sipilä

MUISTA

- säännöllinen nuohous ja ilmanvaihdon putsaus
- tarkistaa korvausilmasuodatin
- polttaa tulisijassa ainoastaan kuivaa puuta
- varmistaa tulisijaa sytyttäessä riittävä korvausilman saanti
- lajitella paperit ja pahvit kierrätykseen

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.

Voimme tarjota myös teidän taloyhtiölle:

» 50 huoneiston taloyhtiössä tuottoa
jopa 50 000€

» Vedensäästöä jopa 20%-30%

» Lämmönsäästöä jopa 10%-20%

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

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



Kysy lisää!

050 595 6699

info@uvoy.fi • www.uvoy.fi



📌 Ikkunanpesupalvelut ovat toivottuimpia kodinhoidon palveluja. Kuva: Bigstock

Parempaa asumista mukavuuksilla ja palveluilla?

On hyöä aika ajoin pohtia, millaista asuminen voisi olla tulevaisuudessa ja millaisia mukavuuksia ja palveluja asumiseen voisi kuulua.

Kiinteistöliitto Uusimaa on mukana Asukaspalvelujen kehittäminen (ASU) -hankkeessa, jossa asumisen asioita pohditaan yhdessä alan toimijoiden kanssa. Hanke on valmistumassa loppuvuodesta, mutta alustavia tuloksia hankkeesta on jo saatavilla.

Asumiseen liittyvien mukavuuksien ja palvelujen merkitys on kasvamassa väestön ikääntyessä ja kulutustotumusten muuttuessa. Palveluja käytetään yhä enemmän ja asumisen tarpeet muuttuvat ajan myötä. Etätyötila ja sähköautojen latauspisteet ovat esimerkkejä uudenlaisista asumisen tarpeista.

Asumisen mukavuudet liittyvät tyypillisesti asunnon ja asuinrakennuksen tiloihin, rakenteisiin ja tekniikkaan. Mukavuuksia ovat esimerkiksi parvekelasitukset, lattialämmitys, ilmastointi, saunaosasto tai pyörien huoltotila. Asumisen palveluja voidaan sen sijaan liittää lähtökohtaisesti mihin tahansa asutokohteeseen sopimalla vaikkapa paikallisen palveluntarjoajan kanssa palvelujen, kuten kotisiivouksen tai asennuspalvelujen, toimittamisesta asutokohteeseen. Nämä

ovat käyttöön sidottuja palveluita, joiden kustannukset peritään yleensä palvelumaksuna suoraan asukkailta.

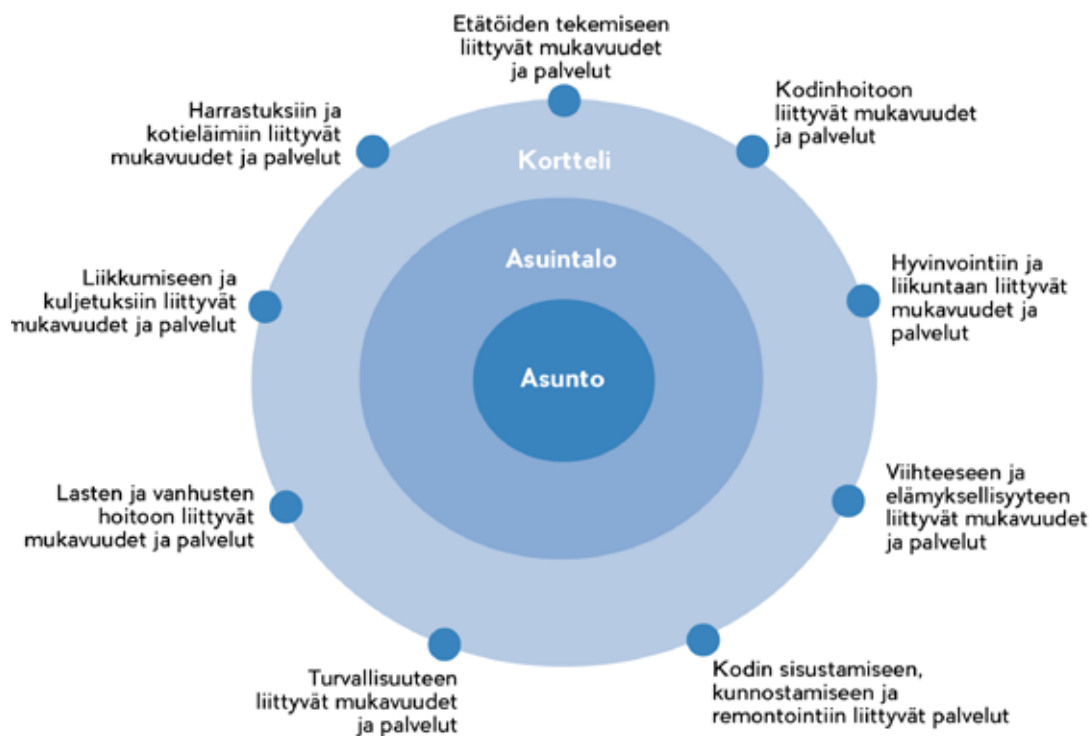
Erilaisten asumisen mukavuuksien ja palvelujen lista on lähes loputon. Ne liittyvät kaikkiin ihmisen elämän eri osa-alueisiin; kotiin ja kodinhoitoon, perheeseen ja sosiaalisiin suhteisiin, työhön ja opiskeluun, liikkumiseen, terveyteen, hyvinvointiin ja harrastuksiin.

Kyselytutkimuksen tuloksia

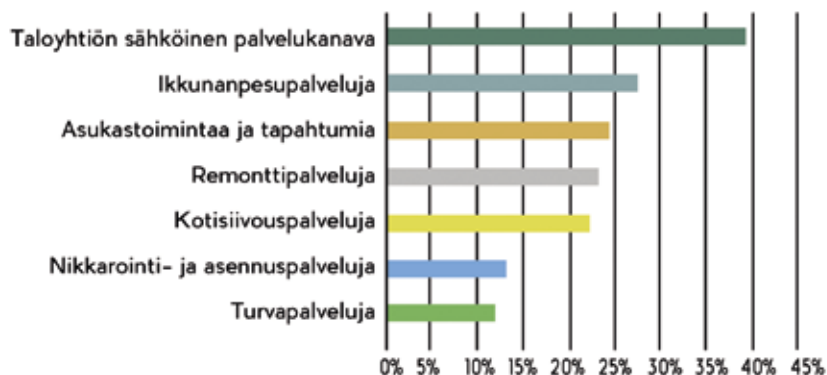
Hankkeessa toteutettiin kysely taloyhtiöiden vastuuhenkilöille 2022 marraskuussa. Vastauksia saatiin yli 900 jäsenyhtiön edustajalta. Tutkimuksen mukaan asukkaat ovat pääosin tyytyväisiä taloyhtiöidensä mukavuuksiin ja palveluihin. Lähes puolet (48 %) vastaajista koki kuitenkin, että asumisen mukavuuksissa on taloyhtiössä kehitettävää. Asukaspalvelujen kehittämistä kaipasi lähes kolmasosa (31 %) vastaajista.

Keskeisiä mukavuuksia, joita taloyhtiöihin toivottiin, olivat sähköautojen latauspisteet, avaimeton lukitus, turvallisuusjärjestelmä ja taloyhtiön yhteinen langaton verkko.

Asumisen mukavuuksien ja palvelujen kartta



Millaisia palveluja toivotaan?



Millaisia mukavuuksia toivotaan?



Palveluista toivelistan kärkisijoilla olivat taloyhtiön sähköinen palvelukanava, ikkunanpesupalvelut, asukastoiminta ja tapahtumat sekä remontti- ja kotisiivouspalvelut.

45 prosenttia kyselyyn vastanneista oli sitä mieltä, että asukkaat voivat hankkia palvelut omien kanavien kautta, mutta 55 % oli sitä mieltä, että palveluja voitaisiin tuoda taloyhtiöön isännöitsijän kilpailuttamana, huoltoyhtiön kautta tai taloyhtiön hankkiman digitaalisen alustan kautta.

Kysyntä erilaisille mukavuuksille ja palveluille vaikuttaisi olevan lisääntymässä. Mahdollisuuksia mukavuuksien ja palvelujen lisäämiselle on paljon ja nähtäväksi jää, millaista asuminen on tulevaisuuden taloyhtiössä. ❖

Jukka Puhto
Toimitusjohtaja
BES Built Environment Services Oy

➡ Sörnäisten Kurvin alueen
asukkaita turhauttaa alueen
rauhattomuus.



Helsingin Sörnäisten Kurvin alueen viihtyisyyden ja turvallisuuden edistämiseen on perustettu työryhmä, jonka tarkoituksena on parantaa alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Työryhmään toivotaan mahdollisimman laajaa osallistujapohjaa. Myös taloyhtiöiden toiminnalla on merkitystä turvallisuuden ja viihtyvyyden luomisessa.

Kurvin alueen avoimessa työryhmässä on mukana alueen toimijoita, kuten poliisin ennalta estävän toiminnan yksikkö ja Helsingin kaupunki. Mukaan on pyydetty myös alueen asukkaiden, järjestöjen ja yrittäjien yhteisöjä.

Työryhmä tarjoaa alueen ihmisille mahdollisuuden olla yhteydessä, kysyä neuvoa, pyytää tukea ja osallistua alueen yhteisten asioiden hoitoon turvallisuuden ja viihtyisyyden hyväksi.

Tämän yhteistyön turvin syntyi uudenlainen aluelähtöisen ympäristötyön malli, jota pilotoidaan nyt Kurvin alueella. Se on jo voittanut oikeusministeriön rikoksentorjuntakilpailun, ja toimintatapaa pyritään soveltamaan myös muilla asuinalueilla.

Työryhmän työskentely tapahtuu pienryhmissä, jotka valmistelevat ja hoitavat käytännön asioita.

Kerran kuussa koko työryhmä kokoontuu ja vaihtaa tietoa pienryhmissä tehdystä työstä, sekä käy läpi ajankohtaiset Kurvin asiat sekä suunnitelmat.

– Työryhmän kokouksissa olemme muun muassa tavanneet kaupungin asiantuntijaa ja keskustelleet yhdessä tulevasta Vaasanpuistikon suunnitelmista ja miten aluetta voisi kehittää. Myös alueella toimivan teatterin väkeä olemme tavanneet, kertoo Helsingin keskisten kaupunginosien stadiluotsi **Gritten Naams**.

Stadiluotsit auttavat kaupunkilaisia löytämään oikeat vaikuttamiskanavat Helsingissä.

– Myös päihteitä käyttävät alueen ihmisten näkemykset ja toiveet pyritään huomioimaan, siinä missä alueen asukkaiden ja yritysten, täydentää työryhmässä mukana oleva poliisi **Heikki Mäkiprosi**. – Sellaiset asiat, jotka eivät kuulu hätäkeskukseen, on hyvä toimittaa työryhmän tietoon, jotta päästään yhdessä ongelman tai huolenaiheen kimppuun, hän kannustaa.

Osa Vaasanpuistikon eli kansanomaisemmin Piritörin läheisyydessä sijaitsevista yrityksistä on jo laittanut lapun luukulle alueen levottomuuksien vuoksi. – Toivomme, että myös yritykset osallistuvat alueen ongelmien ratkaisuun, Mäkiprosi lisää.

Matalan kynnyksen yhteydenottokanavien (sähköposti ja puhelin) ohella alueella on kerran kuukaudessa toteutettu talkoita, joissa korostetaan yhdessä tekemistä sekä alueella asuvien ja toimivien tahojen tutustuminen toisiinsa. Talkoissa on siistitty alueen katuja ja puistoja muun muassa roskia keräten. ♦

AIHEESTA LISÄÄ: kurvintyoryhma@gmail.com

puh./whatsapp 050 472 2472

Ryhmä vastaa viesteihin ja soittopyyntöihin viikoittain.

TEKSTI JA KUVA: Pekka Virolainen

Parmatic Oy 40 vuotta korjausrakentamista

Olemme tehneet kautta aikain **sisäilmakorjauksia** sekä perinteistä **korjausrakentamista**, niin julkiselle sektorille, taloyhtiöille kuin myös muille ammattitoimijoille ja yksityisille. Meillä on omat työnjohtajat ja omia työntekijöitä sekä yhteistyöverkostostamme löytyy pakettiin kaikki tekijät, niin LVI-, sähkö- kuin erikoistöihin, jotta kaikki työt saadaan sujuvasti tehtyä. **Palvelumme sisältää kokonaispaketin urakan alusta loppuun avaimet käteen periaatteella.** Pyydä meiltä tarjous tai kysy neuvoa, me palvelemme ja autamme teitä löytämään parhaan ratkaisun, niin pieniin kuin isompiinkin töihin.

VAHVUUTEMME on oma työnjohto ja omat tekijät sekä pölynhallinta, siivous ja kierrätys.

Referenssikohteitamme ja lisätietoja löytyy uusituilta kotisivuiltamme: www.parmatic.fi



Sisäilmakorjaukset

- sisäilmakorjaus ja -tiivistykset
- ilmapuototiivistykset
- ala- ja yläpohjakorjaukset
- valesokkeli- ja sokkelikorjaukset
- ikkunaremontit
- puujulkisivukorjaukset

Korjausrakentaminen

- vahinkosaneeraus
- toimitilamuutokset
- sisäremontit
- kylpyhuonekorjaukset
- maalaukset (sisä- ja ulko)
- kattoremontit

Ystävällisin yhteistyöterveisin

Janne Kolhonen
Toimitusjohtaja
040 648 5107
janne.kolhonen@parmatic.fi

www.parmatic.fi

Kirvuntie 22, 02140 ESPOO



Kassa kovilla talvea vasten

Energiakustannusten nousu huolestuttaa taloyhtiöpäättäjiä nyt todella paljon, käy ilmi Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenkyselystä.

Näin nopeaa energiakustannusten nousua kuin parhaillaan koetaan, ei löydy lähihistoriasta. Tämä voi johtaa vakavaraisenkin taloyhtiön haastavaan tilanteeseen. Monessa taloyhtiössä mietitään nyt kuumaisesti, miten taloyhtiön kassa saadaan kestäväksi talven yli.

Taloyhtiöissä eniten energiaa kuluu lämmitykseen ja lämpimään käyttöveteen. Hoitokuluista energia- ja vesikustannukset ovat tyypillisesti olleet noin 30–40 prosenttia, mutta nyt osuus on kovassa kasvussa.

Ylimääräisiä vastikkeita kerätään paljon

Mikäli varsinaisessa yhtiökokouksessa ei ole myönnetty hallitukselle valtuutusta perii ylimääräisiä yhtiövastikkeita ja taloyhtiön kassa on tyhjä, jää ainoaksi mahdollisuudeksi järjestää

ylimääräinen yhtiökokous päättämään asiasta.

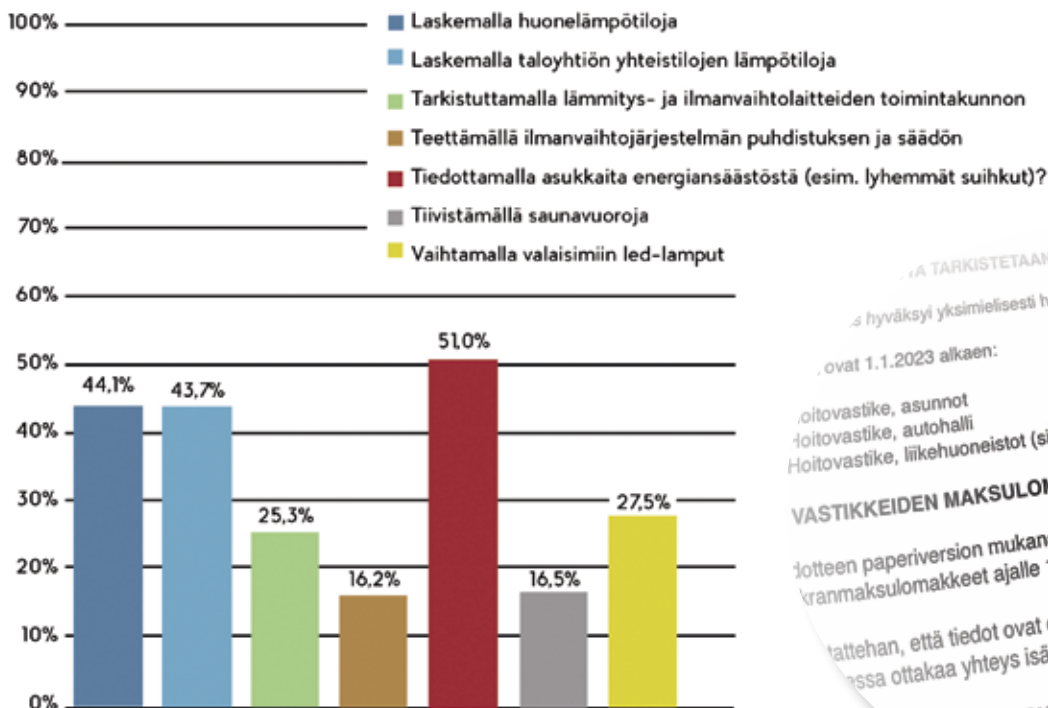
Joka neljäs taloyhtiö ilmoittaa joutuvansa todennäköisesti keräämään ylimääräisen yhtiövastikkeen nousevien energiakustannusten kattamiseksi. Osassa näin on jo jouduttu tekemään.

Taloyhtiöissä joudutaan nyt arvailemaan, mihin sähkön- ja kaukolämmön hinnat tulevaisuudessa kehittyvät, mikä on juuri nyt äärimmäisen vaikeaa. Energian hintaan vaikuttavia asioita on lukuisia, ja tämänhetkinen maailmantilanne tekee ennustamisen vaikeaksi. Tilanne saattaa myös muuttua nopeasti.

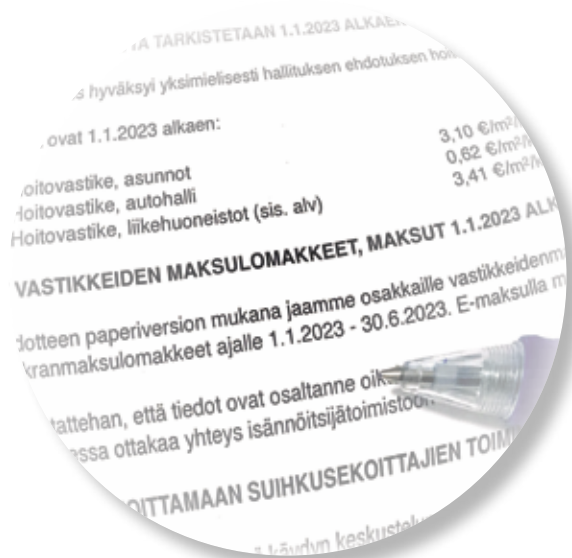
Moni suunnittelee energiansäästötoimia

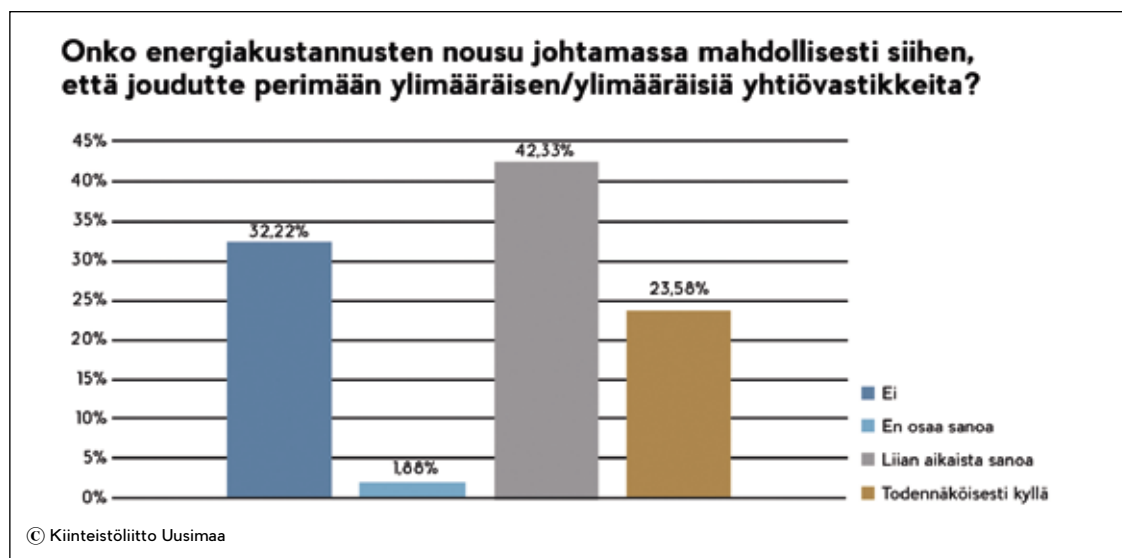
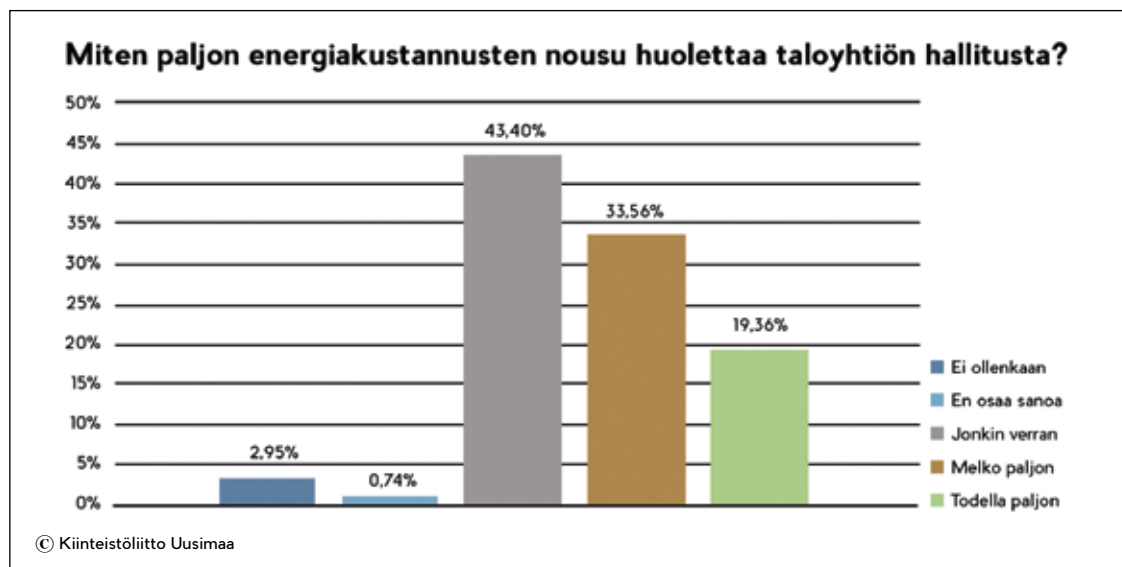
Koska energian hintaan ei voi vaikuttaa, kannattaa vaikuttaa energian käyttöön. Taloyhtiössä voidaan järkevillä

Oletteko harkinneet tai toteuttamassa energiansäästöä taloyhtiössänne seuraavilla toimilla



© Kiinteistöliitto Uusimaa





toimilla saada energiansäästöä. Kyselyssä 74 prosenttia vastaajista kertoi, että taloyhtiössä mietitään, tai on jo toteutettu energiansäästötoimia. Kolme yleisintä keinoa olivat asukkaiden tiedotus, huonelämpötilojen laskeminen ja yhteisten tilojen lämpötilojen laskeminen.

Maalämpö kiinnostaa taloyhtiöitä

Kyselyn perusteella moni taloyhtiö miettii maalämpöön siirtymistä, ja lisää tietoa kaivataan myös poistoilmalämpöpumpuista. Vaikka keskustelu aiheesta käy kuumana, on hyvä laittaa kuitenkin hieman jäitä hattuun ja muistaa, että molemmat ovat isoja ja kalliita energiaremontteja, jotka eivät välttämättä sovi kaikkiin taloyhtiöihin. Lisäksi niiden takaisinmaksuaika on pitkä, jolloin kannattavuuslaskelmiin kannattaa kiinnittää erityistä huomiota.

Hyvä muistutus kaikkiin taloyhtiöihin on, että ennen isompiin remonteihin ryhtymistä taloyhtiön kannattaa tarkastuttaa olemassa olevien lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien toimintakunto ja korjauttaa havaitut puutteet. ❖

*Ann-Mari Sandholm
Viestintä- ja palvelukoordinaattori
Kiinteistöliitto Uusimaa*

Kyselyn vastausaineiston löydät nettisivuiltamme www.ukl.fi ”Ajankohtaista”-osiosta. Sähköinen kysely lähetettiin kaikille Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyhtiöiden hallituksen puheenjohtajille ja hallituksen jäsenille. Vastausaika oli 27.9.–5.10.2022, ja vastauksia saatiin lähes 1 500.



Huoneistotietojärjestelmä

Viisi kysymystä osakeluettelon siirrosta

Vasta vajaat 9 000 Suomen 90 000 taloyhtiöstä on tehnyt osakeluettelon siirron huoneistotietojärjestelmään. Siirto on maksuton, jos se tehdään määräajan puitteissa.

Ennen vuotta 2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden täytyy siirtyä huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Siirron voi tehdä helposti Maanmittauslaitoksen sähköisen osakeluettelon siirtopalvelun avulla. Itse siirtäjän velvollisuutena on lähinnä tarkastaa yhtiön esitetyt tiedot ajantasaisuus ja paikkansapitävyys.

Maanmittauslaitos kannustaakin nyt taloyhtiöitä siirtymään huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman pikaisesti. Ellei siirtoa tehdä määräajassa, tullaan siirrosta perimään erillinen maksu.

Taloyhtiön hallituksen tulee tehdä kokouksessaan päätös siirrosta. Suositeltavaa on jo seuraavassa kokouksessa ottaa osakeluettelon siirto asialistalle. Kun päätös on tehty, voi hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä tai hallituksen siirtoon valtuuttama henkilö tehdä toimenpiteen. Valtuutus tehdään aina suomi.fi-valtuudet-palvelussa.

Jos taloyhtiö hoitaa isännöinnin omatoimisesti, taloyhtiön edustaja voi tehdä osakeluettelon siirron osakeluettelon siirtopalvelussa, missä on valmiiksi pohjatietoina taloyhtiön siirrettävät tiedot. Jos yhtiö on ammattimaisen isännöinnin piirissä, isännöintitoimisto hoitaa osakeluettelojen siirrot oman aikataulunsa mukaisesti.



Kuva: MML / Riku Nikkilä

1. Pitääkö yhtiöjärjestystä muuttaa ennen osakeluettelon siirtoa?

– Jos yhtiöjärjestyksen tiedot ovat ajan tasalla, ei muutosta tarvitse tehdä. Jos kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, yhtiöjärjestykseen on lisättävä maininta huoneistotietojärjestelmään kuulumisesta.

2. Mitä osakeluettelon siirto maksaa?

– Maanmittauslaitos ei peri maksua osakeluettelon siirrosta, kun se tehdään määräajassa. Omistuksen rekisteröinti osakeluettelon siirron jälkeen kuitenkin maksaa osakkeenomistajille, ja ajantasainen hinta löytyy aina Maanmittauslaitoksen hinnastosta (tällä hetkellä 60 €).

3.

Kuka voi siirtää osakeluettelon?

– Osakeluettelon siirtopalvelussa isännöitsijä ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja näkevät yhtiön tiedot ja voivat tehdä siirron kaupparekisterin tietojen perusteella. Siirron voi tehdä myös henkilö, jolle on suomi.fi-palvelussa annettu valtuudet tehdä osakeluettelon siirto.

4.

Pitääkö osakekirja toimittaa, kun osakeluetteloa siirretään?

– Ei tarvitse. Osakekirja toimitetaan vasta siinä vaiheessa, kun osakkeenomistaja hakee omistuksensa rekisteröintiä osakeluettelon siirron jälkeen. Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan.

5.

Mitä tapahtuu osakeluettelon siirron jälkeen?

– Osakeluettelon siirrosta pitää ilmoittaa osakkaille. Jokainen osakas hakee erikseen omistuksensa rekisteröintiä ja paperisen osakekirjansa mitätöintiä Maanmittauslaitokselta.

Taloyhtiö voi jatkossa hakea ajantasaiset tiedot osakeluettelon siirtopalvelusta, josta saa muun muassa osakeluettelon sekä osakkaiden yhteystietoluettelon. ✦

Näin siirto käytännössä tapahtuu

- Mene osoitteeseen <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto> ja siirry osakeluettelon siirtopalveluun tunnistautumalla suomi.fi-tunnistautumisen kautta.
- Tarkista, tarvittaessa korjaa ja hyväksy yhtiön tiedot: perustiedot, alueet ja rakennukset sekä osakeryhmät ja niiden omistajat.
- Lopuksi hyväksy kaikki tiedot. Palvelu ilmoittaa sinulle, että osakeluettelon siirto onnistui.
- Ilmoita osakkaille, että taloyhtiön osakeluettelo on nyt siirretty ja he voivat hakea omistuksensa rekisteröintiä ja paperisen osakekirjansa mitätöintiä Maanmittauslaitokselta.

Neuvoja osakeluettelon siirtoon

Siirto tapahtuu helposti ja maksutta osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi. Tukea saa arkisin klo 9-12 puh. 029 530 1144 tai verkossa olevalla lomakkeella.

Marko Nuutinen
asiantuntija
Maanmittauslaitos

Paremman laadun puolesta



Saumalaakso Oy tarjoaa parasta uusinta- sekä uudissaumausta, tiivistystöitä ja julkisivu-urakointia parhaassa AAA-luottoluokituksessa.



Kysy tarjous!

Saumalaakso Oy
puh: * 010 209 7500
urakointi@saumalaakso.fi
www.saumalaakso.fi

www.facebook.com/Saumalaakso

Asiantuntija tutuksi

Jonna Puolanto

Asumiseen kaivattaisiin joustavampaa ja toisia huomioivampaa asennetta

Lakimies Jonna Puolanto toivoisi, että oman edun sijaan pidettäisiin mielessä yhtiön etu. Tällöin voisi eläminen asunto-osakeyhtiöissä olla paljon helpompaa ja riidattomampaa.

Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen Jonna Puolanto ja toimin Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehenä.

Asun Helsingissä rauhallisella alueella, omakotitalossa perheeni kanssa. Asuminen, niin paritalossa kuin keskustan kerrostaloyhtiössäkin, on kuitenkin myös tuttua.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Olen aina ollut kiinnostunut asumisesta ja asunnoista ylipäänsä. Käräjäoikeudessa suorittamani auskultoinnin jälkeen aloitin työskentelyn lakimiehenä Suomen Vuokranantajat ry:ssä kymmenisen vuotta sitten. Kiinnostukseni asumisen juridiikkaa kohtaan vain syveni entisestään. Tämän jälkeen tuntui luontevalta jatkaa lakimiehenä yksityisellä asuntosijoittajalla vuokra-asoiden parissa. Kiinteistöliitto Uusimaalla aloitin reilu vuosi sitten saaden laajentaa omaa tietämystäni edelleen taloyhtiöjuridiikan parissa.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Se, että saa työskennellä joka päivä asioiden parissa, joista on kiinnostunut. Ala on monipuolinen ja laaja, jokainen työpäivä tuo aina tullessaan jotain uutta. Toisaalta neuvontatyö on hyvin käytännönläheistä ja konkreettista. Kouluttamalla on mahdollista jakaa osaamista ja tietoa eteenpäin, mikä toivottavasti auttaa muun muassa ehkäisemään mahdollisia konflikteja jo ennen niiden syntymistä. Erityisen mielenkiinnon kohteinani ammatillisesti ovat huoneenvuokra-asiat ja asumisen juridiikka yleisesti.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä

Toivoisin joustavampaa ja toista paremmin huomioivaa asennetta asumiseen. Jos oman edun sijaan pidettäisiin



📍 Jonna Puolanto pitää ulkoilusta ja erityisesti auringonlaskun ihailusta mökillä järven rannalla.

mielessä yhtiön etu, voisi eläminen asunto-osakeyhtiöissä olla paljon helpompaa ja riidattomampaa. Harmillisen paljon neuvonnassa tulee eteen pieniä riitoja, jotka paisuvat kuin pullataikina joustamattomuuden takia. Pahimmasa tapauksessa nämä riidat tulevat kalliiksi osapuolille ja vähintäänkin vievät voimia ja jaksamista. Parhaita ystäviä ei naapurin kanssa tarvitse olla, mutta toimeen olisi pyrittävä tulla.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Ulkoilen metsä- ja pyöräretkiä tehden perheeni kanssa. Vietämme paljon aikaa kotona kokkaillen, kavereita nähden ja pihatöitä tehden. Lempipuuhiini kuuluu myös auringonlaskujen ihailu järven rannalla mökillä. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Olivia Puolanto

Mitä teen työssäni:

Hoidan juridisia asiantuntijapalveluja jäsenille, kuten puhelinneuvontaa, toimeksiantoja ja koulutuksia. Lisäksi kirjoittelen artikkeleita ja asiantuntijakirjoituksia kiinteistöalan julkaisuihin sekä koulutan Kiinkolla.

Aurinkoenergiaa yhdessä

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

Lue lisää keravanenergia.fi/aurinkopaneelit-taloyhtioon



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

LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.
Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella
Julkisivumaalaukset
Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



luotettava
kumppani

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

Esteettömyyttä ja kestäväää kehitystä edistetään

Asunto-osakeyhtiölain muutokset

Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu vaiheittain. Heinäkuussa 2022 tulivat voimaan etäyhtiökokouksia koskevat säännökset. Marraskuun alussa 2022 annettu hallituksen esitys laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta koskee rakennuksen esteettömyyttä parantavien muutosten toteuttamista osakkeenomistajan toimesta sekä ns. kestävään kehityksen mukaisten uudistusten toteuttamista.

Miksi lakia on ylipäättään lähdetty muuttamaan, kenestä muutostoive lähti?

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden kartoitus on tapahtunut oikeusministeriön aloitteesta. Nykyinen laki tuli voimaan heinäkuussa 2010, joten sen voimaantulosta on nyt reilu kymmenen vuotta.

Vuonna 2020 käynnistynyttä muutostarpeiden kartoitusta on seurannut useampia lausuntokierroksia ja esille tulleista muutostarpeista osa on edennyt hallituksen esitys vaiheeseen.

Mitkä ovat nyt näkyvillä olevat tulevat muutokset ja miten ne vaikuttavat taloyhtiön elämään?

Ensimmäinen muutosehdotus koskee rakennuksen esteettömyyttä parantavien muutosten toteuttamista. Näillä muutoksilla tarkoitetaan esimerkiksi kulkuluiskaa tai ovipuhelinta rakennuksen ulko-oven yhteyteen.

Koska vanhassa rakennuskannassa on paljon taloyhtiöitä, joissa esteettömyyttä ei ole huomioitu, halutaan lakimuutoksella parantaa mm. liikuntarajoitteisten osakkeenomistajien asemaa.

Voimassa olevan lain mukaan osakkeenomistaja tarvitsee aina yhtiön luvan huoneiston ulkopuolisiin muutoksiin ja yhtiöllä on vapaa harkintavalta luvan myöntämisen suhteen. Lakimuutos antaa osakkaalle oikeuden omalla kustannuksellaan toteuttaa esteettömyyttä parantavia muutoksia huoneiston ulkopuolella, jos muutoksesta ei aiheudu haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toisille osakkaille. Kysymys on tällöin osakkeenomistajan muutostyöstä, jonka kunnossapidosta hän itse myös vastaa. Muutostyöhön sovelletaan muutoin asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä osakkeenomistajan muutostyöstä.

Toinen esitetty muutos liittyy ns. kestävään kehityksen mukaisten uudistusten toteuttamiseen. Voimassa oleva laki mahdollistaa yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä

ja vastikerahoitteisesti toteutettavan vain ns. tavanomaisen tason mukaisia uudistuksia.

Siten vanhassa rakennuskannassa saattaa uudistuksen toteuttaminen estyä siitä syystä, että sitä ei katsota vielä tavanomaiseksi. Tavanomaisuus on ajassa muuttuva käsite ja pikkuhiljaa myös alun perin ei-tavanomaisena pidettävät uudistukset muuttuvat tavanomaiseksi. Näin on usein tilanne, kun uudistus yleistyy uudistuotannossa.

Hyviä esimerkkejä tällaisista uudistuksista ovat olleet internet-tekniikka sekä sähköautojen latauspisteet.

Uudistuksen toteuttaminen viivästyy, kun odotetaan sen muuttumista tavanomaiseksi. Lain muutoksella halutaankin mahdollistaa myös vanhassa rakennuskannassa sellaisten kestäväää kehitystä edistävien uudistusten toteuttaminen, jotka ovat vasta yleistymässä uudistuotannossa. Näistä uudistuksista mainitaan esimerkkeinä mm. maalämpöön siirtyminen, sähköautojen latauspisteet, aurinkosähkötuotanto, yhteiskäyttöautot ja älypostijärjestelmät.

Kestäväää asumista edistävästä uudistuksesta voidaan esityksen mukaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ja hanke voidaan rahoittaa osakkailta perittävillä vastikkeilla.

Miten Kiinteistöliitto Uusimaa on ollut mukana asunto-osakeyhtiölain muutostyössä?

Lainsäädäntöhankkeissa kuullaan lähtökohtaisesti kattojärjestön Suomen Kiinteistöliitto ry:n edustajia. Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat ovat yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton asiantuntijoiden kanssa valmistelleet lainsäädännön muutostarpeiden kartoitusta sekä annettuja lausuntoja. ❖

Mia Pujals
Vs. johtava lakimies, VT
Kiinteistöliitto Uusimaa

Marika Sipilä
asiakkuuspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa





Huopakaton asennus kaikille kattotyypeille

Bitumikatteen eli huopakaton asennus onnistuu kaikille kattotyypeille uusiin ja vanhoihin rakennuksiin. Sen voi vaihtaa myös vanhojen tiili- ja peltikattojen tilalle.

Huopakate on erinomainen ratkaisu, sillä huopa on kestävä, hiljainen ja kevyt materiaali, joka sopii hyvin Suomen ilmasto-oloihin. Huopakate varmistaa, että lumet eivät liiku talvella alas katolta. Se istuu mainiosti ympäristöönsä eikä asennus tule liian kalliiksi kukkarolle.

Kattotyöt luotettavasti ja aina aikataulussa

040 721 8222 | www.rakennusyletynen.fi

Meille jokainen asiakas on avainasiakas.

IHL Turva on asiakaslähtöinen taloyhtiön turvallisuuskumppani.

Hyvin suunnitellut ja jalkautetut lukitus- ja turvajärjestelmäratkaisumme vähentävät rikoksia ja lisäävät mielenrauhaa.

IHL Turva on yli 50-vuotias perheomisteinen yritys.
Itä-Helsingin Lukko on nyt IHL Turva!



ihlturva.fi
myynti@ihlturva.fi
09 341 7170



iLOQ



**KORJAUSRAKENTAMISEN
ASiantuntijapalvelut**

www.frontago.fi



VANTAA
Pakkalankuja 6
044 239 7221

LAHTI
Ratavartijankatu 11
040 839 3690

frontago@frontago.fi



Projektiinjohto



Korjaussuunnittelu



Kuntotutkimus



Betonirakenteiden
kuntotutkimukset



Sisäilmatutkimukset



Kosteusmittaukset



Valvonta



Hankesuunnittelu



Haaita-ainekartoitukset



Rakentamisen aikaiset
laadunvarmistuskokeet



Sisustussuunnittelu



Pihasuunnittelu



MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Vakuutusten suojeluohjeet tulee tuntea

Niin taloyhtiön kuin yhtiön asukkaidenkin tulisi huolehtia omaisuutensa riittävästä vakuuttamisesta. Jos ikävin tapahtuu ja vahinko kohtaa, ei pelkkä vakuutuksen olemassaolo ole tae korvauksen saamiseksi.

Vahingon korvattavuus edellyttää, että kysymyksessä on vakuutuksen piiriin kuuluva vahinkotaapahtuma. Lisäksi on huolehdittava vakuutuksen suojeluohjeiden noudattamisesta. Eli siis mistä?

Vakuutuksiin sisällytetään käytännössä aina suojeluohjeet, joilla pyritään ohjaamaan vakuutettujen toimintaa ja siten ennaltaehkäisemään vahinkojen aiheutumista.

Suojeluohjeiden määräykset voivat koskea vakuutuksenottajalta ja vakuutetulta vaadittua tiettyä menettelytapaa, kuten säädösten ja viranomaismääräysten noudattamista tai laitteita ja niiden käyttöä. Esimerkiksi paloturvallisuuden osalta suojeluohjeissa viitataan pelastuslakiin ja -asetukseen. Suojeluohjeissa on voitu toistaa esimerkiksi pelastuslain vaatimus asentaa asuinhuoneistoihin riittävä määrä palovaraitimia ja vaatimus nuohota tulisijat ja hormit määrävälein. Samoin ohjeissa on voitu ottaa kantaa syttyvän materiaalin ja tavaran säilytykseen ja säilytyskäyttöön.

Myös vuotovahinkojen ehkäisy, lukitus- ja avainturvallisuus samoin kuin sähköajoneuvojen latauslaitteiden turvallisuus on voitu huomioida suojeluohjeissa. Esimerkiksi astianpesukonetta ei saisi jättää käyntiin ilman valvontaa.

Laiminlyönti voi evätä korvauksen

Taloyhtiölle on saatettu asettaa suojeluohjeissa myös velvollisuus huolehtia siitä, että suojeluohjeiden määräyksistä ja toimintavelvoitteista tiedotetaan asukkaita, huoltoyhtiötä ja kaikkia kiinteistössä korjaus- ja huoltotöitä tekeviä. Suojeluohjeet saattavat esimerkiksi edellyttää, että taloyhtiö tiedottaa asukkaita palovarointimien hankintaa, vuotovahinkojen torjuntaa ja syttyvien materiaalien säilytystä koskevista ohjeista.

Hyvä toimintatapa on esimerkiksi, että yhtiö toimittaa osakkeenomistajalle tiedon yhtiön kiinteistövakuutuksen

suojeluohjeista ja edellyttää ohjeiden noudattamista ja tiedottamista osakkeenomistajan muutostöissään mahdollisesti käyttämälle urakoitsijalle.

Ohjeen oltava selkeä ja ymmärrettävä

Suojeluohjeiden noudattaminen on ensiarvoisen tärkeää, sillä jos ohjeiden laiminlyönti vaikuttaa vahingon aiheutumiseen tai vahingon laajuuteen, voi vakuutusyhtiö alentaa vakuutuskorvausta tai pahimmillaan jopa evätä korvauksen.

Vakuutus sopimuslain mukaan korvauksen alentaminen tai epääminen tulee kysymykseen kuitenkin vain, jos suojeluohjeiden noudattaminen on laiminlyöty tahallaan tai huolimattomuudella, jota ei voida pitää vähäisenä. Lisäksi edellytetään, että suojeluohjeen laiminlyönnin ja vahingon välillä on syy-yhteys. Jos vahinko olisi tapahtunut suojeluohjeen noudattamisesta huolimatta, ei korvausta voida alentaa tai evätä.

Jotta korvauksen määrää voitaisiin suojeluohjeiden laiminlyönnin perusteella alentaa, tulisi ohjeiden olla niin selkeitä, että vakuutettu ymmärtää, miten hänen on meneteltävä säilyttääkseen oikeutensa vähentämättömään korvaukseen.

Useassa vakuutuslautakunnan ratkaisussa on otettu kantaa suojeluohjeiden noudattamisen ja laiminlyönnin merkitykseen. Jos korvauksen alentamisen edellytykset täyttyvät, on korvauksia alennettu tyypillisimmin 20–30 prosenttia ja vakavimmissa tapauksissa jopa puoleen muuten suoritettavan vakuutuskorvauksen määrästä.

Älkää siis näin energiansäästötalkoiden ja edullisemman yösihkon nimissä jättäkö pesukoneita päälle yöaikaan, ellette valvo vierellä! ♦

Esimerkiksi astianpesukonetta ei saisi jättää käyntiin ilman valvontaa.

Nyt on aika kartoittaa julkisivujen kunto

Saumasto on yli 20 vuoden kokemuksella julkisivutöiden monitaitaja.

Saumasto toteuttaa rautaisella ammattitaidolla elementtisaumaukset, akryylisaumaukset, silikonisaumaukset, palosaumaukset, uusintasaumaukset, uretaanivaahdotukset ja sisäpuoliset saumaukset.

Kiitettävä asiakastyytyväisyys on pitkäaikaisen ja luotettavan työn tulos. Saumaston kanssa voit olla vakuuttunut, että rakennuksesi kunnostustöistä vastaa ainoastaan alansa parhaimmat ammattilaiset.

Tilaa maksuton julkisivutarkastus tai pyydä tarjous!

info@saumasto.fi
050 562 5978
www.saumasto.fi

Saumast 

Saumasto Oy | Saarnikuja 8, 01360 Vantaa



Luotettava Kumppani 



GRK



Pyydä tarjous!
www.grk.fi



Meiltä pihatyöt kokonaispalveluna yrityksille ja yksityisille!



Asfaltointi. Maarakentaminen. Kivi- ja viherrakentaminen.

Liukastumisvahingot ja vastuutilanteisiin varautuminen – helppo nakki vai mahdoton tehtävä?

Taloyhtiö voi joutua vahingonkorvausvastuuseen osakastaan tai muuta henkilöä kohtaan yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden perusteella. Kiinteistönomistajan vastuu kiinteistön alueella tapahtuvista vahingoista on oikeuskäytännön myötä ankaroitunut tavanomaisesta vahingonkorvauslain mukaisesta tuottamuvastuusta niin sanotun korostuneen huolellisuusvelvoitteen piiriin kuuluvaan vastuuseen. Vahingot tulevat lähtökohtaisesti aina kiinteistönomistajan korvattaviksi, ellei kiinteistönomistaja pysty osoittamaan sellaisia poikkeuksellisia olosuhteita, joihin se ei olisi voinut vaikuttaa.

Esimerkiksi eräässä liukastumistapauksessa vahingon

syntymistä ei voitu Suomen vaikeista sääolosuhteista johtuen välttää tehokkaallakaan talvikunnossapidolla, ja vahingonkorvausvastuulta vältyttiin, kun pystyttiin osoittamaan, että kaikki voitava on tehty ja että sääolosuhteet olivat yksinkertaisesti tehneet kaikki toimenpiteet hyödyttömiksi.

Yhtiön intresseissä on pitää voimassa riittävä vakuutus, koska vahingot voivat äärimmillään olla hyvinkin suuria. Kiinteistön täysarvovakuutuksessa on usein myös yhtiötä koskeva vastuuvakuutus, jonka kautta liukastumistapaukset useimmiten tulevat korvattaviksi. Kiinteistön vakuutusturva tulee tarkistaa ennen talven tuloa. ❖



SIMO VIHEMÄKI
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Pitääkö osakkaalle antaa tietoa asunto-osakeyhtiön hallituksen pöytäkirjoista ja yhtiön sopimuksista?

Asunto-osakeyhtiölaki lähtee siitä, että osakkaalla on oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen osakkeisiinsa perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta. Tämä tieto annetaan kirjallisena sitä pyytävälle osakkaalle.

On hallituksen itsensä päätettävissä antaako se osakkaalle kokouspöytäkirjan, pöytäkirjanotteen vai erillisen kirjallisen ilmoituksen.

Yhtiön sopimusten osalta asunto-osakeyhtiölaissa ei ole lainkaan säännöksiä. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkaalla

ei ole lain nojalla oikeutta saada itselleen yhtiön sopimuksia eikä oikeutta tutustua niiden sisältöön.

Suosittelavaa kuitenkin on, että yhtiö ilmoittaa osakkaille palvelusopimusten pääasiallisen sisällön ja tiedottaa kaikkia osakkaita riittävästi kaikesta yhtiön toimintaan liittyvästä. ❖



VILLE HOPSU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



Johtava taloyhtiöiden salaojaremonttien toteuttaja

Molarum Salaojat on pelkästään salaojaremontteihin erikoistunut toimija. Pitkä kokemuksemme ja erikoistumisemme takaavat sujuvan remontin kulun aina tarjouksesta toteutukseen.

- Yli 1 700 toteutettua remonttia.
- Selkeä viestintä koko projektin ajan kaikille sidosryhmille.
- Systemaattinen urakan toteutus ja ylivoimainen laatu.
- Työn huolellinen dokumentointi koko urakan ajalta.
- Kotimainen, yrittäjävetoinen yhtiö ja sitoutuneet tekijät.

// Nopea ja ystävällinen palvelu kilpailutusvaiheessa. Itse remontin aikana hyvä viestintä sekä luotettava työmaatoiminta. Asiat sujuivat kuten sovittiin."

Inna Jussi
As Oy Tukkiränni

// Kaikki toimii hienosti!"

Nina Ambrusin
Porvoon OP-isännöintikeskus

Pyydä tarjous:



www.molarum.fi
tai **020 7417 471**

**Katso 60 minuutin
tietoisku taloyhtiön
salaojaremontista**

- Isännöitsijöille ja hallituksen jäsenille
- Salaojaremontin kulku hanke-suunnittelusta rahoitukseen ja toteutukseen

molarum.fi/salaojawebinaari
tai skannaa
QR-koodi





SANNA NYSTRÖM
viestintäpäällikkö
Rakentamisen Laatu RALA ry

Neljä askelta korjauspalvelujen laadulliseen hankintaan

Korjaushankkeen tilaajana taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota muuhunkin kuin hintaan. Tärkeää on ainakin, että korjaus toteutetaan vähin häiriöin ja lopputulos on laadukas. Suuremmille korjausurakoille kannattaakin asettaa myös laadullisia tavoitteita, silloin kun hankkeeseen valitaan urakoitsijoita.

Laatutavoitteiden tuominen korjaushankkeen tarjousprosessiin voi ajatuksena tuntua työläältä, mutta huolellisella suunnittelulla asia etenee hyvin ja lopputulos palkitsee. Laadullista hankintaa kannattaa käyttää ensisijaisesti laajoissa korjaushankkeissa, kuten putki- tai julkisivuremonteissa.

Aseta korjaukselle tavoitteet

Korjaushankkeen aluksi taloyhtiö asettaa sille yhteiset tavoitteet. Nämä voivat liittyä esimerkiksi hankkeen laajuuteen, haluttuun laatutasoon, toteutusajan kohtaan, alustaviin työmaajärjestelyihin tai asutokohtaisten materiaalien valintamahdollisuuksiin.

Yhteisten tavoitteiden pohjalta laaditaan tavoitteet hankkeen toteutukselle. Tavoitteiden huolellinen määrittely on parhaan urakoitsijan valinnan perusedellytys.

Määritä tarjousten arviointiperusteet

Arviointiperusteet urakoitsijoiden tarjouksille johdetaan hankkeen tavoitteista. Jos taloyhtiön tavoite esimerkiksi on, että osakkaiden ei tarvitse olla putkiremontin takia pitkään pois kotoa, arviointiperuste voi olla huoneisto-kohtainen häiriöaika. Tällöin urakoitsijoilta edellytetään tarjouksen liitteenä alustavaa suunnitelmaa töiden asutokohtaisesta aikataulutuksesta.

Arviointiperusteet siis määrittelevät, millaisia palveluihin ja työn laatuun liittyviä asioita urakoitsijoilta tarjouksessa tulisi olla ja millä perusteella saadut tarjoukset asetetaan paremmuusjärjestykseen.

Valitse urakoitsijat ja lähetä tarjouspyyntö

Tarjouskilpailuun valitaan mukaan vain urakoitsijoita, joiden toiminta on vakaata ja joilla on kokemusta vastaavista hankkeista. Taustat voi selvittää esimerkiksi Luotettava Kumppani- ja RALA-pätevyysrekistereistä.

Urakan sisältö ja urakoitsijan velvollisuudet määritellään tarjouspyynnössä mahdollisimman yksiselitteisesti. Myös arviointiperusteet sekä tarjousten pisteytys- ja vertailutapa eritellään huolella. Näin vähennetään tulkintavirheitä ja varmistetaan, että saadut tarjoukset ovat vertailukelpoisia.

Vertaile tarjoukset ja valitse urakoitsija

Kun tarjoukset on saatu, ne arvioidaan ja pisteytetään. Vertailussa korkeimman kokonaispistemäärän saanut tarjous katsotaan kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi eli tarjoushinta ja laadulliset tekijät ovat tarjouksessa parhaassa tasapainossa. ♦



Artikkeli perustuu Korjauspalvelujen laadullinen hankinta taloyhtiössä -oppaaseen. Opas käy läpi laadullisen hankinnan vaiheet ja antaa esimerkkejä tarjouspyynnöistä ja arviointiperusteista. Lataa opas sekä tarjousten arviointi- ja pisteytystaulukko maksutta osoitteesta www.rala.fi/laatuaineistoja.

Säästöjä lämpöpumpulla ja kiinteistöautomaatiikalla

Suora sähkölämmitys vaihtui
lämpöpumppuun, lisää säästöjä saadaan
kiinteistön automatiikan kautta.

Haminassa kaksi sähkölämmitteistä pienkerrostaloa lämmitetään nyt ison ilmalämpöpumpun avulla. Aiemmin talot lämmitettiin suoralla sähköllä, ja lisälämpöä saatiin tarvittaessa viereisen koulurakennuksen kaasukattilalta kaukolämpöperiaatteella. Lämmitysjärjestelmäsaneeraus tuli ajankohtaiseksi, kun koululta saatava lisälämmöstä jouduttiin luopumaan. Epäiltiin myös sähkövastusten riittävyttä kaasulämmityksen osuuden jäädessä pois. Lisälämpöä siis tarvittiin, suorasähkölämmityksen tehon kasvattaminen ei ollut toivottu ratkaisu. Lisäksi ikääntynyt kiinteistöautomaatio vaati päivittämisen uuden lämmitysjärjestelmän ohjaukseen ja hallintaan.

Ratkaisu

Kohteeseen asennettiin Costella Oy:n toimesta Multiheater Evi 25 kW ilma-vesilämpöpumppu, sekä 500 litran Austria Email Siss hybridivaraaja välilaiapiolla ja sisäisellä käyttövesivaraajalla. Multiheater EVI 25 lämpöpumppu valikoitui kohteeseen sen

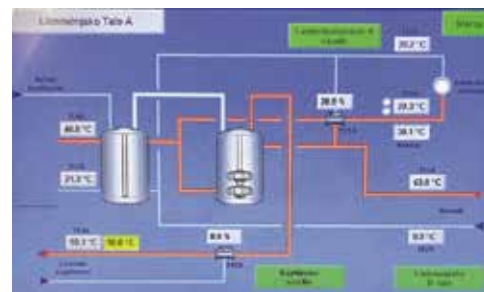
helpon asennuksen ja etähallintajärjestelmän vuoksi. MH Evillä on myös varsin hyvä hinta / teho suhde.

Austria Email Siss varaajalla saadaan lämpöpumpulle puskurivesitilavuutta ja käyttöveden esilämmitys. Vanha varaaja jäi osaksi järjestelmää. Kokonaisvaltaisena ratkaisuna myös lämmitysjärjestelmän putkikytkentöjä järkeistettiin Costellan toimesta. Koko järjestelmää ohjaamaan asennettiin Easy Control automatiikka. Lämpöpumpulle on myös erillinen järjestelmä, jolla päästään säätämään lämpöpumpun sisäisiä parametreja ja näin optimoimaan sen toimintaa.

Etähallinnan etuja

Lämmönsäätö molemmissa taloissa päivitettiin lämpöpumpulle optimoituun säätötekniikkaan. Sen ansiosta ensisijainen lämmönlähde on aina lämpöpumppu, ja sähkö otetaan käyttöön vasta tarvittaessa. Käyttöveden esilämmityksen ansiosta suorasähkön osuus käyttöveden lämmityksestä pienenee myös murto-osaan aikaisemmasta. Web valvomon kautta nähdään kiinteistön tila yhdellä silmäyksellä ja saadaan mahdolliset hälytykset heti koko järjestelmästä, jolloin minimoidaan seisokkiajat. Tällaisissa kohteissa ei ole paikan päällä jatkuvaa valvontaa, näin järjestelmän mahdollinen häiriötila voidaan etävalvonnan ansiosta huomata heti. Tällä varmistetaan, ettei suunniteltuja säästöjä pääse hukkuamaan häiriön takia, jota ei huomattu. Automaatiolla saadaan energian säästö pidettyä maksimissaan, kun lämmitysjärjestelmä toimii niin kuin on suunniteltu. Näin myös saavutetaan kustannussäästöjä, kun huoltohenkilökunnan ei tarvitse aina ajaa paikalle. Web valvomon myötä lämmitysjärjestelmää voidaan myös optimoida ja tarvittavat järjestelmän säädöt suorittaa etäyhteyden kautta. Kiinteistöautomaatioon voidaan tarvittaessa liittää lisätoimintoja ja ulkopuolisia säätötekijöitä. Lämmitysjärjestelmä voi hyödyntää vaikka sääennustetta:

jos sääennusten esimerkiksi lupaa kovaa pakkasyötä, voidaan jo päivällä, kun lämpöpumpulla päivälämpötilan myötä yötä parempi hyötysuhde, nostaa sisälämpötilaa jo asteella parilla ja varata vesimassaa etukäteen eli ennakoida. Pörssisähkön seuranta mahdollistaa lämmityksen, kun energia on edullista. Teho seurannalla voidaan pitää kiinteistön kokonaiskulutus kurissa ja näin monesti välttää pääsulake koon kasvattamiselta.



web valvomo

Costella = Laitteet + Osaaminen
= Ratkaisu

Costella maahantuo lämmitysjärjestelmiä, varaajia, ilmalämpöpumppuja ym. aihepiirin tekniikkaa. Asiantuntemus on laajaa ja osaamisen taso korkeaa, ja niin sähkö- ja putkityöt kuin lämmitysjärjestelmien automaatio-osaaminenkin löytyvät saman katon alta. Näin on mahdollista rakentaa kuhunkin kohteeseen mahdollisimman yksilöity ratkaisu energiansäästöä ja myös käyttömukavuutta ajatellen. Emme vain asenna kilowatteja, vaan toteutamme kokonaisvaltaiset ratkaisut lämmitystavasta huolimatta.

Costella Oy

www.costella.fi



Multiheater EVI 25 ilma-vesilämpöpumppu



www.costella.fi

Yhdistys tiedottaa



Energiansäästöä kannattaa tiedottaa asukkaita – jaettavat materiaalit löydät nyt sivuiltamme!

Taloyhtiössä voidaan järkevillä toimilla saada energiansäästöä. Jokainen asukas voi omilla toimillaan vaikuttaa energiankulutukseen. Energiansäästön kautta säästetään euroja. Taloyhtiön kannattaa pyrkiä vaikuttamaan asukkaiden energiankäyttöön tiedottamalla. Tätä tarkoitusta varten olemme tehneet asukkaille jaettavia materiaaleja energiansäästöä, ja ne ovat vapaasti kaikkien käytettävissä.



Materiaalit, kuten myös energiansäästövinkit, löytyvät sivuiltamme www.ukl.fi/energiansaasto

Sähköpostiosoite jäsenpalveluiden käyttämiseen

Sähköpostiosoite kannattaa päivittää jäsenrekisteriin – monet jäsenpalveluistamme perustuvat sähköpostin käyttöön.

- Lähetämme uutiskirjeet ja kutsut webinaareihin sähköpostilla.
- Jäsensivujemme käyttö edellyttää, että sähköpostiosoite on tallennettu jäsenrekisteriin. Jäsensivuilla on mm. webinaaritalenteet, verkkokursseja, oppaita, tutkimuksia, Suomen Kiinteistölehdessä sähköinen versio, aiemmat uutiskirjeet.
- Kutsu Kiinteistöliitto Uusimaan vuosikokoukseen toimitetaan mieluiten sähköpostilla paperipostin sijaan.
- Sähköposti on hyvä tunnistamisen väline. Joskus jäsenrekisteristä löytyy nimikaimoja, jolloin sähköposti on hyvä yksilöivä tieto.

KALENTERI

Tulevia tapahtumia 2023

- 11.1. Taloyhtiön tilinpäätös –webinaari
- 31.1. Turvallisuuswebinaari Helsingin Pelastusliiton kanssa
- 28.3. Uusimaan vuosikokous Suomen kansallismuseolla
- 20.4. Taloyhtiötapahtuma Helsingin Messukeskuksen Siivessä

Myös Suomen Kiinteistöliitto järjestää useita webinaarikoulutuksia.

Tiedotamme kaikista tulevista tapahtumista uutiskirjeissämme sekä yhdistyksen nettisivuilla www.ukl.fi kohdassa Tapahtumat.

Aiempien koulutusten materiaalit

Yhdistyksen koulutustilaisuuksien tallenteet sekä luentoaineistot löytyvät jäsensivuilta Tilaisuuksien aineistot –otsakkeen alta. Kattojärjestön Suomen Kiinteistöliiton järjestämien koulutuksien aineistot ja mahdolliset tallenteet löytyvät myös jäsensivuilta kohdasta Webinaarit.

Jäsensivut löytyvät osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut Ensimmäisellä kerralla tulee sivulle kirjautua jäsennumerolla ja käyttö edellyttää henkilön sähköpostiosoitteen löytymistä jäsenrekisteristämme.



*Kiinteistöliitto Uusimaa
toivottaa kaikille rauhallista joulun aikaa
sekä turvallista vuotta 2023.*

Anna taloyhtiösi hallitukselle joululahja, joka kestää koko vuoden

Muistuta hallituksen kokouksessa, että taloyhtiönne on jäsenemme ja koko hallitus voi käyttää palveluitamme!

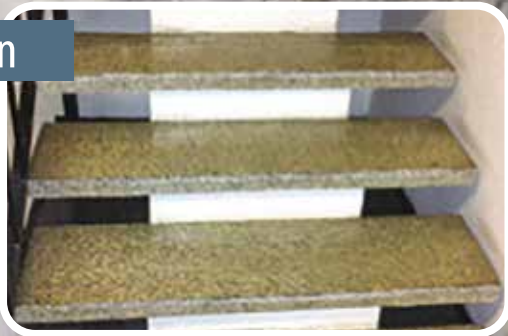


Paketoimme jäsenille huippuedut, lue lisää www.ukl.fi

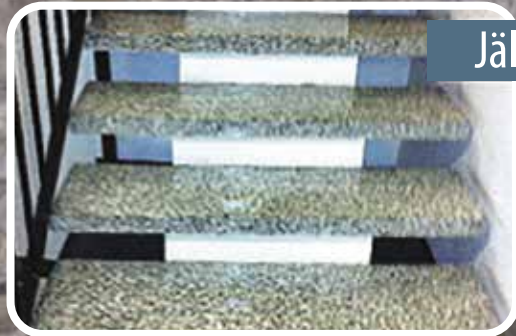
KIVIHIONNAN AMMATTILAINEN

**Hiomme porraskohteet ja
kivilattiat kuntoon
tehokkaasti ja ammattitaidolla**

Ennen



Jälkeen



Ennen



Jälkeen



Ota yhteyttä **044 9916 171**

rakennuspalvelu@jannevilen.com • **www.jannevilen.com**

LUOTETTAVA
KUMPPANI
Tilaajavastuu.fi

