

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

1/2023



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

RIVITALOYHTIÖN ASUKASISÄNNÖITSIJÄ EMMA AJO

OTO-ISÄNNÖINTI TOIMII PIENESSÄ YHTIÖSSÄ

Uudet eettiset
ohjeet
isännöinnille

Miten valita
tai vaihtaa
isännöitsijä?

Taloyhtiön tilinpäätös
– mihin kannattaa
kiinnittää huomiota

MONI KAKKU PÄÄLTÄ KAUNIS – meillä myös sisältö on täyttä herkkua!

Hyödynnä jäsenyytesi ja käytä palveluitamme!



Jo 90 vuotta taloyhtiöiden asialla

Taloyhtiön kulut ja hallinto kuriin

Vuoden 2022 lopulla oltiin jo noin yhdeksän prosentin inflaatiossa. Lukema on kovin sitten 1970- ja 1980-lukujen. Myös kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) nousi noin 10 prosenttia vuonna 2022. Eniten nousua oli sähkössä, lämmityksessä, jätehuollossa ja vahinkovakuutuksissa.

Suomen kovimmat kuntakohtaiset kiinteistökustannukset olivat Helsingissä, ja lisäksi myös kustannusten kasvu oli nopeinta Helsingissä. Kymmenen suurimman kaupungin keskimääräinen nousu oli 12 prosenttia edellisvuodesta, mutta Helsingissä 17 ja Espoossa 16 prosenttia.

Taloyhtiön suurin yksittäinen kuluerä on lämmitys. Siksi erityisesti energiansäästöinvestointeihin pitää jatkossakin saada riittävästi ARA-tukia. Toinen tärkeä asia on sekä tuki- että lupahakemusten ripeä ja oikeudenmukainen käsittely. Yhdistyksemme tekee osaltaan vaikuttamistyötä niin poliitikkojen kuin mediankin kautta, jotta pääkaupunkiseudun asumiskulujen nousua hillitään ja hallintoasiat sujuvat.

Isännöintikartellin tuomioistuinkäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa, koska sekä Kilpailu- ja kuluttajavirasto että osa tuomion saaneista isännöintiyrityksistä valittivat markkinaoikeuden päätöksestä. Riippumatta asian lopputuloksesta on selvää, että koko isännöintiala on

saanut valtavan iskun jo ennestään huonolle maineelleen.

Jäsentemme edun mukaista on asiakkaalle selkeä ja avoin hinnoittelu sekä rehti kilpailu isännöintiyritysten välillä. Helmikuun alusta voimaan tulleet uudet Isännöinnin eettiset ohjeet ovat hyvä askel tähän suuntaan. Jos kaikki alan toimijat noudattavat niissä kuvattua toimintatapaa, niin polku kohti alan maineen ja luotettavuuden parantamista näyttää valoisalta.

Kuka valvoo sitä, että alan eettisiä ohjeita noudatetaan? Tärkein valvoja on asiakas eli käytännössä asunto-osakeyhtiön hallitus. Siksi me järjestämme jäsenillemme koulutusta, teemme oppaita ja tarjoamme neuvontaa. Ellei jäsenistö tiedä oikeista menettelytavoista, on niiden valvontakin mahdotonta. Toimiva yhteistyö ja avoin vuorovaikutus ovat ne helpoimmat ja nopeimmat vaikuttavat keinot isännöinnin ja asiakkaan sujuvaan, taloyhtiön etua ajavaan yhteispeliin.

Ellei muu auta, niin isännöinnin eettisten ohjeiden

vastaisesta toiminnasta voi tehdä kantelun Isännöinti-liitolle sen jäsenyrityksistä ja Isännöinnin auktorisointi ISA ry:lle sen auktorisoimista yrityksistä tai isännöitsijöistä.

Mikäli isännöitsijä on järjestäytymätön tai ilman auktorisointia, niin vastaavaa kantelumahdollisuutta ei ole, mutta ehkä pitäisi olla?

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
4. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



Kannen kuva: Pieni taloyhtiö säästää kustannuksissa, jos osakkaiden joukosta löytyy vuorotellen isännöintivastuun ottava henkilö, kertoo rivitaloyhtiötä Helsingin Paloheinässä isännöivä **Emma Aho**. Kuva: Pekka Virolainen

Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

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

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

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistömedia.fi/tietosuojaseloste



Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen takaraja lähestyy

Kuluvan vuoden 2023 loppuun mennessä tulisi ennen vuotta 2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden siirtyä huoneistotietojärjestelmään. Suomessa tämä koskee yli 90 000 yhtiötä, joista tällä hetkellä vain vajaat 11 000 on tehnyt siirron. Uudellamaalla 31 000 yhtiöstä vain 12 prosenttia on siirretty, joten työsarkaa on.

Maanmittauslaitos kannustaa taloyhtiöitä siirtymään huoneistotietojärjestelmään pian. Annetun määräajan jälkeen siirroista tullaan perimään erillinen maksu. Ripeällä toiminnalla säästää selvää rahaa.

Tukea ja apua saa arkisin klo 9-12 puh. 029 530 1144 sekä verkossa. Siirto tapahtuu helposti osoitteessa **osake-huoneistorekisteri.fi**.



Kotitaloudet säästivät merkittävästi sähköä – sähkön käyttöhuipuista tulee säästää jatkossakin

Fingridin mukaan suomalaiset säästivät joulukuussa sähköä peräti kymmenen prosenttia edellisen vuoden joulukuuhun verrattuna. Säästöllä oli merkittävä vaikutus sähkön riittävyyteen.

Joulukuussa säästettiin energiaa ennätyspaljon, vaikka oli kylmä kuukausi. – Ihmiset ymmärsivät, että siinä oli tiukin hetki ja tarve säästää. Toisaalta hinta oli myös korkealla, kuvaa tilannetta Motivan asiantuntija **Päivi Suur-Uski**.

Astetta alemmas -kampanja on syksyn ja talven aikana kannustanut ihmisiä tekemään konkreettisia energiansäästöjä asumisessa ja liikkumisessa.

– Ihmiset ovat todella säästäneet kulutuksessa, mikä on hieno asia! Sanoisin, että kaikki kotitaloudet voivat säästää helposti omasta kulutuksestaan 5-10 prosenttia. Pienilläkin teoilla saa paljon aikaiseksi, summaa Suur-Uski.

Astetta alemmas -kampanja jatkuu koko vuoden, ja uusiakin vinkkejä on tulossa.

Aiheesta lisää: www.astettaalemmas.fi



Hyödynnä jaettavat materiaalit energiansäästöstä

Yhdistyksen nettisivuilta löytyy Energiansäästö-sivusto, jonne on kerätty ajankohtaista tietoa sekä jaettavat materiaalit energiansäästöstä ja sähkökatkosta.

Materiaalit, kuten myös energiansäästövinkit löytyvät osoitteesta

www.ukl.fi/energiansaasto



Isännöintikartellin käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Markkinaoikeus tuomitsi 15.12.2022 antamallaan päätöksellä kuusi isännöintiyritystä ja Isännöintiliiton yhteensä noin 4,9 miljoonan euron seuraamusmaksuihin. Kilpailu- ja kuluttajavirasto KKV esitti 10.2.2021 noin 22 miljoonan euron maksuja.

Markkinaoikeuden päätöksen mukaan tuomitut pyrkivät vuosina 2014-2017 suunnitelmallisesti nostamaan isännöintipalvelujen hintoja. Osa isännöintiyrityksistä sekä KKV valittivat tuomiosta, joten asian käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa ja lopullinen ratkaisu saataneen vuonna 2024.



Kuva: Pekka Rousi



Helene Schjerfbeckin omakuva osoitteessa Riihimäenkatu 2.
Kuva: Esko Mäkinen

Taloyhtiön julkisivuun merkittävä taideteos

Hyvinkään keskustassa sijaitsevan taloyhtiön ulkoilme on kokenut suuren muodonmuutoksen ja on nyt koko yhtiön ylpeyden aihe. Harvoin minkään taloyhtiön julkisivu saa aikaan näin paljon ihastuneita kommentteja. As Oy Hyvinkään Tornin puheenjohtaja **Esko Mäkinen** on syystäkin tyytyväinen, niin projektiin kuin myös lopputulokseen.

- Kaikki taloyhtiössämme ovat ylpeitä, että meidän talossamme on juuri tuo kuva seinässä muralina. Mittasuhteiltaan ja muutenkin, oikeastaan vain tuo kuva sopi tuohon, se oli kuin taiteilija olisi sen itse valinnut siihen, kertoo Mäkinen.

Nykyisen taloyhtiön paikalla sijaitsi 1900-luvun alussa puutalo, jossa **Helene Schjerfbeck** asui ja maalasi yli 20 vuoden ajan. Idea muralista syntyi jo heti taloyhtiön julkisivuprojektin alussa ja kuvaidea valikoitui Ateneumin Helene Schjerfbeckin suurnäyttelyn innoittamana. Taloyhtiön muralin omakuvan Schjerfbeck maalasi vuonna 1915, jolloin hän asui kyseisessä puutalossa. Projektissa nykyisyys ja menneisyys kietoutuvat mielenkiintoisella tavalla yhteen.

Apua hallitustyöhön – Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry

Asunto- tai kiinteistöyhtiö voi tarvita hallitusammattilaista tai -asiantuntijaa joko toimimaan hallituksen jäsenenä, puheenjohtajana tai konsultoimaan tärkeässä, kiinteistöön liittyvässä asiassa. AKHAN ylläpitämässä rekisterissä löytyy luettelo hallitustyöskentelyn ammattilaisista, jotka ovat valmiita avustamaan tällaisessa tilanteessa.

Miksi valita AKHasta ammattilainen

AKHAN hallitusammattilaisrekisteristä löytyy monen alan asiantuntemusta, joko vankka kiinteistöalan kokemus tai pitkäaikainen hallitustyöskentelytausta. Rekisteristä voit valita juuri omiin tarpeisiin sopivan asiantuntijan.

Yhtiön hallitus tai isännöitsijä voi lähettää tarjous-



pyynnön joko haluamilleen AKHAN jäsenille suoraan nettisivuilta tai yleisenä tarjouspyyntönä kaikille AKHAN jäsenille.

Maksu perustuu työmäärään

Hallitusammattilaisten ja -asiantuntijoiden käyttäminen on maksullista. Hinta määräytyy yhtiön koon, työmäärän, tehtävän vaativuuden ja tilanteen mukaan. Hallitusammattilainen määrittelee hinnan itsenäisesti. AKHA ry ei ota kantaa hinnoitteluun tai anna suosituksia. Palkkion lisäksi voidaan sopia kulukorvauksista, kuten esimerkiksi matka-, puhelin- ja asiakirjakulujen korvaamisesta.

Aiheesta lisää: www.akha.fi



THL loi toimintamallin sisäilmaselvityksiin

Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) asiantuntijat ovat laatineet toimintamallin asunnon sisäilmaa heikentävien tilanteiden hoitamiseen. Toimintamalli on suunnattu asunto-osa-
keyhtiöille, omakotitalojen omistajille sekä vuokralla asuville.

THL:n viisiportainen toimintamalli kattaa sisäilmaan liittyvät tilanteet havainnoista selvityksiin ja mahdollisiin korjauksiin saakka. Mallissa otetaan huomioon myös eri toimijoiden roolit ja tehtävät sen mukaan, onko kyseessä omakotitalo, asunto-osa-
vai vuokra-asunto.

Asunto-osa-
keyhtiössä asukas ilmoittaa havainnoista isännöitsijälle ja taloyhtiön hallituksen edustajalle. Vuokralainen ilmoittaa havainnosta lisäksi osakkeen tai kiinteistön omistajalle.

Kiinteistön omistaja tai sen edustaja on vastuussa rakennuksen kunnon selvittämisen ja tarvittavien korjausten

Sisäilmatilanteen selvittämisen asunnoissa lähtee havainnosta ja kulkee kohti tarvittavia toimenpiteitä.
Kuva: THL



tai muiden toimien järjestämisestä. Asunto-osa-
keyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat esimerkiksi vedeneristeet ja kosteus- ja höyrynsulut sekä ilmanvaihtojärjestelmä.

Rakennuksen kunto selvitetään sitten aina rakennusteknisin tutkimuksin.

- Suunnitelmallinen ja säännöllinen kiinteistönhoito ja kunnossapito kuuluvat kaikille kiinteistön omistajille, mutta myös asukkaan on tärkeä opetella käyttämään kodin teknisiä järjestelmiä oikein hyvän sisäilman laadun ylläpitämiseksi, sanoo THL:n tutkija **Kaisa Jalkanen**.

- Kun toimintamalli on asunto-osa-
keyhtiön osakkaiden ja vuokralaisten tiedossa, päästään sisäilmatilanteita selvittämään ripeästi ja jopa ennaltaehkäisemään, hän lisää.



Taloyhtiö2023 -tapahtuma palaa entistä suurempana

Varma kevään merkki on Taloyhtiö2023 -tapahtuma Helsingin Messukeskuksessa, joka kokoaa tänäkin vuonna yhteen taloyhtiömaailman päättäjät sekä yritykset.

Kiinnostavat ajankohtaiset luennot ovat tapahtuman ydin, jonka lisäksi tapahtumassa pääsee tutustumaan usean eri yrityksen tarjoamiin palveluihin sekä mikä parasta, verkostoitumaan muiden taloyhtiöpäättäjien kanssa!

Tänä vuonna tapahtumassa on puhumassa muun muassa Helsingin kaupungin pormestari **Juhana Vartiainen** sekä meteorologi ja tietokirjailija **Kerttu Kotakorpi**, jonka puheenvuoron aiheena on ilmastomuutoksen vaikutukset kiinteistöihin Suomessa.

Tutustu ohjelmaan ja ilmoittaudu jo nyt mukaan!
www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiötapahtuma.



Taloyhtiötapahtuma on maan johtava taloyhtiöiden päättäjien ja asiantuntijoiden seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma.

TALOYHTIÖ2023
HELSINGISSÄ 20.4.2023

90-vuotias yhdistys edelleen pirteänä



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Tänä vuonna tulee kuluneeksi 90 vuotta siitä, kun yhdistyksemme ”peruski-vi muurattiin”. Kaikki sai alkunsa 1930-luvun lamasta, joka ajoi myös kiinteistönomistajat ahtaalle. Perustava kokous pidettiin 25.1.1933 Helsingissä Rakennusmestarien talolla noin 30 henkilön voimin. Yhdistys syntyi vastustamaan korkeita korkoja, alhaisia vuokria, katurasitteita, epäoikeudenmukaista verotusta ja poliittisen vaikutusvallan puutetta. Asiat kuulostavat edelleen ajankohtaisilta.

Jo ensimmäisissä säännöissä yhdistyksen toiminta ajettiin suunnilleen nykyiseen suuntaan, kun yhdistyksen tarkoitus kirjattiin näin: ”Yhdistyksen tarkoituksena on olla asunto-osakeyhtiöiden, näiden osakkaiden ja muiden asunnonomistajain yhdysiteenä, valvoa jäsentensä yhteisiä etuja sekä toimia näiden taloudellisten ja sivistyksellisten pyrkimysten hyväksi toimeenpanemalla keskustelukokouksia ja esitelmätilaisuuksia, lähettämällä kiertokirjeitä, tekemällä neuvontatyötä, lähettämällä anomuksia viranomaisille sekä kannattamalla muita yhdistyksen tarkoitusta edistäviä pyrkimyksiä.”

Ensimmäiseen johtokuntaan, nykyisin hallitus, kuului kahdeksan henkilöä, joista kolme toimi isännöitsijänä. Mukana johtokunnassa oli myös muun muassa Suomi-elokuvis-



ta hyvin tunnettu **T.J. Särkkä**, jonka pääam-matti tuohon aikaan oli kuitenkin toimia pankinjohtajana Kansallis-Osakepankin Erottajan konttorissa.

Liittokokous Viipurissa ja musta lista

Yhdistys liittyi heti perustamisen-sa jälkeen myös valtakunnalliseen Kiinteistöliittoon, ja niinpä johtokun-nan edustajat matkustivat kesäkuussa 1934 Suomen toiseksi suurimpaan kaupunkiin Viipuriin puhumaan helsin-kiläisten talonmistajien puolesta muun muassa yhtiölainojen saannin helpottamiseksi.

Yksi alkuvuosien tärkeistä toimenpiteistä oli ”mustan listan” laatiminen huonoista vuokranmaksajista. Listaa sai tilata yhdistyksen toimistosta ja jäseniä kehoitetiin aktiivisuuteen sen tietojen päivittämiseksi. Tietoja sai kysellä myös puhelimitse.

Lisää tarinoita yhdistyksen vaiheista menneinä vuosikymmeninä tulee Kiinteistölehti Uusimaan numeroon 2/2023 sekä verkkosivuillemme.

*Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa*

Sähköpostilausunto – uusi maksullinen palvelu jäsenille!

Kiinteistöliitto Uusimaan maksulliset toimeksiantopalvelut ovat täydentyneet uudella sähköpostilausuntopalvelulla. Sähköpostilausunto on hyvä vaihtoehto silloin, kun lakineuvonnasta halutaan lyhyen tai suppeaan kysymykseen nopeasti lyhyt kirjallinen vastaus.

Uusi palvelu vastaa entistä paremmin jäsenten tarpeeseen saada heille sopivaa lakineuvontaa. Palvelun hinta on 170 euroa, ja vastausaika on viisi päivää.

www.ukl.fi/palvelut/tilaa-toimeksianto





Isännöinnille uudet eettiset ohjeet

Isännöinnin uudistetut eettiset ohjeet astuivat voimaan helmikuun alussa. Niiden tavoitteena on parantaa isännöinnin laatua ja lisätä luottamusta isännöintiin.



📌 - Epäselvyydet isännöintisopimuksen sisällöstä ja hinnoitteluperiaatteista aiheuttavat usein ongelmia, toteaa Isännöintiiliiton toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva. Kuva: Isännöintiiliitto

Ohjeet laadittiin Isännöintiiliiton, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n ja taloyhtiöiden etua valvovan Kiinteistöliiton yhteistyönä.

Isännöinnin eettiset ohjeet toimivat lainsäädäntöä täydentävänä, alan sisäisenä sääntelynä.

Kaikki Isännöintiiliiton jäsenet ja isännöintialan ISA-auktorisoinnin suorittaneet isännöintialan toimijat ovat sitoutuneet noudattamaan alan eettisiä ohjeita. Eettisten ohjeiden uudistuksella on pyritty selventämään ja tarkentamaan ohjeita, jotta niiden noudattaminen ja valvonta olisi yksiselitteisempää.

Myös taloudellisten väärinkäytösten riskiä pyritään ohjeiden avulla pienentämään.

Tarkistukset paikallaan

– Uudistuksessa on myös pyritty ottamaan kantaa yleisimpiin ongelmakohtiin, jotka ovat aiheuttaneet asiakkaiden kanssa ongelmia tai asiakkaiden tyytymättömyyttä, toteaa Isännöintiiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Esimerkiksi epäselvyys isännöintisopimuksen sisäl-

Kuva: Bigstock



löstä ja hinnoitteluperiaatteista aiheuttaa yllättävän usein ongelmia.

Hän arvioikin, että lähes kaikki alan yritykset joutuvat jollain tavoin ottamaan kantaa uusiin ohjeisiin.

– En usko, että olisi juurikaan yrityksiä, joiden ei olisi syytä käydä nämä läpi ja peilata niitä vasten omia prosesseja ja tekemisen tapoja.

Esimerkiksi sidonnaisuuksien ja hankintasopimusten läpikäynti asiakasyritysten kanssa on aiheuttanut keskustelua, miten ne tulisi käytännössä käydä yhdessä läpi.

Koro-Kanerva muistuttaa, että nyt voimaan tulleet uudet eettiset säännöt perustuvat aikaisemmin voimassa olleisiin ohjeisiin. Niissä ei ole mitään täysin uutta, vaikkakin esimerkiksi läpinäkyvyyteen pohjaavat taloudelliset kysymykset ovat paljolti tarkentuneet.

– Uudet säännöt konkretisoivat vanhoja olemassa olevia ehtoja. Osalle yrityksiä nämä tuovat ehkä moniakin muutoksia toimintatapoihin, osa toteuttaa niitä jo nyt, ja suurin osa jotain siltä väliltä.

Isännöintialalla se koetaan kuitenkin harmilliseksi, että koko ala on tässä nyt otettu silmätikuksi. Koro-Kanervan mukaan se liittyy jo työn edetessä käytyyn keskusteluun siitä, kuinka yksityiskohtaisia ohjeita halutaan laatia.

– Jos sinulla on ennestään hyvä ammattitaito ja korkea eettinen asenne työhön, niin kovin yksityiskohtaiset toimintaohjeet vähän korottavat kulmakarvoja. Toki tässä on päädytty jonkinlaiseen kompromissiin työryhmän toisen osapuolen kanssa.

Miksi asiakas mukana ohjeistamassa?

Se, että Kiinteistöliitto oli mukana isännöintialan ohjeiden laadinnassa, on periaatteellisella tasolla herättänyt kysymyksiä.

– Eihän se ihan tavallista olekaan, mutta me olemme lähteneet siitä, että nyt isännöintiala on ainakin osittain luottamuskuoopassa, josta meidän täytyy nousta. Totta kai se on juuri asiakas, jonka suuntaan luottamusta pitää rakentaa ja joka sitä luottamusta ja eettisyyttä mittaa, Koro-Kanerva sanoo.

Hän lisää, että konkreettiset esille tulevat asiat perustuvat kuitenkin Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton vuonna 2020 tekemään, hyvin laajaan laatututkimukseen, eli ne ovat tutkitusti keskeisiä luottamukseen vaikuttaneita asioita.

Oman alan toimintaa Isännöintiliitto pyrkii jatkossa kehittämään jo toiminnassa olevan Isännöinnin Auktorisoinnin ISA:n kautta, mutta tällä hetkellä tutkitaan myös mahdollisuutta tehdä omaa sisäistä laadunvalvontaa esimerkiksi Keskuskauppakamarin kautta.

Mahdolliset kantelutapaukset käsiteltäisiin jatkossa uudessa ”isännöinnin laatulautakunnassa” vuodesta 2024 lähtien.

– Toki asiakas, taloyhtiön hallitus, on se ensimmäinen taho, joka kiinnittää huomiota toiminnan laatuun ja päättää siitä, toimiiko yhteistyö vai ei.

Myös se, mihin suuntaan isännöinnin lojaliteetti kulkee, on nyt selkeästi määritelty, Koro-Kanerva sanoo.



↑ – Kilpailuttaminen helpottuu, kun tiedetään, että vaihtotilanteessa vanha isännöitsijä ei voi jäädä pihtaamaan taloyhtiön tietoja, vaan joutuu toimittamaan ne kuukauden kuluessa uudelle isännöitsijälle, Kiinteistöliiton Timo Tossavainen sanoo. Kuva: Kiinteistöliitto

Selkeitä parannuksia

Kiinteistöliiton yhteysjohtaja **Timo Tossavainen** pitää uusia eettisiä ohjeita merkittävänä parannuksena taloyhtiöiden kannalta, koska konkreettisia toimintatapoja ja menettelyjä on määritelty aiempaa tarkemmin.

– Kokonaan uuttahan tässä on muun muassa tuo hankintapalkkioiden kieltö, Tossavainen huomauttaa.

Tossavaisen mukaan taloyhtiöiden hallitusten on jatkossa helpompi ymmärtää, miten isännöintikumppanin tulee toimia.

– Sopimusten säännöllinen käsittely ja ajan tasalla pitäminen, selkeät hinnantarkastusmenettelyt sekä isännöinnin kokonaiskustannusten avaaminen lisäävät läpinäkyvyyttä, mikä on eduksi luottamuksen luomisessa, Tossavainen sanoo.

Hänen mukaansa hankintapalkkiokieltö eli hankintojen keskittämiseen liittyvien palkkioiden kieltö hankintaverkostosta isännöitsijälle poistaa epäilytkin siitä, ohjaako hankintojen valmistelu aidosti taloyhtiön etua vai vaikuttaako niihin isännöinnin omien palkkioitten maksimointi.

Toinen hyvä muutos koskee isännöitsijän vaihtotilannetta.

– Vaihtotilanteessa vanha isännöitsijä joutuu nyt toimittamaan taloyhtiön tiedot kuukauden kuluessa uudelle isännöitsijälle.

– Tiedot eivät jää enää roikkumaan, mikä helpottaa niin taloyhtiötä kuin uuden isännöitsijän toiminnan aloittamista.

Erillisveloitukset, joista perinteisesti on syntynyt paljonkin erimielisyyttä taloyhtiön ja isännöinnin välillä, tulevat uusien ohjeiden myötä läpinäkyvämmiksi, kun taloyhtiö voi uusiin ohjeisiin vedoten pyytää ne järjestettäväksi niin, että erillisveloitusten laskut tuodaan taloyhtiön hyväksyttäväksi ennen kuin ne menevät maksuun.

Tossavainen myöntää, että se tuo vähän lisää työtä puheenjohtajalle, mutta niin kannattaa silti tehdä.

– Aikaisemmin isännöitsijä teki tai merkitsi työn, teki laskun, hyväksyi ja maksoi sen ja merkitsi kirjanpitoon. Nyt lasku pitää käyttää taloyhtiöllä ennen maksamista, ja taloyhtiön puheenjohtaja voi jo siinä vaiheessa pohtia, onko veloitus perusteltu ja kohtuullinen.

– Tästä on joskus syntynyt kalabaliikkia, mutta uudet ohjeet selkeyttävät olennaisesti asioita, Tossavainen uskoo. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen

Aiheesta lisää: www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/eettisetohjeet



Parasta laatua

Saumalaakso tarjoaa parasta julkisivu-urakointia yli kolmenkymmenen vuoden kokemuksella!

Elementtitalojen uusintasaumaus — vahva erikoisalamme

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

Kysy tarjous!



Saumalaakso Oy

Kääpätie 7

00760 Helsinki

Puh. *010 209 7500

helsinki@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi

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

Omatoiminen isännöinti toimii pienessä yhtiössä

Omatoiminen isännöinti voi olla hyvä vaihtoehto pienelle taloyhtiölle, jos osakkaille sopii, että tehtävä kiertää eikä jää ikuisiksi ajoiksi saman henkilön vastuulle.



☎ - Pienessä taloyhtiössä isännöintivuoron jakaminen osakkaiden kesken voi olla myös hyvä tapa keventää asumisen kustannuksia, jos vaan osaamista ja yhteistyöhalukkuutta löytyy, sanoo kahden rivitalon taloyhtiötä Helsingin Paloheinässä isännöivä Emma Ajo.



Helsingin Paloheinässä vuonna 1976 valmistunutta, kaksi rivitaloa käsittävää 24 asukkaan taloyhtiötä isännöi taloyhtiön osakas **Emma Aho**.

Hän kertoo, että joku asukkaista on aina hoitanut isännöitsijän tehtävää. Järjestelyn etuna on se, että taloyhtiön osakkaat ja asukkaat tuntevat hyvin taloyhtiön tarpeet. – Lisäksi se on kustannustehokasta. Nyt kun kaikki kustannukset tuntuvat karkaavan käsistä, tässä järjestyksessä taloyhtiö säästää, Ajo lisää.

Ajo on itse hoitanut isännöintiä jo kolmatta vuotta, vaikka ”kahdesta oli puhe”. Järjestely perustuu toki vapaaehtoisuuteen. Jos yhteisten asioiden hoitaminen on yhtään intressissä, niin silloin ollaan mukana.

– Meillä tämä systeemi on aikanaan porukassa päätetty, ja se kerrotaan myös myyntitilanteessa uusille osakkaille. Jos vapaaehtoisia ei sitten joskus löydy, niin silloin on otettava isännöitsijä ulkopuolelta. Tilitoimistopalvelut ostammekin ulkopuolelta, Ajo kertoo.

Ajolla itsellään ei ole työn kautta kokemusta isännöintiä vastaavista tehtävistä, mutta tietoa saa, kun sitä osaa etsiä ja kysyä. Perekdytyksen hän sai edeltäjältään, joka toimii nyt hallituksen puheenjohtajana.

– Tällä tavoin yhteistyö sujuu hyvin, ja paljon asioita tehdään yhdessä.

Ajo kiittää myös Kiinteistöliitto Uusimaan neuvonta- ja koulutuspalveluja. – Lakineuvonnasta on saatu paljon apua ihan jäsenetuna. Olen soittanut sinne etenkin remontiin liittyvissä asioissa.

Korjaushankkeet kasvattavat isännöinnin työmäärää

Työtä on remonttien takia viime vuosina riittänyt kohta 50 vuotta täyttävissä rivitaloissa.

– Normaalisti meillä on vain kolme hallituksen kokousta vuodessa, remonttien aikana niitä oli toistakymmentä ja yhtiökokouksiaikin 2–3 vuodessa, Ajo kertoo.

Taloyhtiössä kunnostettiin koronapandemian aikana muun muassa salaojat, alapohja ja salaojapumppaamo. Samalla pihaa kunnostettiin, tehtiin uusia parkkipaikkoja, aitoja ja leikkipihaa.

Ajo ei ole pitänyt kirjaa työtunneista. Se kertonee siitä, että työmäärä ei ole tuntunut kohtuuttomalta.

Isännöintitehtävän haasteena hän kuitenkin pitää sitä, että omatoimi-isännöitsijällä ei ole sitä samaa asiantuntijuutta kuin ammattilaisella tai isolla toimistolla.

– Tieto on kuitenkin saatavilla, kunhan osaa etsiä ja kysyä. Myönnän, että on tässä ollut stressaaviakin hetkiä, mutta toisaalta tässä myös oppii paljon, niin itse tehtävissä kuin vaikkapa Kiinteistöliiton webinaareista, Ajo pohtii.

Isommille taloyhtiöille hän kuitenkin suosittelee isännöinti-toimiston käyttämistä. – Kannattaa tietysti laskea kustannukset ja pohtia, olisiko tämä hyvä keino säästää, jos vaan jonkinlaisia resursseja osakaskunnasta löytyy.

– Toki tämä edellyttää avointa keskustelua osakkaiden kesken, eikä ketään voi tähän pakottaa. Toisaalta yhteistyö taloyhtiön hallituksen kanssa on sitten hyvin toimivaa ja joustavaa, Ajo lisää. ❖

TEKSTI JA KUVA: Pekka Virolainen



Asunto Oy Vantaa Bostads Ab Vantaan
TILINPÄÄTÖS
 31.12.2022

VASTATTAVAA
 Oma pääoma
 Osake-, osuus- tai m
 pääoma
 Edellisten tilikausie
 Tilikauden tulos
 Oma pääoma yhteer
 Vieras pääoma
 Lyhytaikainen vie
 Ostovelat
 Muut velat
 Lyhytaikainen vi
 Vieras pääoma yh
 VASTATTAVAA Y

Tase

VASTAAVAA
 Pysyvät vastaavat
 Aineelliset hyödykkeet
 Koneet ja kalusto
 Aineelliset hyödykkeet yhteensä
 Sijoitukset
 Muut osakkeet ja osuudet
 Sijoitukset yhteensä
 Pysyvät vastaavat yhteensä
 Vaihtuvat Vastaavat
 Saamiset
 Pitkäaikaiset
 Muut saamiset
 Pitkäaikaiset saamiset yhteensä
 Lyhytaikaiset
 Myyntisaamiset
 Lyhytaikaiset saamiset yhteensä
 Saamiset yhteensä
 Rahat ja pankkisaamiset
 Vaihtuvat vastaavat yhteensä
 VASTAAVAA YHTEENSÄ

31.12.2021

1 322,97

1 322,97

1 902

Numeroita vieroksuvalle toimintakertomus on hyvä tapa perehtyä taloyhtiön talouteen. Kuva: PV

Taloyhtiön tilinpäätös tiedon lähteenä

Kaikkien taloyhtiöiden tulee aina, yhtiön koosta riippumatta, laatia tilinpäätös, toimintakertomus sekä talousarvio yhtiökokouksessa käsiteltäväksi. Mihin taloyhtiön tilinpäätöksestä tulisi kiinnittää erityistä huomiota ja miten varautua tulevaisuuteen?

Jo muutamalla tilinpäätöksestä nähtävällä kohdalla pääsee pitkälle. Ja tulevaisuuteen tulee katsoa useamman vuoden päähän, ei vain ensi vuoteen.

Tuloslaskelma ja tase

Tilinpäätös koostuu tuloslaskelmasta, taseesta, toimintakertomuksesta sekä liitetiedoista. Tuloslaskelma on selkeä-

lukuinen yhteenvedo siitä, mitä tuloja ja menoja yhtiöllä on ollut. Lukujen vierellä näkyy vertailuna edellisen tilikauden vastaava luku, jolloin tilikausien väliset erot ovat helposti nähtävissä. Merkittävät muutokset on hyvä tehdä selväksi yhtiökokoukselle.

Itse tuloslaskelma on verotuksellinen laskelma, ja taloyhtiö pyrkii pääsääntöisesti saamaan aikaan nollatuloksen, koska taloyhtiöiden tehtävänä ei ole tehdä voittoa. Tässä

apuna ovat erilaiset tuloksentasauskeinot, joita ei tässä käsitellä tarkemmin.

Tase kertoo taloyhtiön taloudellisen tilanteen tilinpäätöspäivänä, yhtiön varat ja velat kyseisenä hetkenä.

Taseesta on helposti nähtävissä yhtiön velan määrä, lyhytaikainen ja pitkäaikainen velka yhteenlaskettuna. Saamiset kiinteistön tuotoista on myös olennainen osa tasetta. Siitä nähdään kyseisellä hetkellä rästissä olevien suoritusten määrä.

Toimintakertomus ja vastikejälkilaskelmat

Numeroita vieroksuvalle toimintakertomus on hyvä tapa perehtyä yhtiön talouteen. Siinä selvitetään sanallisesti yhtiön tilikausi ja taloudellinen tilanne sekä asioita, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä. Toimintakertomus on taloyhtiön osakkaalle, ja monesti myös toiminnantarkastajalle, tärkein informaation lähde taloyhtiön toiminnasta.

Vastikkeiden määrittelyn onnistuminen näkyy vastikejälkilaskelmasta, joka kertoo, onko taloyhtiön hoitoon kerätty riittävästi, liikaa vai liian vähän rahaa. Kustakin yhtiössä perittävästä vastikkeesta on laadittava oma jälkilaskelmansa. Näiden lopputuloksesta saadaan vastikekohdainen yli- tai alijäämä, joka tulee huomioida seuraavan tilikauden talousarviota laadittaessa. Hyvän taloudenpidon tunnusmerkki on kolmen kuukauden vastikekertymän verran rahaa taloyhtiön tilillä.

Suunnitelmallisuutta tarvitaan entistä enemmän

Pelkkä muutaman kuukauden maksuvara ei kuitenkaan riitä suunnitelmalliseen toimintaan. Talousarvion huolellinen laadinta on ehkäpä tärkein yksittäinen laskelma, ja se on mukana taloyhtiön toiminnassa alusta lähtien. Talousarvion on syytä paneutua tarkasti. Sen perusteella yhtiön hallitus ja isännöitsijä arvioivat tilikaudelle kohdistuvien kustannusten määrän ja mitoittavat tarvittavan rahoituksen, kuten vastikkeet, kattamaan nämä kulut.

Yhden vuoden talousarvio ei yksin ole riittävä taloudellisen suunnitelmallisuuden tae. Kiinteistö tekninen elinkaari ja tulevat korjaustarpeet on huomioitava myös pidemmällä aikavälillä. Tulevia korjaustarpeita tulee aikatauluttaa ja hyödyntää näitä suunnitelmia tulevia rahoitustarpeita ja -keinoja mietittäessä.

Tulevia vastiketasoja määriteltäessä on huomioitava sekä yhtiön maksukyvyyn riittävyys että osakkaille syntyvä maksutaakka. Osakkaiden maksukykyä voivat koetella kasvavat asumiskustannukset ja mahdolliset suuret remontit; tiedetäänkö yhtiössä, missä menee vastikkeen kipuraja? Tämä voi ylittyä, jos monet hankkeet kasautuvat samanaikaisesti maksettaviksi.

Ratkaisuna kustannusten kasautumiseen ovat ennakko-varautuminen ja hankkeiden aikatauluttaminen. Erillinen

korjausvastike, joka jakaa maksurasituksen useammalle vuodelle on yksi kevennyskeino. Yhteenvetona voi todeta, että kaikissa taloyhtiöissä tulisi vähintään käydä keskusteluja tulevista hankkeista ja niiden kustannustasosta. Näin osakkailla on ainakin henkisesti mahdollisuus varautua tuleviin asumiskustannusten korotuksiin. Ja lisäksi hankkeet tulisi mahdollisuuksien mukaan aikatauluttaa niin, että suuria hankkeita ei kasaannu lyhyelle aikavälille. Varautuminen ja huolellinen suunnittelu mahdollistaa tarpeellisten remonttien toteuttamisen ylikuormittamatta osakkaan ja yhtiön taloutta. ✧

Toiminnantarkastajalle oma verkkokurssi

Tiesithän, että jäsentaloyhtiön toiminnantarkastajalle tai siksi aikovalle on oma maksuton kurssi.

Toiminnantarkastuksen perusteet -verkkokurssilta saa kattavat perustiedot taloyhtiön toiminnantarkastuksen tekemiseen.

Kurssia käydessä voi samanaikaisesti suorittaa toiminnantarkastuksen. Lisäksi käytössä on Suomen Kiinteistöliiton mallin mukaan laadittu vakio-muotoinen toiminnantarkastuskertomuspohja, jota voi käyttää tarkastuskertomusta laatien. Kurssi löytyy jäsensivuilta www.ukl.fi/jasenyyt/jasenedut/

*Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto*





Isännöitsijän valinta ja vaihtaminen

Kiinteistöliitto Uusimaan puhelinneuvonnassa hyvin usein esiintyvä kysymys liittyy isännöitsijän valintaan sekä vaihtamiseen. Millä perusteilla isännöitsijän voi vaihtaa ja mitä siinä tulisi ottaa huomioon?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöllä tulee olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai jos yhtiökokous niin päättää. Toisin kuin hallitus, isännöitsijä ei ole pakollinen toimielin. Jos yhtiöjärjestyksessä ei velvoita isännöitsijän valintaan eikä yhtiössä tehdä päätöstä valinnasta, tulee hallituksen kuitenkin huolehtia isännöitsijälle asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluvien tehtävien hoitamisesta. Yhtiön toimiminen ilman isännöitsijää tulee kysyä usein vain pienemmissä yhtiöissä.

Isännöitsijä toimielimenä

Yhtiökokouksen ja hallituksen ohella isännöitsijä on yksi asunto-osakeyhtiön lakisääteisistä toimielimistä, jonka toimivalta, tehtävät ja vastuut säädetään asunto-osakeyhtiölaissa.

Isännöitsijä muodostaa hallituksen kanssa yhtiön johdon, jonka on "huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua".

Asunto-osakeyhtiölain säännösten ohella isännöitsijän tehtävien määrittämisessä keskeistä on taloyhtiön ja isännöitsijän välillä solmittava isännöintisopimus. Koska tehtävät määritellään laissa yleisellä tasolla, vakiintuneesti ne kuvataan tarkemmin isännöintisopimuksessa. Lakisääteisten tehtävien kokonaisuuden hahmottamista helpottamaan on myös laadittu isännöintitehtävuettelot. Se voidaan liittää osaksi isännöintisopimusta. Luonnollisesti tärkeä osa isännöintisopimuksia ovat myös isännöintitehtävien hoitamisesta sovittavat palkkiot, jotka jaetaan usein ns. kiinteään korvaukseen ja erillisveloitettaviin palveluihin.

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa hallituksen vastuun kanssa yhte-neväisesti "johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus"-säännöksessä.



Kuva: Pekka Rousi

Vastuu isännöitsijälle voi siten syntyä paitsi lakisääteisten tehtävien rikkomisesta, myös sopimusperusteisesti, isännöintisopimuksen rikkomisen perusteella. Isännöintisopimuksissa ovat yleistyneet vastuuta rajoittavat ehdot, joiden kanssa kannattaa olla tarkkana. Isännöitsijän lakisääteistä vahingonkorvausvastuuta ei voi sopimuksin rajoittaa. Vastuunrajoituksia voidaan liittää esimerkiksi isännöintiyrityksen tarjoamiin konsulttityyppiin palveluihin, mutta ei lakisääteisiin perinteisiin isännöintitehtäviin.

Valinta kuuluu hallitukselle

Asunto-osaakeyhtiölain mukaan hallitus valitsee isännöitsijän. Tämä kuuluu hallituksen erityistoimivaltaan, eikä yhtiökokous voi siten tehdä valintapäätöstä. Luonnollisesti hallitus voi halutessaan tiedustella osakkeenomistajien

näkemyksiä yhtiölle valittavasta isännöintitahosta, mutta varsinaisen valintapäätöksen tekee hallitus. Päätös tehdään enemmistöpäätöksenä, ellei yhtiöjärjestys määrää tiukemmin. Yhtiön ja valitun isännöitsijän kanssa solmittavan isännöintisopimuksen hyväksyminen ja allekirjoittaminen kuuluvat myös hallituksen tehtäviin.

Isännöitsijäksi voidaan valita luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö, isännöintiyritys. Jos isännöitsijäksi valitaan yhteisö, tulee nimetä ns. päävastuullinen isännöitsijä. Lain mukaan päävastuulliseen isännöitsijään sovelletaan asunto-osaakeyhtiölaissa isännöitsijästä säädettyä.

Isännöitsijän vaihtaminen

Isännöitsijän vaihtamiseen voi taloyhtiöllä olla useita syitä. Aina hallituksen ja isännöitsijän välinen yhteistyö ei toimi toivotulla tavalla tai isännöinti halutaan vain kilpailuttaa. Uudiskohteissa vaihdon taustalla voi olla se, että isännöitsijä on rakennusliikkeen rakennusaikana valitsema ja yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen halutaan varmistua siitä, että isännöitsijä toimii taloyhtiön edun mukaisesti esimerkiksi rakennusvirheiden reklamointiasioissa.

Isännöitsijän erottaminen ei vaadi lain mukaan perusteluja ja siten synä voi olla esimerkiksi vain luottamuspulla. Isännöitsijän erottaminen ja uuden valinta ei ole asunto-osaakeyhtiölain näkökulmaista monimutkainen prosessi. On kuitenkin hyvä muistaa, että lain säännösten lisäksi, erottamisessa on kyse myös isännöintisopimuksen päättämisestä. Merkitystä on siten myös isännöintisopimuksen ehdoilla.

Vastaavasti kuin isännöitsijän valinnasta, hallitus päättää myös isännöitsijän erottamisesta. Hallituksen tulee kokoon-tua ja tehdä päätös isännöitsijän erottamisesta ja isännöintisopimuksen irtisanomisesta. Tämän lisäksi tulee tarkistaa isännöintisopimuksen ehdot, kuten irtisanomisaika sekä irtisanomismenettely.

Irtisanomisessa tulee noudattaa sopimuksessa sovittua irtisanomisaikaa. Yleinen on isännöintipalvelujen yleisten sopimusehtojen mukainen kolmen kuukauden irtisanomisaika. Epäedullisempi taloyhtiölle on sopimusehto, jolla irtisanomisaikaa on pidennetty tai ehto, jonka mukaan sopimus jatkuu sopimuskausittain (esimerkiksi vuosi), ellei sitä irtisanota x kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Koska jokainen sopimus on yksilöllinen, tulee sen ehdot tarkistaa huolellisesti.

Irtisanomisaajan ohella sopimuksesta on hyvä tarkistaa irtisanomiseen liittyvä menettely. Vakiintuneesti on hyväksytty irtisanomisilmoituksen toimittaminen sähköpostitse. Sähköpostia käytettäessä tulee pyytää vastaanottokuittaus. Jos sopimuksen ehdoissa käytetään eri yhteyksissä kirjallista ja sähköistä muotovaatimusta, tulee vaatimukset tarkkaan huomioida irtisanomisilmoitusta tehtäessä.

Hyvä on myös muistaa, että vain toistaiseksi voimassa oleva sopimus on irtisanottavissa. Jos sopimus on tehty määräajaksi, voidaan se purkaa ainoastaan sopijapuolen olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella.

Ohjeista ja ehdoista

Isännöintisopimuksissa käytetään usein isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja. Ehdot ovat vuodelta 2007 ja monessa kohtaa jo ajastaan jälkeen jääneet.

Sopimusehtojen päivitys onkin nyt työn alla. Isännöinnin eettiset ohjeet ovat sen sijaan uudistuneet. Niiden noudattamisesta olisi hyvä mainita myös isännöintisopimuksissa. ♦

*Ohjeet löytyvät osoitteesta
[www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/
isannointi/eettisetohjeet/](http://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/eettisetohjeet/)*

*Mia Pujals
johtava lakimies,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa*





Rakennusaikaisesta isännöinnistä uudiskohteen isännöintiin

Kiinteistö- ja rakennusalan konsernin SRV:n projekteissa taloyhtiön isännöitsijän tehtävistä huolehtii rakentamisaikana SRV:n oma rakennuttaja-asiamies, kertoo SRV Rakennus Oy:n hallintopäällikkö **Heidi Jokinen**.

Asiamies on samalla myös yksi yhtiön hallituksen jäsenistä. Erillistä isännöintisopimusta ei ole, vaan se sisältyy rakentamisaikaiseen hallintoon ja poikkeaa melko lailla valmiin taloyhtiön isännöinnistä. Siksi henkilöllä ei myöskään tarvitse olla varsinaista isännöintitutkintoa.

Rakennusaikainen hallitus toimii käytännössä vielä noin

kolme kuukautta valmistumisen jälkeen. Tämä hallitus valitsee yhtiöön ensimmäisen varsinaisen isännöitsijän pääsääntöisesti SRV:n hyväksi havaituista muutamasta kumppanitoimistosta.

– Tunnettu isännöitsijä helpottaa jatkossa uusien osakaiden ja rakennuttajan välisiä yhteydenpitoja ja varmistaa myös paremman asiakastyytyväisyyden, Jokinen toteaa.

Kuinka usein tämä valittu isännöitsijä menee vaihtoon, kun uusi osakkeenomistajista muodostettu hallitus pääsee tositoimiin, ei ole tiedossa. Mutta moni on jäänyt pidemmäksi aikaa.

Kun valitaan tuttu ja hyväksi havaittu isännöitsijä, hän



📌 - Tunnettu isännöitsijä helpottaa jatkossa uusien osakkaiden ja rakennuttajan välisiä yhteydenpitoja ja varmistaa myös paremman asiakastyytyväisyyden, kertoo SRV Rakennus Oy:n hallintopäällikkö Heidi Jokinen.



📌 - Riittävä viestintä on yksi tärkeimmistä tyytyväisyyden takeista, kertoo SRV:n rakennuttaja-asiamies Jere Tuomainen.

tietää miten asiat hoituvat työmaan kanssa, jolloin selvittää monelta ylimääräiseltä selvittelytilanteelta. Uusi osakas harvemmin tietää kehen olla yhteydessä. Asiat sujuvat joutuisammin, kun isännöitsijä tuntee rakennuttajan tavat toimia. Lisäksi on tärkeää, että isännöitsijä tuntee hyvin asunkauppalaan.

- Riittävä viestintä on yksi tärkeimmistä tyytyväisyyden takeista. Esimerkiksi jo alkutaipaleella muuttokirje, oma muuttoinfo ja asumisen koulu osakkaalle ovat muutamia viestinnän keinoja, joita SRV hyödyntää, kiteyttää SRV:n rakennuttaja-asiamies **Jere Tuomainen**.

Hyvä isännöitsijä on kunnan arvoinen, ja se näkyy selvästi myös asiakastyytyväisyyden kautta. Isännöitsijän tulee olla puolueeton, ammattitaitoinen ja ajaa taloyhtiön asiaa. ♦

TEKSTI: Marika Sipilä

25 vuotta
katolla

SUOMALAISTA
PALVELUA




VAIN PARASTA KATOLLES

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

Pyydä tarjous kattoremontista:

> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190


Kattokeskus

 **Metsämiehenkuja 3
Nurmijärvi**

 **Salmitie 6
Kirkkonummi**



Lämmitysverkoston perussäätö taloyhtiössä

Vesikiertoisen lämmitysjärjestelmän täytyy olla säädetty oikein, jotta lämmitysenergiaa ei kulu hukkaan ja asunnoissa saavutetaan viihtyisät sisäolot. Jos rakennuksen lämmitysverkosto on epätasapainossa, voi eri asuntojen sisälämpötilojen välillä olla suuria eroja.

Epätasapainoinen lämmitysjärjestelmä lisää turhaa lämmitysenergian kulutusta, koska silloin rakennusta lämmitetään kylmimmän asunnon mukaan. Myös asukkaiden viihtyvyys laskee, kun osassa asuntoja on liian kuuma. Korkea lämpötila laskee lisäksi sisäilman suhteellista kosteutta, mikä lisää entisestään tyytymättömyyttä sisäilmastoon.

Lämmitysverkoston perussäädöllä saavutetaan useimmiten 10–15 prosentin säästö lämmitysenergian kulutuksessa. Tarve lämmitysverkoston perussäädölle voidaan selvittää esimerkiksi Taloyhtiön energiatarkastuksen (Motiva) avulla. Myös asukkaiden omien havaintojen perusteella voidaan tehdä alustavia päätelmiä lämmitysverkoston epätasapainosta.

Asukkaiden omia havaintoja voivat olla mm.

- yli kahden asteen erot eri asuntojen sisäilman lämpötiloissa
- asuntojen ikkunoita joudutaan pitämään auki talvella liian korkean sisäilman lämpötilan vuoksi
- yli 23 asteen sisäilman lämpötilat talvella.

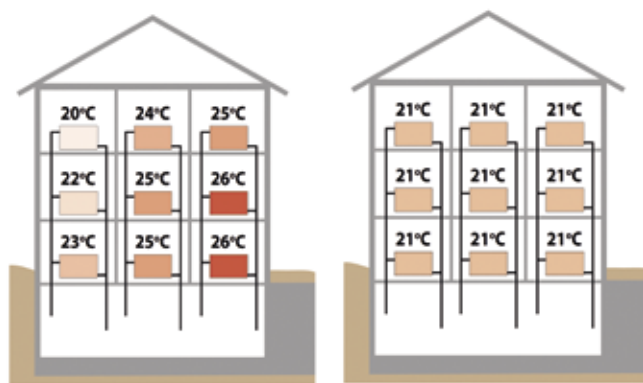
On toivottavaa, että asukkaat kertoisivat tällaisista havainnoista taloyhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Asukkaiden havainnot on otettava vakavasti, ja niiden perusteella tulee tarvittaessa tehdä lisäselvityksiä.

Havainnointia varten on tärkeää, että jokaisesta asunnosta löytyisi luotettava, sisäilman lämpötilaa mittaava lämpömittari.

Ennen lämmitysverkoston perussäätöä täytyy varmistaa, että ilmanvaihtojärjestelmä toimii. Jos ilmanvaihtojärjestelmän toimivuudesta ei ole varmuutta, tulee se ensin tarkastaa, puhdistaa ja säätää.

Lähtötilanne vaikuttaa säädön kustannukseen

Lämmitysverkoston perussäätökustannukset riippuvat pitkälti kiinteistön lämmitysverkoston lähtötilanteesta, kuten sen iästä ja teknisestä kunnosta.



➡ Vasemmalla epätasapainossa oleva lämmitysverkosto, ja oikealla tasapainossa oleva lämmitysverkosto. Kuva: Taloyhtiön energiakirja

Jos koko lämmitysverkoston venttiilit (asuinhuoneistojen patteriventtiilit, linjasäätö- ja sulkuventtiilit) vaihdetaan ja verkosto perussäädetään, ovat kustannukset karkeasti arvioiden 30 000–40 000 euroa 40–50 huoneiston asuin-kerrostalossa. Summa sisältää tällöin suunnittelun ja urakan.

Mikäli lämmitysverkoston kaikki venttiilit on uusittu esimerkiksi 2010-luvulla ja halutaan tehdä pelkästään lämmitysverkoston perussäätö, sen suunnittelu ja toteutus maksavat karkeasti arvioiden 6 000–8 000 euroa. Onnistuneen perussäädön edellytyksenä ovat LVI-suunnittelijan laatimat suunnitelmat. ❖

Jari Virta
tekniikan tohtori
rakennustekninen
kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa



Tyhmästä päätöksestä kärsii koko talo.

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

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI

Kiinteistöliiton jäsenetuna
-20% normaalihinnoista.


KIINTEISTÖ-
MEDIA

SAUMAUS

10

**MEILTÄ SAUMAUSTYÖT
UUDIS- JA SANEERAUS-
KOhteisiin PARVEKKEISTA
IKKUNOIHIN.**

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



PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com

UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA

Asiantuntija tutuksi

Niklas Nygren

Taloyhtiöissä tarvittaisiin enemmän innokkuutta yhteisten asioiden hoitoon

Lakimies Niklas Nygren toivoisi, että osakkaat olisivat entistä kiinnostuneempia taloyhtiöidensä asioiden hoidosta. Tämä olisi eduksi pitkäjänteisessä kiinteistönpidossa sekä ennaltaehkäisisi taloyhtiöissä esiin nousevia ongelmia.

Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen Niklas Nygren, 28-vuotias kiinteistöasioihin erikoistunut lakimies. Muutin reilu puoli vuotta sitten omakotitaloon asuttuani sitä ennen noin seitsemän vuotta kerrostalohuoneistossa.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Opiskeluaikana kiinteistöala ja asumisen juridiikka alkoivat toden teolla kiinnostaa. Hain ja pääsin Suomen Vuokranantajat ry:hyn töihin, mikä lisäsi innostustani alaan entisestään. Vuokranantajat-pestin jälkeen olenkin jatkanut erilaisissa tehtävissä kiinteistöjuridiikan parissa. Kiinteistöliitto Uusimaalle hain töihin, koska olin kuullut paikasta paljon hyvää, ja asumisen asiat ne vaan kovasti kiinnostivat edelleen.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Moni suomalainen asuu taloyhtiössä, ja koti on ihmisille elämän tärkeimpiä asioita. On mahdottoman hienoa, että voin olla osaltani auttamassa jäseniämme pitämään siihen sekä ylipäättään asumiseen liittyviä asioita mahdollisimman hyvin järjestyksessä.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä

Toivoisin, että taloyhtiöiden osakkeenomistajat olisivat entistä kiinnostuneempia yhteisen omaisuutensa eli yhtiöiden hoidosta. Pitkälle tähtäävä asianmukainen kiinteistön- ja yhtiön hoito on myös näkemykseni



mukaan omiaan ennaltaehkäisemään taloyhtiöympäristössä esiin nousevia ongelmia ja riitatilanteita.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Vietän vapaa-aikaani avovaimoni ja koirani kanssa. Ulkoilemme ja mökkeilemme paljon. Lisäksi minut voi bongata kuntosalilta tai sählykentiltä. Olen myös kova penkkiurheilija. Etenkin jääkiekon katsominen on lähellä sydäntä. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Niklas Nygrenin kotialbumi

Mitä teen työssäni:

Hoidan juridisia asiantuntijapalveluja jäsenille, kuten puhelinneuvontaa, toimeksiantoja ja koulutuksia.

Lisäksi kirjoittelen artikkeleita ja asiantuntijakirjoituksia kiinteistöalan julkaisuihin.



Sähköautojen latauspisteet

Tarjoamme taloyhtiöille helpon ja turvallisen ratkaisun sähköautojen lataamiseen, jonka avulla varmistetaan, että latauskapasiteettia riittää kaikille käyttäjille.

Lue lisää www.keravanenergia.fi/yrityksille/sahkoauton-lataus



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



Elementti- saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt
• PAIKKAUS • MAALAUUS • PESU
Koko projekti alusta loppuun



SAUMAXI OY

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

Kiinteistöliitto Uusimaan tärkeät hallitusohjelmatavoitteet vuosille 2023-2027

Yhdistyksemme haluaa Suomen Kiinteistöliiton hallitusohjelmatavoitteiden lisäksi ja täydennykseksi edistää kolmea omaa tavoitetta, joista kahta tärkeintä avataan tässä tarkemmin. Kolmas tavoite on isännöintialan luottamuksen palauttaminen.

Tavoite 1. Asumiskustannusten nousua tulee hillitä erityisesti pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseutu kokonaisuudessaan on selkeästi Suomen kallein seutu asua. Hieman muuta maata korkeampi palkkataso ei läheskään kompensoi kustannuseroa muihin alueisiin. Asuinkiinteistöjen kalleus nostaa kiinteistöverotuksen perusteena käytettäviä arvoja sekä tontin että rakennusten osalta. Kyseessä on piiloprogressio, joka nostaa kokonaisverotuksen pääkaupunkiseudulla selvästi muuta maata kireämmäksi. Vuoden 2022 koko Suomen kiinteistöverosta yli kolmannes kertyi pk-seudun kiinteistöistä.

Kaukolämmön hinta on noussut Helsingissä todella rajusti. Kaupungin täysin omistama energiayhtiö Helen Oy on vuosina 2016-2021 jakanut omistajalleen osinkoina 264,6 MEUR. Voittovarait olisi tullut käyttää mieluummin investointeihin, joilla olisi voitu jo nyt tuottaa nykyistä enemmän vähähiilistä energiaa.

Ratkaisuehdotukset:

- Lainsäädännöllä ei tule asettaa liian korkeita alarajoja kiinteistöverotuksen tasoon, kuntien on annettava itse päättää kiinteistöverotuksensa tasosta.
- Lainsäädännöllä tulee ohjata kaikille kiinteistöille ja asukkaille pakollisten hyödykkeiden kuten sähkön, kaukolämmön ja veden hintoja siten, että hinta ei muodostu kohutuuttomaksi ainakaan niissä tapauksissa, joissa kiinteistön omistajalla tai asukkaalla ei aidosti ole kuin yksi vaihtoehto toimittajaksi. Tämä koskee erityisesti vettä ja kaukolämpöä.

Tavoite 2. Energiansäästöinvestointien rahoituksen saatavuus ja lupaprosessien sujuvuus on turvattava

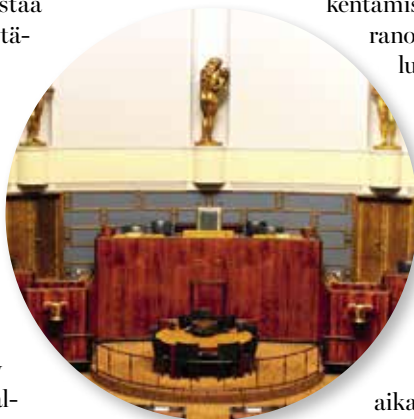
Taloyhtiöiden korjaustoimien rahoituksen saatavuus uhkaa heikentyä. Edes pääkaupunkiseudun alueella ei ole enää itsensänselvää, että taloyhtiöt saavat rahoitusta laajoihin korjauskentamishankkeisiin. Lisäksi hankkeisiin tarvittavien viranomaislupien käsittely vie usein liian kauan ja myös lupaprosessin lopputulos voi olla ennakoimaton.

Ratkaisuehdotukset:

- Erityisesti energian säästämiseen tähtäävät, mutta myös muut tärkeät pitkäjänteiseen kiinteistönpitoon liittyvät korjaushankkeet tulee tarvittaessa pystyä joko osarahoittamaan tai takaamaan valtion taholta siten, että nämä hankkeet eivät jää toteutumatta rahoituksen tai tukien saamattomuuden vuoksi.
- Asumisen kustannuksia pitkällä aikavälillä laskevat kiinteistökohdattaiset korjaustoimet tulee edelleen pitää ARA-tukien piirissä mahdollisimman laajoina ja niihin tulee varata riittävästi valtion tukivaroja. Lupaprosesseihin tulee asettaa määräaika, jonka kuluessa lupapäätös on viimeistään tehtävä. ♦

Järjestämme yhdessä Suomen Vuokranantajien kanssa vaalitulaisuudet 7.3. Helsingissä ja 15.3. Espoossa.

*Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa*



i-i.fi



INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa
arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla

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

Pyydä esittely vaikka **Teams-etäkokouksena**



Insinööri-isännöinti Oy

www.i-i.fi

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

tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

SYS
AUDIT

TILINTARKASTUSYHTEISÖ

Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

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

HELSINKI

HT Christian Klemetti... 044 555 5668
HT Lauri Oljemark... 040 937 0915
HT Perttu Mettomäki... 045 873 6373
KHT Antti Nurmonen... 045 175 6466
KHT Teemu Laitinen... 050 385 0192

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

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

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

www.sysaudit.fi

PORVOO

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



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt

Betonityöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!

Elementtisaumaus
ESA SAUMA OY

AAA
Korkein luottoluokitus
*Bianode 2021

luotettava
kumppani

☎ **040 744 2420**

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi



MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kunnossapitovastuusta taloyhtiössä

Kun taloyhtiössä ilmenee korjaustarpeita, on selvitettävä, kuuluuko korjausvastuu yhtiölle vai osakkaalle. Vastuunjakoa koskevat säännökset sisältyvät asunto-osakeyhtiölakiin, mutta myös yhtiöjärjestyksessä voi olla tästä määräyksiä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta. Rakenteita ovat mm. lattia-, seinä- ja kattorakenteet ja eristeitä veden-, lämmön- ja äänen eristeet. Perusjärjestelmillä tarkoitetaan puolestaan ilmanvaihto-, lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ja muita sen kaltaisia perusjärjestelmiä.

Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia perusjärjestelmiä ovat rakennuksen käyttöä palvelevat järjestelmät niihin kuuluvine laitteineen. Esimerkiksi ilmanvaihdon perusjärjestelmään katsotaan kuuluvan ilmanvaihtokanat ja -koneet suodattimineen. Viemäriperusjärjestelmään kuuluu viemäriputket ja lattiakaivot. Myös hajulukkojen voidaan katsoa olevan osa viemäriperusjärjestelmää, jolloin yhtiön tulisi tarvittaessa huolehtia tukkeutuneiden hajulukkojen avauksesta. Samoin yhtiö vastaa lattiakaivojen kunnossapidosta. Osana huoneiston huolellista hoitoa osakkeenomistajan on kuitenkin huolehdittava siitä, ettei toimenpiteillään aiheuta hajulukkojen ja viemäreiden tukkeutumista ja huolehtia lattiakaivojen tavanomaisesta puhdistuksesta.

Osakkeenomistajalle kuuluu vastuu huoneiston sisäosien kuten pinnoitteiden ja niiden kiinnittämiseksi tarvittavien tasoitteiden sekä kiinteiden kalusteiden kunnossapidosta. Kuitenkin jos osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat sisäosat vaurioituvat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan vian vuoksi, vastaa yhtiö myös sisäosien ennallistamisesta yhtiön ns. perustasoon. Esimerkiksi, jos kylpyhuoneen vedeneristeet pettävät, on yhtiön korjattava myös pintamateriaalit. Yhtiö ei vastaa ennallistamisesta kuitenkaan silloin, jos vika johtuu osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvasta viasta, kuten esim. astianpesukoneesta.

Perustasona on useimmiten yhtiön rakennuttajan valitsema taso tai yhtiön korjaushankkeen yhteydessä toteuttama taso. Jos osakkeenomistaja on asentanut huoneistonsa yhtiön perustasoisesta varustelusta poikkeavia materiaaleja, vastaa hän näiden ennallistamisesta aiheutuvista ylimääräistä kustannuksista.

Osakkeenomistajan muutostyöt

Yhtiön perustasosta poikkeavat osakkeenomistajan muutokset kuuluvat huoneiston kulloisenkin omistajan kunnossapitovastuulle. Esimerkiksi jos ilmalämpöpumppu rikkoutuu ja aiheuttaa vahinkoa, vastaa osakkeenomistaja ilmalämpöpumpun korjaamisesta sekä mahdollisesti vaurioituneiden huoneiston pinnoitteiden korjaamisesta. Vastuu rakenteiden ja eristeiden korjaamisesta kuuluu lähtökohtaisesti yhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta ole laajennettu. Jos vahinko on aiheutettu huolimattomuudella tai laiminlyönnillä, voi yhtiön olla mahdollista esittää korvausvaatimus korjaamisen kustannuksista vahingon aiheuttaneelle.

Poikkeavat määräykset

Yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa laissa säädetystä kunnossapitovastuunjaosta. Osakkeenomistajalle on mahdollista siirtää hyvinkin laajasti vastuuta huoneistonsa kunnossapidosta. Talotyyppi vaikuttaa siihen, missä laajuudessa vastuuta on järkevää siirtää. Esimerkiksi kerrostaloyhtiöissä ei ole välttämättä suositeltavaa siirtää vedeneristeiden kunnossapitovastuuta osakkeenomistajalle, koska korjaamattomuudesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista kärsivät pahimmillaan useat osakkeenomistajat.

Mikäli lain mukaisesta vastuunjaosta halutaan poiketa, on suositeltavaa käyttää asiantuntija-apua määräysten laatimisessa. Apua yhtiöjärjestysten laadintaan on saatavissa myös Kiinteistöliitto Uusimaalta maksullisena jäsenpalveluna. Katso www.ukl.fi/palvelut/juridiset-asiantuntijapalvelut/ Vastuunjakotaulukko 3D-versiona löytyy jäsenisivuilta www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut ja lisää vastuunjaosta painotuotteina www.kiinteistomedia.fi ❖



Noli Studios on hotellikonsepti, jossa voi majoittua joustavasti kuukausihinnalla. Voit valita modernisti sisustetun, muuttovalmiin studion tai edullisemmän tilan, jossa on vain kaikista olennaisimmat kalusteet. Meille tärkeintä on tarjota loistavaa palvelua, yhdessä koettuja hetkiä ja enemmän tilaa elää.

Noli on loistava ratkaisu tilapäiseen väistämajoitukseen taloyhtiön remontin koittaessa - kysythän taloyhtiölle väistämajoitustarjousta. Noli Studios operoi vuonna 2023 kuutta hotelliä pääkaupunkiseudulla.

KOTONA HOTELLISSA

Hotelliin kuukausihinnalla

Studioissa omat keittiöt ja kylpyhuoneet.

Hotellin palvelut

Yhteiskäyttötiloissamme voi viettää aikaa ja halutessaan ruokaila tai työskennellä naapureiden kanssa. Kohteiltamme löytyy kattavat kuntosalit, saunatilat, pesutuvat ja viihtyisät oleskelutilat. Kaikkiin majoituksiin kuuluu myös arkea helpottava siivouspalvelu.

Kodin mukavuudet

Kaikista studioistamme löytyy hyvin varusteltu keittiö, kattavat kaappitilat ja kylpyhuoneet, joissa useimmissa myös oma pyykinpesukone. Saatavilla myös erikokoisia varastotiloja säilytystarpeisiin ja yhteiskäyttöpolkupyöriä turvallisessa ja tilavassa pyörävarastossa.

NOLi Studios

www.nolistudios.com



Yleiset kysymykset:
+358 20 144 1050



Myyntitiedustelut:
sales@nolistudios.com



Kanavakatu 1, 00160 Helsinki
Hämeentie 33, 00500 Helsinki
Raappavuorentie 4, 01600 Vantaa
Työnjohtajankatu 11, 00880 Helsinki
Vanha Helsingintie 19, 00700 Helsinki



Poistoilmalämpöpumpun (PILP) hyödyntäminen asunto-osakeyhtiössä

Tyypillisessä 1960–2000-luvuilla rakennetussa asuinkerrostalossa on koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä. Poistoilmanvaihdosta ei oteta lämpöä talteen. Tästä syystä suuri osa asuinkerrostalon sisäilmanenergiasta puhalletaankin huoneenlämpöisenä taivaan tuuliin. Erityisesti 1960–1980-luvuilla rakennetuissa asuinkerrostaloissa ilmanvaihdon osuus on merkittävä, lähes 40 prosenttia rakennuksen lämpöhäviöistä.

PILP on lämpöpumppu, joka ottaa koneellisen poistoilmanvaihdon mukana kulkeutuvasta lämpöenergiasta lämpöä talteen ja siirtää lämmön sen hetkisen tarpeen mukaan lämpimään käyttöveteen ja lämmitysjärjestelmään.

Yksinään PILP ei lämmönlähteeksi riitä, vaan se tarvitsee aina rinnalleen lisälämmönlähteen. Poistoilman lämpö ei milloinkaan riitä kattamaan koko asuinkerrostalon lämmöntarvetta. Siksi PILPiä käytetään pääsääntöisesti kaukolämmön rinnalla. PILPin avulla voidaan kattaa jopa yli puolet vuosittaisesta lämmitysenergian tarpeesta.

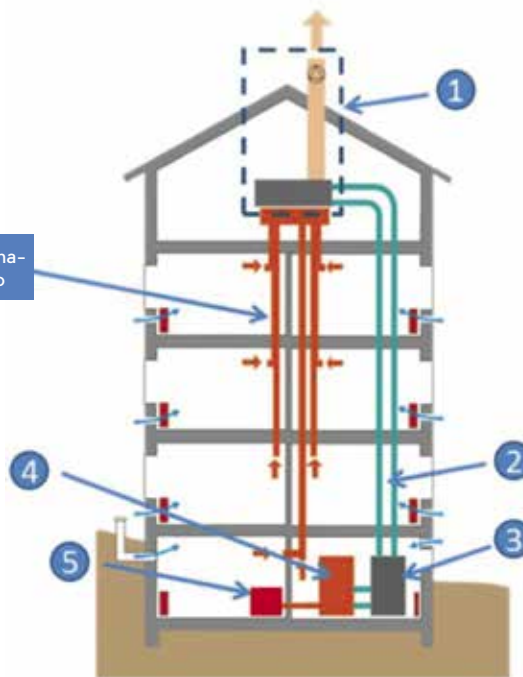
PILP-järjestelmän hankinta on aina arvioitava tapauskohtaisesti. PILP sopii koneellisella yhteiskanavapoistoilmajärjestelmällä varustettuihin vähintään kolmikerroksisiin taloihin. Asuntojen lukumäärä talossa tulisi olla minimissään 15–25 asuntoa.

PILP ei sovi rivitaloihin

Rivitaloihin PILP ei pääsääntöisesti sovellu, koska poistoilmanvaihto ei ole keskitetty, vaan jokaisesta asunnosta menevät poistokanavat erikseen katolle. Tyypillisesti yhden puhaltimen ilmavirran pitäisi olla vähintään 250–500 litraa sekunnissa, mikä ei rivitaloissa toteudu.

Toimiakseen PILP vaatii sähköä muun muassa kompressoreiden käyttöä varten. Vaikutukset energiankäyttöön ja asumiskustannuksiin sekä arvio taloudellisesta kannattavuudesta on aina tehtävä tapauskohtaisesti. PILP-järjestelmän hankinta lisää

Poistoilmakanavisto



PILP-järjestelmä

1. Lämmöntalteenottolaite
2. Lämmönkeruuputkisto
3. Lämpöpumppu
4. Vesivaraaja
5. Lisälämmönlähde

Lähde: Taloyhtiön energiakirja

aina myös sähköenergian kulutusta ja sähkötehon tarvetta. Tämä on otettava huomioon pohdittaessa, suunniteltaessa ja toteutettaessa PILP-järjestelmää.

Lämmityskustannusten aleneminen on täysin riippuvainen sähkön ja korvattavan energianmuodon, esimerkiksi kaukolämmön, hinnoista ja hinnoittelumalleista.

Tyypillisesti PILP-järjestelmän korottomat takaisinmaksuajat ovat pitkiä, keskimäärin 15 vuotta, mutta oikein toteutettuna ja sopivassa asuinkerrostalossa voidaan PILPin avulla parantaa rakennuksen energiatehokkuutta merkittävästi. ❖



Janne Laksola
LVI-asiantuntija
Kiinteistöliitto Uusimaa

J|Ä|S|P|I®

J|Ä|S|P|I® LTO

JAMMA

Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

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

GRK



Pyydä tarjous!
www.grk.fi



**Meiltä pihatyöt
kokonaispalveluna
yrityksille ja
yksityisille!**



Asfaltointi. Maarakentaminen. Kivi- ja viherrakentaminen.

Saako lämmitystolpasta ladata sähköautoa?

Neuvoissa toistuu aika ajoin kysymys sähköauton lataamisesta lämmitystolpasta. Kysymykseen ei ole kyllä/ei-vastausta, vaan se joudutaan arvioimaan tapauskohtaisesti.

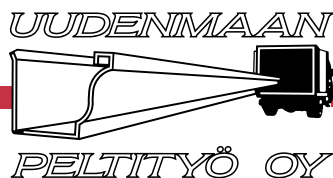
Lämmitystolpassa oleva pistorasia on usein tarkoitettu vain auton lämmittämiseen, eikä sitä ole tarkoitettu sähköajoneuvon lataamiseen. Siten autopaikan haltija ei voi ilman yhtiön lupaa omin päin ryhtyä lataamaan lämmitystolpasta. Tämä voi myös muodostaa paloturvallisuusriskin, mistä syystä autopaikkojen lämmitystolppien pistorasioiden ja sähköverkon kunto tulee tarkastaa ennen

mahdollisen luvan antamista. Markkinoilla on lataamiseen tarkoitettuja pistorasioita ja tämän tulisikin olla ensisijainen ratkaisu asiassa.

Lataamisessa tulee huomioida osakkeenomistajien yhdenvertaisuus ja siten samanlainen mahdollisuus lataamiseen tulisi sallia kaikille osakkaille. Lataajan tulee myös maksaa kuluttamansa lataussähkö. ♦



MIA PUJALS
varatuomari
johtava lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



**Kysy nyt! ILMAINEN
KUNTOTARKASTUS**
(09) 294 0100
0400 453 959
www.kattosi.fi

Paikallinen kotimainen perheyritys,
jo vuodesta 1987. Koko Uudenmaan alueella.



- » KAIKKI KATTOTYÖT
- » KATTOREMONTIT
- » HUOLTO JA KORJAUS
- » SADEVESI-JÄRJESTELMÄT
- » RAKENNUKSEN PELTITYÖT
- » KATTOTURVA-TUOTTEET

RALA
PÄTEVYYS



**Luotettava
Kumppani**



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



Taloyhtiön varat vähissä - mikä neuvoksi?

Viime aikoina useat taloyhtiöiden hallitukset ovat joutuneet pohtimaan, miten saada varat riittämään kustannusten noustessa. Monessa yhtiössä ei ole käytävissä ylijäämää, ja nykyinen tilanne voi vaatia vastikkeen korottamista, ylimääräisen vastikkeen perimistä tai pankkilainan hakemista. Voiko hallitus päättää asiasta vai onko asia vietävä yhtiökokoukseen?

Lain mukaan yhtiökokous päättää asioista, jotka vaikuttavat olennaisesti vastikkeisiin. Usein jo yhtiöjärjestyksessä määrätään, että vastikkeiden suuruudesta päättää yhtiökokous. Yhtiökokous päättää enemmistöpäätöksellä sekä vastikkeen korottamisesta että hallituksen valtuuttamisesta



JONNA PUOLANTO
varatuomari, lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

ylimääräisen vastikkeen perimiseen. Myös yhteisen lainan nostamisesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksin.

Koska hallitus voi kutsua koolle ylimääräisen yhtiökokouksen aina, kun katsoo siihen olevan aihetta, on sen tarpeen arvioida tilanteen kiireellisyys ja tarvittaessa kutsua kokous koolle. ♦

Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös patteriverkoston ongelmiin ja käyttöveden pistevuotojen ennaltaehkäisyyn.

Lisää käyttöikää patteriverkostolle, käyttövesiputkistolle ja kylpyhuoneille sekä vesikalusteille.

"Lukalta saamani uusi säästösuihkukahva on jopa parempi ja tehokkaampi kuin vanha puolet enemmän vettä kuluttanut suihkukahvani, suosittelen."

- AsOy puolen isännöitsijä S.A.

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

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

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

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



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

ASFALTTIHUOLTO OY



**ASFALTOINNIIT
KIVITYÖT
VIHERTYÖT
KIVITUHKAUKSET
SALAOJAT
MASSANVAIHDOT
ROUTAKORJAUS
MAALIMERKINNÄT**

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyriitys. Suoritamme kaikenkokoista asfalttitoita sekä maanrakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.

Arto Hujanen 0400 857 974
Tomi Hujanen 040 532 4848
Paavo Mörk 040 668 1666

asfalttihuolto@kolumbus.fi
www.asfalttihuolto.fi



Energiatodistukset vanhenemassa monissa taloyhtiöissä

Taloyhtiöille pakollinen energiatodistus on voimassa kymmenen vuotta. Vuosina 2013–2014 tehtiin paljon energiatodistuksia, joten monen taloyhtiön todistus vanhenee pian.

Taloyhtiöiden kiinnostus energian kulutuksen ja kustannusten vähentämiseen on nyt ennätysmäistä. Energian osuus taloyhtiön menoista on ollut normaalisti noin 30–40 prosenttia ja tämän hetken hinnoilla selvästi enemmän. Jo kauan ennen nykyistä energiakriisiä otettiin käyttöön rakennusten pakolliset energiatodistukset, joista on voinut saada paljonkin hyötyä taloyhtiön energiatehokkuuden parantamiseen.

Energiatodistus on taloyhtiölle pakollinen

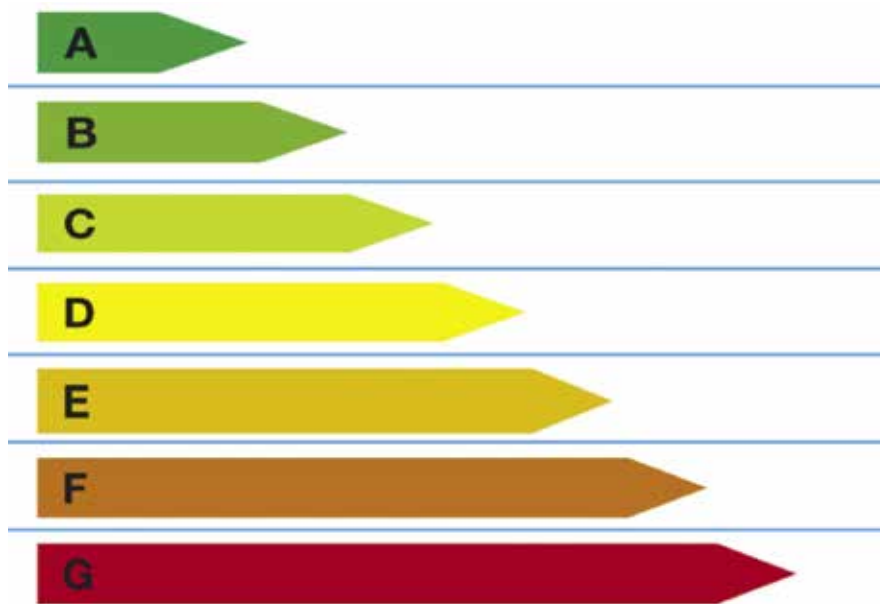
Energiatodistus tulee esittää aina asuntoa taloyhtiöstä myytäessä tai vuokratessa.

Taloyhtiö on velvollinen teettämään energiatodistuksen. Sen saa laatia vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämässä energiatodistusrekisterissä oleva pätevytynyt energiatodistuksen laatija. Todistus on voimassa 10 vuotta, joten monessa taloyhtiössä on edessä todistuksen uusiminen, koska vuosina 2013–2014 tehtiin todella paljon energiatodistuksia.

ARA on tehostanut energiatodistusten valvontaa ja asettanut ensimmäiset uhkasakot energiatodistusten laatimiseksi. Uhkasakon suuruus voi olla kerrostalolle jopa 6 000 euroa. Energiatodistuksen uusimistarve tulee huomioida taloyhtiön hallituksessa sekä myös talousarviota laadittaessa.

Hyödyllisintä tietoa energiatodistuksessa ovat asiantuntijan kiinteistökäynti ja toimenpidesuosituksien rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi sekä siihen liittyvät laskelmat. Lisäksi todistus mahdollistaa asunnon ostajalle taloyhtiöiden vertailun energiankulutusten mukaan.

Todistuksen laatija tuo esille energiankäyttöä parantavia ja kannattavia toimenpiteitä rakennukseen aiemmin



tehtyjen tutkimusten ja selvitysten perusteella. Asiantuntija käyttää toimenpide-ehdotustensa pohjana myös pakollisen kohdekäynnin aikana tekemiään havaintoja sekä taloyhtiön asiakirjoista saatavia tietoja.

Hinnat melko maltillisia

Energiatodistuksen hinta on suurusluokkaa 500–900 euroa, kohteesta riippuen. Kohdekäynnin ja toimipidesuosituksen kautta tullut yksikin hyvä energiansäästövinke voi olla todistuksen hinnan arvoinen säästyneinä energiakuluina.

ARA ylläpitää energiatodistusrekisteriä sekä rekisteriä energiatodistuksen laatijoista. Kiinteistöliiton ja Motivan energianeuvontapalvelut, koulutukset ja nettisivut tarjoavat tietoa energiansäästön mahdollisuuksista sekä energiatodistuksista.

Motiva Oy antaa energiatodistuksiin liittyvää neuvontaa ympäristöministeriön toimeksiannosta. Lisätietoa osoitteesta www.motiva.fi/energiatodistus. ❖

”Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Keskity huoletta hallitustyöhön. Me tuemme lakiasioissa.”

Aki Rosén
asianajaja, varatuomari



Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

Taloyhtiön hallitus on näköalapaikka, jossa pääsee vaikuttamaan viihtyisään ja taloudellisesti järkevään asumiseen. Tehtävässä olennaista on, että osaa tarvittaessa kääntyä lakiasiantuntijan puoleen. Se kertoo hallituksen huolellisesta toiminnasta.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on Suomen johtava kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Tarjoamme taloyhtiön hallitukselle lakiapua, konsultaatiota ja koulutusta kaikissa juridista osaamista vaativissa tehtävissä aina yhtiökokouksista korjaus- tai lisärakentamishankkeisiin.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A
Tarvitset vain yhden osoitteen kak-laki.fi

ISODRÄN®

- Salaojittava lämmöneriste -



Suunnitelmissa salaojaremontti tai linjasaneeraus?

Isodrän on kellarillisten rakennusten täydellinen kosteussuoja niin uudis- kuin saneerauskohteisiin.

Meiltä saatavilla myös salaoja- ja sadevesitarvikkeet sekä uppopumput!



SALAOJITUS



KUIVATUS



LÄMMÖN-
ERITYS



KAPILLAARI-
KATKO

OTA YHTEYTTÄ: www.isodran.fi / info@muottikolmio.fi / 09 863 4360

 MUOTTIKOLMIO



SANNA HUGHES
toiminnanjohtaja
Suomen Vuokranantajat ry

Hyvin hoidettu taloyhtiö on kaikkien etu

Asuntosijoittajien ja omistusasukkaiden vastakkainasettelu taloyhtiöissä on ikuisuusaihe. Sijoittajien syyksi laitetaan helposti niin taloyhtiöiden kohonneet lainamarginaalit, remonttien vastustaminen kuin lisääntyvä häiriökäyttäytyminenkin. Tällaisessa vastakkainasettelussa ei kuitenkaan ole mitään järkeä.

Sijoittajaosakkaalle tärkeintä on tyytyväinen asiakas, eli vuokralainen, ja kohtuullinen tuotto sijoitetulle pääomalle. Omistusasukkaalle taas tärkeintä on oman kodin viihtyvyys ja arvon säilyminen. Näin ajateltuna molemmilla osakasryhmillä näyttäisi olevan yhteinen tavoite: huolehtia taloyhtiöstä ja sen kunnossapidosta niin, että se mahdollistaa laadukkaan asumisen ja vähintään säilyttää arvonsa.

Taloyhtiössä tärkeimmät päätökset liittyvät yleensä yhtiön omistamien rakennusten kunnossapitoon. Mallikkaasti hoidetussa taloyhtiössä tehdään korjauksia suunnitelmallisesti oikeaan aikaan ja oikean laajuusena. Tällaisia remontteja sijoittajan ei kannata vastustaa, koska rakennusten kunnolla on suora yhteys asunnon arvoon ja vuokrattavuuteen. Vastaavasti korjaushankkeiden ennakoitavuus ja arvoa nostavat remontit ovat myös omistusasukkaan edun mukaisia.

On totta, että taloyhtiön hakiessa lainaa peruskorjauksiin pankki arvioi lainaa myöntäessään myös yhtiön omistusrakennetta. Keskittynyt omistus nostaa taloyhtiön riskiä pankin silmissä. Vähintään yhtä tärkeää on kuitenkin se, miten yhtiötä ja sen taloutta

on hoidettu. Jos talous on kuralla ja korjausvelkaa ehtinyt kertyä, lainahanat pysyvät kiinni, vaikka talo olisi täynnä yhtiössä asuvia osakkaita. Yksittäiset sijoittajat eivät ole pankille punainen vaate, jos omistus on hajautunutta.

Ehkä resepti menestyvään taloyhtiöön onkin sopiva sekoitus sekä sijoittajia että omistusasukkaita?

Asuntosijoittaja voi tuoda taloyhtiön hallitukseen arvokasta osaamista ja muista taloyhtiöistä kertynyttä kokemusta esimerkiksi korjaushankkeista tai sopimusten kilpailuttamisesta. Samalla hän pääsee vaikuttamaan sijoituksensa arvoon mitä parhaimmalla tavalla. Yhtiössä asuva osakas taas tuntee parhaiten taloyhtiön päivittäistä arkea ja tehtyjen ratkaisujen käytännön toimivuuden.

On myös hyvä muistaa, että taloyhtiö on koti kaikille siellä asuville, eikä asunnon hallintamuoto itsessään tee kenestäkään hyvää tai huonoa asukasta.

Asumisrauha on tärkeä kaikille yhtiön asukkaille. Hyvä vuokranantaja ymmärtää tämän ja valitsee siksi vuokralaisensa huolellisesti ja puuttuu mahdollisiin ongelmatilanteisiin ripeästi. ♦

Remontteja ei kannata vastustaa, koska rakennusten kunnolla on suora yhteys asunnon arvoon.

ENERGIATEHOKKAAT OVIRATKAISUT

taloyhtiölle!

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



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



Taloyhtiöiden tilintarkastaja **OSMO KALMARI HT**

Vastikerahoituslaskelman ja
lainaosuuslaskelman sekä
talousarvion kehittäjä

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

Ota yhteyttä Osmo Kalmari

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

DNA

Avaa ovi edullisempaan asumiseen

Kysy lisää ja pyydä tarjous
DNA:n taloyhtiömyynniltä:

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

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

Pyy Puntari
Myyntipäällikkö
044 044 5088
pyy.puntari@dna.fi

Kaikki säästö on kotiinpäin.
Silti monessa taloyhtiössä mak-
setaan netistä enemmän kuin
olisi pakko. DNA Netti taloyhtiö-
sopimuksella on fiksu ratkaisu,
joka järkevöittää asumiskustan-
nuksia. Vuokraan tai vastikkeeseen
kuuluvan perusnopeuden
lisäksi asukas voi hankkia nettiiin
lisänopeutta rahanarvoiseen hin-
taan. Hintakin on kohdallaan ja
aina tuntuvasti edullisempi kuin
ilman taloyhtiösopimusta.

Olisiko aika nostaa nettiasiat
tapetille taloyhtiössänne?

Lue lisää osoitteessa dna.fi/hpj

95%

Taloyhtiöpäättäjistä suositellisi
DNA Nettiä taloyhtiöille.*

*DNA:n tekemä kysely isännöitsijöille
ja hallitusten puheenjohtajille 2022.

Yhdistys tiedottaa

Top 5 luetuimmat jutut nettisivuillamme

- Taloyhtiö ei voi jatkossa kieltää ilmalämpöpumpun asentamista huoneistoparvekkeelle ilman perusteita
- Jaettavat materiaalit energiansäästöstä
- Kadonneen osakekirjan jäljillä
- Kolme yleisintä väärinkäsitystä kunnossapitovastuusta
- Ilmalämpöpumppuohje löytyy nyt päivitettyinä

Nämä ja muut artikkelit löytyvät nettisivuiltamme www.ukl.fi helposti, kun käytät hakua.



KALENTERI

Tulevat tapahtumat

- 28.2. Webinaari**
Yhtiökokoukset
- etäyhtiökokouskäytännöt
- 22.3. Webinaari**
Taloyhtiön lämmitysjärjestelmän kunnostaminen / täydentäminen
- 13.4. Webinaari**
Taloyhtiön taloteknisten järjestelmien (lvi) perussäätö

28.3.2023 Varsinainen yhdistyksen kokous

Lisää koulutuksia tulossa, tapahtumakalenteri päivittyy sivulle www.ukl.fi/tapahtumat



ESTERI KOMA

Uusi tapa hoitaa pesulamaksut

► Helppo käyttää

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

► Monipuolinen

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

► Käy koneeseen kuin koneeseen

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

► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.



VISA



pivo

Aktia
WALLET



Apple Pay

G Pay



SAMSUNG
pay



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

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

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 050 533 0806

Kim Karling, 040 501 1235

Harri Karling, 0400 447 828

Kaakkois-Suomi

Petri Tulkki, 044 752 3575

Lounais-Suomi

Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa

Keski-Suomi

Pohjanmaa

Itä-Suomi

Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, (03) 233 3236

Kari Tiihonen, 040 730 0077

Arto Kuparinen, 0400 663 484

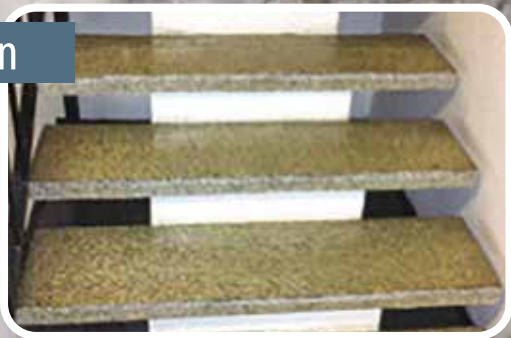
Risto Ollila, 0500 543 099

Pekka Kurttila, 040 527 5871

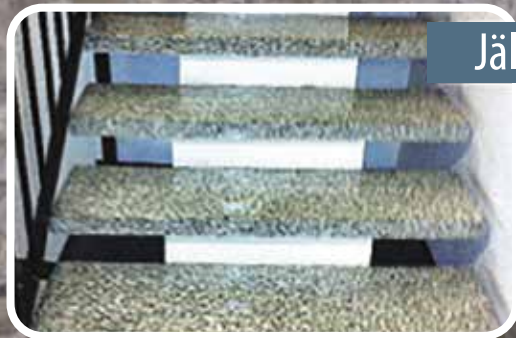
KIVIHIONNAN AMMATTILAINEN

**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

