

Kiinteistölehti

UUSIMAA

3/2021



KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN PUHEENJOHTAJUUDEN JÄTTÄVÄ OLAVI MERIKANTO:

JÄSENTEN TYYTYVÄISYYS ON KAIKKI KAIKESSA

Kuivaketju 10
varmistaa
paremman laadun

Hyvä valvonta
auttaa hankkeen
onnistumisessa

Energiatehokkuuden
lisäys ei aina vaadi
isoa remonttia

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvontamme on maksutonta jäsenillemme

Kiinteistöliitto Uusimaan oma tekninen neuvonta palvelee jokaisena arkipäivänä klo 9 – 15

Yleisempiä teknisen neuvonnan aiheita:

- ◆ Ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän toimintaongelmat
- ◆ Osakasremontit ja rakennusvirheet
- ◆ Kosteusvauriot
- ◆ Sisäilmaongelmat

Rakennustekniikka
Jari Hännikäinen
puh. 09 1667 6761

LVI-tekniikka
Arto Kemppainen
puh. 040 136 5785



§ Myös juridista neuvontaa joka arkipäivä: 09 1667 6333

Neuvontaa ja monipuolisia palveluja jäsenille!

Lue lisää: www.ukl.fi/palvelut

Laatua kiinteistön rakentamiseen ja omistamiseen

Kysymme tämän vuoden keväällä jäsenistöltä uudisrakentamisen laadusta. Vastaajina olivat vuosina 2010–2021 valmistuneiden asunto-osakeyhtiöiden edustajat. Asteikolla 4–10 pääkaupunkiseudun vastaajien keskiarvo oli 7+. Tulos ei ole hyvä. Laatuongelmia ja niistä johtuvia takuukorjauksia joudutaan valitettavasti tekemään paljon ja eri syistä. Jo 6–10 vuoden ikään ehtineissä rakennuksissa peräti 61 prosentissa oli vielä takuukorjauksia kesken tai kokonaan hoitamatta. Reklamaatioita joudutaan tekemään liikaa ja niiden käsittely sekä virheiden korjaaminen kestää liian kauan.

Pitkät ketjutukset urakoissa, yhteisen kielen puute sekä kiire ja huolimattomuus työmailla tiedetään alan haasteiksi. Eräs viime vuosina korostunut teema on yllämpö. Kyselyssä liialliseen kuumuuteen liittyviä ongelmia esiintyi lähes joka toisessa uudiskiinteistössä. Ongelmia on asennettujen ilmanvaihtolaitteiden mitoituksissa, säädöissä ja käytössä.

Kiinteistön omistajan eli käytännössä hallituksen ja isännöitsijän tulisi osata ja jaksaa hoitaa tarkastukset vastaanoton, 1-vuotistarkastuksen sekä koko 10-vuotisen vastuuajan aikana. Tehtävä ei ole ihan helppo, mutta kaikki edellä mainitut omistajan vastuulle kuuluvat tarkastukset tulisi tehdä kunnolla. Muussa tapauksessa rakennusaikaiset virheet jäävät pysyvästi osakkaiden hoidettaviksi tavalla tai toisella.

Rakentajan vastuuajojen jälkeen viisas omistaja huolehtii tarvittavista huolto- ja ylläpitotoimista, joilla varmistetaan rakennuksen eri osien tekninen toimivuus

koko elinkaaren ajan. Tässä suhteessa rakennus ei poikkea vaikkapa autosta, jonka toimivuus edellyttää säännöllisiä huoltoja, ja jossain vaiheessa eteen tulee myös kuluviin osien vaihto.

Uudisrakennuksen valmistuessa sen mukana luovutetaan nykyään aina lakisääteinen käyttö- ja huolto-ohjekirja. Lisäksi on olemassa hyviä tarkistuslistoja ja työkaluja, kuten esimerkiksi Kuivaketju 10 -toimintamalli ja erilaisia teknisen käyttöön laskureita. Apua ja tietoa on siis saatavissa, mutta kukaan ei pakota kiinteistön omistajaa toimiin. Valitettavasti. Tarpeellisia huoltotoimia jätetään usein tekemättä tai tehdään vasta liian myöhään. Asiantuntijoiden käyttö ja suunnitelmallinen kiinteistön ylläpito on pitkässä juoksussa varmasti taloudellisempaa, kuin lyhytnäköinen ylläpitokuluissa säästäminen. Tähän pitkäjänteiseen omistamisen malliin kannustavat kaikki Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
2. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Tuomas Selänne

Kiinteistöliitto Uusimaan puheenjohtajuuden jättävä

Olavi Merikanto kiittää toiminnanjohtaja **Mika Heikkilää** hyvästä yhteistyöstä ja toiminnan kehittämisestä.



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

Ilmoitusmyynti Mediatomisto 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 Kiinteistölehtien tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin
liittyvät palvelut ja vähän
enemmänkin



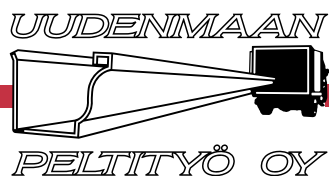
LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



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



**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**

AAA
Korkein luottoluokitus
*tammikuu 2013

UUDENMAAN PELTITYÖ OY | INFO@KATTOSI.FI | WWW.KATTOSI.FI

Kiinteistölehti

UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 3/2021

PÄÄKIRJOITUS

3 Laatusuorituksen ja omistamiseen

AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Uudeltamaalta

ARTIKKELIT



8

8 Valokuvakilpailun satoa

9 Jäsenyytyväisyys pysynyt korkealla

10 Olavi Merikanto painottaa jäsenten etua



14

14 Kuivaketju 10 auttaa tekemään oikein

16 Täydennysrakentaminen uhkaa palveluja

18 Hyvän valvojan kanssa hanke onnistuu

20 Energiatietoisuus ei aina vaadi isoa remonttia

24 Asiantuntija tutuksi: Simo Vihemäki

26 KOLUMNI

Vuokrakodin alku- lopputarkastukset

27 Uudistalojen laadussa korjattavaa



28

28 Porvoon parhaat korjaushankkeet palkittiin

30 TEKNIikka

Tärkeät määräaikaisten tarkastukset

32 NEUVONNASTA KYSYTYÄ

Ilmalämpöpumpuista ja hallituksen
koolle kutsumisesta

34 LAKI

Ilmalämpöpumppu parvekkeelle

36 TALOUS

Rakennuksen osien elinkaari

38 YHDISTYS TIEDOTTAA

Toimitusjohtaja Peter Estlanderista uusi kiinteistöneuvos



Tasavallan presidentti **Sauli Niinistö** on myöntänyt 18. kesäkuuta Finlands Svenska Fastighetsföreningin edelliselle puheenjohtajalle Peter Estlanderille kiinteistöneuvoksen arvonimen. Estlander toimi yhdistyksen puheenjohtajana lähes 20 vuotta vuoteen 2019 asti ja tätä ennen hallituksen jäsenenä. Estlander johtaa Helsingin keskustan vanhimpia isännöitsijätoimistoja isoisänsä jalanjäljissä. Kiinteistöneuvoksen arvonimi myönnettiin sukuun jo kolmannessa polvessa. Kuva: Marika Sipilä

Taloyhtiö mukaan energiansäästöviikkoon

Energiansäästöviikkoa vietetään 11.–17.10.2021, jolloin meitä kaikkia herätellään taas tekemään vaikka pieniäkin tekoja kohti vihreämpää tulevaisuutta. Voit halutessasi ilmoittaa taloyhtiösi mukaan! Hyviä vinkkejä ja ideoita siihen, miten taloyhtiöissä voitaisiin säästää energiaa, löydät Motivan sivuilta. Sivuilta löydät esimerkiksi Energiahukka-testin ja energiaexpertti-aineiston.

Aiheesta lisää: www.motiva.fi/ratkaisut/energiansaastoviikko

ENERGIAN

SÄÄSTÖVIKKO

PUUTTUUKO TALOYHTIÖSTÄSI HISSI?



Hissi helpottaa asukkaiden arkea ja nostaa kiinteistön arvoa. Lisäksi se varmistaa esteettömän kulun kaikille kerrostalon asukkaille ja vieraille. Hissin asentaminen on mahdollista jälkikäteen kaikenlaisiin kerrostaloihin.

HYÖDYNNÄ HISSIAVUSTUS!

TALOYHTIÖ 35-55%

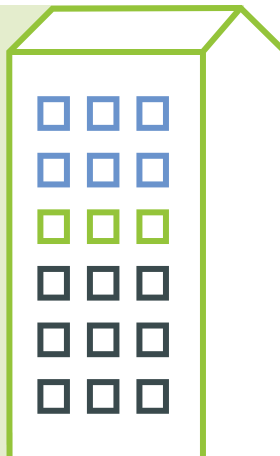
Taloyhtiöiden omavastuuosuus voi jäädä alle puoleen hankkeen kokonaiskustannuksista.

KUNTA TAI KAUPUNKI 0-20%

Osa kunnasta ja kaupungeista myöntää hissiavustusta. Tiedustele avustusta kunnastasi.

ARA 45%

Valtion hissiavustuksen määrä on enintään 45 % hyväksytyistä hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista.



TUTUSTU OPAAASEEN!

Lue hissien jälkiasennusoppas taloyhtiöille:
www.ara.fi/hissiaavustus

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ARA myöntää avustuksia moneen eri korjaustoimeen. Näistä tarkemmin osoitteessa ara.fi (lainat ja avustukset).

Avustuspäätöksen saamiseen voi kulua useampi kuukausi.

Maksuton webinaari taloyhtiöiden hissi- ja esteettömyysavustuksista asukkaille ja isännöitsijöille to 14.10. klo 17-18.

Ilmoittaudu 13.10. mennessä: www.ara.fi/FI-Ajankohtaista/Tapahtumat/



Omistuksen rekisteröintiä ja paperisen osakekirjan mitätöintiä on haettava kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään. Kuva: Maanmittauslaitos

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto etenee

Huoneistotietojärjestelmä on lakisääteinen vuonna 2019 käyttöön otettu sähköinen rekisteri, johon kerätään tiedot asuntojen ja autopaikkojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista.

Järjestelmä korvaa vuoden 2023 loppuun mennessä paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena. Isännöintijärjestelmien ja huoneistotietojärjestelmän rajapintojen rakentaminen on vielä osin kesken. Pienten, ei-ammattimaisesti isännöityjen taloyhtiöiden kannattaa aloittaa siirtotyö ajoissa ennen loppuruuhkia.

Toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa Maanmittauslaitos.

Aiheesta lisää: www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/teemat/huoneistotietojarjestelma

Kaukolämpö kallistuu Helsingissä rajusti – mitä taloyhtiö voi tehdä?

Kiinteistöliiton indeksitaloselvityksen mukaan Helsinki jatkaa edelleen suurimpien kaupunkien kalleimpana. Helsingin sähkön, kaukolämmön ja vedenkin hinnat ovat nousseet selvästi viimeisen vuoden aikana. Helsingin kaukolämmön energiahinta on kaiken lisäksi kallistumassa syyskaudelle jopa lähes 30 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna.

Mitä avuksi kaukolämpöä käyttävälle taloyhtiölle, joka haluaa pienentää kulutustaan? Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija **Arto Kemppainen** valottaa asiaa käytännön vinkeillä blogissaan osoitteessa www.ukl.fi/blogit

TEE AINAKIN NÄMÄ:

- ☒ Seuraa huonelämpötiloja.
- ☒ Päivitä asuntojen termostaatit.
- ☒ Päivitä kaukolämmönjakokeskus.
- ☒ Täydennä kaukolämpöä eri lämmönlähteillä.

Pelastussuunnitelma kuntoon – verkkokurssilla

Oletko jo tutustunut Taloyhtiön pelastussuunnitelma-verkkokurssiin? Se valmistui viime keväänä Kiinteistöliiton ja Helpen yhteistyönä ja on Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten jäsentaloille maksuttomasti käytössä.



Lisätietoa löydät osoitteesta:
www.kiinteistomedia.fi/tuote/taloyhtion-pelastussuunnitelma-tape

Isännöintiä



Vastuullista isännöintiä vuodesta 1972

Auktorisoitu isännöintitoimisto ISA
Niinikuja 2, 01360 Vantaa
www.ipkoivu.fi
09-8366 760

Isännöintiä



KILPAILUTAMME ISÄNNÖINNIN

Vertailemme hintaa, laatua ja palveluita

Peruspalvelusta -20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!
www.isannointimeklari.fi

asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi
0400 771010

Aurinkoenergian hyödyntämisestä entistä kannattavampaa myös taloyhtiöille

Tammikuun alussa tuli voimaan asetus, jonka ansiosta aurinkopaneelien asentaminen on kannattavampaa myös taloyhtiöille. Aiemmin aurinkosähköä sai käytettyä helposti vain kiinteistön yhteisiin laitteisiin, kuten hisseihin, valoihin ja pesutupaan. Uuden asetuksen myötä taloyhtiön yhteisillä paneeleilla tuotettua aurinkoenergiaa voi jatkossa jakaa asukkaiden käyttöön. Tämä mahdollistaa isompien aurinkovoimaloiden perustamisen katoille.

Lohjan Asuntomessuille on rakennettu paritalokohde Asunto-osuuskunta Ormax Aurinko Hiidenkoti. Kolmen paritalon katoille on asennettu tiilikattoon integroidut aurinkopaneelit, joiden tuottama energia jaetaan tasan asuntojen kesken.



Ormax Aurinkokatossa aurinkopaneeleja ei asenneta katon päälle, vaan ne ovat samalla osa vesikattoa. Kuva: BMI Group

Maksuton jäsenetu taloyhtiöille

Ota käyttöön taloyhtiön omat kotisivut

Taloyhtiosivut.fi-palvelussa taloyhtiö voi julkaista ja ylläpitää omia kotisivujaan helposti. Uudistunut palvelu on maksuton Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöille ja sivujen luomiseen tarvittavat jäsennumeron.

Lue lisää osoitteessa [Taloyhtiosivut.fi](https://www.taloyhtiosivut.fi)



[ETUSIVU](#)
[TALOYHTIOSIVUISTA](#)
[HAE TALOYHTIÖSI](#)
[KÄYTTÖÖNOTTO](#)
[USEIN KYSYTYT KYSYMYKSET](#)

Siirry oman taloyhtiösi sivuille
Voit hakea taloyhtiösi sivuja nimen tai sijaintiosoitteen osan avulla.
Hauilla löytyvät vain Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöt, joiden sivusto on julkaistu.

[Hae oma taloyhtiösi](#)

Tutustu esimerkkitaloyhtiön sivuihin
Mallitalo As Oy on kuvitteellinen taloyhtiö.
Sivustolla esitettävät tiedot ja tekstit eivät liity mitenkään todelliseen taloyhtiöön.

[Näytä esimerkkisivut](#)

Kotisivut tuovat taloyhtiön asiat helposti kaikkien saataville!

Vedenkulutuksen seuranta

Vuotovahti ja kulutusseuranta päävesimittarille



Kameraan perustuva. Sisältää pohjavuotojen löytö, 24/7 vuotohälyt, kulutusraportit, data-API, portaali, Android/iOS appi, automaattinen HSY-lataus pk-seudulla

15,20 €/kk, alv 0 %. Käyttöönotto 179 €
Moderni toteutus, kustannus 1/4 vanhasta hintatasosta!

www.kiinteistomittaus.fi

Kiinteistomittaus Oy, Vantaa, 040 7725 456

Kiinteistön huoltotyöt



**LUOTETTAVAA
PALVELUA**

044 244 5161

www.uudenmaankiinteistoapu.fi

VALOKUVAKILPAILUSSA TALOYHTIÖT LOISTIVAT

Kiinteistöliitto Uusimaa järjesti kesän aikana ”Taloyhtiön kesä” -valokuvakilpailun. Kuvia saapui mukava määrä ja niissä kaikissa oli hienosti saatu välitettyä erityinen tunnelma. Kuvia oli niin taloyhtiön pihan kukkaloistosta, taloista kuin kaupunkielämästäkin. Monen kuvan takana oli erityinen tarina.

Raatimme pohti kuvia pitkään ja monelta eri kantilta. Kaikki kilpailuun tulleet kuvat olivat kauniita. Lopulta raati päätyi valitsemaan voittajaksi kuvan, jonka tunnelmaan oli saatu vangittua aistittavasti taloyhtiön pihan elämää. Kuvasta välittyi hienosti taloyhtiön tunnelma ja kesä juuri sellaisena, kun se yleensä normaaliarjessa on.

Voittajakuvan on ottanut **Christer Mannila** As Oy Rautatieläisenkatu 1:n pihasta. Hän kuvailee kuvaa näin:

– Itä-Pasilassa olevan taloyhtiömme pihasta kesäinen kuva, muutama taloyhtiön aktiivi hoitaa kukkia, joiden loistosta saamme kaikki nauttia. Pihassamme on myös grilli, jossa voimme rauhassa viettää iltoja, kerran kesässä vietämme koko talon yhteistä grilli-iltaa. ❖

TEKSTI: Ann-Mari Sandholm



1. Christer Mannila



2. Kati Lanu



3. Viivi Eioywuawi ja Mirva Nieminen

Kilpailun voittajat:

1.

Piha

kuvaaja **Christer Mannila**
As Oy Rautatieläisenkatu 1, Helsinki

2.

*Ihmisiä kesäyössä –
juhannusilta Uunisaarella*
Helsingissä 2021, kuvaaja **Kati Lanu**

3.

Uudistalon rauhaista kesäilta
Kivikontie 1, Helsinki,
kuvaajat **Viivi Eioywuawi** ja **Mirva Nieminen**

Julkaisemme kilpailuun tulleita kuvia myös omalla instagram-tilillämme, tule seuraamaan meitä!



kiinteistoliitto.uusimaa

JÄSENTYYTYVÄISYYS ON KORKEA, MUTTA TEKEMISTÄ RIITTÄÄ

Kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliitto lähetti loppukeväästä joka kolmas vuosi toteutetun jäsentytyväisyysskyselyn kaikille 23 paikallisyhdistyksen jäsentäilyhtiöille, myös siis Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille. Vastauksia tuli yhteensä vajaat 4 000, joista Uudeltamaalta oli noin 1 300. Puheenjohtajia vastaajista edusti 59 %, hallituksen jäseniä 26 % ja isännöitsijöitä vain 11 %.

Useammalla vastaajista oli Uusimaalla muuhun maahan verrattuna yliopistotutkinto, mutta mitä muuta kävi ilmi Kiinteistöliitto Uusimaan vastauksista?

Iloksemme voimme todeta, että vastaajista 95 % on valmiita suosittelemaan yhdistyksen jäsenyyttä, ja tämä prosenttiluku on pysynyt näissä lukemissa jo useamman kyselyn ajan.

Tärkeimpinä palveluina vastaajat kokivat neuvontapalvelut sekä koulutustilaisuudet. Vapaissa vastauksissa kaivattiin neuvontaa erityisesti isännöintisopimuksiin ja -valintaan ja vastuukysymyksiin sekä korjausrakentamiseen.

Tytytyväisimpiä jäsenet ovat edelleenkin neuvontapalveluihin, koulutuksiin sekä viestintään. Näistä yhdistys sai noin 9-keskiarvon kouluasteikolla 4–10. Huomattava muutos oli sähköisten palveluiden kiinnostus kouluttautumisessa, joka oli edellisestä vuoden 2018 kyselystä lähes tuplaantunut 32 prosentista 63:een. Pandemian vaikutus etäkoulutusten valtavaan lisääntymiseen on osaltaan vaikuttanut vastaajien valmiuksiin osallistua webinaareihin.

Neuvojen ammattitaito, asiantuntemus ja palveluhenkisyys saivat neuvontapalveluissa korkeimmat arvosanat. Palvelun aukioloajat pitivät perää, kuitenkin yli 5 arvosanalla (korkein 7).

”Kehittää ehdottomasti entisestään digipalveluiden kautta koulutustarjontaa. Itse koin hyötyneni eniten HTHJ-kurssikokonaisuudesta.”

”Neuvontapalvelujen olisi hyvä olla saatavuttavissa myös iltaisin, edes yhtenä iltana viikossa.”

Viestinnässä yhdistyksen sähköinen uutiskirje sekä tämä oma lehti tunnettiin hyvin lähes 70 prosentissa vastaajista. Valtakunnallinen Suomen Kiinteistölehti tunnettiin erittäin hyvin ja sosiaalisesta mediasta erityisesti facebook-si-

vut. Yleisesti ottaen viestintä sai erittäin paljon vapaata palautetta. Näistä erottui jäsenten tietämättömyys yhdistyksen monipuolisista palveluista. Tähän kaivattiin panostusta. Lisäksi kattojärjestön ja alueyhdistyksen toimintojen/palveluiden erot koettiin sekavaksi.

Noin 90 % vastaajista piti jäsenmaksua edullisena tai sopivana suhteessa saataviin palveluihin.

Sekä kattojärjestömme Kiinteistöliiton että Uusimaan imagoa piti 97 % vastaajista asiantuntevana ja aikaansa seuraavana. 95 % koki, että tarjoamme palveluita, jotka ovat vastaajille tarpeellisia. Byrokraattisen leiman vastaajista antoi onneksi vain 18 %.

Saimme erittäin paljon vapaita vastauksia, sekä risuja että ruusuja. Kaikki vastaukset on annettu nimettöminä.

Kiitämme jäsenkuntaamme rehellisistä, realistisista ja monisanaisista vastauksista. Ilman niitä emme voisi kehittää toimintaamme.

Pahoittelemme kyselyn pituutta, johon kovin useassa kommentissa viitattiin. Tiiviimpi kysely palvelee paremmin kaikkia osapuolia, joten pyrimmekin vaikuttamaan valtakunnallisen kyselyn laajuuteen. ♦

”Tähän kyselyyn vastatessa yllätti palveluiden monipuolisuus. Tästä kannattaisi viestiä lisää.”

”Valtakunnallisen ja jäsenyhdistyksen toiminnan erottamisen järkevyyden kirkastaminen, jos eriyttäminen yleensä on järkevää?”

”Jäsenyys ehdottomasti jäsenmaksun arvoinen.”

”Olette ainut tolkkullinen toimija kiinteistöalan viidakossa.”

TEKSTI: Marika Sipilä

Siteeraukset ovat vastaajien avoimia vastauksia.

Lähtevän puheenjohtajat terveiset

OLAVI MERIKANTO TOIVOO JÄSENPALVELUN PYSYVÄN KESKIÖSSÄ

Olavi Merikanto on valmistautunut läksiäishaastatteluun pohtimalla selvästi jo etukäteen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan asemaa tähän päivään ja tulevaisuudessa. Onhan hänellä kaiken kaikkiaan 40 vuoden kokemus taloyhtiömaailmassa toimimisesta.

Aloitetaan kuitenkin edelleen ajankohtaisella kysymyksellä, josta Merikannoltakin usein kysytään mielipidettä: mitä mieltä hän on Isännöintiliiton saamasta kartellisyytöksestä?

– Toki tästä puhutaan, onhan isännöitsijä taloyhtiön keskeisin kumppani, mutta on vaikea ottaa kantaa asiaan, kun käsittely markkinaoikeudessa on vielä kesken.

– Jos syytöksissä on yhtään todellisuuspohjaa, niin onhan se ikävä asia niin isännöintialalle kuin myös meille. Mehän emme missään tapauksessa sallisi tuollaista hintojen sopimista taloyhtiöiden selän takana.

– Myös liittoon on tullut taloyhtiöiltä kyselyjä, mitä tässä tilanteessa pitäisi tehdä. Yksi neuvo on, että sopimuksia pitää kilpailuttaa, jos tuntuu siltä, että asia epäilyttää. Tiedän, että tätä kysellään ympäri Suomea.

Merikanto on ollut itsekin mukana Suomen Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton yhteisessä Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n hallituksessa ja vakuuttaa, että se keskittyy puhtaasti isännöintialan oman osaamisen kehittämiseen.

– Siihen yhteistyöhön ei liity mitään muuta, mutta kun kaikki olemme kiinteistöalalla, syntyy muutenkin luonnollista kanssakäymistä Isännöintiliiton ja Kiinteistöliiton kesken. Kartellisyytösten jälkeen tähänkin suhteeseen on tullut tiettyä varovaisuutta, Merikanto myöntää.

Toisaalta tietty ristiriita on ollut aina olemassa.

– Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan lähin yhteistyökumppani on isännöitsijä. Isännöitsijä on palkattu hoitamaan taloyhtiön asioita parhaalla mahdollisella tavalla. Hänen isäntänsä on siis taloyhtiö, mutta hänen palkkansa

maksaa isännöintiyritys, Merikanto muistuttaa.

Varsinaisiin kartellisyytöksiin odotetaan ratkaisuja ensi vuoden alussa, joten virallisempi kannanotto siihen jää Merikannon seuraajalle.

As Oy ei ole hotelli

Olavi Merikanto on asunut työnsä puolesta ulkomailla mm. Yhdysvalloissa ja kokenut muitakin asumisrakenteita, kuin suomalaisen, kansainvälisessä vertailussa aika omintakeisen asunto-osaakeyhtiömallin.

– Onhan meidän malli sikäli hyvä, että meillä osakkeenomistaja pääsee vaikuttamaan oman omaisuutensa kohtaloon monin tavoin. Toisaalta suomalainen taloyhtiömalli saattaa myös passivoida osakkeenomistajia, Merikanto sanoo ja muistuttaa, kuinka hankala taloyhtiöiden hallitukseen on rekrytoida jäseniä.

– Taloyhtiön hallinnon pyörittäminen – ja vastuu – kasautuu liian harvojen niskaan, eikä työstä vielä kukaan kaikkialla makseta kunnan korvausta. Hyvä jos vaivanpalkkaa, joka tuskin peittää syntyviä kuluja.

Merikanto muistuttaa, että jo kiinteistöalan hyvä hallintomalli suosittaa, että hallitustyöstä maksetaan kohtuullinen korvaus hallituksen jäsenille.

– Toisaalta joku on täällä kuvaillut hyvin, että varsinkin ensiasunnon ostaja luulee usein ostaneensa palan hotellista. Niinhän se ei ole, vaan asunto-osaakeyhtiössä vaaditaan omatoimisuutta.

Valtiovallan suhtautuminen asumiseen ei ole sekään Merikannon pitkän uran aikana muuttunut juurikaan.

– Asumiseen kohdistuvat verot ovat olleet nousujohteisia,

👉 - En yhtään ihmettele, että joskus suomalaisia hirvittää asuminen kalleus ja moniulotteisuus, mutta juuri siksi neuvonnan, koulutuksen ja tiedottamisen tarve on aivan ratkaisevan tärkeää, Olavi Merikanto sanoo.





🕒 Olavi Merikanto kiittää toiminnanjohtaja **Mika Heikkilää** hyvästä yhteistyöstä ja toiminnan kehittamisestä jäsenkunnan etua aina ajatellen.

enkä näe, että siihen olisi mitään loppua tulossa. Puhumatakaan rakentamisen ja palveluiden jatkuvasti nousevista kustannuksista.

Fokusta enemmän jäsenten palveluun

Merikanto on varsin tyytyväinen Kiinteistöliitto Uusimaan tilanteeseen, varsinkin jos sitä vertaa kymmenen vuoden takaiseen eripuraiseen tilanteeseen.

– Vuosien varrella on tehty hyvää kehitystyötä, ja jäsenet ovat ymmärtäneet yhdistyksen toiminnan tärkeyden.

– Meille tulee noin 400 uutta jäsentä vuodessa. Se jo osoittaa, että olemme tehneet oikeita asioita. Jäsenet ovat tyytyväisiä yhdistykseen, joka siis ei ole vain puheenjohtajan vetämä organisaatio, vaan yhdistyksen henkilökunnan ja luottamusmiesten ja -naisten toiminnan summa. Talouskin on vakaalla pohjalla.

– Paikalleen ei tietenkään saa seisahtua, vaan aina pitää pyrkiä parempaan.

Myös tuore jäsenyytäväisyyskysely osoittaa, että jäsenet ovat toimintaan tyytyväisiä.

Merikanto nostaa kyselystä kolme keskeistä kohtaa: neuvontapalvelut, koulutus ja Suomen Kiinteistölehti.

– Neuvonnan, koulutuksen ja messujen tuoman tiedon ohella jäsenkunta kaipaa mustaa valkoisella, perinteistä lehteä, johon on nyt hyvänä lisänä Kiinteistölehti Uusimaa.

– Itsekin neljä vuosikymmentä taloyhtiöasioissa mukana olleena koen osakkeenomistajana haasteellisimmaksi asioiksi a) taloyhtiön hallinnon sekä b) ylläpidon ja korjaus-toiminnan. Niissä riittää paitsi puuhaa ja hoitamista, ennen kaikkea loputonta tiedontarvetta.

Kysymyksiä on todellakin loputtomasti.

– Kuinka hoitaa hallituksen jäsenenä tai puheenjohtajana taloyhtiön asioita, kuinka järjestää isännöinti, kirjanpito ja kiinteistönhoito, millaisiin korjaus- ja ylläpitotoimiin olisi ryhdyttävä, miten, kenen kanssa, kuka valvoo, kuka suunnittelee, mitä maksaa, ja miten asioita pitäisi edistää kaikkien osakkeenomistajien kannalta, Merikanto luettelee.



⬆ Olavi Merikanto jättää syksyllä Kiinteistöliitto Uusimaan puheenjohtajuuden. Hän arvioi, että vaikka edunvalvonta on kiinteistöyhdistysten ja liiton työssä entistä keskeisemmässä osassa, jäsenkunta arvostaa enemmän tässä ja nyt tapahtuvaa konkreettista neuvontaa ja koulutusta.

– Tämän kaiken neuvonnan merkittävässä roolissa ollut Kiinteistöliitto Uusimaan erinomainen, osaava henkilökunta ja toiminnanjohtaja sen lisäksi, että koko organisaatiossa on valinnut hyvä henki, kuten hallituksessakin, Merikanto kehuu.

Merikantoa häiritsee, että Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan roolit sekoitetaan keskenään. Taloyhtiöthän ovat alueellisen kiinteistöyhdistyksen jäseniä, kuten Uudellamaalla Kiinteistöliitto Uusimaan jäseniä. Kaikki Suomen 23 alueellista yhdistystä puolestaan muodostavat Suomen Kiinteistöliiton, johon kuuluu myös Suomen Vuokranantajat ry.

Suomen Kiinteistöliitto pääasiallisesti on edunvalvontajärjestö, ja taloyhtiöiden palvelut kuuluvat paikallisjärjestöille, joskin valtakunnallinen liitto auttaa varsinkin pienempiä yhdistyksiä neuvonnassa ja koulutuksissa. Siksin liiton tulisi ”palveleva vaikuttaja”-strategiansa mukaisesti varautua ajoissa, riittävästi ja hyvässä yhteistyössä yhdistysten kanssa resurssiensa lisäämiseen, kun palveluiden kehittämistarpeita ilmenee.

Kiinteistöliitto Uusimaa on yhdistyksistä suurin: se palvelee yli 12 000 taloyhtiötä 17 uusmaalaisessa kunnassa.

– Se on siten myös selkeästi suurin jäsenmaksujen maksaja liitolle ja osallistuu siten omalta osaltaan merkittäväällä panoksella näihin talkoisiin, Merikanto huomauttaa.

Jäsenet etusijalla

Merikanto haastaa sen, että Suomen Kiinteistöliitto kokee – sääntöjä myöten – edustavansa koko kiinteistöalaa.

Kun kaikista yhdistyksen jäsenistä 98 prosenttia on taloyhtiöitä, kaiken tekemisen tulisi tähdätä juuri niiden etujen ajamiseen. Kernaasti kuitenkin yhteistyötä tulee tehdä kaikkien kiinteistöalan toimijoiden kanssa.

– Tässä suhteessa mielestäni liitolla olisi sääntöjen uudistamisen paikka, Merikanto sanoo.

– Toki paikallisyhdistystenkin on huolehdittava edunvalvonnasta omalla alueellaan, ja jos asioilla on valtakunnallista ulottuvuutta, niin näitä tärkeimpiä edunvalvonta-asioita pyritään toki aina mahdollisuuksien mukaan koordinoimaan liiton kanssa. Merikannon mukaan edunvalvonnassa tulisi pyrkiä rohkeampiin ja proaktiivisempiin kannanottoihin.

Merikanto on itse toiminut Kiinteistöliitto Uusimaassa vuodesta 2008, viimeiset kuusi vuotta sen puheenjohtajana.

Hän toivoo, että toiminnassa jatkaville luottamushenkilöille kelpaisi hänen itselleen asettama ohjenuora: kaiken tekemisen tulee olla jäsenten etujen mukaista.

Hän myös kannustaa jäseniä hyödyntämään jäsenpalveluita ja aktiivisesti ehdottamaan yhdistykselle, kuinka parantaa niitä.

– Toivon toki myös olleeni saamani luottamuksen arvoisen. Ja toivotan kaikille onnea, menestystä ja intomielisyyttä taloyhtiöiden asioiden edistämisessä! ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVAT: Tuomas Selänne



↓ Juha-Matti Junnosen mukaan laadukkaasti rakentaminen ei lisää vaan pikemminkin vähentää kustannuksia, koska korjattavaa ja uudelleen tekemistä tulee vähemmän.

Kuivaketju 10

TALOYHTIÖN YLLÄPIDON APUVÄLINEEKSI

Kuivaketju 10 on toimintamalli, jonka avulla taloyhtiöissä voidaan varmistaa se, että kosteudenhallinnan näkökulmasta oikein rakennettu asuinrakennus myös pysyy toimivana ja terveellisenä.

Kosteus on Suomen oloissa – tulipalojen jälkeen – rakennusten pahin vihollinen. VTT ja Tampereen ammattikorkeakoulu TAMK:n mukaan asuinrakennusten kosteusvaurioiden korjaamiseen käytetään Suomessa vuosittain noin 400 miljoonaa euroa.

Jo maankäyttö- ja rakennuslaissa sanotaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus on valmistuessaan terveellinen. Kun homeongelmat nousivat Suomessa puheenaiheiksi Eduskuntaan asti, käynnistettiin vuonna 2009 ympäristöministeriön koordinoima Kosteus- ja home-talkoot -toimintaohjelma. Sen jälkeen alan keskeiset toimijat kehittivät Kuivaketju 10 -toimintamallin, jolla pyritään kehittämään uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen kosteudenhallintaa.

Hyvän rakennustavan ohjeen ohella se toimii myös kiinteistöjen käytön ja ylläpidon apuvälineenä.

Kuivaketju 10 toimii nykyisin myös sähköisenä verkko-

palveluna ja se myös dokumentoi tehdyt laadun varmistavat toimenpiteet. Hankkeen keskeinen vaikuttaja on ollut Oulun kaupungin rakennusvalvonta ja sitä johtava **Pekka Seppälä**.

Oikein tekeminen ei maksa ylimääräistä

Oulussa tehdyissä pilottihankkeissa on huomattu, että Kuivaketju 10:n toimintamallia noudatettaessa kustannukset eivät ole merkittävästi kasvaneet.

– Parempi suunnittelu ei välttämättä lisää lainkaan kustannuksia suunnittelu- ja rakennusvaiheessa, mutta elinkaaren aikana se varmasti vähentää kuluja, kun korjaustarpeita tulee vähemmän, kertoo Tampereen yliopiston Rakentamistalouden projektipäällikkö **Juha-Matti Junnonen**.

Oulussa Seppälän johdolla menetelmää kehitettiin erityisesti pientaloja varten. Junnonen on ollut mukana kehittämässä menettelytapaa eteenpäin asuinrakentamistoimintaan ja niiden ylläpitoa ajatellen.

Junnonen suosittelee tilaajaa jo suunnitteluvaiheessa miettimään miten hän suhtautuu kosteudenhallintaan.

– On tarkistettava, ettei suunnittelussa ole sellaisia ratkaisuja, jotka kenties aiheuttavat joko työnaikaisia tai käytönaikaisia kosteusongelmia. Eli kaikki lähtee hankkeen alkuvaiheesta.

Hosumalla ei tule hyvää!

Junnonen rohkenee väittää, että kustannukset eivät kasva, kun kosteustekniset asiat otetaan huomioon jo suunnitteluvaiheessa.

Kuivaketju 10:n käyttö on ilmaista ja niin on Junnosen mukaan laadun huomioiminenkin.

– Ei se aiheuta lisäkustannuksia, että suunnitteluvaiheessa asiat mietitään huolella.

Mutta miksi sitten aina ei ole rakennettu huolellisesti vaan pikemminkin nopeasti ja halvalla?

– Niin, vastaisin että ei ole tehty suunnitelmallisesti. Halvalla saa tietysti huonoa, mutta eihän se ole kenenkään näkökulmasta hyvä, että hosutaan menemään. Ja sitten otetaan kohta uudelleen. Sehän se vasta kallista on, että jo tehtyä työtä joudutaan piikkaamaan ja paikkaamaan.

Riskilista käyttäjälle

Rakennuksen käytön aikana on otettava huomioon, että kiinteistönhuoltoon liittyvät tehtävät tehdään ajallaan.

– Kattokaivot puhdistetaan, salaojien toimivuus tarkis-

tetaan ja muutenkin valvotaan rakennuksen toimintaa, eli tämä tekninen näkökulma kytkeytyy jokapäiväiseen kiinteistöpalveluun, -huoltoon ja -hoitoon.

– Jos havaitaan vuotoja, niitä ei pikapaikata ja toivota, että asia on sillä kuitattu, vaan niihin pitää suhtautua asianmukaisesti ja vakavasti.

Toinen puoli on käyttäjiin vaikuttaminen, sillä asukkaat saattavat aiheuttaa omalla toiminnallaan kosteusongelmia.

– Niitä ovat esimerkiksi tiskikoneiden ja pesukoneiden hanojen sulkeminen, kun kone on työnsä tehnyt tai se, ettei ikkunoita jätetä talvella levälleen lumisateeseen. Tai ei nuhkahdeta suihkussa lattiaikaivon päälle, mitä sitäkin tapahtuu, Junnonen luettelee.

Tarkista huoltosopimukset

Junnonen sanoo, että taloyhtiöiden vastuuhenkilöiden, hallitusten ja isännöitsijöiden kannattaisi tutustua Kuivaketju 10:n käytön ja ylläpidon aikaisiin ohjeisiin ja viedä ne omiin kiinteistöpalvelusopimuksiin.

– Nämä seikat pitää viedä niihin sopimuksiin ja valvoa, että kiinteistöpalvelun tuottajat, huoltoyhtiöt, toimivat niiden mukaisesti.

Viestiä pitää viedä myös kiinteistön käyttäjille, asukkaille.

– Heille on selvitettävä, mitä asukkaat voivat tehdä, jotta kosteusvahinkoja ei tapahtuisi. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Pekka Rousi

Kuivaketju 10:n riskilista

| | |
|----|---|
| 1 | Rakennuksen ulkopuolelta tuleva kosteus vaurioittaa perustuksia ja lattiarakenteita. |
| 2 | Sadevesi pääsee tunkeutumaan ulkoseinärakenteen sisälle. |
| 3 | Vesikatteen läpäisevä vesi tunkeutuu aluskatteen vuotokohdista yläpohjaan. |
| 4 | Kosteutta siirtyy ilmansulkukerroksen vuotokohdista ulkoseinä- ja yläpohjarakenteisiin, jonne sitä tiivistyy vedeksi. |
| 5 | Väärin mitoitettu ja säädetty ilmanvaihto ei poista ylimääräistä kosteutta vaan pakottaa sen siirtymään rakenteisiin. |
| 6 | Vesiputkien rikkoutumiset aiheuttavat kiinteistöön laajoja vesivahinkoja. |
| 7 | Huonosti toteutetussa märkätilassa kosteus vaurioittaa ympäröivät rakenteet. |
| 8 | Kosteiden betonirakenteiden päällystäminen aiheuttaa päällystemateriaalin turmeltumisen. |
| 9 | Materiaalien ja rakenteiden kastuminen vaurioittaa rakennuksen. |
| 10 | Huonolla ylläpidolla rakennus rapistuu hitaasti mutta varmasti. |





*Maisemansuojelu
kääntymässä asukkaita vastaan*

ROIHUVUORESSA EI HYVÄKSYTÄ KAUPUNGIN TÄYDENNYS- RAKENNUSSUUNNITELMIA

Täydennysrakentaminen Helsingin Roihuvuoressa uhkaa alueella jo asuvien palveluja, kun kaupunki on ottamassa 1960-luvun alussa rakennetut autotallien tontit uudisrakentamisen käyttöön. Tallien tilalle on tulossa korkeita asuinkerrostaloja.

Useat taloyhtiöt ovat protestoineet kaupungin suunnitelmia, koska korvaavia auto-paikkoja ei roihuvuorilaisille alueelta löydy eikä kaupunki ole toistaiseksi osoittanut uusia tontteja autotalliyhtiöille.

– Ei olevaa kaupunginosaa voi kehittää täydennysrakentamisella sellaiseksi, että siellä on pelkästään asuntoja ja niiden välissä kapeita kujia, sanoo Roihuvuoren Autotallit Oy:n puheenjohtaja **Tapani Eisanen**.

– Asukkaat tarvitsevat jatkossakin alueen alkuperäisiä palveluja, ja niitä palveluja tarvitsevat myös ne tulevat uudet asukkaat.

Roihuvuoren Autotallit Oy perustettiin 1950–60-lukujen

taitteessa kattamaan lisääntynyt paikoitustarve keskittämällä pysäköinti kahteen autotalliin. Autotalliyhtiötä hallinnoi kahdeksan taloyhtiötä, joissa on yhteensä 23 asuintaloa ja noin 1 230 asuntoa.

Näin voitiin taloyhtiöiden piha-alueet jättää asukkaiden käyttöön. Pihoille suunniteltu paikoitus rajoittuu pääsääntöisesti rakennusten päätyihin lähelle normaalia katuliikennettä, jotta liikenne piha-alueilla pystyttiin minimoimaan.

– Pysäköintilaitos perustettiin, jotta jokaisen talon piha ei ole pelkkää parkkipaikkaa. Se on ollut erittäin toimiva malli tähän asti, Eisanen harmittelee.

– Nyt tämä aikanaan edistysellinen päätös pitää autot poissa maisemasta on kääntymässä, kun kaupunki ei ole

📍 - Ei kaupunginosaa voi kehittää heikentämällä sen palveluja, ihmettelevät Roihuvuoren Autotallit Oy:n puheenjohtaja Tapani Eisanen sekä isännöitsijä Aki-Pekka Hietanen.

jatkamassa tallintonttien vuokrasopimuksia, vaan lähivuosina autotallit ollaan purkamassa asuintalojen tieltä.

Myös Roihuvuoren kirkon ympärille suunniteltu massiivinen lisärakentaminen hävittää lähistöltä vielä 80 autopaikkaa. Parkkipaikojen ohella Roihuvuori on menettämässä myös huoltoaseman ja rengasliikkeen.

- Hävittämisen sijaan palveluita tulisi kehittää esimerkiksi latauspisteitä rakentamalla, Eisanen ehdottaa.

Kaikki eivät aja metrolla keskustaan

Nykyisin rakennetaan paljon uudistaloja, joihin ei tule paljoa tai lainkaan parkkipaikkoja, koska varsinakin osa nuoremasta sukupolvesta pyrkii tietoisesti tulemaan toimeen ilman omaa autoa.

Kun elämäntilanteet muuttuvat, voi autollekin kuitenkin tulla myöhemmin tarvetta.

- Myös uusien talojen yhteiskäyttöautot tarvitsevat parkkipaikan, Eisanen muistuttaa.

Myöskään autokannan sähköistyminen ei vähennä paikoitustarvetta, päinvastoin.

Roihuvuorelaisten mukaan luontevin ratkaisu olisi rakentaa uusien asuintalojen alle parkkihallit.

- Osan paikoista saisi suoraan jo olemassa olevan tallin monttuun, siis jo olemassa olevalle paikalle, mutta sitä ei kuulemma maisema-arkkitehti hyväksy, Eisanen ihmettelee.

- Joka tapauksessa Roihuvuoressa asuvat käyvät paljon töissä myös alueilla, joihin ei julkisilla kohtuullisessa ajassa pääse, mm. Kehä III:n ulkopuolella ja kauempanakin. Kaikki eivät kulje pelkästään keskustaan päin metrolla.

Eisanen kertoo, että kaupungin ja Roihuvuoren Autotallit Oy:n välisissä neuvotteluissa on tullut eteen enemmän yllätyksiä kuin on oletettu.

- Toivottavasti saamme osakkaita ja alueen asukkaita palvelevan myönteisen ratkaisun alueen paikoituspalveluihin. ❖

TEKSTI JA KUVA: Pekka Virolainen

SAUMAUS

10

MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS- KOhteisiin PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

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

PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com

UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA



HYVÄN VALVOJAN KANSSA TALOYHTIÖN HANKE ONNISTUU

Kun taloyhtiössä lähdetään toteuttamaan linjasaneerausta, julkisivuremonttia tai esimerkiksi uusimaan lämmitysjärjestelmää, on hallituksella ja isännöitsijällä kädet täynnä töitä. Silloin osaava valvoja ottaa vastuuta, varmistaa asioiden sujumisen ja tarjoaa taloyhtiön avainhenkilöille kaivattua mielenrauhaa.

Talokeskuksen toimialapäällikkö **Pasi Jääskän** mukaan valvonnan rooli korostuu sitä enemmän, mitä tiukemmin taloyhtiön rakennus- ja korjaushankkeet kilpailutetaan ja aikataulutetaan.

– Hankkeen toteutuksessa voi olla useita alihankkijoita, ja silloin valvojan tehtävä on saada kaikki tekemään yhteistyötä, ennakoida ja ennaltaehkäistä. Osaava valvoja varmistaa, että sopimusteknisissä asiakirjoissa määritellyt laatutasot sekä aikataulut ja kustannustavoitteet täyttyvät. Kun hommaa luotsaa kokenut ja tarkka ammattilainen, projekti sujuu niin kuin on ennalta sovittu ja suunniteltu.

Huolellinen valmistelu minimoi virheet

Taloyhtiön hankkeet noudattelevat yleensä samaa kaavaa. Kun yhtiökokous on päätöksensä tehnyt, alkaa suunnitteluvaihe. Valvoja astuu mukaan usein vasta myöhemmin.

Hanke alkaa yleensä tarveselvityksillä yhdessä yhtiön kanssa ja etenee hankesuunnitteluun, jossa määritellään ne toimenpiteet, joilla yhtiön laatu, aikataulu ja kustannustavoitteet lyödään lukkoon. Hankesuunnitelma on yhtiön peruskivi ja tärkeä asiakirja, jota kaikkien – suunnittelun, urakoitsijan ja valvojan – on noudatettava. Hyvä suunnittelu ja muun muassa urakoitsijoiden kilpailuttaminen on äärimmäisen tärkeää.

🔑 Talokeskuksen Pasi Jääskä korostaa, että rakennus- ja taloteknisten töiden valvojan tehtävänä on valvoa sopimuksen mukaisen laadun täyttymistä sekä helpottaa isännöitsijän ja hallituksen päätöksentekoa.

Kun perusta on kunnossa ja valmisteluvaihe on tehty huolellisesti, virheiden tekemisen mahdollisuus toteutusvaiheessa on huomattavasti vähäisempi.

Mitä taloyhtiö voi valvojalta odottaa?

Valvonnan tulisi sisältää rakennus- ja taloteknisten töiden valvonnan lisäksi myös kosteudenhallinnan ja työturvallisuuden koordinoinnin sekä vuositarkastusten ennakkotarkastukset.

– Me teemme hankkeesta riippumatta aina työmaa-valvonnan kohdekäynnit ja laadimme tarkastusmuistiot. Valvoja on mukana työmaakokouksissa ja tarkastaa muun muassa mallisuorituksia, Jääskä kertoo.

– Vastaanottovaiheessa tehdään ennakkotarkastustehtäviä, talotekniikan toimintakokeita ja loppudokumentoinnin tarkastuksia. Lisäksi näiden vaiheiden välille mahtuu paljon raportteja ja yhteydenpitoa urakoitsijoiden sekä taloyhtiön kanssa.

– Pääasia on, että työn tilaaja tietää koko ajan missä mennään, aikataulut pitävät ja rakentamisen laadusta ei tingitä missään vaiheessa. Valvojalla on iso vastuu, mutta niin pitääkin olla. Sitä varten valvoja on olemassa, Jääskä toteaa. ❖

TEKSTI: Ville Rantanen
KUVA: Petteri Kari

i-i.fi



INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa
arvostaville taloyhtiöille Keski-Uudellamaalla

- Kokemus taloyhtiön tärkeimmistä remonteista
 - Kylpyhuoneremontit, Linjasaneeraukset, Julkisivuremontit
- Tehtävien- ja projektinhallinnassa tehokkaat järjestelmät ja toimintatavat
 - Visma Fivaldi – isännöinti- ja taloushallintoohjelmisto
 - Osuria.fi – kotisivut ja tietopankki taloyhtiölle
 - SuperOffice – CRM-ohjelmisto tehtävien ja projektien hallintaan
 - VismaSign – sähköinen allekirjoitus
 - Teams-etäkokoukset
- Säästää elinkaarikustannuksissa
 - Pidempi ja parempi kiinteistön elinkaari
 - Säännölliset kiinteistökatselmuks

Pyydä esittely vaikka Teams-etäkokouksena



Insinööri-isännöinti Oy
Järvenpää
040 172 4160 veli.rapinoja@i-i.fi

Saumast

Saumasto on yli 20
vuoden kokemuksella
julkisivutöiden laadukas
monitaitaja

Toteutamme ammattitaidolla

- elementtisaumaukset
- akryylisaumaukset
- silikonisaumaukset
- palosaumaukset
- uusintasaumaukset
- uretaanivaahdotukset
- sisäpuoliset saumaukset

Pyydä tarjous!

050 562 5978 tai www.saumasto.fi

Saumasto Oy

Saarnikuja 8 | 01360 Vantaa



**Luotettava
Kumppani**



Tuulta purjeisiin !

Asuntoyhtiön hallituksen puheenjohtaja, jäsen tai isännöitsijä, nyt on juuri oikea aika viettää vireä ja hyödyllinen ajankohtaispäivä merellä!

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry järjestää jo viidennen

**Opinto- ja messuristeilyn Viking XPRS:llä
lauantaina 27.11.2021 kello 10.30 – 19.30**

Tule kuulemaan peruskorjaushankkeen onnistumisen edellytyksistä, hankkeiden rahoitusmahdollisuuksista sekä hallitus-työn juridisista kysymyksistä muiden ajankohtaisten teemojen ohella!
Kiinteistöalan yritysten messuosastolla on kiinnostava kattaus. Tapahtuma tarjoaa myös erinomaisia verkostoitumismahdollisuuksia.

Kohderyhmämme edustajille eli taloyhtiöiden puheenjohtajille ja jäsenille sekä isännöitsijöille on varattu 150 osallistujapaikkaa, jotka täytetään ilmoittautumisjärjestyksessä hintaan 90 euroa per henkilö. Hintaan sisältyy laivamatka, ohjelma, salaattilounas ja bistrobuffet aterijauomineen.

Tilaisuuden ohjelma ja ilmoittautumisohteet löytyvät kotisivuiltamme osoitteesta www.akha.fi

Tervetuloa mielenkiintoiselle risteilylle!



Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry

ÄLYKKÄITÄ ENERGIAJÄRJESTELMIÄ



**Meillä on suunnitelma fossiilisista polttoaineista
luopumiseen vuoteen 2026 mennessä.**

vantaanenergia.fi/fossiiliton



Vantaan Energia

Pienilläkin toimenpiteillä säästää tehokkaasti

ENERGIATEHOKKUUS EI AINA VAADI ISOA REMONTTIA

Taloyhtiön ei kannata jäädä odottamaan isoa energiaremonttia – ainakin pieniin toimenpiteisiin kannattaa ryhtyä ihan heti. Myös niillä voi olla suuri vaikutus energiatehokkuuteen; säästöjä saavutetaan käyttömukavuudesta tinkimättä.

Liikkeelle kannattaa lähteä kulutusseurannalla, jolla luodaan edellytykset tehokkaaseen ja tavoitteelliseen energiatehokkuuden parantamiseen. Siinä tulisi seurata kiinteistön lämmön-, sähkön- ja vedenkulutusta ensisijaisesti etäluennalla.

Jatkuvalla seurannalla saadaan tärkeää tietoa kiinteistön toiminnasta sekä havaitaan mahdolliset ei-toivotut muutokset sekä vikatilanteet ajoissa. Samalla saavutetaan säästöjä.

Kulutusten seurannalla saadaan myös tietoja mahdollisten toteutettujen energiankäytön tehostamistoimenpiteiden todellisista vaikutuksista energiankulutukseen.

Etäluenta tarjoaa toimivan vuodonvalvonnan

Kulutusseurantaan automaattisesti päivittyvät tuntitason kulutustiedot auttavat pääsemään myös pienienkin vesivuotojen jäljille lähes reaaliajassa. Lisäksi tarkan seurannan avulla voidaan havaita myös mahdolliset virhetoiminnot ja väärinkäytökset.

Näin mahdollisiin vuotoihin ja muihin ongelmiin päästään puuttumaan ennen kuin ne aiheuttavat kiinteistölle merkittäviä kustannuksia tai vaurioita.

Mikä on todellinen energiatehokkuus?

Suunniteltaessa rakennuksen energiatehokkuuden parantamista ja mahdollisia energiainvestointeja, on tärkeää selvittää ensin yhtiön nykyinen energiatehokkuus ja mahdollisten käyttöteknisten toimenpiteiden – eli toimenpiteiden, jotka eivät vaadi investointeja – vaikutuspotentiaali. Jo näillä voidaan usein alentaa rakennuksen energiakustannuksia 10–20 prosenttia.

Ennen mahdollisia investointeja ja niiden kannattavuustarkasteluja tulee tunnistaa olemassa olevan rakennuksen optimaalinen energiatehokkuus, jota investoinneilla lähdetään kehittämään.

Yhtiöissä on ensi sijassa panostettava olemas-

sa olevien teknisten järjestelmien (lämmitys, ilmanvaihto, vesi ja viemäri) ennakkoivaan ja säännölliseen huoltoon, oikeaan käyttöön sekä lämmön, sähkön ja veden kulutusseurannan tehostamiseen.

Energiatehokkuustarkastuksella voidaan varmentaa kustannustehokkaasti rakennuksen ja sen lämmitysjärjestelmän sekä ilmanvaihdon kunto, oikea käyttö sekä antaa yhtiölle suositukset energiatehokkuuden kehittämiseksi lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä. Näin saadaan selkeät, kustannustehokkaat ja realistiset tavoitteet sekä tiekartta energiatehokkuuden kehittämiseksi.

Tavoitteena tulee aina olla turvallinen rakennus, toivotut ja terveelliset olosuhteet optimaalisella energiankäytöllä ja kustannuksilla. ❖

MATTI HELLGRÉN
asiakaspalvelupäällikkö,
energia-asiantuntija
VAHANEN-YHTIÖT



Mihin taloyhtiön rahat kuluvat?

- ☒ Taloyhtiön käyttöveden lämmitykseen voi kulua jopa yhtä paljon energiaa kuin rakennuksen ulkovaipan lämpöhäviöihin.
- ☒ Tasaisesti vuotava wc-pönttö saattaa valuttaa vettä viemärin kautta hukkaan jopa 300 litraa tunnissa. Se tekee lähes 30 euroa vuorokaudessa eli reilut 10 000 euroa vuodessa, kun käyttöveden keskimääräinen hinta on noin 4 €/m³.
- ☒ Vedenkulutukseen vaikuttavat mm. vesijohtoverkoston paine, rakennuksen vesikalusteiden ja putkiston ikä, kulutusseuranta ja kulutusmuutoksiin reagointi, veden laskutustapa (asukasmäärään perustuva tai mitattu kulutus) sekä asukkaiden asenteet.
- ☒ Jo pienillä investoinneilla taloyhtiöt voivat vaikuttaa yhtiönsä vedenkulutukseen.
- ☒ Tarpeettoman korkea veden paine kasvattaa vedenkulutusta ja rasittaa vesikalusteita sekä putkistoa. Vedenpaineen tarkastus on hyvä tehdä säännöllisesti ja tarvittaessa asentaa vakiopaineventtiili, joka maksaa itsensä takaisin jo muutamassa vuodessa.
- ☒ Tuntitason kulutusseurannalla sekä sen mahdollistamalla vuodonvalvonnalla saadaan havaittua äkilliset vedenkulutuksen muutokset sekä hitaasti kehittyvät pienetkin vuodot. Tämä on tärkeää, sillä keskimäärin noin neljännes rakennuksen lämmönkulutuksesta valuu asuinrakennuksissa viemäriin.

MITEN VARMISTAA ENERGIA-AVUSTUKSEN SAANTI?



Lähde: Vahanen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:ta voi hakea edelleen energia-avustusta asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin. Hakemisessa kannattaa toimia ripeästi, ennen kuin energia-avustuksiin varatut rahat loppuvat.

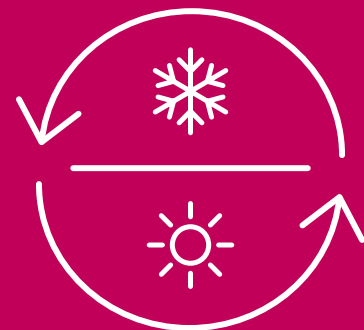
Energia-avustusta saa normaalitapauksissa enintään 4 000 euroa asuntoa kohden, poikkeustapauksissa jopa 6 000 € / asunto. Edellytyksenä on se, että rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava E-luku paranee toimenpiteiden myötä riittävästi.

Pääsääntöisesti mikään yksittäinen toimenpide ei paranna E-lukua riittävästi, mutta laskennassa huomioidaan kaikki jo toteutetut energiatehokkuuteen vaikuttaneet toimenpiteet talon rakentamisesta lähtien. Parannus lasketaan siis rakennusajankohdan tasosta. Mahdollisuudet energia-avustukseen selviävät ainoastaan avustushakemuksissa vaadittavan E-lukulaskennan myötä.

Teetä laskelmat ammattilaisella

ARA suosittelee, että laskennan tekee pätevyitynyt energiatodistuksen laatija. Puolueeton ammattilai-

MAAILMAN SUURIN LÄMMÖN KAUSIVARASTO



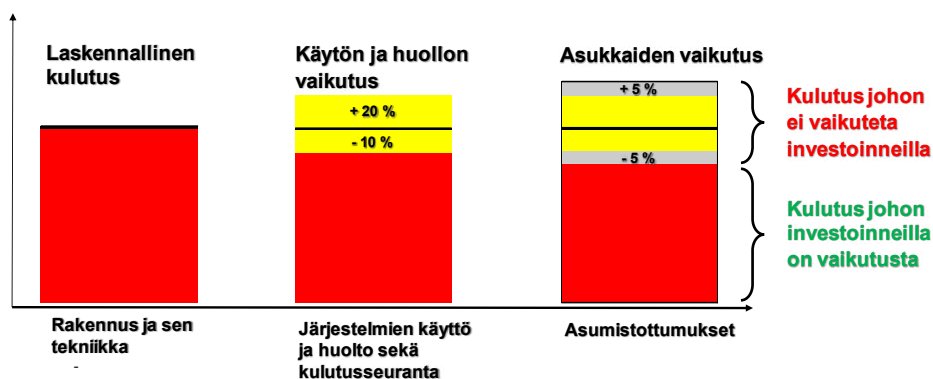
Meillä on suunnitelma fossiilisista polttoaineista luopumiseen vuoteen 2026 mennessä.

vantaanenergia.fi/fossiiliton

Vantaan Energia

RAKENNUKSEN ENERGIAATEHOKKUUS

Tiedätkö mikä teidän yhtiönne energiatehokkuus on?



Lähde: Vahanen

nen osaa laatia oikeat ja vaatimusten mukaiset rakennuskohdattaiset laskelmat sekä rakentamisajankohdan E-luvusta että korjausten vaikutuksesta lukuun.

Laskenta kannattaakin suorittaa aina, jos energia-avustusten saamiseen on olemassa pienikin mahdollisuus. Rakennuskohtainen laskentakustannus taloyhtiölle on vain

satoja euroja, mutta avustus voi olla kymmeniä tai jopa satoja tuhansia euroja!

Energia-avustushakemukseen tarvitaan aina rakennuskohtaiset E-lukulaskelmat, joilla osoitetaan riittävä E-luvun paraneminen. Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä. Kuluvan vuoden määrärahan loputtua siirtyy hake-

”Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoii 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 pyytää asiantuntija-apua. 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

mus odottamaan seuraavan vuoden määrärahoja. Energia-avustus on haettava aina ennen hankkeen käynnistämistä.

Selvitystyössä kannattaa kääntyä puolueettoman ja laiteriippumattoman asiantuntijan puoleen, joka tietää, mitä kaikkea voi ja kannattaa ottaa huomioon energia-avustusta haettaessa. Energiatohokkuushankkeissa tulee tavoitteena olla aina taloyhtiön kannalta paras mahdollinen lopputulos eli kustannustehokkaimman kokonaisuuden optimointi.

Jaossa vielä 40 miljoonaa

Energia-avustuksia jaetaan vielä tänä ja ensi vuonna, mutta avustuksiin varatut rahat tuskin riittävät kaikkiin hankkeisiin.

Asia on nyt syytä ottaa esiin kaikissa niissä yhtiöissä, joissa toteutetaan seuraavan kahden vuoden sisällä vähänkään suurempia remontteja, joilla saattaa olla vaikutusta myös rakennuksen energiatehokkuuteen.

Tämä vuoden määrärahat on jo jaettu, mutta ensi vuodelle on varattu vielä 40 miljoonaa euroa. ❖

TEKSTI: Matti Hellgrén



LAADUKKAAT ELEMENTTISAUMAUKSET

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

ISA^{ry}

ISÄNNÖINNIN AUKTORISOINTI ISA RY ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä sekä valvoo niiden toimintaa.

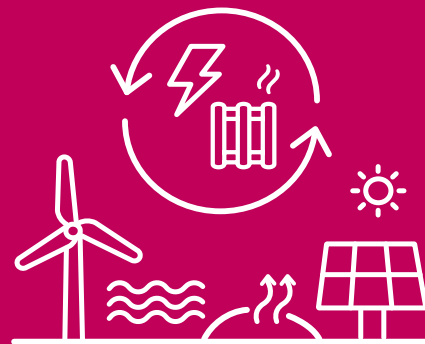
Toiminnallaan ISA edistää ammattimaista ja kehittyvää isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistöjen ylläpitoa.

ETSITKÖ TALOYHTIÖLLESI HYVÄÄ ISÄNNÖINTIÄ?

Valitsemalla ISA-auktorisoidun isännöintiyrityksen taloyhtiösi varmistaa, että isännöinti on luotettavissa ja osaavissa käsissä. Auktorisoidut yritykset täyttävät ISA:n laatukriteerit. Ne sitoutuvat laadukkaaseen ja asiakaslähtöiseen isännöintipalveluun sekä ISA:n valvontamenettelyyn. Tutustu ISA-auktorisoinnin laatukriteereihin www.isayhdistys.fi.

**Uudenmaan ISA auktorisoidut isännöintiyritykset ja
auktorisoidut isännöitsijät löydät
www.isayhdistys.fi/taloyhtiöille/hae-sopivaa/**

UUSIUTUVIA ENERGIANLÄHTEITÄ



Meillä on suunnitelma fossiilisista polttoaineista luopumiseen vuoteen 2026 mennessä.

vantaanenergia.fi/fossiiliton

 **Vantaan Energia**

Asiantuntija tutuksi

Simo Vihemäki

Hallituksen työpanos on tärkeä

Lakimies Simo Vihemäki toivoisi, että taloyhtiöiden hallituksessa toimivien luottamushenkilöiden toimintaa arvostettaisiin enemmän. Siinä auttaisi, jos useampi suorittaisi HTHJ-verkkokurssin (Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen).



Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen lakimies Simo Vihemäki ja toiminut jo parisenkymmentä vuotta kiinteistöliittoyhteisössä. Olen myös ns. lupalakimies ja hoidan lisäksi oman yrityksen kautta mm. taloyhtiöiden oikeudenkäyntejä ja saan sitä kautta laajemman perspektiivin taloyhtiöiden kiemuroihin.

Asumme perheeni kanssa (kaksi prinsessaa, vaimo ja koira) Tammisalossa kolmen perheen rivitaloyhtiössä, jonka hallituksen puheenjohtajaksi rupesin heti yhtiöön muuton jälkeen. Siitä on nyt kymmenen vuotta. Aiemmin asuin Katajanokalla kerrostaloyhtiössä, jossa myös toimin hallituksen puheenjohtajana.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Aloitin Kiinteistöliitossa oikeustieteen opintojen loppuvaiheessa. Hyvin pian matka jatkui portaita pitkin yläkertaan ja Kiinteistöliitto Uusimaalle, jossa olen viihtynyt nyt jo pitkän tovin.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

On kiinnostavaa työskennellä aitojen ja arkisten asumiseen liittyvien kysymysten parissa ja auttaa jäsenkuntaa heidän asumiseensa liittyvissä juridisissa haasteissaan.

Rakentaminen ja remontointi kiinnostavat minua ylipäätään ja jo siksi alalla työskentely on motivoivaa. Monet jäsenten kysymykset koskevat juuri nimenomaan korjausrakentamista ja remontoitien ja korjausrakentamisturakoiden vastuukysymyksiä.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Peräänkuuluttaisin hallituksessa toimivien luottamushenkilöiden arvostuksen lisäämistä. Tähän voisi päästä ottamalla hallituskoulutus automaatioksi ja lisäämällä ammattimaisuutta palkitsemalla luottamustehtävää hoitavia asiallisella korvauksella.

Ihmisiä tulisi innostaa hoitamaan omaa sekä muiden omaisuutta lisäämällä tietoa ja taitoa, koska hallituksen työpanos on oikeasti tärkeä. HTHJ-koulutus suoritettuna loppukokeella on yksi helppo tapa lisätä uusien ja vanhojenkin luottamushenkilöiden tietotaitoa.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Retkeilemme ja ulkoilemme perheen kanssa mm. mutkamäessä. Harrastan myös veneilyä sekä kuntosalitreenejä ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Simo Vihemäen kotialbumi

Vastuualueenani on erityisesti laajamittaiset toimeksiannot, esim. reklamaatiot, vaatimukset ja vastineet ja uudisrakentamiseen ja korjausrakentamiseen liittyvät riita-asiat.



Kattavat LVI-palvelut taloyhtiöille pääkaupunkiseudulla

- Viemärien avaukset
- Putkien sulatukset
- Linjasaneeraukset
- Vesikalusteiden kuntokartoitus
- Lämmitykseen liittyvät huoltotyöt
- Vesivahinkojen korjaus

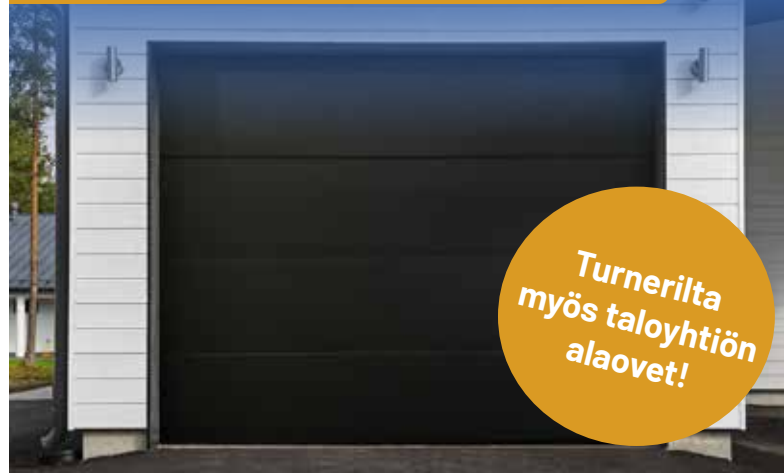
 **HELSINGIN
VESIJOHTOLIIKE**

040 359 4953
info@vesijohtoliike.com
www.vesijohtoliike.com

VAIHDETAAN TALOYHTIÖÖN **TURNER-OVET!**

Tilaa helppo ovenvaihto markkinajohtajalta!
Laadukkaat nosto-ovet **10 vuoden takuulla.**

VARAA ILMAINEN MITTAKÄYNTI!



Turnerilta
myös taloyhtiön
alaovet!

 **TURNER
DOOR**

**0207 330 330
info@turner**



Taloyhtiöille valtavat säästöt hukkalämmön talteenotolla ja maalämmöllä

Kokonaistoimitus ja tuottotakuu



SMART  HEATING

Pyydä taloyhtiölle maksuton energiakartoitus ja investointilaskelmat:
myynti@smartheating.fi / 0400 849 828 | smartheating.fi

**Katse
ekologisempaan
huomiseen**



Vastuullisen kiinteistönomistajan kumppanilta kauaskantoiset
ratkaisut energiansäästötoimien kehittämiseen.

Ekovirtaus.fi

ekovirtaus

Puhdasta säästöä

Vedenkulutuksen pienentäminen on helpoin energiansäästötoimenpide. Pienentämällä vedenkulutusta 20%, vähenee lämmitysenergian tarve keskimäärin 5%. Saavutettu säästö on merkittävä ja ekologinen vaikutus korvaamaton.

Tutustu tyylikkääseen ja energia-
tehokkaaseen hanamallistoomme
osoitteessa www.ekovirtaus.fi



JUHO TOLPPA
neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat*

Vuokrakodin alku- ja lopputarkastuksen laiminlyönti voi tulla kalliiksi

Tyypillinen vuokrasuhderiita koskee huoneistolle aiheutuneiden vahinkojen korvaamista. Turhia riitoja voidaan ehkäistä, jos vuokrahuoneiston kunto dokumentoidaan huolellisesti vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä. Huolimaton tarkastus voi johtaa jopa tuhansien eurojen laskuun.

Huoneistovahinkoasioissa voidaan riidellä käytännössä kahdesta eri seikasta. Erimielisyyttä voi aiheuttaa se, onko jotain vauriota pidettävä asuminen aiheuttamana tavanomaisena kulumisena vai onko kyseessä huolimattomuudella, laiminlyönnillä tai jopa tahallisuudella aiheutettu korvattava vahinko. Riita voi myös kohdistua siihen, onko vaurio syntynyt kyseisen vuokrasuhteen aikana.

Molemmissa riidan aiheissa olennaista on selvittää, millaisessa kunnossa asunto oli vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä.

Uskottavinta todistusaineistoa riitatilannetta varten ovat huoneistosta otetut kattavat valokuvat sekä mahdolliset tarkastusraportit. Myös henkilötodistelua huoneiston kunnosta voidaan hyödyntää, joskin todistajien suullisia lausuntoja ei käytännössä oikeudessa katsota luotettaviksi valokuvien ja muun kirjallisen aineiston tasolle. Tässä kohtaa pätee kuitenkin klisee siitä, että kuva kertoo enemmän kuin tuhat sanaa.

Helsingin hovioikeus antoi aiemmin tänä vuonna tuomion vuokrahuoneiston vaurioita koskeneessa asiassa, jossa riitaisuus kohdistui siihen, olivatko vauriot syntyneet kyseisen vuokrasuhteen aikana. Kun alkutarkastusta ei ollut tehty ja lopputarkastuskin oli tehty vajavaisesti, jäi vaurioiden syntymisen ajankohta epäselväksi. Näyttöaineiston puute kääntyi vuokranantajan tappioksi ja hänen 1 600 euron vahingonkorvausvaatimus hylättiin. Hänen maksettavakseen tuomittiin myös vuokralaisen 6 000 euron oikeudenkäyntikulut.

Hovioikeuden ratkaisun taustalla on sopimussuhteissa yleisesti noudatettava näyttötaakkajako. Vahingonkorvausta vaativan osapuolen on

kyettävä riittävän uskottavasti näyttämään, että toinen sopimusosapuoli on aiheuttanut vahinkoa. Jos vuokranantaja kykenee uskottavasti osoittamaan vaurion syntyneen kyseisen vuokrasuhteen aikana, on tällöin vuokralaisen taakkana osoittaa, ettei hän ole menetellyt huolimattomasti.

Vuokralaisen vastuulla toisin sanoen olisi osoittaa, että hän on menetellyt asianmukaisesti, ja ettei hän ole huolellisuuttakaan noudattaen voinut välttää kyseistä vahinkoa. Jos huolimattomalta vaikuttava toiminta onkin johtunut esimerkiksi vuokralaisen sairauskohtauksesta, voi hän välttyä vahingonkorvausvastuulta. Todistusaineistoa asiassa voisi olla esimerkiksi lääkärinlausunto.

Myös vuokralaisen kannalta on tärkeää dokumentoida huoneiston kunto tarkasti vuokrasuhteen alkaessa. Jos valokuvaus ja muu kirjallinen raportointi vuokrasuhteen alussa on laiminlyöty ja vuokrasuhteen päättyessä huoneistossa havaitaan merkittävä vaurio, ei vuokralainen säästy kustannuksilta pelkästään väittämällä vian olleen asunnossa jo ennen hänen muuttoaan, vaan väite pitää pystyä todistamaan.

On siis kummankin osapuolen edun mukaista, että asunnon kunto dokumentoidaan huolellisesti muuton yhteydessä. Suositeltavin tapa olisikin, että vuokranantaja ja vuokralainen tarkastaisivat huoneiston kunnan yhdessä vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä.

Samalla taloyhtiön osakkaana oleva vuokranantaja voi osoittaa noudattavansa asunto-osakeyhtiölain mukaista huolellisuusvelvoitettaan huoneiston kunnan tarkkailun suhteen.

Näin vuokranantaja toimii vastuullisesti ja ehkäisee vahinkoja parhaan kykynsä mukaan. ❖

**Juho Tolppa siirtyi syksyllä muihin tehtäviin. Jos haluat lisätietoa aiheesta, ota yhteyttä: toimisto@vuokranantajat.fi*



MIKA HEIKKILÄ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Rakentamisen laatu uudistaloissa vain tyydyttävä

Pääkaupunkiseudun taloyhtiöiden hallitusten jäsenet antoivat rakentamisen laadulle arvosanan 7+ keväällä 2021 tehdyssä kyselyssä.

Vastaajien mukaan rakennusyhtiöillä on paljon parannettavaa, mutta myös uusien taloyhtiöiden omistajien ja isännöitsijöiden toiminnassa nähtiin tarvetta terästytykseen.

Vastaajista 26 prosenttia antoi rakentamisen laadulle arvosanan 4–6. Kouluarvosanan 9–10 valitsi vain 11 prosenttia vastaajista, kun muualla Suomessa yhdeksikön antoi jopa 23 prosenttia vastaajista.

Reklamaatioiden hoito on hidasta

Rakennusaikaiset takuukorjaukset on saatu sovittua ja hoidettua vain 38 prosentissa vuosina 2010–2014 valmistuneista taloyhtiöistä. Noin puolella tämän ikäluokan yhtiöistä takuukorjausprosessit ovat yhä kesken. Vuosina 2015–2021 valmistuneista taloyhtiöistä vasta neljäsosalla on saatu hoidettua rakennusaikaiset takuukorjaukset.

Rakentamisen 10-vuotisvastuista vuosina 2010–2014 valmistuneissa taloyhtiöissä perustajaosakas eli rakennusurakoitsija on neljäsosassa korjannut reklamoidut virheet, 40 prosentissa korjaukset ovat vielä kesken.

Tarkkailija vain joka kolmannelle kohteella

Rakennustyön tarkkailijan käyttö on yleistynyt hieman viime vuosina. Silti vain kolmannes vuosina 2015–2021 valmistuneista taloyhtiöistä oli käyttänyt rakennustyön aikana ostajien valitsemaa tarkkailijaa. Tarkkailijan valinnat olivat pääsääntöisesti tyytyväisiä ja suosivat tarkkailijan käyttämistä lämpimästi. Sen sijaan tarkkailijan valitsematta jättäneet harmittelivat asiaa kyselyn avoimissa vastauksissa.

Talotekniikan merkitys kasvanut viime vuosina

Kyselyn avoimissa vastauksissa tuli esille useita perinteisiä rakennustyön toteutuksen reklamaatioita ja niistä aiheutuneita riitatilanteita. Perinteisten rakenneteknisten asioiden rinnalle on tullut yhä enemmän talotekniikkaan liittyviä kysymyksiä. Uudistaloissa ne vaativat ostajilta melkoisesti tarkkaavaisuutta ja osaamista, jotta rakentamisen suunnitelman mukaisuus voidaan varmistaa.

Useimmiten oikean toiminnan varmistaminen vaatii ulkopuolisen asiantuntijan käyttöä esimerkiksi mittauksen tekemiseen.

Talotekniikan, kuten esimerkiksi lämmityksen, ilmanvaihdon tai lukuksen toimivuus edellyttää laitteiden asennusten lisäksi perussäätöjen kuntoon laittamista sekä useiden ohjaus-

järjestelmien toimivuutta. Uudiskohteen vastaanottajan tulee ymmärtää tarpeelliset tarkastuskohteet ja huolehtia niiden tarkastuksesta. Sen jälkeen pitää tarvittaessa reklamoida ja varmistaa epäkohtien tai virheiden korjaaminen sovitussa aikataulussa.

Kyselyn avointen vastausten perusteella riidat uudiskohtien toteutuneesta laadusta voivat olla hyvin pitkiä. Kriittisissä palautteissa korostuivat esimerkiksi jähmeys reklamointien vastaanottamisessa ja hidas reagointi, nihkeä asioiden toimeenpano ja pitkään kestävät neuvottelut. Keskeiseen rooliin nousevat hyvät käytännöt, läpinäkyvyys, viestintä ja johtaminen, mutta vastaajien mukaan rakennusyhtiöt eivät ole näissä läheskään aina onnistuneet. Osassa uudiskohteista on nähty kohtalaisia onnistumisia, vaikka kyselyn avoimessa palautteessa selvästi painottuvat rakentamisen laatuhaasteet. ❖

Riidat toteutuneesta laadusta voivat olla hyvin pitkiä.

Kiinteistöliitto toteutti valmistumisvuosien 2010–2021 taloyhtiöihin suunnatun ”Uudistalokyselyn” toukokuussa 2021. Kysely kohdistettiin Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten jäsenkuntaan. Vastauksia saatiin kaikkiaan 650 kappaletta, joista valtaosa taloyhtiöiden hallituksen jäseniltä. Pääkaupunkiseudulta kyselyyn vastasi 261.



Asunto Oy Geminiin nostettiin uusi portaikko katon kautta.



PORVOOSSA PALKITTIIN vuosittainen korjausrakentamisteko

Porvoon Kiinteistöyhdistyksen jo 22. kerran järjestetty kilpailu jakoi palkinnot kesäkuussa Porvoossa. Kilpailun tavoitteena on ollut kannustaa taloyhtiöitä suunnitelmalliseen korjaamiseen ja kiinteistöjen arvon säilymiseen. Näin pidetään hyvää huolta osakkaiden arvokkaasta omaisuudesta.

– Kilpailun profilia haluttiin laajentaa tänä vuonna niin, että korjausrakentamisen lisäksi se koski myös kiinteistöjen kehittämistä, kertoi yhdistyksen puheenjohtaja **Olavi Kailari**.

Tänä vuonna kilpailussa voiton veivät Porvoon A-yhtiöihin kuuluva Porvoon Vuokra-asunnot Oy:n Suolakatie 7 Gammelbackassa sekä Asunto Oy Gemini Loviisan Kunin-gattarenkatu 38–40:ssä. Voittajille ojennettiin perinteiset yhtiön seinään kiinnitettävät messinkiset voittolaatat.

Asunto Oy Gemini on rakennettu vuonna 1967. Yhtiön kahteen kerrostaloon rakennettiin neljä uutta hissiä sekä uudet portaikot. Kustannukset olivat noin 1,1 miljoonaa euroa, ja taloyhtiö sai tähän avustusta ARAlta noin 500 000 euroa. Porras- ja hissiremontin aikana taloyhtiössä asuttiin koko ajan.

– Tämä on meille jo toinen palkinto, sillä edellisen saimme noin kuusi vuotta sitten, kun vuonna 2014 teimme julkisivusaneerauksen, puheenjohtaja **Börje Husman** kertoi palkintojenjakotilaisuudessa. – Taloyhtiömme on kuin uusi näiden laajojen remonttien jälkeen.

Porvoon Vuokra-asunnot Oy toteutti Suolakatie 7:n (rakennettu 1988) hyvin laajan julkisivusaneerauksen levyrappaamalla ja lisälämmöneristyksellä. Yhtiössä uusittiin myös ikkunat, parvekeovet ja -lasit, huoneistojen parvekkeet maalattiin ja talon vesikatto kunnostettiin sekä yhtiöön rakennettiin aurinkovoimala ja talvilämmin terassi asukastilaksi. Julkisivusaneeraus oli kustannuksiltaan noin miljoona euroa.

– Kiinteistö oli ajan saatossa nuhjaantunut, nyt teimme ison kauneusleikkauksen. Urakka-ajaksi laskimme noin vuoden, mutta valmista tuli jo puolessa vuodessa, kertoi A-yhtiöiden toimitusjohtaja **Mika Vuori**.

Kohteessa tehtiin myös ensimmäistä kertaa asukaskysely, jonka palaute oli hämmästyttävän hyvää. Talon arvo ja asukkaiden asumisviihtyvyys on parantunut huomattavasti.

Kilpailussa oli mukana käyttövesisaneerauksia, energiaremontteja, aurinkovoimaloita sekä isompia julkisivuremontteja, mutta eniten käyttövesi- ja julkisivusaneerauksia. Käynnissä on parhaillaan jo seuraavan vuoden kilpailu. Siinä voivat osallistua tänä vuonna valmistuvat kohteet, jotka sijaitsevat Porvoon Kiinteistöyhdistyksen toimialueella. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Jorma Anttila

IHMISET OVAT TOTTUNEET TURVALLISEEN TEKNOLOGIAAN

– vanhoja hissejä käytettäessä se lisää vahinkojen riskiä



Esimerkki hissien peruskorjaushankkeesta – kuvat ennen ja jälkeen.

TALOYHTIÖ ON VASTUUSSA ASUKKAIDENSA TURVALLISUUDESTA, JOTEN ENNAKOINTI KANNATTAA.

”Kun sain ajokortin, ABS-jarruja oli vain uudemmassa autokannassa. Nyt tuntuu suorastaan hassulta ajatella, että niitä ei joskus olisi ollut kaikissa autoissa. Suurin osa nuoresta polvesta ei ole koskaan edes ajanut autolla, josta puuttuu ABS”, sanoo Pasi Paukkonen, KONE Hissit Oy:n modernisointiliike-toiminnan johtaja.

Mitä tekemistä tällä on hissien kanssa? Paljonkin. Nykyaikaiset hissit ovat valtavan turvallisia: henkilövahinkoja sattuu harvoin ja Tukesin tietoon tulevia loukkaantumisiakin on vain muutamia vuodessa. Käyttäjäkunta on tottunut tähän turvallisuuteen. On hissien seiniin huolettomasti nojailevia, kiireisiä ja puhelimeensa keskittyneitä ihmisiä sekä – yhä enemmän – ikäihmisiä, joille hissi on liikuntarajoitteiden vuoksi ainoa vaihtoehto päästä kotikerrokseen.

Mutta kaikki hissit eivät ole nykyaikaisia. Suomessa on kaikkiaan noin 60 000 hissiä, ja niistä yli puolet sisältävät käytössä vanhentunutta tekniikkaa. Epätarkka pysähtymis- tarkkuus, hissikori, jossa on liikkuva

etuseinä ja kaksisuuntaisen puheyhteyden puuttuminen aiheuttavat kaikki käyttäjille riskejä.

HUOMAATKO, KUN ASTUT VANHAAN HISSIIN?

”Hisseissä tapahtuu monin verroin vähemmän onnettomuuksia kuin portaissa, mutta kyllä niitä silti tapahtuu. Esimerkiksi ikääntyneille asukkaille hissi, joka ei pysähdy täysin kerroksen tasolle, saattaa aiheuttaa harmia. Muodostuvaan kynnykseen voi kompastua”, Paukkonen kuvailee.

Ihmiset ovat nykyään tottuneita käyttämään uusia, turvallisia hissejä, mikä voi Paukkosen mukaan lisätä vanhojen riskiä:

”Turvallisuuteen tottumisen vuoksi ihmiset eivät välttämättä huomioi olevansa vanhassa hississä eivätkä tiedosta riskejä samalla tavalla kuin aiemmin.”

Ilmiö on siis sama, kuin jos laittaisi liukkaana talvipäivänä vanhan auton rattiin kuskin, joka ei tiedä mitään ajasta ennen ABS-jarruja. Kuljettajalla on oletus, että kun jarrupolkimen painaa pohjaan, se alkaa tärisyttää jalkaa ABS-järjestelmän rytmittäessä jarrutusvoimaa tehokkaammin kuin ihminen ikinä osaisi. Ajoneuvossa on riski, jota hän ei huomaa ennen kuin tulee se nopean jarrutuksen tarve.

HISSIN UUSIMINEN TAI PERUSKORJAAMINEN ON HELPPOA

Taloyhtiön turvallisuus- ja vastuukysymyksiin vaikuttavat eri lait ja esimerkiksi hallituksen ja isännöitsijän asema korostuvat taloyhtiön vastuussa.

”Taloyhtiö katsotaan hissien haltijaksi eli käytännössä siis myös hissien turvallisuus on sen vastuulla. Vaikka kunnossapito olisi järjestetty asiallisesti niin vanhojen hissien mahdolliset turvallisuusriskit olisi ensiarvoisen tärkeää huomioida”, Pasi Paukkonen sanoo.

Hyvä puoli asiassa on se, että hissien uusiminen tai peruskorjaaminen ei ole kovin vaivalloista taloyhtiölle. Suunnitteluapua on saatavilla ja ratkaisuja on useita. Varsinainen asennustyö kestää vain joitakin viikkoja laajuudesta riippuen.

Hissin uusinta tai peruskorjaus on aina tapauskohtaista ja sitä myötä hinta-arviokin tulee tehdä jokaiselle hissille erikseen. Hinta muodostuu laajuudesta, kerrosmäärästä sekä asiakkaan muista tarpeista. Täysin uuden hissien saa 60 000 eurosta ylöspäin, jolloin kaikki on täysin uutta ja ajanmukaista, kuten hissikorin materiaalit ja ajomukavuus. Yksittäisten parannusten hinta on muutamia tuhansia euroja.

”Meiltä KONEelta voi esimerkiksi helposti pyytää ilmaisen arvion, johon sisältyy myös ehdotus tarvittavista toimenpiteistä”, Pasi Paukkonen sanoo.

Mitä taloyhtiön kannattaa tehdä?

– Varmistaa että hissillä on kunnossapitosopimus sekä kiinteistölle merkitykselliset lisäpalvelut käytössä, esimerkiksi vika- ja korjaustarpeita ennakoida KONE 24/7 Älykäs.

– Tutustua hissinsä uudistustarpeisiin. Suurin osa Suomessa 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuista hisseistä on käyttöikänsä päässä, ja ennen vuoden 1999 hissidiirektiiviä hissien sai esimerkiksi vielä rakentaa ilman hissikorin ovea. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että yli 20 vuotta vanhan hissien remonttiin tulisi varautua ja se pitäisi lisätä kunnossapitotarveselvitykseen.

– Pyytää asiantuntijan arvio ja ehdotus. Ilmainen arvio on helpoin tapa selvittää, mitä eri vaihtoehtoja hissien uudistamiseen on, mitkä ovat eri vaihtoehtojen hyödyt, ja paljonko uudistus maksaa.

www.kone.fi



JARI HÄNNIKÄINEN
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Uusimaa

Määräaikaiset tarkastukset ovat tärkeitä asunto-osakeyhtiöissä

Vasta 1990-luvulla herättiin määräaikaistarkastuksien laiminlyönteihin sekä tietämättömyyteen niiden tärkeydestä asunto-osakeyhtiöissä, myös virkamiesten sekä lainsäätäjien tasolla. Tuolloin käynnistettiin projekti, jonka lopputuloksena syntyi asuinkiinteistön huoltokirja.

Huoltokirja käsitteinä määriteltiin ja sen minimisisältö vietin aina rakennuttajaa velvoittaviin määräyksiin, Suomen rakentamismääräyskokoelmaan (SRMK) asti. Tämän jälkeen rakennuttajalla on ollut velvollisuus kasata SRMK:n määräyksen mukainen asuinkiinteistön huoltokirja ja luovuttaa se hallinnan luovutuksen yhteydessä asuinkiinteistön hallinnolle. Näin on siis ollut vuosituhannen vaihteesta alkaen kaikissa uusissa valmistuvissa asuinkiinteistöissä. Kyse on asuinkiinteistön rakennuslupaehdosta.

Mutta. Ennen vuotta 1999 valmistuneissa kiinteistöissä ei ole välttämättä minkäänlaista periodiluonteista listaa kohteista ja toimenpiteistä, joita asuinkiinteistöissä tulisi viikko-, kuukausi- ja vuositasolla tehdä, kenen ne tulisi suorittaa, valvoa ja kuitata tehdyiksi.

Eihän tuo alussa mainittu asuinkiinteistön huoltokirjan olemassaolo sinänsä takaa vielä yhtään mitään. Olen käynyt useissa jäsenyhtiökohteissa, joissa on huoltokirja hienosti printattuna ja mapitettuna lämmönjakohuoneen hyllyllä. Se on lojunut siellä valmistumisvuodesta asti, koskemattomana, avaamattomana ja täysin käyttämättömänä ja täten käyttöönottamattomana. Mitkä ovat seuraukset?

Edellä mainituissa yhtiöissä ihmetellään, että kyllähän meillä ehkä voi olla salaojat, mutta missä – on sitten tosi salaiset, kun ei niitä edes näy. Salaojia etsitään ja ihmetellään, kun perustukset ovat mär-

känä, samoin osa maanpäällisistä rakenteista, ja huoneiston sisäpuolella ilmenee kosteus- ja mikrobivaurioita. Jos siis salaojia on koskaan suunniteltu ja asennettu, niin ainakaan niitä ei ole huollettu tai pidetty kunnossa, jolloin ne eivät siis enää toimi.

Toinen hyvä esimerkki on, kun sadevesi tasakatolla tulee sisään. Ihmetellään, että miten se nyt noin. Mutta jos kattokaivojen ympäristö on puhdistamatta ja viimesyksyiset lehdet tukkivat kaivosiivilän, ei muuta syytä tarvitse etsiä. Huolto siis praka. ❖

Kunnossapito- ja huolto-ohjelma:

- ☒ säilyttää kiinteistön terveelliset ja turvalliset olosuhteet
- ☒ pidentää kiinteistön elinkaarta
- ☒ auttaa hallitsemaan kunnossapito ja korjauskustannuksia



Asbestipurkutytöt asiantuntevasti

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



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

Google Pay



SAMSUNG
pay



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

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



MIA PUJALS
vanhempi lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Yhtiökokous on kieltänyt ilmalämpöpumppujen asentamisen

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2021:32 ilmalämpöpumpun asentamisesta huoneistoparvekkeelle on herättänyt useita kysymyksiä puhelinneuvonnassa (ratkaisua on selostettu laajemmin tämän lehden sivulla 34.)

Yksi tällainen on ollut, kuinka yhtiössä tulisi nyt toimia, jos ilmalämpöpumppujen asentaminen huoneistoparvekkeille on jo aikaisemmin yhtiökokouksen tekemällä päätöksellä kokonaan kielletty.

Koska kyseinen päätös voi olla nyt mainitun korkeimman oikeuden ratkaisun vastainen, on suositeltavinta viedä

kysymys ilmalämpöpumpun asentamisesta huoneistoparvekkeille uudestaan yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Parvekkeelle tapahtuvan asennuksen kieltäminen kokonaan edellyttäisi, että asennuksesta aiheutuu kohtuuton haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille, jota ei ehtojakaan asettamalla saada poistettua. Ensisijaisesti yhtiön tulee määrittellä, millä ehdoilla asennus on mahdollista sallia, ja ehtojen tarkoituksena tulee olla mahdollisesti aiheutuvan haitan ja vahingon vähentäminen tai poistaminen. ❖



VILLE HOPSU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kuka voi kutsua hallituksen koolle?

Puheenjohtajan tehtävänä on huolehtia siitä, että hallitus kokoontuu aina tarvittaessa. Hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä on myös oikeus vaatia hallituksen kokouksen koollekutsumista puheenjohtajalta. Jos puheenjohtaja ei vaatimuksesta huolimatta kutsu kokousta koolle, on isännöitsijällä oikeus kutsua hallitus koolle. Tällaisessa tilanteessa myös hallituksen jäsenenä on oikeus kutsua hallitus koolle, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koollekutsumisen.

Jos hallituksen puheenjohtaja on estynyt tai häntä ei ole valittu, voi isännöitsijä tai yksikin hallituksen jäsen tehdä koollekutsumisen.

Hallitus voi tehdä asunto-osakeyhtiölain mukaan päätöksen myös pitämättä varsinaista kokousta. Hallitus voi pitää esim. puhelin- tai sähköpostikokouksen. Tällöinkin päätös on kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä, kuten hallituksen kokouspöytäkirjat eli pysyvästi koko yhtiön olemassaoloajan. ❖

Valtuudet kuntoon



**Hoida valtuutesi kuntoon ja tee muutokset kiinteistön jätekuljetuksiin.
Helposti ja sähköisesti.**

HSY:n jätehuollon asiointipalvelussa on käytössä Suomi.fi-tunnistautuminen.
Hoida valtuudet kuntoon 31.10.2021 mennessä, jolloin vanha kirjautumistapa päättyy.
Luo ja hallinnoi valtuutuksia **Suomi.fi**-palvelussa.



➤ **hsy.fi/jateasiointi**



NIKLAS LINDBERG
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkaan oikeudesta asentaa ilmalämpöpumppu huoneistoparvekkeelle

Harvinaisen lämmin kesä ja tuore korkeimman oikeuden ennakkopäätös (2021:32) ovat johtaneet siihen, että keskustelu ilmalämpöpumpuista käy vilkkaana monessa taloyhtiössä.

Ilmalämpöpumppu voi olla varteenotettava ratkaisu kerrostaloasunnon viilentämiseen, mutta ilmalämpöpumpun asentaminen ei valitettavasti ole aina mahdollista kaikissa taloyhtiöissä. Osakkaiden oikeudesta asentaa ilmalämpöpumppu on liikkunut jonkin verran virheellistä ja yksinkertaistettua tietoa, joten käyn seuraavassa pääpiirteittäin läpi yleisimmät virhetulkinnat ja kysymykset ilmalämpöpumpun asentamisesta huoneistoparvekkeelle.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä oli kyse siitä, onko osakkaalla oikeus asentaa ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle. Aikaisemmin vakiintunut tulkinta oli, että osakkaalla ei lähtökohtaisesti ole tällaista oikeutta, sillä asennus edellyttää läpivientien tekemistä yhtiön ulkoseinään, jonka katsottiin tarkoittavan, että osakkaan asennus ulottuu huoneiston ulkopuolelle. Lain mukaan huoneiston ulkopuolelle ulottuviin muutostöihin vaaditaan aina yhtiön lupa, ja yhtiö voi vapaasti päättää myöntää tai olla myöntämättä lupaa, asiaa sen kummemmin perustelematta.

Korkein oikeus linjasi kuitenkin ennakkopäätöksessään, että ulkoyksikön edellyttämien läpivientien tekeminen yhtiön ulkoseinään oli parvekkeen kohdalla tulkittava huoneiston sisäpuoliseksi muutostyöksi, koska parveke kuului osakehuoneistoon. Korkeimman oikeuden tulkinnan myötä yhtiöllä ei ollut automaattista oikeutta kieltää ilmalämpöpumpun asentamista. Korkein oikeus totesi ratkaisussaan kuitenkin myös, että ”muutostyöoikeus ei edelleenkään ole ehdoton”, sekä linjasi, että asia on ratkaistava tapauskohtaisesti sen perusteella, aiheutuuko ilmalämpöpumpun asennuksesta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille, sekä onko aiheutuvan haitan määrä kohtuuton asennuksesta osakkaalle koituvaan hyötyyn nähden.

Onko osakkaalla oikeus asentaa ilmalämpöpumppu huoneistoparvekkeelleen?

Kyllä on, ellei asennuksesta aiheudu yhtiölle tai toiselle osakkaalle kohtuutonta haittaa. Osakkeenomistajalla on muutostyöoikeus osakashallinnassa olevissa tiloissa. Huoneistoon kuuluva parveke on lähtökohtaisesti osakkeenomistajan hallinnassa. Parvekkeella osakkeenomistajan muutostyöoikeus on kuitenkin suppeampi kuin huoneistossa muutoin.

Pitääkö ilmalämpöpumpun asentamisesta parvekkeelle ilmoittaa yhtiölle?

Kyllä pitää, sillä osakkaan on aina tehtävä kirjallinen ilmoitus muutostyöstään etukäteen isännöitsijälle tai hallitukselle, kun muutostyö voi vaikuttaa yhtiön vastuulla olevaan rakenteeseen, tai se voi vaikuttaa jonkun toisen huoneiston käyttämiseen taikka aiheuttaa sille haittaa. Ilmalämpöpumpun asentamisesta on siis käytännössä aina tehtävä kirjallinen muutostyöilmoitus etukäteen yhtiölle, sillä asennus edellyttää läpivientien tekemistä yhtiön vastuulla olevaan ulkoseinärakenteeseen.

Voiko yhtiö kieltää ilmalämpöpumpun asentamisen?

Kyllä voi, mutta kokonaan kieltäminen on nähtävä viimesijaisena vaihtoehtona. Lain mukaan yhtiöllä on oikeus asettaa muutostyölle ehtoja, jotka ovat tarpeen haittojen tai rakennuksen vahingoittumisen välttämiseksi tai korvaamiseksi. Ilmalämpöpumpun asennus voidaan kieltää, jos muutostyötä ei ole ehtoja asettamalla mahdollista tehdä ilman, että siitä aiheutuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle kohtuutonta haittaa osakkaan siitä saamaan hyötyyn nähden. ♦



LUKITUS- JA TURVATEKNIIKAN
VAHVA AMMATILAINEN

PALVELUKSESSANNE
JÄRVENPÄÄSSÄ !



Puh. 020 743 7560
jarvenpaa@lukkoluket.fi
Alhotie 14, 04430 Järvenpää
Avoinna ma-pe 8 - 17.00
www.lukkoluket.fi

TAMPERE - LEMPÄÄLÄ - Hämeenlinna
JÄRVENPÄÄ - MÄNTSÄLÄ - JYVÄSKYLÄ



www.vantaankiinteistopalvelu.com

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



020 7969 310

Virpikuja 5
01360 Vantaa
info@vantaan-
kiinteistopalvelu.com

Kattokeskus

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

> www.kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190

Kattokeskus

Yli 10 000 katon
kokemuksella
vuodesta 1997.

RALA
PÄTEVYYS

Luotettava
Kumppani

AAA
Kirkkaan luottokelpoinen
yli 3 vuotta

Kiinteistön tekninen elinkaari

Jokaisella rakennuksella on oma elinkaarensa, jonka se kestää ja jonka aikana sitä ylläpidetään ja korjataan.

Suunnitellun elinkaaren saavuttaminen edellyttää, että rakenne, rakennusosa tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohdassa voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että toteutuksessa on noudatettu hyvää rakennustapaa ja että käytönaikaiset ylläpitotoimet on tehty oikein ja ajallaan. Esimerkiksi tekemättömät hoito- tai kunnossapitotoimet lyhentävät kyseisen rakennusosan tai järjestelmän elinkaarta ja kohottavat rakennuksen vaurioitumisalttiutta.

Teknisen kunnan seuranta

Rakenteiden, rakennusosien ja järjestelmien teknisen käyttöiän voi arvioida joko teoreettisella tarkastelulla käyttövuosien perusteella ja/tai tehdyillä arvioilla, tutkimuksilla ja selvityksillä. Näiden perusteella saadaan arvio siitä, missä elinkaaren vaiheessa ko. rakennusosa tai järjestelmä on.

Kuntoarvion ennakoiva lähestymistapa ja erityisesti kunnossapitosuunnitelma antavat hyvät lähtökohdat asioiden kunnolliselle käsittelylle. Koska kaikkia kuntoon vaikuttavia seikkoja ei voida luotettavasti arvioida aistinvaraisesti, kuntoarvioija voi suositella erillisen kuntotutkimuksen tekemistä. Kiinteistöhoitokortiston (KH-kortti) mukaisen kuntoarvion laatii kolme asiantuntijaa, joiden erikoisalajat ovat rakennustekniikka, LVI-tekniikka ja sähkötekniikka.

Kuntoarvioinnin yhteydessä voidaan tarvittaessa toteuttaa asukaskysely, joka voi antaa lähtötietoa arvion laatijoille. Yleensä asukaskyselyssä on kysymyksiä lämpötila- ja veto-ongelmista, asunnoissa olevista rakenteiden tai LVIS-järjestelmien vioista sekä yhteistilojen toimivuuteen tai turvallisuuteen liittyvistä epäkohdista. Asukaskyselyn voi teettää isännöitsijä tai erikseen sovittaessa kuntoarvioija. Ensimmäinen kuntoarvio ja ehdotus kunnossapitosuunnitelmaksi laaditaan yleensä noin 10 vuoden ikäiseen kiinteistöön.

Kunnossapitosuunnitelma

Kunnossapitosuunnitelman tavoitteena on toteuttaa tulevat ylläpito- ja korjaustoimet oikeassa järjestyksessä siten, ettei hankkeita ajautu päällekkäin ja etteivät asumiskustannukset edes hetkellisesti kasva kohtuuttomiksi. Tämän vuoksi kuntoarvion yhteydessä laadittu ehdotus kiinteistön

kunnossapitosuunnitelmaksi (PTS-ehdotus) tarkistetaan aina budjetin yhteydessä toimenpiteiden ajoitusten, sisällön ja kustannusennusteiden osalta.

Kunnossapitosuunnitelman laadinnassa otetaan huomioon myös huoltoyhtiön palaute kiinteistön kunnosta. Taloyhtiön kunnosta saa käsityksen myös tarkastelemalla kirjanpidon korjaustiliä vähintään 3–5 vuoden ajalta. Tämä kiinteistön "sairauskertomus" antaa kuvan siitä, mihin kunnossapitorahat ovat menneet ja millaisia korjauksia on mahdollisesti tulossa. Kunnossapitosuunnitelma päivitetään säännöllisesti.

Suunnitelmallisuus kunniaan

Kiinteistön ylläpito on avainasemassa, kun yhtiön hallitus pohtii vastuunsa täyttämistä. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon päätarkoitus onkin varsin yksiselitteinen: hyvän asumisen järjestäminen, omaisuuden arvon säilyttäminen ja kehittäminen sekä asumiskustannusten ennakointi. ❖

Rakennusosien ja teknisten järjestelmien tyypillinen käyttöikä

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | julkisivu 40–50 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | vesikate 30–60 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | käyttövesiputkisto 40–50 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | viemäriputkisto 40–50 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | vanhan viemäriputkiston sukkasujutus 20–50 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | vanhan viemäriputkiston pinnoitus (yksi pinnoitekerros) 2–15 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | vanhan viemäriputkiston massaus (monta pinnoitekerrosta) 15–30 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | muovimatto 15–25 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | lattiakaivot 40–50 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | lattialaatta ja vedeneriste 20–30 vuotta |
| <input checked="" type="checkbox"/> | lämmitysverkoston putkisto yli 50 vuotta |



JARI VIRTÄ
tekniikan tohtori
Rakennustekninen kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kestävä tulevaisuus rakennetaan vähähiilisesti.

Katepal Green -bitumikatteet nyt saatavilla!

Katepal Green -tuotteissa hyödynnetään uusiutuvia raaka-aineita ja kierrätysmateriaaleja, luontoa kunnioittaen.

Lisätietoja: katepal.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

Yhdistys tiedottaa

Taloyhtiön 3D vastuunjako - palvelu on maksutta jäsenten käytössä

- Kenen vastuulla on asukkaan kylpyhuoneen pesuallas tai entäpä wc-istuin?
- Kuka vastaa asukkaan ovikellosta?
- Kenen vastuulle kuuluu parvekelasien huolto?



Näihin ja moniin muihin taloyhtiön kunnossapitokysymyksiin on tullut helppo ja nopea tapa löytää vastaus. Taloyhtiön vastuunjako 3D -palvelu näyttää nopeasti tärkeimmät osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut huoneistossa. Palvelussa pääset tutustumaan kunnossapitovastuuihin eri huonetilojen 3D-kuvien avulla. Palvelu löytyy jäsensivuilta.

KALENTERI

TULEVAT TAPAHTUMAT

12.10. Webinaari:

Kunnossapitovastuut – mistä osakas vastaa ja mistä taloyhtiö

11.10. Miniwebinaari:

Isännöintisopimukset

28.10. Taloyhtiön hallitus ja korjaushankkeen valvonta

9.11. Webinaari:

Putkiremontti

Ajankohtaiset tiedot tapahtumista löydät aina nettisivuiltamme www.ukl.fi

Jäikö mielenkiintoinen webinaari näkemättä?

Ei hätää. Kaikista Kiinteistöliitto Uusimaan webinaareista löytyy tallenne! Voit kouluttautua missä ja milloin tahansa.

Tallenteet löytyvät jäsensivulta kohdasta

"Tilaisuuksien aineistot".



↑ Ville Hopsun ja Jari Hännikäisen pitämän webinaarin ilmalämpöpumpuista voit katsoa tallenteena.

”Mielestäni jäsensivut ovat aarreaitta!”

(Jäsenen kommentti sivuista)

Jäsensivut – jokaisen jäsenen aarreaitta

Jäsensivuilta löydät paljon hyödyllistä tietoa. Jäsensivut saat käyttöösi rekisteröitymällä sivujen käyttäjäksi. Tarvittaessa autamme ja opastamme käytössä.

Jäsensivuilta löydät muun muassa seuraavat:

- ▶ Kiinteistöliitto Uusimaan järjestämien webinaarin tallenteet
- ▶ Oppaita ja ohjeita (esim. ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamisesta, ilmalämpöpumpun asennusohje)
- ▶ Verkkokursseja ja neuvontavideoita
- ▶ Aiemmin ilmestyneet uutiskirjeet
- ▶ Taloyhtiön 3D vastuunjako -palvelu
- ▶ Laskurit



Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -verkkokurssilla saat tietoa, taitoa ja vinkkejä hallituksen puheenjohtajapestin hoitamiseen.

- ◆ Kurssia täydentävät erilaiset työkalut ja täytettävät malliasiakirjat
- ◆ Kurssi on jäsentaloyhtiöille maksuton
- ◆ Kurssi löytyy jäsensivulta: "Videot ja verkkokurssit" → HTHJPLUS-kurssi
- ◆ Katso myös hallituksen jäsenen kurssi: HTHJ – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

TAMPERE TOISESTA VINKKELISTÄ

"Vesivek valikoitui toimittajaksi Kansi ja Areena -hankkeeseen, koska pystyi tarjoamaan kaikki tuotteet ja auttamaan tarvittavien erikoisratkaisujen suunnittelussa. Rakennuttajan näkökulmasta tärkeintä on, että toimittajat sitoutuvat asiakkaan aikatauluihin.

Se, mitä Vesivekin kanssa on sovittu, on pitänyt."

Matti Seistola - työmaamestari, SRV

Kiitos Matti ja koko työryhmä!

Saa soitella, jos tulee pienikin tenkkapoo. **Takuulla vastataan.**



019 211 3900 | vesivek.fi



VESIVEK