

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

2/2021

Ilmalämpöpumppu tuo mukavuutta kesään

LUVAT JA VASTUUT SELVITETTÄVÄ ETUKÄTEEN

Purkaminen voi
pelastaa taloyhtiön
jättiremonteilta

Remontin laatu
varmistuu pätevän
osaajan valinnasta

Sähköautojen
latauspaikkojen rakentaminen
lähtee suunnittelusta

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



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

Laatua kunnossapitoon ja korjaamiseen

Korjaaminen tulee jossakin vaiheessa eteen kaikissa taloyhtiöissä. Siksi asia on tärkeä. Kysimme jäseniltä korjausrakentamisen hankkeista. Viiden vuoden sisällä 84 % vastaajista oli ollut mukana jossakin taloyhtiön korjaushankkeessa. Sekä suunnittelun että urakoinnin osalta referenssit nousivat ohi hinnan, kun taloyhtiöt päättävät korjaushankkeista. Tämä oli hyvä uutinen. Samoin se, että valvonnan merkitys nähtiin tärkeimmäksi laadun takaajaksi. Yhdistyksen neuvonnassa ja koulutuksissa on pitkään painotettu laadun merkitystä. Syynä tähän on se, että arjessa näemme aivan liian paljon tilanteita, joissa halvimman tarjouksen hyväksyminen on tuonut mukanaan paljon murheita ja ilo halpuudesta on jäänyt kovin lyhytaikaiseksi. Asiantuntevan valvojan pois jättäminen on myös säästämistä väärässä paikassa.

Samaan virheajatuksen voidaan törmätä myös kunnossapitosuunnitelmia tehtäessä. Rakennuksen osilla on oma käyttöikänsä, joka ei toivomalla pitene. Korjaamisen tai uusimisen lykkääminen kustannusten pelossa voi tulla kalliiksi hiukan pidemmällä aikajänteellä. Huolto- ja korjausinvestointien oikea-aikaisuus on järkevän kiinteistönpidon ydin. Jos vaikka putki- tai kattoremonttiin lähdetään vasta sitten, kun on jo jouduttu jatkuvien vuotojen korjauksiin, ollaan pahasti myöhässä. Ylimääräisiä kustannuksia tulee ensin hätäkorjauksista ja sitten vielä enemmän kiireellä tehdystä suunnittelusta ja urakoitsijoiden kilpailutuksesta. Puhumattakaan kireän aikataulun mukanaan tuomista lisähaitoista asumiseen.

Taloyhtiöihin liittyvä tekniikka kehittyy kovaa vauhtia. Monen taloyhtiön to-do -listalla ovat sähköautojen latauspisteet, ilmalämpöpumput, vaihtoehtoinen energian tuotanto, älykäs lukitus tai älykäs lämmityksen säätö vain joitakin esimerkkejä mainitakseni. Näissäkin hankkeissa kannattaa pitää maltti mielessä ja tehdä päätöksiä pitkäjänteisen ajattelun mukaan. Osakkaiden ottaminen ajoissa mukaan on hyvin suositeltavaa myös parannushankkeissa, jotka toteutuessaan ovat pitkään mukana taloyhtiön arjessa. Hankkeiden asettaminen tärkeysjärjestykseen ei ole useinkaan itsestään selvää, vaan vaatii erityyppisten asioiden arvottamista. Tukea ja näkemystä voi hakea vähän epävirallisemminkin erilaisissa suunnittelu- ja keskustelutilaisuuksissa. Hallituksenkin on turvallisempi edetä, kun sillä on etukäteen hankittu osakkaiden tuki parannus- ja kehityshankkeille. Ja yhtiökokouksissa on helpompi tehdä päätöksiä, kun valmistelua on tehty avoimesti ja ajoissa.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
2. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva:
Ullanlinnassa sijaitseva taloyhtiö on valmistautunut tulevaan kesään. Kuvaaja: Ari Andersin/Vastavalo.fi



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

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

Ilmoitusaineistot kvaineistot@dorimedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehdien tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



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



WWW.IKME.FI

Valmistamme alumiiniovien,
-ikkunoita ja -julkisivuja



Alumiiniovet, -ikkunat, näyteikkunat ja savunpoisto

Tuotteemme ovat CE-hyväksytyjä sekä palo-ovillamme on voimassa
olevat tyyppihyväksynnot. Savunpoisto-ikkunoilla ja palo-ovilla on on
ulkopuolinen laadunvalvonta.

TUOTEVALIKOIMA

- Ikkunat ulko- ja sisätiloihin
- Savunpoistoikkunat, uudis- ja saneerauskohteisiin
- Savunpoistokeskukset ja -painikkeet
- Ulko- ja sisäovet
- Palo-ovet, EI30 ja EI60 paloluokille
- Automaattiovet, liuku- ja kääntöovet
- Lasiseinät

ASENNUSPALVELU

- Mittakäynti
- Ovien ja ikkunoiden vaihto
- Kokonaisasennus valmiiksi pelipelteineen



OTA YHTEYTTÄ!

IKME OY | puh. (019) 764 310 | info@ikme.fi
Tehtaankatu 13 A, 11710 RIIHIMÄKI

Kiinteistölehti

UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 2/2021

PÄÄKIRJOITUS

3 Laatu kunnossapitoon ja korjaamiseen

AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Uudeltamaalta

ARTIKKELIT



8

8 Korjausrakentamisen laatu, osa 2

Remontin laatu varmistuu pätevän osaajan valinnalla



10

10 Sähköautojen latauspaikkojen rakentaminen
lähtee suunnittelusta

14 Kiinteistöjen pinta-alat tarkistetaan Helsingissä

16 Purkupykälä mukaan isännöintisopimukseen

18 Etäkokouksista tulossa rutiinia

20 Purkaminen voi pelastaa taloyhtiön jättiremonteilta



26

26 Hulevesien hallinta suojaa myös kiinteistöjä

29 Mitä vesivuoto maksaa

36 Kerrostaloille apua viilennykseen ilmanlämpöpumpusta

23 KOLUMNI

Kuntavaaleissa päätetään myös asumiskuluista

24 Asiantuntija tutuksi: Niklas Lindberg

31 TEKNIikka

Kuka tahansa ei osaa remontoida kylpyhuonetta

32 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

Asuntovaunu ei kuulu autopaikalle

34 LAKI

Ilmalämpöpumppu vaatii yhtiön luvan

38 YHDISTYS TIEDOTTAA



Suosituksratkaisivat usein urakoitsijan ja suunnittelijan valinnan.
Kuva: Bigstock

Referenssit tärkein tekijä remontin tekijöiden valinnassa

Suunnittelijan ja urakoitsijan valinnassa tärkeintä on referenssit, käy ilmi Kiinteistöliitto Uusimaan *Korjausrakentamisen laatu* -kyselystä, joka tehtiin maaliskuussa 2021.

Vastanneista viimeisten viiden vuoden aikana eniten oli korjattu rakennuksen julkisivuja, parvekkeita ja vesikattoja sekä käyttövesi- ja viemäriputkistoja. Vastanneet yhtiöt olivat noin 80-prosenttisesti 80-luvulta tai sitä vanhempia.

Vastaajien mukaan suunnittelijoiden hankinnassa painotettiin eniten aikaisempia töitä eli referenssejä, vasta toisena oli suunnittelun hinta. Todennettu pätevyys oli kolmannella sijalla.

Myös urakoitsijan valinnassa nousivat referenssit kärkisijalle, ja hinta jäi toiseksi. Urakoitsijoilta vaadittiin korjaustyömaan laatusuunnitelma jopa 49 prosentissa tapauksista.

Korjaushankkeiden onnistumiseen vaikuttaa vastaajien mukaan eniten hankkeen valvonta. Ulkopuolinen valvoja olikin valittu 79 prosenttiin urakoista. Suunnittelu ja itse korjaustoiminta työmaalla olivat vasta jaetulla toisella sijalla.

Yllättävän vähälle huomiolle jäi taloyhtiön itse korjaushankkeelle asettamat tavoitteet. Myös asukasviestinnän vaikutus onnistumiseen oli hälyttävän matala.

Korjaushankkeissa suurimmat kehitystarpeet kohdistuvat lähes puolessa vastauksista työmaan valvontaan ja rakennustarkastuksiin.

Tarkemmin kyselystä nettisivuilla www.ukl.fi

Neuvonta ja koulutus kiitetyimpiä palveluja



Kun taloyhtiöllä on pikainen avuntarve, se liittyy Kiinteistöliitto Uusimaan jäseneksi. Tämä käy ilmi yhdistyksen vuosittaisessa selvityksessä, jossa kysytään uusilta jäseniltä, miksi taloyhtiö on tullut yhdistyksen jäseneksi ja miten jäsenpalvelut on otettu vastaan.

Liittyneistä noin kolmannekselle on yhdistys ennestään jo tuttu. Yleensä liiton palveluista on kuultu isännöitsijältä tai saatu tietoa netistä.

Itse päätös liittymisestä tehdään useimmissa tapauksissa hallituksessa, mutta joskus myös isännöitsijän toimesta.

Yhdistyksen palveluista maksuton puhelinneuvonta on koettu selkeästi tärkeimmäksi palveluksi ja siihen on myös oltu erittäin tyytyväisiä. Koulutus-tilaisuudet koettiin myös hyvin tärkeiksi. Erityisesti webinaarikoulutukset sekä niiden tallenteet saivat kyselyssä hyvää palautetta.

Tänä keväänä kysely lähetettiin 330:lle viime vuonna liittyneelle, ja vastauksia saatiin yli kolmannekselta, joista yli 90 prosenttia oli hallituksen jäseniä.



Jätkäsaari on yksi Helsingin suurimmista rakennustyömaista.
Kuva: Helsingin kaupunki/ Antti Pulkkinen

Asuntorakentaminen vauhdissa Helsingissä

Helsingin asuntomarkkinat ja rakentaminen ovat pysytelleet viikkaina vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä.

Helsingin rakentamisen kokonaisvolyymi on pysynyt lähes samoissa lukemissa viime vuoteen verrattuna.

Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana Helsingissä oli rakenteilla olevaa kerrosalaa yhteensä 1,73 miljoonaa kerrosneliometriä, josta kaksi kolmasosaa oli asuntorakentamista.



Helsinkiläinen Asunto Oy Pääsky voitti Julkisivuremontti 2017 -kilpailun.
Kuva: Julkisivuyhdistys

Julkisivuremontti 2021 -kilpailu on käynnistynyt

Julkisivuyhdistyksen ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry:n Julkisivuremonttikilpailu järjestetään nyt kahdeksannen kerran. Osallistua voivat asunto-osakeyhtiöt ja pääosin asuinkäytössä olevat kiinteistöosakeyhtiöt, joissa on toteutettu onnistunut ja laadukas julkisivuremontti.

Kilpailussa kiinnitetään huomiota arkkitehtuurin ja teknisten ratkaisujen lisäksi hankkeen kokonaisuuteen. Julkisivuremontin täytyy olla valmis ja vastaanotettu 2021 elokuuhun mennessä tai toteutettu vuosina 2020 ja 2019.

Ehdotuksia kilpailukohteista voivat tehdä hallituksen puheenjohtajat, kiinteistönomistajat ja heidän edustajansa, isännöitsijät, suunnittelijat, urakoitsijat ja materiaalityöntekijät. Kilpailuun osallistutaan 27.8. mennessä osoitteessa www.julkisivuyhdistys.fi

Palkittavat julkistetaan 6.-7.10.2021 Kiinteistö 2021 -messuilla Helsingin Messukeskuksessa. Kilpailun tuomaristossa istuu Kiinteistöliitto Uusimaasta rakennustekninen kehityspäällikkö **Jari Virta**.

HSY haluaa kiinteistöjen omistajat mukaan vesihuollon aluesaneeraukseen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY aloittaa toukokuun alussa vesihuoltoverkoston saneerauksen Pitäjänmäen, Marttilan ja Reimaran alueilla. Kiinteistönomistajille tarjotaan mahdollisuus kunnostaa omat tonttijohtonsa HSY:n urakan yhteydessä.

HSY saneeraa omien runkoverkostojensa lisäksi kaikki urakka-alueen yli 20 vuotta vanhat tonttijohtot runkoverkosta tontin rajalle asti. Tästä koituu kiinteistönomistajalle kustannuksia 1 200–4 000 euroa kunkin liittymäkaivannon osalta riippuen tonttijohtojen iästä. Kiinteistönomistaja välttää kuitenkin laskun, jos omalla kustannuksellaan saneeraa tonttijohtot myös tontin rajojen sisäpuolella.

Tonttijohtot eli HSY:n runkoverkosta kiinteistön rakennuksiin kulkevat vesijohto sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit ovat tärkeä osa vesihuoltoverkostoa. Usealle kiinteistönomistajalle tulee yllä-



Vesihuoltoverkoston saneeraus vähentää veden laatuongelmia sekä vuotoja ja tukoksia. Kuva: HSY

tyksenä, että ne kuuluvat hänen vastuulleen.

Kiinteistönomistaja saa useita hyötyjä tonttijohtojen saneerauksesta. Suunnitelmallinen kunnossapito ehkäisee kalliiksi tulevia putkirikkoja ja viemäritukoksia sekä pitää juomaveden laadun hyvänä. Saneeratut tonttijohtot myös nostavat kiinteistön arvoa.

Isännöintiä



**Vastuullista isännöintiä
vuodesta 1972**

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

Isännöintiä



ISÄNNÖINTIMEKLARI

KILPAILUTAMME ISÄNNÖINNIN

Vertailemme hintaa, laatua ja palveluita

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

✉ asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi ☎ 0400 771010

Säästöprosentit yllättivät asukkaatkin



Lämpöenergiaa säästettiin mm. modernisoimalla ja kalibroimalla lämmitysjärjestelmiä. Kuva: Energiahaaste.fi

Helsinkiläinen 26 asunnon taloyhtiö As Oy Mannerheimintie 43 a on voittanut DNA Oyj:n Wattisen järjestämän *Energiahaaste 2021* -kilpailun. Pääkaupunkiseudun kerrostaloyhtiöiden kilpailussa etsittiin tänä talvena eniten lämmitysenergiaa säästänyttä taloyhtiötä.

Mannerheimintie 43 a:ssa energiatehokkuuteen on panostettu muun muassa tekemällä patteriverkoston säätö sekä kattoremontti, jossa lisättiin yläpohjan eristettä ja eristettiin lämpöputkia.

Vuonna 1937 rakennetussa kerrostalossa säästettiin 8,83 prosenttia lämpöenergiaa. Palkintona oli joulukuun 2021 kaukolämmöt maksutta.

As Oy Oskelantie 5 sai kunniainnoksen hyvien tulosten aikaansaamisesta pienellä budjetilla ja keskittymällä puhtaasti lämmitysjärjestelmän säätöön. Taloyhtiö on hyvä esimerkki siitä, kuinka jo lämmityksen säätökäyrää muuttamalla saa paljon aikaan. Palkintoraadissa oli mukana myös Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n rakennustekninen kehityspäällikkö Jari Virta.

Aiheesta lisää: www.energiahaaste.fi

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

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

Tiesitkö, että

RALAN YRITYSHAUSTA LÖYDÄT PÄTEVÄT AMMATILAISET

Korjausrakentaminen on palvelua, joten taloyhtiön kannattaa panostaa erityisesti toimeksiantojen sisältöön ja pätevien palveluntuottajien hankintaan. Kun työn tilaamisen kriteerit ovat selvillä, tulee eteen hyvän suunnittelijan, urakoitsijan ja valvojan löytäminen.

Kiinteistölehti Uusimaan edellisessä numerossa käytiin läpi taloyhtiön mahdollisuuksia vaikuttaa korjaushankkeen onnistumiseen rakentamisen, suunnittelun, tuotannon ja lopputuotteen teknisen laadun näkökulmasta.

Kun taloyhtiö ryhtyy korjaushankkeeseen, sillä itsellään ei tyypillisesti ole riittävää korjausrakentamisessa tarvittavaa asiantuntemusta, vaan se hankitaan urakka- tai konsulttisopimuksin. Palveluntuottajien hankinta voidaan toteuttaa erilaisilla tavoilla, mutta tavasta riippumatta on pyrittävä siihen, että tehtävään valitaan päteviä ammattilaisia, joilla on riittävä osaaminen ja koulutus.

Rakentamisen Laatu RALA ry on suomalaisen rakentamisen laatua ja vastuullisuutta sekä rakennusalan läpinäkyvyyttä edistävä asiantuntijaorganisaatio. Sen yrityshaku-palvelusta löytyy 1 600 yritystä, jotka ovat täyttäneet RALA-pätevyyden tai RALA-sertifikaatin myöntämisen kriteerit ja näin osoittaneet, että niiden toiminta on laadukasta ja luotettavaa. RALAn taustalla on 16 kiinteistö- ja rakennusalan järjestöä, mm. Suomen Kiinteistöliitto ja Kiinteistöliitto Uusimaa.

RALA-pätevyys on puolueeton osoitus yrityksen teknisestä ja taloudellisesta osaamisesta ja luotettavuudesta. Pätevyyden

📌 Korjausrakentamiseen valittavan yrityksen työntekijöiden tulisi olla päteviä ammattilaisia, joilla on riittävä osaaminen ja koulutus.

saaneet yritykset täyttävät kaikki Tilaaajavastuulain vaatimukset, niiden talous- ja vastuuvakuutusasiat ovat kunnossa ja tekninen osaaminen todennettu. RALA-sertifikaatilla taas yritys on todentanut hyvät toimintatapsansa sertifioimalla laadunhallinta-, ympäristö- tai turvallisuusjärjestelmänsä.

Näin etsit oikean osajan

RALAn yrityshausta voi etsiä päteviä yrityksiä erilaisilla hakuehdoilla. Hakutapoja on kaksi: yksinkertainen ja tarkennettu yrityshaku. Yksinkertainen haku on nopea tapa tarkistaa yrityksen pätevyudet hakemalla yritystä sen nimellä. Tarkennetussa haussa yrityksiä voi hakea laajemmin yritystietojen (nimi, y-tunnus, kotipaikka, toimiala, liikevaihto, pätevyysnimike) tai yritysten referenssikohteiden perusteella. Eri hakuehtoja yhdistämällä hakutulosta saa tarkennettua.

Kun etsii juuri oman hankkeen tarpeisiin sopivia yhteistyökumppaneita, kannattaa siis valita tarkennettu haku. Paras tapa löytää sopiva palveluntuottaja on hakea yrityksiä niille myönnettyjen pätevyuksien perusteella eli käyttämällä toimialanimike-kenttää.

Toimialanimikkeen, kuten ”vesikattotyöt” tai ”linjasaneeraukset”, voi syöttää hakuun vapaana tekstinä tai RALAn käyttämänä nimikekoodina. Jos hakutuloksia on vähän, kannattaa kokeilla eri muotoa hakutermistä. Varmimman hakutuloksen saa käyttämällä RALAn pätevyysnimikkeistön mukaista toimialanimikettä tai koodia. Linkki pätevyysnimikkeistöön löytyy yrityshausta toimialanimike-kentän alta.

Yrityksiä voi etsiä myös niiden ilmoittamien referenssikohteiden perusteella. Esimerkiksi hakusana ”vesikatto” listaa

kaikki yritykset, joiden referensseissä on mainittu sana ”vesikatto”. Paras hakusana on yksinkertainen perusmuoto, siis esimerkiksi ”julkisivu”, ei ”julkisivuremontti”. Myös referenssihaussa kannattaa kokeilla eri muotoja hakutermistä, jos hakutuloksia on vähän. Hakua voi rajata korjauskohteen paikkakunnan tai sopimussumman perusteella.

Tarkista yrityksen tiedot ennen tarjouksen hyväksymistä

Kun korjaushankkeen toteuttamiseen on saatu tarjouksia, kannattaa RALAn yrityshakua hyödyntää tarjoavien yritysten tietojen tarkistamiseen. Katso löytyykö yritys RALAn yrityshausta ja käy läpi sen pätevyysraportti, mahdolliset sertifioinnit, referenssit ja julkaistu palaute.

Yritys saa tilaajalta palautetta toteutetuista referenssikohteista RALA-pätevyyden myöntämisen tai uusimisen yhteydessä. Yhteenveto annetusta palautteesta julkaistaan RALAn yrityshaussa, jos yritys on antanut siihen luvan. ❖

TEKSTI: Sanna Nyström KUVA: Bigstock

RALA-yrityshaku pähkinänkuoressa

1. pätevät suunnittelijat, urakoitsijat ja valvojat korjausrakentamiseen
2. maksuton ja puolueeton palvelu
3. haettavana myös referenssikohteita
4. helppo käyttää ja kattaa koko Suomen
5. löytyy osoitteesta www.rala.fi



Jäävuori kertoo enemmän

Taloyhtiön asukkaat ja osakkaat tarkastelevat korjausrakentamisen laatua pääasiassa lintuperspektiivistä. Tekninen ja visuaalinen laatu ovat suhteellisen helposti arvioitavissa. Toiminnan laatu, johon kuuluu esimerkiksi työntekijöiden toi-

Korjausrakentamisen laatua voidaan tarkastella monesta näkökulmasta.

met ja käyttäytyminen korjauskohteessa voi sen sijaan olla haasteellisempi havaita.

Lintuperspektiivistä ei kuitenkaan pysty vaikuttamaan korjaushankkeen vaiheisiin – taloyhtiön edustajien on ”uitava” kalan lailla mukaan hankkeen prosesseihin.

Rakennuttamisen laatua kuvaavat pätevien palveluntuottajien hankinta ja hyvä korjaushankkeen ohjaus. Suunnittelussa laatua on vastata tilaajan tarpeisiin ja toivomuksiin, jotka täyttävät viranomaisten ja hyvän rakennustavan vaatimukset.

Oleellista on, että laatuvaatimukset on määriteltävä yksiselitteisesti ja että suunnitelmien mukaisilla työmenetelmillä nämä voidaan saavuttaa. Valvonta varmistaa sen, että työ on sopimuksen mukainen dokumentoituine laadunvarmistustoinnein. ❖

TEKSTI: Jari Virta KUVA: Eero Nurmikko



Lähtökohtana osakkaiden tasa-arvo

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPISTEIDEN RAKENTAMISESSA MONTA SUDENKUOPPAA

Sähköautojen latauspisteiden rakentamisprojekti alkaa juridiikasta ja siirtyy vasta sitten teknisiin ja taloudellisiin kysymyksiin.

*– Ilman Kiinteistöliitto Uusimaan juristin apua hanke olisi voinut kaatua alkumetreillä, kertoo helsinkiläisen taloyhtiön As Oy Helsingin Blikstin hallituksen puheenjohtaja **Ari Aalto**.*

Helsingin Konepajan pohjoisosan autohallien sähköistysprojekti Aleksis Kiven kadulla alkoi huhtikuussa 2018, ja valmista infraa päästiin käyttämään loppuvuonna 2020, kaksi ja puoli vuotta myöhemmin. Alkuvaiheessa jouduttiin selvittämään lukuisia juridisia ja teknisiä asioita, jotta saatiin aikaiseksi yhteinen konsepti. Sen jälkeen hankkeet eri halleissa edistyivät ripeästi.

– Taloyhtiössä on ensin selvitettävä hankkeesta päättäminen ja siihen liittyvät juridiset puolet, ennen kuin voidaan siirtyä teknisiin ja taloudellisen ratkaisuihin ja vastuiden jakamiseen, Aalto sanoo.

Toistaiseksi samalla yhteisellä konseptilla on Aleksis Kiven kadulla kolmessa hallissa sähköistetty 14 taloyhtiön yhteensä 400 autopaikkaa, ja saman verran on vielä prosessissa.

Asiaan laajalti perehtyneenä Aalto konsultoi nyt muita taloyhtiöitä, vireillä on tuttavien projekteja eri puolilla Helsingiä ja muuallakin.

– Olemme meidän porukan kanssa ajatelleet, ettemme

hyödynnä meidän osaamista ja papereita kaupallisesti, mutta neuvoja saa antaa jos kysytään, Aalto kertoo.

– Meidän on puolestaan kiittäminen Kiinteistöliitto Uusimaan vanhempi lakimies **Mia Pujalsia**, jonka apu suunnitteluvaiheessa oli olennainen. Meillä oli epäselvyyttä siitä, miten tällöinen hanke ylipäänsä voidaan toteuttaa ja miten asiat pitäisi pätevästi päättää taloyhtiössä.

Valmistelu on A ja O

Hankkeesta päättämiseen vaaditaan niin sanottu tuplaenemmistö eli enemmistö kaikista yhtiökokoukseen osallistujista ja enemmistö paikalla olevista autohallin osakkaista.

– Nyt se tuntuu triviaalilta, mutta silloin se oli iso kysymys.

Aalto suosittelee taloyhtiöille, että hankekehitys käynnistetään osallistumalla ensin Kiinteistöliiton webinaariin, koska avoimia kysymyksiä on paljon, mutta moniin on jo valmiit vastaukset olemassa.

Nyt kun Aalto lataa Volvoaan kätevästi autohallissa,

🔗 Osakkaitten tasapuolisen kohtelun takaamiseksi latausase-
man hankintahinta on asennettuna sama kaikille autopaikoille
riippumatta sijainnista hallista tai juuri sillä paikalla mahdol-
lisesti tarvittavasta asennustolpasta. Sama hinta pätee myös
jälkiasennuksille, Ari Aalto kertoo.

hänellä on muutama keskeinen viesti latauspisteiden
rakentamista suunnitteleville kollegoille.

– Konseptivaiheeseen kannattaa panostaa ja
ajatella myös tulevaisuutta, kun lataajia on reip-
paasti enemmän. Yhtiön osakkailta kannattaa kysyä
halukkuutta, vasta kun on olemassa selkeä ehdotus ja
raamit, joissa voidaan edetä. Kustannusarvio pitäisi
myös olla ennen laajempaa keskustelua – ei lopulli-
nen, mutta satasten tarkkuudella.

– Selkeän konseptin kanssa on helppo edetä, ja
meilläkin kaikki päätökset syntyivät lopulta yksimie-
lisesti. Kaikki yhtiöt päätyivät siihen, että tämä on
hieno homma, tämä nostaa autohalli- ja huoneis-
to-osakkeidenkin arvoa.

Mutta se edellytti lähes kahden vuoden selvitystyö-
tä muutaman aktiivin kesken.

Ostaja ohjasi myyjää myymään

Tekninen ratkaisu ja operaattoripalvelut tilattiin
yhdeeltä luukulta, suomalaiselta vuonna 2012 perus-
tetulta Plugit Oy:ltä.

– Usein meiltä kysytäänkin, miksi juuri Plugit?
No, minä en ole Plugitin myyntimies, mutta rehel-
lisyyden nimissä on sanottava, että ilman aktiivista
ostajaa Plugit ei olisi saanut tätä kaupaksi, Aalto
toteaa.

– Minä kun olen tehnyt työurani myyntimiehenä ja
tilannut insinööritoimiston vetäjänä mm. sähköistyk-
siä pienvoimaloihin, niin osasin auttaa heitä jalosta-
maan ja hiomaan konseptia asiakkaan näkökulmasta
– samalla kun tingimme sopivasti hinnoista!

– Kukaan muu ei tarjonnut tätä kiskoratkaisulla,
jossa paloturvallinen infra kattaa yhdenvertaisesti
koko hallin, ja kukin voi liittyä siihen milloin haluaa.

– Lisäksi saamme kaikki operaattoripalvelut
Plugitilta, mutta emme ole siitä riippuvaisia, sillä
kommunikointi on toteutettu avoimella, toimittajista
riippumattomalla (OCPP) koodilla, Aalto kertoo.

Toinen yleinen kysymys on, miksi latauslaite pitää
ostaa samalta toimittajalta, joka on valittu infran
toimittajaksi ja operaattoriksi.

– Siihen on lyhyt vastaus. Se vaan on näin, koska
laitteet on spesifioitu kukin omaan järjestelmäänsä.
Ei kukaan toimittaja tai operaattori hyväksy järjes-
telmäänsä ja ota vastuuta naapurin tai Gigantista
ostetuista vehkeistä. Taloyhtiölle ja lataaville osak-
kaille se on tärkeää paitsi kustannustehokkuuden,
toimivuuden ja osakkaitten yhdenvertaisuuden kan-

**PTS-
kartoitukset
nyt alkaen
300 € (alv. 0%)**

TODELLINEN TIETO KATOSTA

TARKASTUS

ON KATON YLLÄPIDON PERUSTA!

Kattotarkastajamme tuntevat vesikatot ja niiden
yksityiskohdat. Ammattitaito on yhdistelmä
vuosikymmenten kokemuksesta vesikattojen
parissa, uraauurtavasta kehitystyöstä sekä
intohimosta kattoja kohtaan.

Meiltä **VESIKATON PTS-KARTOITUS, KUNTO- JA
VUOTOTARKASTUS SEKÄ TASAKATON SLD-
TARKASTUS.**

PYYDÄ TARJOUS!

Valtakunnallinen palveluverkosto
ammattilaisille **kattotutka.fi**

OTA YHTEYTTÄ
Kattotutka Helsinki, 010 680 4001,
helsinki@kattotutka.fi



Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min.
Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

nalta, myös järjestelmän ylläpito-, takuu-, vastuu- ja erityisesti turvallisuussyistä.

Koko paketti samalta toimittajalta

Mitä hintaan tulee, laatu maksaa, Aalto muistuttaa.

- Ei taloyhtiön isoon halliin voi ottaa kotilatauslaitteita. Ne pitää olla yhteisellä koodilla tehtyjä, kuormanohjaukseen pystyviä ja mittaavia laitteita.

Urakka on tehty KVR- eli kokonaisvastuurakentamisen mallilla.

- Taloyhtiö ei ole ottanut mitään riskiä järjestelmän toiminnasta, kaiken sen riskin kantaa urakoitsija ja operaattori.

Myös sähkösopimus on operaattorin nimissä.

- Se ostaa, jakaa, mittaa ja laskuttaa sähkön suoraan lataajilta. Taloyhtiö ei koske siihen, joten ei myöskään synny pienintäkään epäilystä, että lataajien kuluja menisi muiden maksettavaksi.

Aalto varoittaa, että jos lataussähkö otetaan taloyhtiön omasta mittarista, ladattavien autojen määrän kasvun myötä myös tehontarve kasvaa. Siitä siirtoverkkoyhtiö laskuttaa silloin koko taloyhtiötä, myös niitä, jotka eivät käytä koko autohallia.

- Tehomaksuja ei pysty yhdestä mittarista jakamaan huoneisto-osakkaiden ja lataajien kesken. Siksi on hyvä olla erillinen mittari ja operaattori. Lisäksi jos mittari olisi taloyhtiön nimissä, tulisi taloyhtiöstä verohallinnon ennakkopäätöksen mukaan arvonlisävelvollinen. Eli meidän tulisi periä ja tilittää alv. Se on yksi sudenkuoppa, johon moni taloyhtiö saattaa langeta, Aalto arvioi.

Tasa-arvoa mietittiin myös nykyisten ja uusien autopaikan haltijoiden suhteen.

- Neuvottelimme osakkaan hankinnalle kiinteän hinnan infran rakentamisen yhteydessä asennettuna, mutta samalla hinnalla saavat latauslaitteensa myös ne, jotka liittyvät myöhemmin.

Mistä löytyvät puuhamiehet?

Jokaisesta taloyhtiöstä ei löydy sähköautoilusta kiinnostuneita myynti- ja markkinointihenkisiä insinöörejä, jotka osaavat suunnitella ja kilpailuttaa ison hankinnan tai projektin.

Rakennusalan diplomi-insinööri Aalto neuvookin siksi pyytämään ammattilaisen apua jo konseptin miettimiseen ja kilpailuttamiseen.

- Eikä kannata hakea halvinta ratkaisua. Kustannukset kannattaa laskea vasta halutut ehdot täyttävistä tarjouksista. Siellä on toinen toistaan halvemmallalla erilaisia kotitalouslaitteita tarjoavia toimittajia. Monet nyt eivät vain kerta kaikkiaan sovi isoihin halleihin, joissa tarvitaan dynaamista kuormanohjausta ja älylaitteita. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVAT:** Tuomas Selänne



⬆ Hallin katossa kulkee autopaikoille sähkön jakava virtakisko, johon on liitetty autopaikan virranotin.

3 000 €:lla toimiva ratkaisu

As Oy Helsingin Blikstin ja naapurirakennusten autohallien osakkeiden kustannukset koostuivat noin 400 euron pakollisesta kertamaksusta, joka kattaa infran rakentamisen halleihin ARAn 50 % tuella.

Itse latauslaite maksaa osakkaalle mallista riippuen 2 200 tai 2 350 euroa.

Latausvalmius omalla autohallipaikalla tuli siis maksamaan kertakustannuksena reilusti alle 3 000 euroa per osakas.

Lataaminen maksaa ylläpitomaksuna laitetta kohti 3,5 euroa kuukaudessa ja todelliset sähkönhankinnan kustannukset lisätynä 10 prosentin komissiolla. Maksut suoritetaan luottokortilla kuukausittain suoraan operaattorille. ❖

echarge

Nyt taloyhtiöiden sähköautojen latausasiat helposti kuntoon!

eCharge on kustannustehokas ja helppokäyttöinen ratkaisu taloyhtiöille sähköautojen lataukseen.

eCharge kytketään pistotulpalla olemassa olevaan pistorasiaan, esim. autokatoksessa tai lämpötölpässä.

Ratkaisun avulla olemassa oleva pistorasia varustellaan ja digitalisoidaan turvallisesti sähköön osto- ja myyntirajapinnalla, kuormituksenhallinnalla ja ylikuumenemissuojalla.

Yhtiön muiden osakkaiden kannalta tuotteemme on reilu ja oikeudenmukainen. Maksurajapinnan avulla sähkön hinta peritään suoraan sähköajoneuvon lataajalta. Ratkaisu ei edellytä laajoja remontti- tai maansiirtotöitä parkkipaikalla.

eCharge on suomalainen patentoitu tuote.

Lisätietoja saat:
www.echarge.com
Matti Nieminen, puh. 050 3390979



Täydellinen elektromekaaninen lukitusratkaisu

Mekaaninen

Asumukset

Symmetrisen expert plus avaimen huipputarkka toiminta takaa helpon käytettävyyden.

- Patentoitu, täysin suojattu avainprofiili vuoteen 2033
- Mekaaniseen avaimeen yhdistettävissä pariston RFID-siru
- Joustavasti asiakkaan tarpeen mukaan lisättävissä elektromekaaniset tuotteet

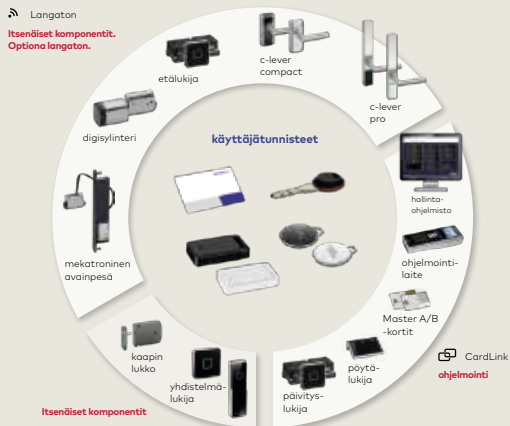


Elektroninen

Yleiset tilat

Ulkiovet, varastot, sauna ja pesutupa. Elektromekaaninen sylinteri expert plus

- Kulutunniste voi olla avain, kortti tai avaimenperä
- Ylläpidettävissä paikallisesti, langattomasti ja verkosta
- Valitse näistä juuri sinulle sopivin lukitusratkaisu

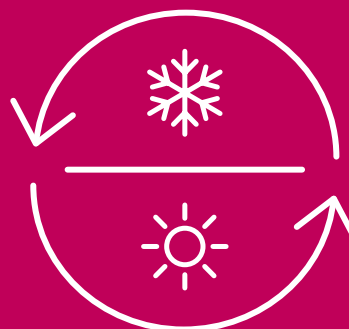


dormakaba

dormakaba Suomi Oy

P: 010-218 81 00
info.fi@dormakaba.com
www.dormakaba.fi

MAAILMAN SUURIN LÄMMÖN KAUSIVARASTO



Meillä on suunnitelma fossiilisista polttoaineista luopumiseen vuoteen 2026 mennessä.

vantaanenergia.fi/fossiiliton

 **Vantaan Energia**



Rakennus- ja kiinteistötiedot vaikuttavat kiinteistöveroon

HELSINKI ALOITTAÄ SYSTEMAATTISEN TIETOJEN TARKASTUKSEN

Helsingin kaupunki ryhtyy korjaamaan selvästi virheellisiä rakennus- ja kiinteistötietoja, jotka ilmenevät kaupungin ja valtion rekisterien välillä.

Kiinteistökohtainen verotusarvo määräytyy sekä maapohjan että rakennusten arvon mukaan. Verotustiedot kerätään viranomaisten rekistereistä.

Helsingin kaupunki ryhtyy nyt korjaamaan selvästi virheellisiä rakennus- ja kiinteistötietoja, jotka ilmenevät kaupungin ja valtion rekisterien välillä. Työ kattaa kaikki Helsingin rakennukset sekä asemakaava-alueen tontit ja se kestää useamman vuoden. Ensimmäiset toteutuneet rekisterikorjaukset näkyvät verotiedoissa keväällä 2022.

**Kiinteistöverotus uudistuu 2023
- tiedot kannattaa tarkastaa nyt**

Kiinteistöverotuksen uudistukselle otettiin vuonna 2018

lisääaika. Nykyisten tietojen mukaan verotus muuttuu vuodesta 2023 alkaen. Uudistuksen jälkeen kiinteistöverotus tulee todennäköisesti perustumaan nykyistä enemmän markkinahintoihin. Rekisteritietoihin on vuosikymmenien aikana syntynyt virheitä useista eri syistä, joten tiedot kannattaa tarkastaa. Ennen vuotta 1980 valmistuneiden rakennusten tiedoissa on useammin virheitä kuin uudemmissa.

– Vanhempien rakennusten tiedot on kerätty väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä lomakekyselynä rakennuksen omistajilta, joilla ei aina ole ollut ammattitaitoa oikean tiedon antamiseen, eikä tietojen oikeellisuutta olla välttämättä sittemmin tarkistettu, kertoo Helsingin kaupungin projektipäällikkö **Olli Järvinen**.

– Verovelvollinen ei välttämättä osaa epäillä tietojen luotettavuutta, jos mikään rakennuksessa ei vuosikausiin ole

muuttunut, Järvinen lisää.

Rekisterikorjaukset koskevat pääasiassa rakennusten pinta-alatietoja sekä tonttien rakennusoikeus- ja pinta-alatietoja. Rakennusten tietoja korjataan ensisijaisesti rakennuslupa-asiakirjakirjoihin, kuten rakennuspiirustuksiin perustuen. Koska rakennustietojen laatua ei voida täysin taata, jokaisen kiinteistö-verovelvollisen kannattaa tarkistaa ja korjata omat verotietonsa. Myös Helsingin kaupunki lähettää mahdollisesti joillekin rakennusten omistajille tai isännöitsijöille selvityspyyntöjä rakennustiedoista.

Pinta-alavirheet yleisimpiä

Väärin laskettu rakennuksen pinta-ala, eli kokonaisala, on yleinen virhe. Verotustiedoissa voi olla myös rakennuksia, joita ei ole koskaan rakennettu tai jotka on aikanaan purettu, mutta asiasta on unohdettu ilmoittaa verottajalle. Tällöin on voitu maksaa veroa turhaan. Verohallinnon tiedoista voi myös puuttua rakennus tai sen laajennus. Kiinteistöverotuksessa käytetty kokonaisala on myös voitu sekoittaa kerrosalaan, huoneistoalaan tai johonkin muuhun pinta-alaan. Kokonaisalaan ei lasketa alle 160 cm korkeita tiloja, parvekkeita eikä katoksia. Parveke luetaan kuitenkin rakennuksen pinta-alaan, jos se on katettu ja lämpöeristetty. Parvekelasitusta ei pidetä lämpöeristykseenä. Ullakko luetaan mukaan vain, jos se on lämpöeristetty.

Erilliset rakennukset eivät kuulu kokonaispinta-alaan

Asuinrakennuksesta erilliset autohallit ja katokset eivät sisälly kokonaispinta-alaan. Talous- ja autotalirakennuksena pidetään erillistä saunarakennusta sekä erillistä talous- ja autotallirakennusta. Rakennukseen kiinteästi liittyvä autotalli tai varasto katsotaan osaksi kyseistä rakennusta ja otetaan huomioon rakennuksen pinta-alassa tai tilavuudessa.

Tarkemmat ohjeet muun muassa rakennuksen kokonaisalan laskentaan löytyvät Verohallinnon Syventävät vero-ohjeet -sivulta.

Kokonaisalat ja tilavuudet on helpointa laskea ajantasaisista rakennuspiirustuksista mittakaava huomioon. Piirustuksia voi tarvittaessa tilata PDF-tiedostoina osoitesta Lupapiste.fi ❖

Lisätietoja:

www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunkiymparisto/rakennus-ja-kiinteisto-tietoja-ajantasaistetaan

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSRATKAISUT



RATKAISUT KAIKKIIN SÄHKÖAUTOILUUN LIITTYVIIN KYSYMYKSIIN

- Latauslaitteiden myynti, vuokraus ja leasing
- Latausverkoston ylläpito
- Latauslaitteiden huolto ja ylläpito
- Tekniset asiantuntijapalvelut
- Latauslaitteiden tarve- ja asennuskartoitukset
- Lataus+ Partnereiden, Lataus+ Teknikoiden sekä paikallisten asentajien koulutus

Katso kotisivuiltamme ilmainen ylläpitokampanja!

LATAUS+

Thinking of the future by Peartek Oy

Puh. 08 8194400 | www.latausplus.fi | info@latausplus.fi

ÄLYKKÄITÄ ENERGIAJÄRJESTELMIÄ



Meillä on suunnitelma fossiilisista polttoaineista luopumiseen vuoteen 2026 mennessä.

vantaanenergia.fi/fossiiliton

 **Vantaan Energia**

ISÄNNÖINTISOPIMUSTEN SUDENKUOPAT JA PALKKIOISTA SOPIMINEN



↑ Isännöintisopimukseen kannattaa kirjata menettely, kuinka toimitaan sopimuksen päättyessä. Kuva: Bigstock

Taloyhtiön hallitus on paljon vartijana isännöitsijää valitessa ja isännöintisopimusta tehdessä. Viedäänkö hallitusta kuin pässiä narusta? Tietääkö hallitus mitä on ostamassa ja mitä isännöinti tulee todella maksamaan? Osataanko sopia oikeista asioista ja tuleeko turvattua taloyhtiön etu sopimuksessa?

Isännöintisopimuksen tekemiseen ja isännöintipalvelun ostamiseen on taloyhtiön hallitukselle tarjolla tietoa ja työkaluja, joita kannattaa käyttää. Isännöinti ei ole kuin sähkö, joka tulee samanlaisena pistorasiasta ostaapa sen miltä firmalta tahansa.

Lainsäädäntö ei määritä paljonkaan isännöitsijän tehtäviä, vaan ne sovitaan nimenomaan taloyhtiön isännöintisopimuksessa. Hallituksen on oltava tarkkana, jotta tulee sopineeksi kaikista tarpeellisista muttei turhasta.

Sudenkuopat väistettävissä

Tärkeintä taloyhtiön kannalta on, että hallitus valitsee sellaisen isännöintiyrityksen, jonka kanssa yhteistyö toimii ja asiat hoituvat. Taloyhtiö ei palkkaa isännöitsijää ollakseen hänen kanssaan eri mieltä, vaan kumppaniksi olemaan samalla puolella taloyhtiön kanssa.

Olennaista on osata sopia isännöinniltä ostettaviksi juuri ne tehtävät, joita taloyhtiö tarvitsee. Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluettelo on erinomainen apuväline tähän. Tehtäväluettelo tulee sisältyä jo tarjouspyynnössä, koska sen

avulla taloyhtiö kertoo mitä se tahtoo.

Ihminen on isännöinnissä edelleen ratkaisevan tärkeä tekijä. Taloyhtiön etu on sopia, että taloyhtiön isännöintiä tekevän henkilön vaihtuminen edellyttää aina hallituksen suostumusta. Näin isännöintiyritys ei voi yksin nimetä isännöitsijää taloyhtiölle.

Isännöintisopimus ei ole ikuinen, kaikki sopimukset päättyvät joskus. Tämä taloyhtiön on tiedostettava jo sopimusta tehdessä. Taloyhtiön etu on toki pitkä kumppanuus isännöintiyrityksen kanssa. Avioehdostakin on helpompi sopia rakkauden alkuhuumassa kuin avioeron kynnyksellä.

Sopimukseen tulee kirjata menettelyt, kuinka toimitaan sopimuksen päättyessä. Olennaisia seikkoja ovat taloyhtiön tietojen omistusoikeuden kirjaaminen yksiselitteisesti, miten taloyhtiön tiedot luovutetaan seuraavalle isännöitsijälle sekä sopimuksen irtisanomisaika.

Isännöintisopimuksessa tulee mainita, että noudatetaan Isännöinnin yleisiä sopimusehtoja (ISE 2007) ja ottaa ne sopimuksen liitteeksi. Taloyhtiön kannattaa lisäksi varmistaa, että liitteenä on tarjouspyyntö ja Isännöinnin eettiset ohjeet.

Erillisveloituksiin kannattaa kiinnittää huomiota

Taloyhtiön hallituksen tulee käsitellä isännöinnin hinnankorotusesitys kunnolla. Isännöintiyrityksen esittämä korotusesitys ei ole ilmoitusasia. Se on vasta esitys, johon hallituksen tulee tilaajana ottaa kantaa.

Jos korotusesitys on hyvin perusteltu ja kohtuullinen, on sen hyväksymisestä asiallista ilmoittaa isännöintiyritykselle. Jos korotusesityksestä puuttuu perustelut, niitä tulee vaatia. Tai jos perustelut eivät vaikuta uskottavilta, siinä tapauksessa ilmoittaa, ettei korotukseen suostuta ja avata neuvottelut asiasta.

Kiinteistöliiton *Isännöintipalkkiot 2020* -tutkimus tarjoaa tuoretta tietoa palkkiokehityksestä ja -tasoista. Perehtymällä palkkiotutkimukseen voi arvioida oman taloyhtiön isännöintipalkkioita ja verrata niitä yleiseen tasoon.

Isännöinnin kiinteät kuukausimaksut ovat pysyneet ennallaan viime vuosina. Erillisveloitusten hintoja on hilattu ylöspäin, joten niiden tasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota taloyhtiöissä. Myös erillisveloitusten muutosten tulee olla taloyhtiön hallituksen hyväksymiä.

Korjaushankkeiden osalta kannattaa hyvissä ajoin etukäteen käydä isännöintisopimus läpi ja tarvittaessa sopia isännöinnin kanssa mahdollisesta palkkiosta remonttihankkeen osalta. Samalla hallitus saa tiedon mikä on isännöinnin rooli ja työpanos korjaushankkeessa.

Taloyhtiön hallituksen on seurattava, että isännöitsijöiden alihankkijoiden tekemien töiden hinnat ovat kilpailukykyisiä. Eräät isännöintiyritykset saavat alihankintaverkostoonsa kuuluvilta yrityksiltä 1–5 prosentin provisiota eli palautusmaksua taloyhtiöiden maksamien töiden tai tilausten arvosta. Riskinä näissä on, että isännöitsijää voi ohjata muu kuin taloyhtiön etu.

Isännöintisopimusten tehtävien sisältö ja hinta tulee käydä kerran vuodessa taloyhtiön hallituksen ja isännöinnin kesken. Näin kaikki hallituksen jäsenet tietävät mitä isännöinniltä on tilattu ja mistä maksetaan. ❖

TIMO TOSSAVAINEN
yhteyshenkilö
Suomen Kiinteistöliitto



TUHOLAISIA KODISSASI, YRITYKSESSÄSI?



**ROTTIEN JA
HIIRIEN TORJUNTA**



**HYÖNTEISTEN
TORJUNTA**



**LUTEIDEN
TORJUNTA**

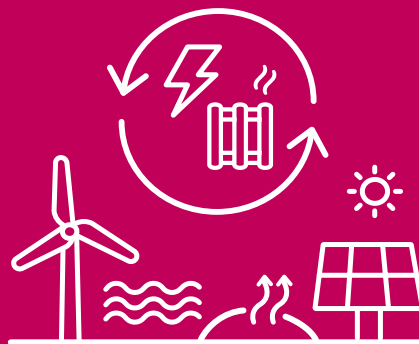
Hoidamme tuholaisten torjunnan huomiota herättämättä, tehokkaasti ja nopeasti!

TUHOLAISTORJUNTAKESKUS OY

020 762 2244

myynti@tuholaistorjuntakeskus.fi
www.tuholaistorjuntakeskus.fi

UUSIUTUVIA ENERGIANLÄHTEITÄ



Meillä on suunnitelma fossiilisista polttoaineista luopumiseen vuoteen 2026 mennessä.

vantaanenergia.fi/fossiiliton

Vantaan Energia

➔ Etäkokous saattaa jopa aktivoida osakkaita osallistumaan yhtiökokouksiin.

ETÄOSALLISTUMISELLA SAADAAN IHMISIÄ OSALLISTUMAAN ENEMMÄN JA AKTIIVISEMMIN YHTIÖKOKOUKSIIN

Koronaepidemia vaikuttaa myös tänä keväänä taloyhtiöiden yhtiökokousten järjestämiseen. Monissa taloyhtiöissä yhtiökokouksissa on hyödynnetty etäosallistumista.

Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies **Niklas Lindberg** on toiminut usean taloyhtiön yhtiökokouksessa puheenjohtajana. Ulkopuolinen puheenjohtaja halutaan paikalle yleensä, jos taloyhtiössä on riitaa, päätöslistalla on vaikeita juridisia aiheita tai taloyhtiö haluaa varmistua tärkeiden päätösten kohdalla siitä, että kokoussäännökset menevät oikein.

Lindbergin kokemukset etäkokouksesta ovat hyviä. Etäosallistumisella saadaan ihmisiä osallistumaan enemmän ja aktiivisemmin yhtiökokouksiin.

– Sanoisin, että jos taloyhtiössä ei ole vielä kokeiltu etäkokouksia, niin liikkeelle on helppo lähteä ainakin silloin, kun yhtiökokouksessa ei ole mitään tavallisesta poikkeavaa tai monimutkaista asiaa päätettävänä.

Huomioi nämä etäkokouksessa

Lindberg kertoo, että etäkokouksessa on tärkeää muistaa sanoa, kuka on äänessä, jotta kaikki tietävät kuka puhuu. Hän myös nostaa esille, että puheenjohtajalle voi olla haastavaa,

kun hän ei näe ihmisten ilmeistä, haluaako joku sanoa vielä jotakin. Ennen kokousta onkin hyvä sopia yhdessä kokouksen säännöistä ja muistuttaa esimerkiksi, että puhutaan yksi kerrallaan. Tällä tavalla kaikkien osallistujien on helppo seurata kokousta niin paikan päällä kuin myös etänä.

– Kannustan ehdottomasti kaikkia taloyhtiöitä rohkeasti kokeilemaan etäkokouksia. Kokemukseni mukaan mitään sellaista ei ole koskaan etäkokouksessa sattunut, että kokousta ei olisi voitu pitää. Pieniä ongelmia on joskus ollut tietotekniikan kanssa, mutta ne on aina saatu ratkaistua.

Esimerkkinä hän kertoo, että kerran tilassa oli liian heikko nettiyhteys. Tämä onkin yksi tärkeä asia, joka pitää huomioida kokousta valmisteltaessa.

Päätöslistalla isoja hankkeita

Taloyhtiön isoja hankkeita saadaan päätettyä myös etäkokouksessa, tästä hyvänä esimerkkinä toimii asunto-osakeyhtiö Vantaan Liljatie 25–27, jossa viime vuonna yhtiökokouksen päätöslistalla oli iso viemäriremontti.

Taloyhtiön puheenjohtaja **Ville Alasmaa** kertoo, että



📍 As Oy Vantaan Liljatie 25–27 piti yhtiökokouksensa huhtikuussa etäyhteyksin, kuten viimekin vuonna. Vasemmalla isännöitsijä Niklas Welin, lisäksi kuvassa on taloyhtiön hallituksen jäsenet Leena Eskola, Ville Alasmaa, Erik Östman ja Mikael Viita.

heidän yhtiössään etäkokoukset ovat sujuneet alusta asti hyvin, mihin on vaikuttanut huolellinen etukäteisvalmistelu. Etäyhteyksien käyttö tuli osalle asukkaista täysin uutena asiana, mutta kaikki olivat todella innostuneita ja oppivat helposti. Tärkeäksi asiaksi etäkokouksessa onnistumisessa puheenjohtaja nimeää harjoituskokouksen ennen ensimmäistä etäyhtiökokousta. Samalla remonttiasiat voitiin käydä rauhassa läpi, jolloin asia oli helppo päättää varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Etäkokouksesta pysyvä toimintamuoto

Kaikki osakkaat ovat olleet yhtä mieltä siitä, että etäkokoukset ovat onnistuneet hyvin heidän taloyhtiössään. Kukaan ei ole kaipaillut paluuta vanhaan kokousmuotoon. Etäkokouksesta on tullut siis heidän taloyhtiölleen pysyvä toimintamuoto ja myös hieman säästöä, kun aiemmin jouduttiin varaamaan ulkopuolinen kokouspaikka yhtiökokousta varten.

Ville kannustaa muitakin taloyhtiöitä etäkokouksiin:

– En näe syytä, miksei taloyhtiö voisi kokeilla etäkokousta.

Ja liikkeelle voi lähteä ensin harjoituskokouksella, kuten me teimme. Hyvä isännöitsijä tukee hallitusta ja taloyhtiötä etäkokouksen järjestämisessä, kuten meidän taloyhtiössämme.

Käytännön vinkkinä Alasmaa kertoo, että varsinaisessa yhtiökokouksessa kannattaa olla kolmas henkilö, joka hoitaa tekniset asiat, jos tulee ongelmia.

– Näin kokouksen puheenjohtaja ja isännöitsijä voivat keskittyä itse kokoukseen.

Heidän taloyhtiössään on tehty niin, että tämä henkilö päivystää taloyhtiön whatsapp-ryhmässä kokouksen ajan ja auttaa osallistujia tarvittaessa.

Osallistujillekin on helpompaa, kun heillä on etukäteen tiedossa, keneltä saa tarvittaessa apua ja että ongelman kanssa ei jää yksin. Myös äänestykseen hallituksen on hyvä varautua ja tehdä suunnitelma sen toteuttamiseksi.

Yhden tärkeän asian Alasmaa haluaa kuitenkin nostaa esille:

– Etäkokous vaatii isännöitsijältä ja hallitukselta hyvää valmistautumista, jotta kaikki sujuu kokouksessa jouhevasti. ❖

TEKSTI: Ann-Mari Sandholm **KUVA:** Joel Alasmaa





Purkaminen säikäyttää, mutta **HYVÄLLÄ PAIKALLA KANNATTAA**

Tontin hyvä sijainti voi pelastaa huonossa kunnossa olevan asunto-osakeyhtiön. Jos rakennukset kaipaavat mittavaa remonttia, voi hyvässä paikassa olla viisaampaa purkaa talot ja rakentaa kokonaan uutta ja vähän enemmän, jos tontti ja kaava sen sallii. Tätä suunnitellaan Uudellamaalla monessa kohteessa, muun muassa Helsingin Pakilassa.

Tilanne ei näyttänyt hyvältä, kun **Anne Risku** muutti lapsineen rivitaloon Pakilassa. Rakennus ei ollut kovin hyvässä kunnossa ja maavaraisessa pohjassa oli merkkejä homeesta. Jo isännöitsijätodistuksesta alkaen näytti siltä, että taloyhtiötä oli hoidettu alimitoitettusti.

Hallituksessa hän sai huomata, että asunto-osakeyhtiön PTS-suunnitelma oli jäljessä. Hallitus teetti kuntoarvion, joka osoitti, että yhtiö vaatii laajan peruskorjauksen. Rakenteet ja järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä ja alapohja homeessa.

Hallituksessa ratkaisua lähdettiin hakemaan vähän perinteisen ulkopuolelta, varsinkin kun oli tiedossa, että pelkästään yhden tai kahden epäkohdan korjaaminen erikseen ei juuri kannata.

– Kun tontille tuodaan joku kone, silloin kannattaa hoitaa useampi kuin yksi asia kerralla, Risku toteaa.

– Vanhan peruskorjaaminen on kallista ja huonosti ennakoitavaa työtä, kun taas uuden rakentamisessa kustannukset ja aikataulu ovat paremmin tiedossa. Haluttu jälki taas saadaan noudattamalla suunnitelmia, Risku lisää.

Niinpä syntyi idea purkaa rakennukset ja hyödyntää se, mikä

väljästi rakennetussa kiinteistössä on arvokkainta, eli sijainti.

– Me olemme tässä Tuusulantien varrella, pääkaupungissa. Tuusulantiestä suunnitellaan kaupunkibulevardia, eli kerrostalotkin olisivat mahdollisia, ja

tänne rakennetaan raitiotie. Kiinteistöjä ei myöskään ole viime vuosina juuri korjattu, joten kenenkään ei tarvitse harmitella, että vasta korjattua aletaan purkamaan. Tilanne ei tämän idean jälkeen näyttänyt kukaan niin huonolta, vaan pikemminkin toiveikkaalta, Risku kertoo.

Muutosvastarintaa tulee aina vastaan

Uuden asukkaan taloyhtiöön tuomaa uutta ajatusta ei tietenkään otettu kovin innokkaasti vastaan, eiväthän suomalaiset muutenkaan ole innolla sijoittamassa rahaa asuntojen ylläpitoon, vaan mieluummin korjataan vasta se, mikä on jo mennyt rikki.

– Toki kun olen ammatiltani isännöitsijä, olen tottunut siihen, että muutosvastarintaa on aina, kun jotain pitää maksaa, Risku kertoo.

– Taloyhtiöissä usein odotetaan remonttien kanssa liiaksi, ja PTS:t ovat koostettu perustuen väärin olettamuksiin, jol-



⬆ – Purkaminen voi kuulostaa hurjalta idealta, mutta uuden rakentaminen on taloudellisempaa, nopeampaa ja suunnitellumpaa, Anne Risku sanoo.



⬆ Vanha rivitalo oli suunniteltu nimenomaan vilkkaan liikenneväylän varrelle, mutta se on päässyt huonoon kuntoon.

loin kiinteistökanta ennättää huonontua. Lopulta edessä on vain tarve peruskorjata koko rakennus.

Risku sai tosin itsekin ehdotuksia, että *"oisko paras, jos sinä itse vaan muuttaisit jonnekin muualle"*.

– Alun melkoisen järkytyksen jälkeen osakkaat, vanhatkin, ovat suhtautuneet ajatukseen pääosin uudismielisesti ja joustavasti, Risku kertoo.

– Tämä on pieni yhtiö ja siksi meillä ei ole varaa esimerkiksi isännöintipalvelujen ostoon.

– Iso yhtiö olisi jatkossa kustannustehokkaampaa ylläpitää; enemmän maksajia toisi esimerkiksi mahdollisuuden hankkia huoltoliike ja isännöitsijä yhtiölle. Pienen yhtiön varat eivät riitä normaalin asunto-osakeyhtiön tarpeisiin (isännöinti, huolto, siivous, jne.), kun korjaukset vanhassa kiinteistössä syövät vastikkeesta suuren osan.

Perustelut purkamiselle ja kokonaan uuden rakentamiselle kuitenkin vahvistuivat, kun pankit eivät suostuneet rahoittamaan pienen taloyhtiön toista vaihtoehtoa, perusteellista korjausta. Se olisi Vahanen-yhtiön tekemän laajan kuntotarkastuksen jälkeen edellyttänyt mittavia korjaustoimenpiteitä. Se olisi maksanut kahdeksalle 95-neliöiselle huoneistolle kullekin noin 2 000 euroa per neliö, Risku toteaa.

– Muutosvastarinta vähitellen murtuu, kun edessä on

euromäärät ja mustaa valkoisella.

Purku ja uuden rakentaminen toisivat jokaiselle nykyiselle osakkaalle uuden ja modernin, kunnossa olevan asunnon ja pienemmät asumiskustannukset.

Uudisrakennuksen suunnittelussa tavoitteita olivat mm. helppohoitaisuus, taloudellisuus ja kestävä kehityksen mukaiset ratkaisut.

Samalla uusi rakennus toimisi itse meluvallina, varsinkin jos vanha meluvalli poistetaan Tuusulantien muuttuessa kaupunkibulevardiksi.

Uudisrakennukset ikkunat suunnattaisiin pääosin länteen, pientaloalueelle päin.

Kerrostalossa voisi lisärakennusoikeutta hyödyntää eniten, mutta myös isompi rivitalokonaisuus tekisi hankkeen kannattavaksi.

– Yhtenä vaihtoehtona laskettiin myös autokatoksen myyminen sijoittajalle tai rakennuttajalle, mutta siitä saatavat tulot eivät olisi riittäneet rahoittamaan välttämättömiä remonttitarpeita, Risku kertoo.

Kolme vaihtoehtoa

Taloyhtiöllä on periaatteessa kolme vaihtoehtoa.

Kun kaavoittaja on lausunut reunahdot, tontti voidaan myy-





☛ Taloyhtiössä suunniteltiin myös autotallin myymistä grynderille, mutta siitä saatavat tulot eivät olisi riittäneet edes välttämättömien korjausten kuluihin.

dä sijoittajalla tai rakennuttajalle, joka purkaa ja rakentaa, ja asukkaat muuttavat muualle.

Toinen vaihtoehto on, että taloyhtiö alkaa itse rakennuttajaksi. Kolmannessa vaihtoehdossa hanke myydään sijoittajalle siten, että nykyiset osakkaat saavat rakennusoikeuttaan vastaan asunnot uusista rakennuksista ja sijoittaja rahoittaa hankkeen myymällä samalla rakentuvat uudet asunnot.

– Kolmannessa mallissa raha ei käytännössä liiku, ja me tulisimme saamaan samalla tavalla asukaspihalliset huoneistot, paremman suunnittelun avulla yhtä monta huonetta pienemmillä neliöillä. Tätä pitäisin parhaana, koska toinen vaihtoehto, jossa lähtisimme itse rakennuttajiksi, olisi työlää, Risku kertoo. Hän myöntää, että jo alkuvaiheen suunnitelmat ovat teettäneet hänellä ja hallituksella melkoisesti töitä.

Taloyhtiöllä on jo katsottuna mahdollisia tahoja, jotka muodostaisivat rahoittajan, rakennuttajan, arkkitehdin ja muiden suunnittelijoiden tiimin, joka osaisi hoitaa koko projektin.

– Toki tarvitaan myös ulkopuolinen valvoja katsomaan taloyhtiön etujen perään, Risku lisää.

Asukkaat ainakin vuodeksi evakkoon

Purkamisen ja uuden rakentaminen pakottaa kaikki asukkaat väistötiloihin noin vuoden ajaksi, riippuen rakentamisen edistymisestä.

– Pelkästään peruskorjaus olisi merkinnyt puolen vuoden evakkoa, joten puoli vuotta pitempi aika ei tee suurta muutosta.

Asia on olennainen mm. siksi, että lapset pyritään pitämään koko ajan omassa koulussaan.

Hankkeen eteneminen on nyt kaupungin ympäristölautakunnan aikatauluista kiinni. Niissä voi mennä vuosia, mutta Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteista on tarkoitus päättää tänä vuonna.

– Olen ymmärtänyt, että kaupunki etenee tässä ripeästi, ja voisimme ehkä kuulla jotain jo syksyllä, Risku kertoo.

Sekin voi vaikuttaa, mitä naapuritonteilla suunnitellaan. Lähitöillä on muitakin 1970- ja 80-luvuilla rakennettuja rivitaloyhtiöitä, joilla on edessään vastaavia haasteita.

– Rivitalomme oli vuonna 1971 malliesimerkki siitä, millaisen rivitalon voi rakentaa moottoritien viereen. Uusi rakennus voisi olla esimerkkikohde myös naapureille, mil-laista pienkerrostaloa voi rakentaa uusin vaatimuksin lähelle kaupunkibulevardia 2020-luvulla, Risku ehdottaa. ❖

TEKSTI JA KUVAT: Pekka Virolainen

Lakimuutoksen tavoite:

Toimivampi ja tiiviimpi kaupunki

Aiemmin asunto-osakeyhtiön oli päätettävä rakennusten purkamisesta yksimielisesti. Nykyisin 4/5 määräenemmistö tietyin edellytyksin riittää, kun lakimuutos purkavasta uusrakentamisesta tuli voimaan vuonna 2019.

Hanketta vastustava osakas voi kuitenkin vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Lakimuutoksen perusteluissa todetaan, että purkavaa uusrakentamista voivat hyödyntää erityisesti kasvavien kaupunkiseutujen 1960–1980-luvuilla rakennetut taloyhtiöt, joilla on edessä laajoja peruskorjauksia. Hankkeiden kannattavuus riippuu muun muassa yhtiön rakennusten kunnosta, sijainnista, lisärakennusoikeuden määrästä ja arvosta sekä pysäköintiratkaisuista.

Purkava uusrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä ja laskee infrastruktuuri- ja liikku-miskustannuksia ja liikenteen päästöjä. Rakennuskannan uusimisella ratkaistaan huonolaatuisten rakentamisen ongelmia ja tehdään ekologisempia rakennuksia.

Purkava uusrakentaminen on myös erityisesti pääkaupunkiseudulla merkittävä keino vastata asuntotuotantotarpeeseen. Esimerkiksi Helsinki suunnittelee, että 40 prosenttia uusista asunnoista tehdään lisärakentamisena.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueiden kokonaisvaltaisen kehittämisen, parantaa tuottavuutta ja kohentaa rapistuvien alueiden identiteettiä ja imagoa. ❖

Aiheesta lisää: oikeusministerio.fi/purkava-uusrakentaminen



MIKA HEIKKILÄ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kuntavaaleissa päätetään myös asumiskuluista

Kesäkuun kuntavaaleissa valituksi tulevat tekevät paljon päätöksiä myös asumisen kustannuksista, koska he ovat päätöksentekijöinä kuntien omistamissa vesi-, jätehuolto- ja energiayhtiöissä. He ratkaisevat, kuinka suurta voittoa kunta yhtiön omistajana tavoittelee eli kuinka korkeiksi esimerkiksi lämmöstä, vedestä tai jätehuollosta perittävät maksut muodostuvat.

Kuntakohtaisesti määräytyvät kiinteistön-pitokustannukset ovat kuntalaisten kannalta eräänlaisia piiloveroja, jotka lankeavat maksettaviksi kaikille samansuuruisina maksajan tulotasosta riippumatta. Näin on asia myös kiinteistöveron kohdalla.

Kiinteistöveroon on syytä toivoa kuntapäätäjiltä malttia, että ei korotettaisi monin paikoin jo ennestään korkeita asumisen ja kiinteistönpidon kustannuksia. Kiinteistönomistajan kustannukset vaikuttavat väistämättä myös vuokralaisen maksamiin kustannuksiin, joten asia koskee jokaista kuntalaista.

Monopolia tai määräävää markkina-asemaa ei saa käyttää asiakkaiden rahastamiseen yhtään enempiä kuin on pakko. Jos edellä mainittuja palveluja tuottava yhtiö ryhtyy keräämään ylisuuria voittoja ja jakamaan kunnalle veroäyriä

korvaavaa osinkovirtaa, ollaan sekä periaatteen- lisesti että toiminnallisesti metsässä.

Hinnoittelu tulee toki rakentaa siten, että tarvittavat investoinnit ovat mahdollisia. Tämä tarkoittaa kohtuullista tuottoa, mutta kunnan talouden kestävyysvaje tulee paikata muilla keinoilla. Tärkein perustelu piiloverotuksen estämiselle on se, että kunnan veronmaksajat eivät ole

yhtä kuin yhtiön asiakas-kunta. Otetaan esimerkiksi kaukolämpö. Läheskään kaikki kunnan asukkaat eivät missään kunnassa ole kaukolämpöasiakkaita. Siksi tästä palvelusta kerät- tävät osingot eivät kohdistu

Kunnan veronmaksajat eivät ole yhtä kuin yhtiön asiakaskunta.

kunnan veronmaksajiin tasaveroisesti. Lähihistoria on kuitenkin karu. Kaukolämmön hinta on Kiinteistöliiton indeksitalovertailun mukaan noussut vuodesta 2010 vuoteen 2020 Suomen TOP 10 -kaupungeissa 46 prosenttia ja Helsingissä huimat 68 prosenttia. Saman 10 vuoden jakson aikana kaukolämpöyhtiöt ovat tuloutta- neet omistajakaupungeilleen satoja miljoonia osinkoina.

Nousseiden palvelumaksujen lisäksi myös suoraan asumiskuluja nostava kiinteistövero on kaksinkertaistunut TOP 10 -kaupungeissa 10 vuoden aikana. Tällainen asumisen hintaa tasaisesti nostava kehitys ei saa jatkua. ❖

*Aiheesta lisää: Katso Kiinteistöliiton kuntavaalivideo
www.kiinteistoliitto.fi/kuntavaalit/mistakuntapaattaa/*



Asiantuntija tutuksi

Niklas Lindberg

Juridinen apu tulee usein todella tarpeeseen

Liian moni kerrostalossa asuva ajattelee asuvansa hotellissa, harmittelee Kiinteistöliitto Uusimaan kaksikielinen juristi Niklas Lindberg, joka toivoisi yhä nuorempien asukkaiden osallistuvan taloyhtiönsä päätöksentekoon.

Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen Niklas, Kiinteistöliitto Uusimaan kaksikielinen juristi. Asun erittäin mukavassa kaksiossa Sture-nimisessä taloyhtiössä Vallilassa, jonka korttelin laajuinen rakennus valmistuessaan vuonna 1926 oli kuulemma Helsingin suurin rakennus. Olen Sturen hallituksessa.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Kun olin auskultoisissa Helsingin käräjäoikeudessa, kuulin paljon hyvää kiinteistöalan liittoyhteisöstä samaan aikaan auskultoivalta kollegalta, joka oli virkavapaalla Suomen Kiinteistöliitosta. Kollega suosittelee, että hakisin nimenomaan Kiinteistöliitto Uusimaalle töihin. Kun Kiinteistöliitto Uusimaa pian auskultointini päätyttyä haki uutta juristia, päätin ottaa hakemuksen sisään, sillä minulla sattui silloin juuri sopivasti olemaan työpaikan vaihto mielessä. Kollegani neuvo osoittautui todella hyväksi, sillä Kiinteistöliitto Uusimaan toimiston yhteishenki on erittäin hyvä, ja olen viihtynyt erinomaisesti.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Yhtiö- ja sopimusoikeus ovat kiinnostaneet erityisesti aina opiskeluaikojista saakka. Nykyisessä työssä pidän eniten sen vaihtelevuudesta, laajasta tehtäväkentästä sekä siitä, että pääsee aidosti auttamaan ihan tavallisia ihmisiä heidän taloyhtiöidensä monenmoisten juridisten ongelmien ratkaisemisessa. Usein tuntuu siltä, että apu tulee todella tarpeeseen, mikä tuntuu tietysti mukavalta.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Yhdyn usein toistettuihin toiveisiin siitä, että osakkaat osallistuisivat aktiivisemmin taloyhtiöiden yhtiökokoksiin ja hallituksiin saataisiin enemmän nuoria sekä erilaisista taustoista tulevia mukaan. Olisi lisäksi mielestäni hyvin suotavaa, että tietämys asunto-osakeyhtiöiden toimintaperiaatteesta ja säännöksistä kohenisi koko väestön tasolla, sillä tällä hetkellä liian moni kerrostalossa asuva ajattelee asuvansa hotellissa, ja rivitalossa asuvat puolestaan mieltävät asuntonsa omakotitaloksi.

Mihin käytät vapaa-aikaasi?

Olen siitä harvinaislaatuinen ruotsia puhuva juristi, että en purjehdi taikka pelaa golfia tai tennistä. Vapaa-ajallani harrastan jalkapalloa sekä penkkiurheilemalla että pelaamalla puulaakidivarissa, muuta kuntoilua sekä kulttuuria laajasti sen eri muodoissa. ♦

TEKSTI: Marika Sipilä
KUVA: Erkkä Malkavaara

Jag betjänar medlemsbolagen även på svenska. Telefonrådgivning, kortare skriftliga utsagor, ändringar av bolagsordningen, ordförande vid bolagsstämman osv.





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**



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 kiinteistöhoitoon 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

NOPEASTI, LUOTETTAVASTI JA AMMATTITAITOILLA



JokaRak Oy

Rakentamisen kokemusta vuodesta 1984

- » Rivitalot koko- tai osaurakointina
- » Autokatokset ja -tallit
- » Roskakatokset
- » Varastotilat
- » Elementti asennukset
- » Taloyhtiöt
- » Ullakkoasunnot
- » Saneeraukset ja laajennukset

Josu Schauman puh. 050 409 1009 | josu.schauman@jokarak.fi
Katso lisää: www.jokarak.fi



Vihertehokkuusmääräyksillä ja hulevesien hallinnalla

ESTETÄÄN MYÖS KIINTEISTÖJEN TULVAVAHINKOJA

Hulevesimaksut ovat puhuttaneet kiinteistön-omistajia siitä lähtien, kun vuonna 2014 voimaan tullut lakimuutos tuli voimaan. Lakimuutos oikeutti kunnat perimään hulevesimaksun sade- ja sulamisvesien poistokustannuksista kiinteistöjen omistajilta. Se on ärsyttänyt erityisesti omakotiasujia siellä missä erillinen maksu on otettu käyttöön.



↑ Sadevesi pitää johtaa pois rakennuksen vierestä, mutta vesiä voidaan hyödyntää tontilla esim. viherrakentamisessa.

Useimmissa kunnissa hulevesistä maksetaan jätevesimaksun yhteydessä. Pääkaupunkiseudulla hulevesistä laskuttaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, joka vastaa hulevesien viemäroinnistä.

Sade- ja sulamisvesien käsittely aiheuttaa kunnille kustannuksia, jotka kerätään joko erillisenä maksuna tai katetaan perinteiseen tapaan vesilaitosten perimällä jätevesilaskutuloilla.

Uudisrakentamisessa kaava- ja sen jälkeisen rakennuslupavaiheen vihertehokkuusmääräyksillä pyritään osittain ennaltaehkäisemään hulevesien syntyä, kun hulevedet viivytetään tai imeytetään jo paikan päällä.

Vihertehokkuusmääräykset ja hulevesien hallinta vähentävät kiinteistöihin kohdistuvia tulvariskejä. Hulevesiäiheet tonteilla tuottavat myös vihreää ja monipuolista ympäristöä. Tulvavahinkoihin verrattuna ennakoon varautuminen on



↑ Hulevesialtaat voivat olla hyvinkin monipuolisia kasvillisuudeltaan ja siten myös rakennusten arvoa lisääviä.

edullista. Erityisesti läpäisevien pintojen muuttaminen asfaltiksi jälkikäteen voi aiheuttaa suuria vahinkoja tontilla, kun hulevesien viivytysmitoitusta ei ole laskettu asfaltin mukaan.

Vihertehokkuuslaskurilla vehreämpään ympäristöön

Kaupunkien tiivistyessä ne pitävät sisällään entistä enemmän rakennettuja kovia pintoja, kuten asfalttia, betonia ja rakennusten kattoja, jotka eivät läpäise vettä. Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi kaavoitukseen on kehitetty työkalu, vihertehokkuuslaskuri, jonka avulla voi laskea vettä läpäisevien elementtien suhteen tontin pinta-alaan. Laskuri on käytössä tai testauksessa ainakin kymmenessä kaupungissa, mm. Helsingissä, Jyväskylässä, Vantaalla ja Turussa.

Vantaalla vihertehokkuutta on laskettu asemakaavoituksen yhteydessä vuodesta 2017 alkaen. (Kivistössä tehtiin testilaskelmia v. 2015).

Vuoden 2020 lopulta lähtien kaikissa asemakaavoissa edellytetään vihertehokkuuden toteutuminen, ja se tarkistetaan myös rakennuslupavaiheessa.

Vihertehokkuus ja hulevesien viivytystarve lasketaan tontin tai korttelin pihasuunnitelmasta Excel-pohjaisella iWater-laskurilla.

Puut, pensaat ja muu kasvillisuus, myös kattokasvillisuus, sekä pinnoitteet painotetaan eri tavoin, ja kaikkiaan 36 elementin kokonaisuus määrittää vihertehokkuusluvun ja syntyvien hulevesien määrän laskettavalla alueella.

Vihertehokkuuden tavoitearvo on erilainen eri maankäyttömuodoilla. Vihertehokkuus lasketaan pihasuunnitelmasta, eniten vihertehokkuutta vaaditaan asuintonteilla, kertoo Vantaan kaupungin kaavoituksen maisema-arkkitehti **Elina Ekroos**.

– Laskurin avulla on helppo tarkistaa pihasuunnitelman ratkaisujen vihertehokkuus ja löytää vaihtoehtoisia ratkaisuja halutun tason saavuttamiseksi, Ekroos sanoo.



📌 Sadevesi pitää johtaa pois rakennuksen vierestä, mutta vesiä voidaan hyödyntää tontilla esim. viherrakentamisessa. Kuva: Pekka Virolainen

Kasvillisuutta lisäämällä saa enemmän pisteitä kuin esimerkiksi läpäisemättömillä pinnoilla, ja maanvaraiset pihat (vastakohtana kansipihat) ovat suositeltavia, koska ne ovat pitkäikäisempiä ja niihin voidaan istuttaa myös suureksi kasvavia puita. Kasvikattojen avulla saadaan myös lisää vehreyttä, Ekroos muistuttaa.

– Vihreää pintaa tiivistyvissä kaupungeissa tarvitaan ihan jo ihmisen ja luonnon hyvinvoinnin takia, Ekroos lisää.

Kaupungistuminen ja ilmastomuutos taustalla

Berliinissä alun perin kehitetty laskentatapa on saavuttanut suosiota ympäri maailmaa. Sen taustalla on globaalin kaupungistumisen ohella toinen megatrendi, ilmastomuutokseen varautuminen. Kun säätilan ääri-ilmiöt tulevat lisääntymään, rankkasateita tulee enemmän.

Jos hulevettä päätyy kerralla liikaa jätevesiviemäriin, hulevesiviemäreiden kapasiteetti ei riitä, jolloin syntyy tulvimista kaduille ja kiinteistöille.

– Uutisista olemme saaneet nähdä veden vievän mukanaan kokonaisia kiinteistöjä, mutta meillä sääilmiöt eivät onneksi ole niin rajuja, Ekroos toteaa.

Vihertehokkuuteen liittyvässä keinovalikoimassa kiinteistönomistajia on eniten arveluttanut viherkatot ja osin myös seinien suositeltu käyttö viherpintana.

Kattopintoja halutaan hyödyntää myös aurinkoenergian tuottamiseen.

Kiinteistönomistajat ovat karttaneet kasvikattoja muualla kuin huoltorakennuksissa mahdollisten kosteusriskien takia, mutta Ekroosin mukaan nykyisin niiden rakentamiseen ja ylläpitoon on saatavilla pätevää ohjeistusta. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVA:** Elina Ekroos

Millä korvata kurturuusu?



📌 Vieraslaji kurturuusun poistoon on aikaa vielä vuosi.

Vieraslajiksi määritelty, kaupunkiolosuhteissa hyvin viihtyvä yleinen koriste- ja peitekasvi kurturuusu pitää kitkeä pois ensi vuoden aikana. Se leviää tehokkaasti ja on monin paikoin syrjäyttänyt alkuperäistä kasvistoa. Kiinteistönomistajan tai haltijan on poistettava kasvi alueeltaan 1.6.2022 mennessä.

Ekroos ei sano suoraan, millä kurturuusu pitäisi korvata, koska vaihtoehtoja on useita riippuen kasvuolosuhteista.

– Ylipäänsä monipuolinen kasvillisuus on tärkeää. Kukkivat pensaat ja puut – myös suureksi kasvavat, jos on tilaa – ovat hyviä, mutta paikka, maaperä ja ilmasto-olosuhteet lopulta ratkaisevat, mikä on paras korvike juuri kurturuusulle. Tuijan sijaan on myös useita muita havupensaita!

– Ja lopuksi: isoilla puilla on hyvät kertoimet laskurissakin! ❖

KIRKKAASTI PAREMPAA VETTÄ!

Bauer Solutions Oy on erikoistunut tuotteissaan innovatiiviseen, kemikaalittomaan vedenkäsittelyyn, joka säästää rahaa, energiaa ja ympäristöä. Sähkömagneettisen vedenkäsittelylaitteen käyttö lämmitys- ja käyttövesijärjestelmissä minimoi korroosion ja ehkäisee kerrostumien synnyn sekä mahdollistaa merkittävän energiansäästön.

Bauer-vedenkäsittelylaite soveltuu käytettäväksi kaikille putkimateriaaleille uusissa ja vanhoissa käyttökohteissa. Vahvistamme parhaillaan myyntialueitamme ja parannamme palveluiden saatavuutta. Kysy lisää!



bauer
solutions

Bauer Solutions Oy | Lämmittäjänkatu 6, 00880 Helsinki | www.bauersolutions.fi | Mikko Timonen | Puh. 040 900 7651 | mikko.timonen@bauersolutions.fi



**LÄMMITÄ
LUOTETTAVASTI
JA BUDJETOI
ENNUSTETTAVASTI
KIINTEÄHINTAISELLA
KAUKOLÄMMÖLLÄ.**

KYSY AINA HELENILTÄ

helen.fi/kiinteahintainen-kaukolampo



SAISIKO OLLA...

luotettava ja laadukas kattoremontti?

Meiltä se onnistuu. Toteutamme kattoremontit vankalla kokemuksella ja nopealla aikataululla. Siksi sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kattoremonttiensa toteuttajaksi.



Pyydä tarjous kattoremontista
www.kattokeskus.fi

Kattokeskus

Puh. 010 2290 190
www.kattokeskus.fi

Uusimaa - Pirkanmaa - Varsinais-Suomi - Keski-Suomi - Pohjois-Savo



RALA
PÄTEVYYS

**Luotettava
Kumppani**



**Muovi-
pakkauksille
mukautuva**

**Sopii myös
pieniin
taloyhtiöihin**

**Kierrätä
kaikkia
7 jätelajia**



Jätelain muuttuessa **Molok mukautuu**

**Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan
ja varaa ilmainen kartoituskäynti**

Henrik Lahti 040 7403 400 / henrik.lahti@molok.com
Markku Laxman 040 4188 804 / markku.laxman@molok.com

Lue lisätietoa jätelaista:
www.molok.com/fi/blogi/ajantasainen-jatelaki

MOLOK®
www.molok.fi





JARI VIRTÄ
rakennustekninen kehityspäällikkö
tekniikan tohtori,
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kylpyhuoneremontti edellyttää ammattitaitoa

Kylpyhuone remontoidaan yleensä taloyhtiön putkiremontin, osakasmuutostyön tai kosteusvauriokorjauksen yhteydessä.

Kylpyhuoneremontin laajuudesta ja sen sisällöstä riippuu, miten paljon yhteistyötä tehdään viranomaisten, arkkitehdin, kuntotutkijan tai eri alojen suunnittelijoiden kanssa. Kuka tahansa ei osaa suunnitella ja korjata kylpyhuoneita, ja hanke on hyvä valmistella huolellisesti.

Hankkeeseen ryhtyvän on ensitöikseen selvitettävä kylpyhuoneen nykytila, kuten rakenteet, materiaalit ja vauriot. Jos kohteessa tehdään purkutöitä, on lisäksi varmistettava, etteivät purettavat rakenteet sisällä asbestia tai muita terveydelle haitallisia aineita. Hankkeeseen ryhtyvän on myös selvitettävä, tarvitaanko hankkeeseen viranomaislupaa.

Suunnittelija esittää suunnitelma-asiakirjoissa korjaustyölle asetettavat laatuvaatimukset ja urakoitsijane tarkastukset, mittaukset, kokeet ja muut toimet, joilla laatuvaatimukset saavutetaan ja dokumentoidaan. Kylpyhuoneremontissa on suotavaa käyttää sertifioituja tuotteita, koska niiden soveltuvuus märkätiloihin on todennettu tyyppikokeiden avulla.

Kylpyhuoneremontteja tekevien märkätilan vedeneristäjien ja märkätilatöiden valvojen pätevyyden voi todentaa esimerkiksi Eurofins Expert Service Oy:n myöntämällä henkilösertifikaatilla.

Palveluntuottajien kanssa laaditaan aina kirjallinen sopimus. Sopimusasiakirjoissa voidaan edellyttää, että märkätilan vedeneristäjät ja märkätilatöiden valvojat hyödyntävät märkätilatöihin laadittuja mallipöytäkirjoja tai vastaavia. Maksuttomat mallipöytäkirjat löytyvät Eurofins Expert Service Oy:n verkkosivustolta.

Kylpyhuoneremontin aikana tehdään erilaisia tarkastuksia ja katselmuksia, joista pidetään tarkastusasiakirjaa. Näitä voivat olla esimerkiksi aloitus-, purku-, pohja-, vedeneristys- ja loppukatselmus.

Korjausrakentamisen luonteeseen kuuluu, että korjaustyöhön laadittuja suunnitelmia voidaan joutua muuttamaan työn edetessä. Esimerkiksi kylpyhuoneen rakenteiden kunto voi osoittautua oletettua huonommaksi purkutöiden jälkeen. Korjaustyön aikana pidettävät työmaakokoukset ja katselmukset ja niissä sovitut suunnitelmamuutokset ovatkin tärkeä osa korjaussuunnittelua.

Ennen vedeneristystyötä tarkastusasiakirjaan

kirjataan ainakin lämpötila, alustan kosteuspitoisuus, alustan tasaisuus, puhtaus, kallistukset, läpivientien sijainti ja

kynnysratkaisut. Nestemäisiä vedeneristeitä käytettäessä on riittävän kuivakalvonpaksuuden saavuttaminen vedeneristeen toimivuuden kannalta ensisijainen edellytys. Kuivakalvonpaksuus on tuotekohtainen ominaisuus, joten minimivaatimus on aina tarkistettava tuoteselosteesta, työohjeesta tai sertifikaatista. Kuivakalvonpaksuus todennetaan luopilla vedeneristeestä irrotetuista koepaloista ja dokumentoidaan sovitulla tavalla.

Remontin jälkeen työtilat, kulkureitit ja piha-alueet siivotaan ja jätteet kuljetaan pois sopimuksen mukaisesti. Kaikki suunnitelma-, työselostus-, sopimus-, tarkastus- ja valvonta-asiakirjat liitetään työmaakansioon ja luovutetaan kohteen vastaanottotarkastuksessa.

Miten varmistat kylpyhuoneremontin onnistumisen?

- Vedeneristykseen tekee ammattitaitoinen sertifioitu märkätilojen vedeneristäjä.
- Vedeneristykseen valvoo ja tarkastaa ammattitaitoinen märkätilatöiden valvoja.
- Käytetyt märkätilatuotteet ovat sertifioituja.

Nämä kaikki voi tarkistaa osoitteesta: sertifikaattihaku.fi ❖



Kylpyhuoneen purkutöy voi aiheuttaa muutostarpeita laadittuihin suunnitelmiin. Kuva: Fira Palvelut Oy

Neuvonta



VILLE HOPSU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Mitä autopaikalle saa pysäköidä?

Autopaikat voivat olla osakkaan hallinnassa tai taloyhtiön hallinnassa. Yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista ja näiden paikkojen luovuttamisesta osakkaiden ja asukkaiden käyttöön päättää taloyhtiö. Kun taloyhtiön hallinnassa olevia autopaikkoja annetaan asukkaiden käyttöön maksua vastaan, syntyy autopaikan käyttäjän ja yhtiön välille vuokrasuhde.

Välillä syntyy erimielisyyttä siitä, mitä autopaikalla voidaan pysäköidä ja voidaanko vuokrasopimus irtisanoa virheellisen käytön perusteella. Asunto-osakeyhtiölaki ei anna siihen vastausta.

Asiaa voidaan lähestyä käyttötarkoituksen kautta ja siitä näkökulmasta, että autopaikka lienee tarkoitettu ajoneuvon pysäköintiin. Ajoneuvolaissa *moottorikäyttöisellä ajoneuvolla* tarkoitetaan autoa, moottoripyörää, mopoa, kolmi- tai nelipyöräistä L-luokan ajoneuvoa, traktoria, moottorityökonetta ja maastoajoneuvoa. Näin ollen esimerkiksi peräkärryn tai asuntovaunun ym. säilyttäminen autopaikalla on kiellettyä ja täyttää irtisanomisperusteen. ❖

Neuvonta



SANNI NUUTINEN
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Miten tupakointikieltoa haetaan?

Tupakoinnin rajoittaminen taloyhtiöissä perustuu harvoin yksimielisyyteen. Tupakkalain nojalla taloyhtiöllä on mahdollisuus hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä huoneistoihin, huoneistoparvekkeille sekä -pihoille. Yksittäinen osakas ei tällaista hakemuslomaketta voi täyttää, vaan kieltoa hakee aina taloyhtiö. Aloite tupakointikiellon hakemiseksi voi kuitenkin yhtiön johdon lisäksi tulla osakkaalta. Päätöksen tupakointikiellon hakemisesta tekee yhtiökokous enemmistöpäätöksellä.

Ennen tupakointikiellon hakemista taloyhtiön on kuultava huoneistojen haltijoita. Se tapahtuu toimittamalla viimeistään kaksi viikkoa ennen päätöksentekoa osakkaille,

vuokralaisille ja muille vastaavan oikeuden perusteella tilaa hallitseville tieto hakemuksen perusteista sekä ohjeet huomautusten esittämiseen. Kuuleminen on keskeinen osa prosessia, minkä takia siinä on suositeltavaa käyttää kuulemislomaketta. Varsinaisen hakemuslomakkeen yhtiökokouksen jälkeen voi täyttää isännöitsijä tai hallitus. ❖

Lomakkeet ja muut ohjeet tupakointikiellon hakemiseen löydät Kiinteistöliiton sivuilta: www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi/lakitietoa/tupakointikielto

Säästöjä lämpöpumpulla ja kiinteistöautomaatiikalla

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

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

Ratkaisu

Kohteeseen asennettiin Costella Oy:n toimesta Multiheater Evi 25 kW ilmalämpöpumppu, sekä 500 litran Austria Email Siss hybridivaraaja väliläpiolla ja sisäisellä käyttövesivaraajalla. Multiheater EVI 25 lämpöpumppu valikoitui kohteeseen sen helpon asennuksen ja etähallintajärjestel-

män vuoksi. MH Evillä on myös varsin hyvä hinta / teho suhde.

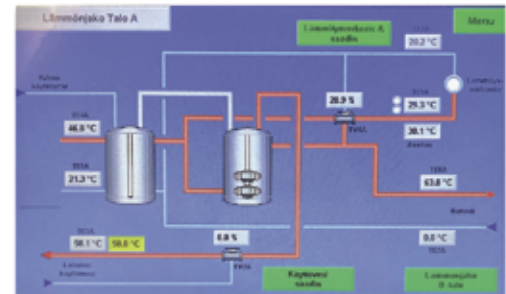
Austria Email Siss varaajalla saadaan lämpöpumpulle puskurivesitilavuutta ja käyttöveden esilämmitys. Vanha varaaja jäi osaksi järjestelmää. Kokonaisvaltaisena ratkaisuna myös lämmitysjärjestelmän putkikytkentöjä järkeistettiin Costellan toimesta. Koko järjestelmää ohjaamaan asennettiin Easy Control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

Etähallinnan etuja

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



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



web valvomo

Costella = Laitteet + Osaaminen
= Ratkaisu

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

Costella Oy

www.costella.fi



Multiheater EVI 25 ilmalämpöpumppu



MARIA FORSBLOM
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Ilmalämpöpumpusta helpotusta helteisiin

Kun aurinko kevään edetessä lämmittää yhä enemmän, voi ilmalämpöpumpun hankkiminen olla houkutteleva ajatus. Ilmalämpöpumpun asennukseen taloyhtiössä liittyy kuitenkin muutama juridinen mutta, jotka tulee huomioida ennakoon.

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain mukaan muutostyöoikeus hallitsemassaan huoneistossa, mutta huoneiston ulkopuolelle ulottuviin töihin tarvitaan yhtiön lupa. Koska ilmalämpöpumppuasennus edellyttää läpivientejä ulkoseinärakenteisiin, ei asennus ole osakkeenomistajan muutostyöoikeuden piirissä.

Yhtiön lupa tarvitaan siitä huolimatta, vaikka ulkoyksikkö asennettaisiin osakkeenomistajan huoneistoon kuuluvalle piha-alueelle tai parvekkeelle. Ulkoyksikön asentaminen vaatii läpiviennin yhtiön julkisivuseinään. Kun työ kohdistuu yhtiön hallinnassa olevaan seinärakenteeseen, sitä ei voi tehdä ilman yhtiön lupaa. Näin katsottiin myös korkeimman oikeuden ratkaisussa vuodelta 2013 nro 2183. Tosin tulkintaa koetellaan lähitulevaisuudessa uudelleen, koska korkein oikeus on myöntänyt valitusluvan Turun hovioikeuden ratkaisulle (S18/1476) koskien osakkeenomistajan muutostyöoikeuden laajuutta.

Ilmalämpöpumpun asennus ei näkemysmme mukaan ole ainakaan tällä hetkellä osakkeenomistajan muutostyöoikeuden piirissä, ja yhtiö voi vapaasti päättää luvan antamisesta lupaehtoineen. Kun yhtiössä harkitaan ilmalämpöpumpun asentamista koskevien lupien myöntämistä, on asia suositeltavaa viedä yhtiökokouksen päätettäväksi. Tämän jälkeen hallitus voi käsitellä osakkeenomistajien lupapyyntöjä. Luonnollisesti lupia annettaessa on otettava huomioon myös viranomaisen asettamat vaatimukset ja ohjeet.

Vaikka yhtiössä olisi tehty periaatepäätös osakkeenomistajan oikeudesta asentaa ilmalämpöpumppu, tulee osakkeenomistajan ilmoittaa asennustyöstä yhtiölle, eikä töitä saa aloittaa ennen kuin yhtiö on käsitellyt ilmoituksen. Kun yhdelle osakkeenomistajalle on

myönnetty lupa ilmalämpöpumpun asentamiseen, on yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti seuraavallekin vastaavassa asemassa olevalle myönnettävä lupa samansisältöisenä.

Yhtiökokous voi joko asennuslupaa koskevan periaatepäätöksen yhteydessä päättää lupachdoista tai valtuuttaa hallituksen päättämään luvan tarkemmista ehdoista.

Yhtiön ja osakkeenomistajan välillä ilmalämpöpumppuasennuksen pelisäännöistä voidaan sopia ilmalämpöpumppujen asentamista koskevassa sopimuksessa. Siinä

tulisi huomioida mm. se, mihin ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö asennetaan, miten kondenssivedet johdetaan pois sekä osakkeenomistajan kunnossapitovastuu asennuksesta. On myös huomioitava, miten

sopimus siirretään sitomaan osakkeiden uutta omistaja, jos huoneisto myydään.

Yhtiön kunnossapitovastuu rajoittuu asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ns. yhtiön perustasoon, jolla tarkoitetaan yhtiön alkuperäistä taikka yhtiön myöhemmän korjaushankkeen yhteydessä valitsemaa tasoa. Jos ilmalämpöpumppu asennetaan osakkeenomistajan muutostyönä, vastaa huoneiston kulloinenkin osakkeenomistaja siten jo asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuusäännöksen perusteella ilmalämpöpumppuasennuksen kunnossapidosta, ellei yhtiön yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

Vastuu ilmalämpöpumppuasennuksen mahdollisista vahingoista ei siirry osakkeenomistajalta seuraavalle osakkeenomistajalle, vaan se on aina aiheuttajakohtaista. Osakkeenomistajan vastuusta on suositeltavaa sopia tai määrätä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä on myös mahdollista määrätä osakkeenomistajalle kuuluvasta lakia laajemmasta kunnossapitovastuusta. ♦

Kun yhdelle osakkeenomistajalle on myönnetty lupa, on seuraavalle hakijalle myönnettävä lupa samansisältöisenä.



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



Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös patteriverkoston ongelmiin ja käyttöveden pistevuotojen ennaltaehkäisyyn.

"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

ONKO TEILLÄ VIEMÄRIT KUNNOSSA?

Pyydä tarjous vaivattomasta kuntotutkimuksesta!

Muista myös muut Deleten palvelut:

- Salaojien puhdistukset ja kuntotutkimukset
- Viemärien puhdistukset ja avaukset
- Kaivojen ja erottimien tyhjennykset
- Julkisivujen puhdistukset ja töhrynpöistöt
- Eristeiden ja maan suurtehoimuroinnit ja -puhallukset
- Vahinkopalvelut ja vahinkosaneeraukset

**Päivystys
24 h**

p. 010 656 1000

www.delete.fi

Huomioitavia asioita

ILMALÄMPÖPUMPUISTA

Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** on vastannut lukuisiin neuvontapuheluihin, jotka liittyvät osakkaan asennuttamaan ilmalämpöpumppuun taloyhtiössä. Aiheen ja laitteiden yleistyessä julkaistiin vuonna 2019 Suomen Kiinteistöliiton opas **Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla**, jota myös Hännikäinen oli kirjoittamassa. Selvitimme, mitä asioita neuvontainsinööriltä eniten kysytään.

Miten toimia, jos osakas haluaa asentaa ilmalämpöpumpun?

Ensiksi mietitään, mitä päätöksiä taloyhtiössä tarvitsee tehdä, jotta osakas saa ylipäättään asentaa laitteen. Soitto Uusimaan juristille antaa eväät alkuun sekä ohjeet, miten toimia. Näistä juristin ohjeista on oma kirjoitus tämän lehden lakipalstalla sivulla 35.

Seuraavaksi pohditaan itse asennusta, mahdollista valvontaa ja sopimusta osakkaan ja yhtiön välillä. Myös kunnossapidon vastuut halutaan tarkkaan määritellä, ja on syytäkin näissä yksittäisissä osakasmuutostöissä. Juristilta löytyvät vastaukset myös edellä mainittuihin asioihin. Mitä tulee asennukseen, on ammattilaisella asia yleensä hallussa, sekä myydyin laitteen tyyppihyväksynnät ja asentamista vaativat kylmäaine- ja sähköasennuspatvyydet kunnossa.

Mitä teknisiä asioita tulisi huomioida?

Tärkeintä on huolehtia, että kondenssivesi saadaan hallitusti poistettua, eikä se jää esimerkiksi parvekkeen lattialle kostuttamaan rakenteita tai jäätymään.

Toisena vaarana on, että läpiviennit seinässä on tehty huonosti ja jätetty huolittelematta. On myös tärkeää selvittää, mihin laitteen voi asentaa ja miten. Siksi taloyhtiön antamat ohjeistukset sijoittelusta ja seinärakenteiden materiaalin

vaikutuksesta asennuspaikkaan tulisi olla tiedossa.

Yleensä ilmalämpöpumput asennetaan kerrostalon parvekkeella sisäpuolelle suojaan ja kaiteen yläpinnan alapuolelle. Näin asennettuna laite ei vaadi viranomaislupaa. Muuten tarvittava lupahakemus on osakkaan vastuulla.

Hallituksella on oikeus valvoa ilmalämpöpumpun asentamista. Tämä on tapauskohtaista ja suositellaan, jos laite tai sen asentaja herättävät hallituksessa epäilyjä.

Mistä ongelmista kysellään neuvonnassa?

Eniten puheluja tulee siitä, että koneesta tulevan veden poisjohdaminen ei ole toteutunut tarvittavalla tavalla. Usein käy myös ilmi, että laitetta on käytetty talvella lämmitykseen. Jos näin tehdään, muodostuu parvekkeen lattialle helposti jäätä, jolloin liukastumisvahingot ja parvekkeen vauriot ovat mahdollisia.

Lasitetulla parvekkeella ongelmaa on aiheutunut siitä, että laitteen ollessa päällä eivät parvekelasit ole olleet auki. Tällöin parvekkeelle muodostuu liikaa lämpökuormaa, joka voi taas vahingoittaa yhtiön rakenteita.

Itse asennuksissa esiintyy harvoin ongelmia, koska taloyhtiön lupa vaatii asennuspöytäkirjan ja pätevän asentajan. Enemmän toivomisen varaa on tyylivirheissä/estetiikassa ja seinän läpiviennin huolittelussa, jos työtä ei malteta tehdä huolella loppuun asti.

24h
päivystys

Vuoden jokaisena
päivänä

09 428 93 180

EIKÖ HISSI NOUSE VINTILLE ASTI?
*Meiltä hissien huolto ja korjaus
ammattitaidolla*

www.lift24.fi

Meiltä myös nosto-ovet!

Lift**24**

TALOYHTIÖISSÄ

Onko ilmalämpöpumpuista olemassa harhaluuloja?

Kyllä on. Eniten luullaan, että laitteen ulkoyksikön ääni-haitta tulee humisevasta tuulettimesta, mikä voi haitata naapureita. Tämä on väärä luulo. EU-alueelle asennettavat, tyyppihyväksytyt ja myynnissä olevat laitteet eivät aiheuta tämänkaltaisia äänihaittoja.

Sen sijaan mahdollinen äänihaitta tulee kompressorin aiheuttamasta runko-äänestä tai tärinästä. Tämä tulee esille erityisesti kevytrakenteisessa puuseinässä. Seinäasennuksessa tulee käyttää äänen- tai tärinänvai-mennuksen kumeja tai mieluum-min parvekelaatan päällä olevaa asennuskehikkoa. Tiiliseinä tai betoni ei aiheuta samankaltaista runkoääniongelmia. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

➔ Parvekelasit eivät saa olla kiinni ilmalämpöpumpun ollessa päällä, muistuttaa neuvontainsinööri Jari Hännikäinen.



Muistilista ILP:n asennukseen

1. Taloyhtiön tulee tehdä päätös luvan antamisesta ilmalämpöpumpun asentamiselle.
2. Hallituksen tulee käsitellä osakasmuutosilmoitus ja antaa lupa jokaiselle asennukselle erikseen.
3. Julkisivuun tehtävän asennuksen luvanvaraisuus tulee tarkistaa rakennusvalvonnasta.
4. Asentajan ja laitteen tulee täyttää kaikki vaadittavat tyyppihyväksynnot ja pätevyydet.
5. Laitteesta tuleva vesi on ohjattava pois parvekkeelta – hallitusti.
6. Parvekelasit EIVÄT SAA olla kiinni koneen ollessa päällä.
7. Laitteen kennojen puhdistus on osakkaan vastuulla ja siitä tulee huolehtia. Puhtaus on elintärkeää laitteen toiminnalle.



Asbestipurkutytöt asiantuntevasti

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



Yhdistys tiedottaa



📞 Jäsensihteerit Anne Suomi 09 1667 6208 ja Niina Majamaa 09 1667 6204 vastaavat niin puhelimitse kuin sähköpostilla.

Jäsensihteerit palveluksessasi

Kiinteistöliitto Uusimaassa on kaksi jäsensihteeriä **Niina Majamaa** ja **Anne Suomi**. Jäsensihteerit vastaavat asiakaspalvelusta ja jäsenrekisterin tietojen päivittämisestä. Sihteerit vastaavat mielellään, jos sinulla on kysyttävää yhdistyksen palveluista tai on ongelmia niiden käytössä. Lähetä silloin sähköpostia osoitteella uusimaa@ukl.fi.

KALENTERI

Yhdistyksen koulutukset järjestetään vallitsevassa tilanteessa ainakin syyskuuhun asti vain webinaareina. Kaikki tulevat webinaarikoulutukset löytyvät listattuna yhdistyksen sivuilta www.ukl.fi oikealla kohdasta tapahtumat.

Kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliitto järjestää useita webinaarikoulutuksia lähes viikoittain. Nämä löytyvät myös edellä mainitulta sivustolta.

KOULUTUSTEN TALLENTEET

Koulutustilaisuuksien luentoaineistot sekä webinaaritallenteet julkaistaan jäsensivuilla kohdassa Tilaisuuksien aineistot.

Suomen Kiinteistöliiton järjestämien tilaisuuksien aineistot (jos eivät ole tallenteita) löytyvät myös jäsensivuilta kohdasta Webinaarit. Jäsen-sivuille pääset suoraan yhdistyksen aloitussivulta www.ukl.fi vasemmalta kohdasta siirry jäsensivuille.

Jäsenrekisteritiedot ajan tasalla – nopeuttaa puhelinpalvelua

Jäsenpalvelumme on tarkoitettu isännöitsijälle, hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille sekä toiminnan-tarkastajalle.

Puhelinneuvontamme on käytetyimpiä palveluitamme. Kun soitat puhelinpalveluumme, tarkastamme ensimmäiseksi, että sinut on merkitty jäsenrekisteriimme taloyhtiön vastuuhenkilöksi eli johonkin edellä mainituista rooleista. Vasta sen jälkeen sinut yhdistetään asiantuntijalle.

Jos jäsenrekisterimme ei ole ajan tasalla, sinut yhdistetään jäsensihteerille, joka päivittää tiedot. Jäsensihteeri yhdistää sinut asiantuntijalle.

Puhelinneuvonnan nopeuttamisen lisäksi jäsenrekisterin tietojen ajantasaisuus on tärkeää myös siksi, että laskut, uutiskirjeemme ja Suomen Kiinteistölehti löytäisivät perille. Kun meillä on tiedossa vastuuhenkilöiden sähköpostit, pystyy kyseinen henkilö myös rekisteröitymään jäsensivujemme käyttäjäksi. Kannattaa antaa meille myös sähköpostiosoite. Emme jaa tietoja mainostarkoituksiin.

Yhteystietoja voi päivittää jäsensivujen www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/ kautta. Ensimmäisellä kerralla tulee rekisteröityä käyttämällä taloyhtiön jäsennumeroa ja omaa sähköpostia. Sen jälkeen kirjautumiseen riittää sähköposti ja salasana. Jäsensivuilta voit tarkistaa mitä tietoja taloyhtiöstä on jäsenrekisterissämme ja tarvittaessa muuttaa ja päivittää niitä.

Jäsenyys kannattaa

Asiantuntijapalveluja jäsentalojen hallituksille ja isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille.

Puhelinneuvonta

**Kuka vastaa kylpyhuoneen kosteusvauriosta?
Miten taloyhtiössä päätetään sähköautojen latauspisteistä?
Joutuvatko kaikki osakkaat maksamaan yhden asunnon rikkoontuneesta ikkunasta?**

Maksuton puhelinneuvonta lakiasioissa sekä rakennus- ja lvi-tekniikassa auttaa taloyhtiöitä monissa kysymyksissä.

Koulutus

**En päässyt koulutukseen, mutta aihe kiinnostaa.
Löytyvätkö koulutusmateriaalit jostain?**

Webinaaritallenteet ja koulutuksen kirjalliset materiaalit löytyvät jäsensivuilta.

Viestintä

Mistä saa tietoa tulevista lakimuutoksista?

Sähköiset uutiskirjeet, Kiinteistölehdet ja jäsenten nettisivut jakavat tietoa ja kertovat alan ajankohtaisista muutoksista.

Toimeksiannot

Yhtiöllämme on tarve päivittää yhtiöjärjestys ajan mukaiseksi. Miten se onnistuu?

Asiantuntijat tarjoavat maksullisia toimeksiantoja, kuten lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset ja katselmukset.

Tutustu!

ukl.fi/jasenyys



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

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

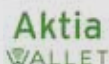
Koma on kytkettävissä kaiken merkkisiin ja ikäisiin pesukoneisiin, kuivausrumpuihin, mankeleihin jne.

► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.



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