

# Kiinteistölehti UUSIMAA

2/2025

*Pankkien vaatimukset*

## TALOYHTIÖIDEN RAHOITUS KRIISISSÄ?

Ilmalämpöpumppu -  
tehokas ratkaisu  
sääntöjä noudattaen

Ryhmäkorjaushanke - Miksi  
tällaiseen kannattaa lähteä ja mitä  
hanke käytännössä tarkoittaa?

Hissin jälkiasennus  
lisää esteettömyyttä  
ja asumismukavuutta

# Tiedätkö miten valtava putkiremontti tehtiin Lady Gagan megakartanoon?



Kai se iso oli. Ei meillä ole hajuakaan.

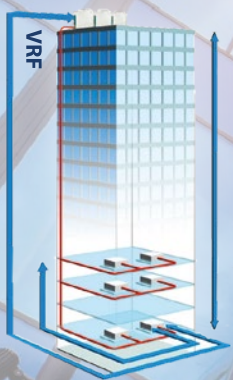
Sen kuitenkin tiedämme, että Tapiolan Lämmön kiinteistönhoitajat ja isännöitsijät tekevät meidän ihan tavallisten suomalaisten asumisesta helppoa – koko PK-seudulla.

tapiolan lämpö 

## FUJITSU

### Fujitsu tarjoaa kustannustehokkaat ratkaisut kiinteistöjen jäähdytykseen sekä lämmitykseen.

Laajasta valikoimasta löytyy yksittäisten lämpöpumppujen lisäksi isommat VRF- ja multilaiteet. Yhdellä ulkoyksiköllä voidaan toteuttaa useampien sisäyksiköiden kokonaisuuksia. Tutustu lisää tuotteisiimme verkkosivuillamme.



TEHOKKAAT RATKAISUT!

5  VUODEN TAKUU

  
www.eurovent-certification.com  
www.certiflash.com



JÄÄHDYTYS ILMA-LÄMPÖPUMPUT ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT VRF-JÄRJESTELMÄT MULTI SPLIT

 KlimaTherm

Huurrekuja 1  
04360 Tuusula

Puh: 020 741 2222 myynti@klima-therm.com www.klima-therm.com

# Viisas korjaa oikeaan aikaan

Jokainen kiinteistö on yksilö ja vaatii omanlaistaan ylläpitoa. Sijainti vaikuttaa säärasitukseen ja hyvä tai huono rakennustyö sekä laadukkaat tai heikot rakenteet muuten käyttöikänsä. Fakta on kuitenkin se, että pääosin rakenneosat ja materiaalit tunnetaan niin hyvin, että jo yksin ajan kulumisen perusteella osataan ennakoida korjaustarpeen todennäköisyyttä. Ainakin se tiedetään, milloin korjaustarvetta on syytä selvittää tarkemmin. Silti ajoittain törmää henkilöihin, jotka eivät riittävästi hahmota kiinteistön olevan kuin mikä tahansa tekninen laite, jolle pitää tehdä huoltoja ja joskus vaihtaa myös osia.

**E**nnakoiva ja oikea-aikainen korjaaminen säästää paitasi vahingoilta myös ylimääräisiltä kustannuksilta. Jos esimerkiksi katto tai putket vuotavat jo säännöllisesti ja ovat lähellä käyttöikänsä päätä, on jokainen niiden korjauksiin käytetty euro rahanhukkaa. Jos vasta monien vuotovahinkojen jälkeen aletaan suunnitella korjaustoimia, ollaan pahasti myöhässä. Esimerkiksi linjasaneerauksen tyypillinen läpimenoaika ensimmäisestä ajatuksesta viimeiseen laattasaumaan on helposti 2–3 vuotta, joskus enemmänkin. Ja kiireellä tehden ei tahdo tulla hyvää.

Suunnitteluun ja hyvien tekijöiden löytämiseen kuluu aikaa ja myös taloyhtiön sisällä pitää ehtiä tehdä rauhassa tarvittavat päätökset sekä hallituksessa että yhtiökokouksessa. Usein myös erillisten info- ja keskustelutilaisuuksien pitämiseen olisi löydettävä aikaa, jotta koko hanke sujuu kitkatta.

## Ajan toinen ja kolmas ulottuvuus

Ajalla on merkitystä myös toisessa suhteessa. Kun rakennusmarkkina on kuuma, tekijöitä on vaikea löytää ja hinnat ovat korkealla. Kun taas kysyntää ei ole paljon, löytyy tekijöitä paremmin ja myös hinnoissa voidaan tulla

vastaan. Korjaushankkeen suunnittelun ja rakentamisen kilpailuttaminen itsessään on taitolaji, jossa ammattitaitoinen isännöitsijä on usein kullan arvoinen. Myös asiansa osaava hallitus voi hoitaa kilpailutuksen tyylikkäästi ja usein päädytään yhteistyöhön. Miten kilpailutus sitten hoidetaan, tärkeintä on käyttää hyvän teknisen osaamisen omaavaa projektipäällikköä heti alusta alkaen kaikissa isommissa urakoissa.

Ajan kolmas ulottuvuus tulee vastaan hyvin yleisen virheen kautta. Jos tarvittavia peruskorjauksia siirretään monta kertaa periaatteella ”kyllä se vielä muutaman vuoden kestää” ja hankkeita alkaa olla jonossa useampia, voi käydä niin, ettei mihinkään enää saada rahoitusta. Näitä tilanteita on nyt alkanut tulla vastaan myös Uudenmaan alueella, valitettavasti.

Pitkäjänteinen suunnittelu ja tekeminen niin teknisten kuin taloudellistenkin asioiden osalta on paras tae asuntovarallisuuden arvonsäilymiselle. Oikeaan aikaan korjaaminen on suurta viisautta.



**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.  
6. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto



Painotuote  
4041 0820

**Julkaisija** Kiinteistöliitto Uusimaa

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy

**Päätoimittaja** Mika Heikkilä

**Tuottaja** Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Samuli Lahtinen

**Ilmoitusmyynti** Ilmoitusmyynti Mediatomisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290,

timo.hyvonen@dorimedia.fi, Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi ja

Lasse Heikura, 050 353 6738, lasse.heikura@dorimedia.fi

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

**Ilmoitusaineistot** aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi

**Osoitteenmuutokset** uusimaa@ukl.fi

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

**Osoitelähde** Suomen Kiinteistölehdien tilaajarekisteri

**Tietosuojaseloste:** [www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste](http://www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste)





# INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI



**Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa  
arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla**

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

**Pyydä esittely vaikka Teams-etäkokouksena**

**Insinööri-isännöinti Oy**

**www.i-i.fi**

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

## Korkosuoja taloyhtiön lainalle.

Taloyhtiön lainalle myönnettävä korkosuoja helpottaa sekä taloyhtiön että asukkaan talouden suunnittelua. Rahoitusvastikkeet pysyvät sovitulla tasolla ja joustoa löytyy niin ylimääräisiin osakassuorituksiin kuin tarvittaessa lyhennysvapaisiin. Lue lisää [op.fi/yritykset/asiakkuus/taloyhtiöt](https://op.fi/yritykset/asiakkuus/taloyhtiöt) tai varaa aika lähimpään Osuuspankkiin 0100 05151.

Taloyhtiön korkosuojauksen tarjoaa OP Yrityspankki Oyj. OP Ryhmän 010- ja 020-yrityksnumerot: Normaali paikallisverkkomaksu (pvm) tai kotimaisen matkapuhelinoperaattorin hinnaston mukainen matkapuhelinmaksu (mpm).

## Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 2/2025

**3** Pääkirjoitus

**AJANKOHTAISTA**

**5** Ajassa

**ARTIKKELIT**

**10** Taloyhtiöiden rahoitus



**14**

**14** Ilmalämpöpumppu sääntöjä noudattaen

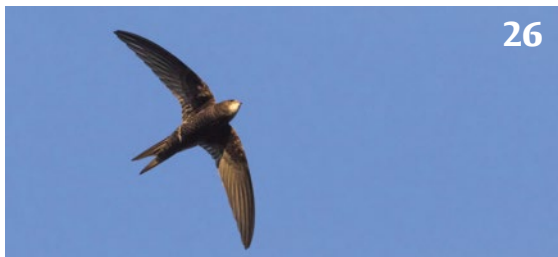
**16** Hulevedet ja pihasuunnittelu

**20** Ryhmäkorjaushanke – mistä on kyse?

**22** Hissien jälkiasennus lisää mukavuutta

**26** Tervapääskyt ja korjaushankkeet vastakkain

**26**



**28** Pihapuuhat – mikä on sallittua?

**30** Vakuutuskorvauksista eri tilanteissa

**EDUNVALVONTA**

**19** Mikä muuttuu vaalien jälkeen?

**ASIAANTUNTIJALTA**

**29** Isoa kustannusrallia Uudellamaalla

**33** Lakipalsta: Suunnitelmallisuus kannattaa

**ASIAANTUNTIJA TUTUKSI**

**32** Marika Sipilä

**NEUVONTA**

**34** Asioita yhtiökokoukseen ja pihagrillaus

**KOLUMNIT**

**37** Hallitustoiminnan sietämätön keveys

**38** Yhdistys tiedottaa

## Yhdistykselle uusi puheenjohtaja

Yhdistyksen vuosikokous 26.3.2025 valitsi hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle. Jatkokaudelle valittiin Katariina Haigh, Kari Homanen, Arto Krootila ja Olli-Veikko Kurvinen. Uusina hallitukseen valittiin Kirsi Suopelto ja Katariina Sorvanto.

Hallituksen järjestäytymiskokouksessa puheenjohtajaksi valittiin yhdistyksen historian ensimmäinen naispuheenjohtaja, Katariina Haigh. Hän on koulutukseltaan arkkitehti ja hänen työraansa on mahtunut monipuolisesti tehtäviä kaupunginarkkitehdin virasta hankekehitysjohtajan tehtäviin Asuntosäätiössä. Tällä hetkellä hän työskentelee Lento-rata Oy:n hankekehitysjohtajana.

Haigh on ollut Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksessa vuodesta 2019 ja varapuheenjohtajana vuodesta 2021. Lisäksi hän toimii Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöalan koulutuskeskuksen sekä neljän asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön hallituksissa.



## Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistuksesta ja säädöstä saatavilla uusi RT-kortti

Kiinteistöjen ilmanvaihtojärjestelmien ylläpitoon, puhdistukseen ja säätöön on maaliskuussa julkaistu uusi, ajantasaistettu RT-kortti (RT 103806), joka korvaa vanhat asiasta julkaistut kortit.

Sisäilman hyvällä laadulla on suora vaikutus terveyteen, hyvinvointiin, työtehoon ja oppimiseen. Toimiva, puhdas ja huollettu ilmanvaihto on

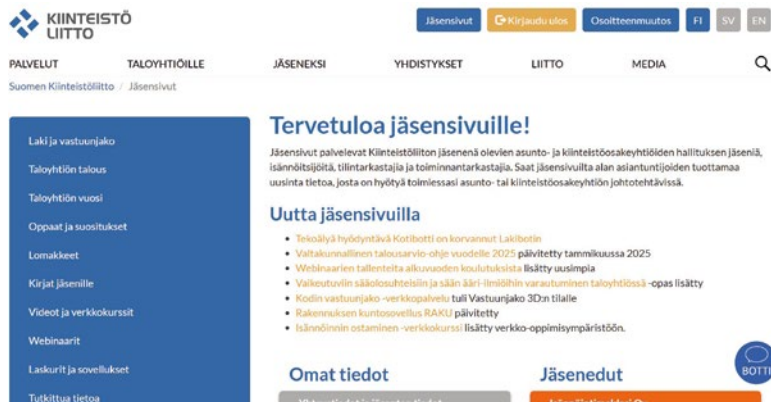
hyvän sisäilman perusta. Rakennuksessa olevaa ilmanvaihtojärjestelmää tulee puhdistaa ja säätää säännöllisesti koko sen elinkaaren ajan. Laissa ei ole ilmanvaihtojärjestelmien puhdistuksille määrävälejä. Pelastuslaki kuitenkin vaatii, että ilmanvaihtojärjestelmän ylläpidosta on huolehdittava.

RT-kortti on suunnattu kiinteis-

tön omistajille ja ilmanvaihtojärjestelmien kunnosta vastaaville. Rinnakkaiskorttina toimii RT 103807 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja ilmapintojen säätö. Urakoitsijan ohje. RT-kortin voi hankkia muun muassa Rakennustietosäätiön verkkokaupasta.

[www.rakennustietokauppa.fi/sivu/ryl-rt-ohjekortit/](http://www.rakennustietokauppa.fi/sivu/ryl-rt-ohjekortit/)

## Oletko hyödyntänyt jäsensivuja?



Tiesitkö, että sinulla hallituksen jäsenenä ja isännöitsijänä on käytettävissä taloyhtiön toimintaa kattavasti käsittelevät jäsenisivut. Vain rekisteröityminen jäsennumerolla riittää.

Löydät sivuilta webinaariemme tallenteet viime vuosilta ja voit katsoa niitä, kun aihe tulee ajankohtaiseksi. Uusimpia tallenteita ovat yhtiön korjaushankkeet, isännöinnin ja taloyhtiön yhteistyö sekä yhtiökokoukset.

Löydät sivuilta myös erilaisia maksuttomia verkkokursseja sekä OTO-isännöitsijän työkalupakin ja uuden hallituksen jäsenen tietopankin. Erilaiset kullannarvoiset oppaat ja ohjeet ovat myös saatavilla maksutta.

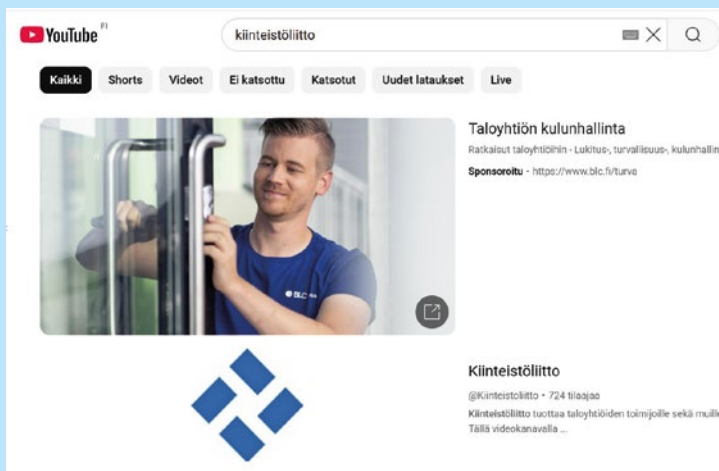
*Tervetuloa jäsenisivujen käyttäjäksi.*

## Kiinteistöliiton jäsenwebinaareja julkaistu liiton Youtubessa

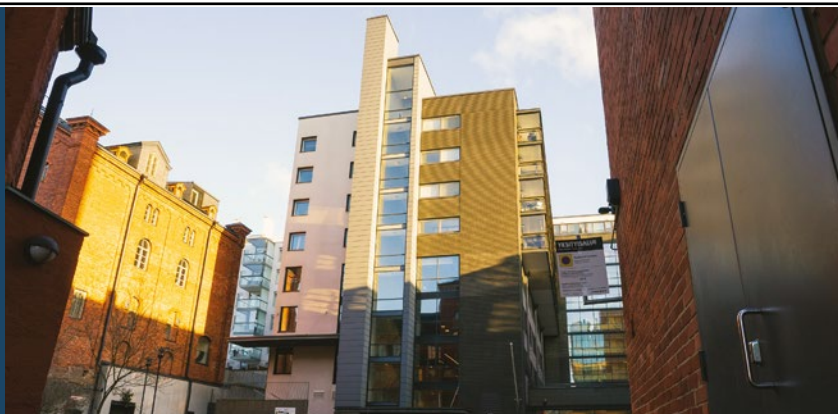
Suomen Kiinteistöliitto on avannut vuoden 2024 loka-joulukuun webinaarit avoimeen käyttöön Kiinteistöliiton YouTube-kanavalla. Aiheita ovat:

- Talouden seuranta ja suunnittelu taloyhtiössä
- Lämmitystapamuutokset taloyhtiössä
- Kameravalvonta taloyhtiössä
- Osakasisännöinti
- Vastuullisuus taloyhtiössä
- Kuntoarviosta kunnossapitotarveselvitykseen

Löydät webinaarit helposti osoitteesta [youtube.com/@Kiinteistoliitto/videos](https://www.youtube.com/@Kiinteistoliitto/videos)



**LÄMMÖN TALTEENOTTO  
MAALÄMPÖ  
KOKONAISTOIMITUS  
HUOLTOPALVELUT  
TUOTTOTAKUU JA  
5 VUODEN TÄYSTAKUU**





## Kevään Taloyhtiö- tapahtuman materiaalit saatavilla Kiinteistölehden verkkosivuilla

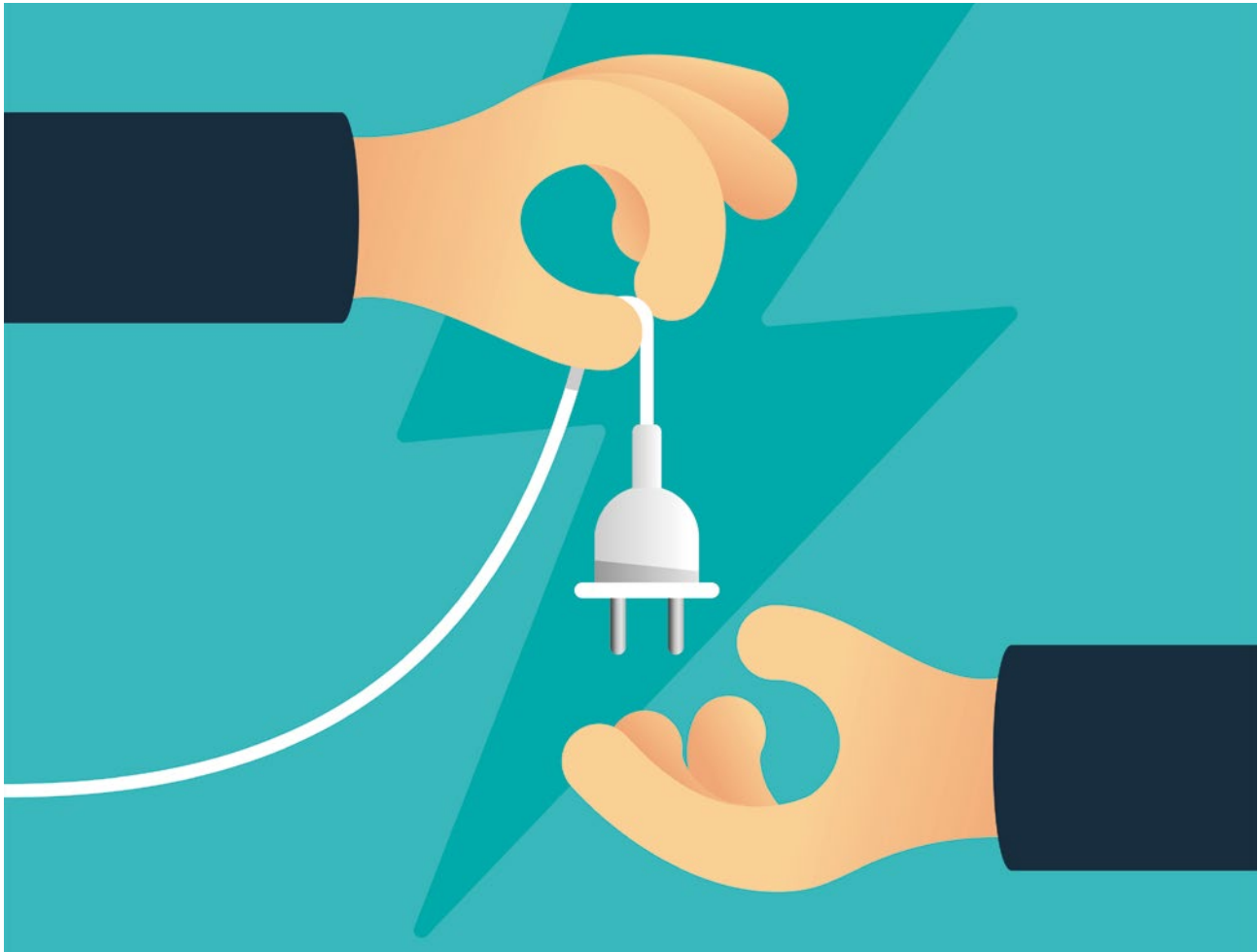
29.4. järjestetyn Taloyhtiötapahtuman esitysmateriaalit löytyvät Kiinteistölehden verkkosivuilta osoitteesta [kiinteistoilehti.fi/taloyhtiotaapahtuma/esitykset](https://kiinteistoilehti.fi/taloyhtiotaapahtuma/esitykset). Huhtikuun tapahtumassa vieraili ennätysyleisö, Yli 1 900 kävijää. Messuosastojen lisäksi tapahtumassa oli kaksi koulutussalia sekä tietoiskulava mukana oleville yrityksille. Keynote-puhujana oli **Henkka Hyppönen**.



## Tilavarusteet jokaiseen huoneeseen

Kylpyhuonevarusteet  
Esteettömyysvarusteet  
Tuulikaappimatot  
Parvekematot  
Ilmoitustaulut  
Koulu- ja päiväkotivarusteet





## Uudenmaan taloyhtiöistä lähes puolella on kiinteähintainen sähkösopimus

Aalto-yliopiston diplomityön aineistoksi tehtyyn kyselyyn vastasi maaliskuussa 2025 yli 400 Uudenmaan alueen taloyhtiötä. Vastaajayhtiöistä kiinteähintaisessa sähköso-  
pimuksessa oli 48 prosenttia ja pörssisähkösopimuk-  
sessa 28 prosenttia. Loput 24 prosenttia vastaajista oli  
eri tavoin yhdistelmä- tai vaihtuvahintaisten sopimusten  
piirissä.

Sopimustyyppien valinnassa selvästi tärkeimmäksi te-  
kijäksi nousi edullinen hinta, mutta myös hinnan vakaus

sekä sopimuksen helppous noteerattiin tärkeiksi.

Kyselyssä kysyttiin myös, oliko taloyhtiössä selvitetty  
mikä sopimusmalli olisi yhtiölle pitkällä aikavälillä sopivin.  
Asiaa itselleen selvittäneiden yhtiöiden osalta oltiin yli  
kaksinkertaisella todennäköisyydellä pörssisähkösopi-  
muksessa.

Kyselyn tuloksista kerrotaan tarkemmin myöhemmin,  
kun asiaa käsittelevä diplomityö valmistuu.

### Isännöinnin kilpailuttaminen



**ISÄNNÖINTIMEKLARI**  
[www.isannointimeklari.fi](http://www.isannointimeklari.fi)

Peruspalvelusta  
**20 % ALENNUS**  
Kiinteistöliitto Uusimaan  
jäsenille!

### Uusintasaumaukset



**Jänkhä**  
— SAUMAUS —

Tilakatu 4, 15810 Lahti  
Timo Romppanen  
puh. 0400 840 931  
[www.jankhasaumaus.fi](http://www.jankhasaumaus.fi)

# Hei taloyhtiön hallitus!

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

Jäsentaloyhtiön päättäjänä saat:

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

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

**96 % jäsenistämme suosittelee Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyyttä.**



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

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

**Lisätietoa jäsenpalveluista: [ukl.fi/palvelut](https://ukl.fi/palvelut)**

# Taloyhtiöiden rahoitus: pankkien vaatimukset ja osakkaiden vastuu korostuvat



*Rahamarkkinoiden jatkuva epävarmuus, korkojen nousu ja alueellinen hintakehitys ovat muuttaneet taloyhtiöiden rahoitusympäristön perusteellisesti. Vielä muutama vuosi sitten taloyhtiöiden lainansaanti oli suhteellisen suoraviivaista: pankit suhtautuivat yhtiöihin tasavertaisina, ja rahoitusta järjestyi, ellei yhtiössä ollut jotain poikkeavaa.*

**N**yt tilanne on toinen. Pankit ovat alkaneet tunnistaa yhtiöiden välisiä eroja entistä tarkemmin, ja taloyhtiöiden on pystyttävä osoittamaan vahva taloudellinen ja hallinnollinen kyvykyys ennen kuin lainapää-tös syntyy.

OP Uusimaan pankinjohtaja **Janne Koivuniemen** mukaan jopa pääkaupunkiseudulla on tullut vastaan tilanteita, joissa rahoitusta ei voida myöntää, vaikka kyseessä olisi sijainniltaan ja rakennusteknisesti kohtalaisen hyvä yhtiö.

- Hyvin hoidetulle taloyhtiölle rahoitus yleensä järjestyy, mutta se ei ole enää itsestäänselvyys. Pankit joutuvat tekemään valintoja, ja tarkastelu on yksityiskohtaisempaa kuin aiemmin, Koivuniemi sanoo.

- Raha kyllä liikkuu, jos maksukyky ja vakuudet ovat kunnossa. Mutta kaikki hakijat eivät enää täytä näitä ehtoja, Danske Bankin **Ville Roihu** kuvaa tilannetta suoraan.

Roihun mukaan ongelma ei siis ole siinä, etteivätkö pankit haluaisi rahoittaa hankkeita, vaan siinä, että osa taloyhtiöistä ei yksinkertaisesti enää täytä peruskriteerejä. Syitä tähän on monia, mutta keskeisiä ovat alueelliset erot asuntojen arvoissa, hoitamattomat korjaustarpeet ja heikko hallinto.

Roihu muistuttaa, että suomalaiset taloyhtiöt ovat edelleen pankkien näkökulmasta sinänsä kiinnostavia rahoituskohteita. Niiden riskit ovat hajautettuja ja maksuhistoria on ollut hyvä. Ongelmia syntyy kuitenkin, kun yhtiön nykyinen ja tuleva korjausvelka yhdistyy aiempiin lainoihin ja epävarmaan maksukykyyn. Pankin näkökulmasta tärkeintä on se, että taloyhtiöllä on selkeä näkemys tulevista hankkeista ja niiden vaikutuksista talouteen.

- Monet ongelmat ovat itse aiheutettuja: huonoa päätöksentekoa, päättämättömyyttä ja suunnitelmien puutetta, Roihu sanoo.

Koivuniemen mukaan pankin näkökulmasta hyvän taloyhtiön tunnistaa kolmesta asiasta: kunnossapidon suunnitelmallisuudesta, tasapainoisesta taloudesta ja hyvästä hallinnosta. Näiden kolmen pilarin varaan rakentuu uskottava lainahakemus.

- Kyse ei ole siitä, että hallituksessa pitäisi olla diplomi-insinöörejä, vaan siitä, että asioita selvitetään ja suunnitellaan pitkällä aikavälillä, hän sanoo.

### **Pitkän tähtäimen suunnittelu auttaa**

Koivuniemi suosittelee jopa 10–15 vuoden kunnossapitolatenterin laatimista, jossa arvioidaan tulevat remontit, niiden kustannukset ja ajoitus. Tämä auttaa arvioimaan, kuinka rahoitus vaikuttaa osakkaiden vastikkeisiin, ja antaa myös osakkaille mahdollisuuden suunnitella omaa talouttaan.

Pankki voi kuitenkin kieltäytyä rahoituksesta, jos esimerkiksi useampaa suurta remonttia on lykätty tai niitä kasaantuu samalle ajanjaksolle. Tällöin kustannukset voivat nousta osakkaille kohtuuttomiksi, ja taloyhtiön maksukyky kyseenalaisuu. Toinen yleinen syy rahoituksen epäämiseen on alueellinen epäsuhta.

Jos esimerkiksi alueen asuinneliöhinta on 2 000 euroa ja remontit aiheuttavat yli 1 000 euron lisäkustannuksen neliötä kohden, saattaa syntyä tilanne, jossa pankki ei näe rahoitusta vakuusarvoltaan perusteltuna. Lisäksi ongelmia aiheuttavat negatiivinen hoitokate, vastikerästit tai alijäämäinen talous.

Sekä Koivuniemi että Roihu nostavat esiin pankkien kiristyneet lainaehdot. Kun riskit kasvavat, näkyy se laina-ajassa ja marginaalissa. Laina-aikoja lyhennetään, ja korkomarginaalit voivat nousta. Roihu painottaa, ettei laina-aikaa tulisi valita vanhasta tottumuksesta. Esimerkiksi 100 000 euron laina jaettuna 30 osakkaalle tarkoittaa noin 3 300 euroa osaketta kohden, olettaen osakemäärät kaikilla samoiksi. Jos laina-aika on 20 vuotta, maksuosuus on alle parikymppiä kuukaudesta.

- Kymmenen vuoden laina-aika ei olisi merkittävästi kalliimpi, mutta vapauttaisi yhtiön aiemmin seuraaviin remonteihin, hän huomauttaa.

### **Tee kustannukset ymmärrettäviksi**

Roihu peräänkuuluttaa myös taloudellisen viestinnän selkeyttä.

- Tutkimusten mukaan vain 19 prosenttia suomalaisista ymmärtää taloyhtiöasiakirjat ilman apua, hän sanoo ja ehdottaa niin kutsuttua maitopurkkimallia: kaikki taloudelliset





Yhtenä ratkaisuna Roihu näkee ryhmäremontit, joissa esimerkiksi samanikäiset 70-luvun lähiöt toteuttavat hankkeita yhdessä. Tämä vähentää kustannuksia, lyhentää haitta-aikaa ja mahdollistaa tehokkaamman urakoiden kilpailutuksen.

tiedot tulisi pystyä esittämään sellaisella tavalla, jotka ovat kaikkien ymmärrettävissä.

- Tämä maksaa sinulle kahdeksan maitopurkkia kuussa – silloin päätöksenteko on helpompaa ja ymmärrys lisääntyy.

Vastikkeiden maksukuri on myös muuttunut. Koivuniemen mukaan osakkaiden on ymmärrettävä, että maksun säntillisuus vaikuttaa koko yhtiön talouteen ja pankkien silmissä uskottavuuteen. Jos maksamattomuudesta ei ole seurauksia, myös muiden osakkaiden maksuhalukkuus voi rapautua ja taloyhtiön maine kärsii. Tämä on erityisen huolestuttavaa tilanteessa, jossa korkojen nousu on jo valmiiksi horjuttanut yhtiön taloutta.

### Katse peiliin ajoissa

Taloyhtiöiden on nykyisin katsottava entistä tarkemmin peiliin ennen rahoituksen hakemista. Molemmat asiantuntijat suosittelevat aloittamaan lainaneuvottelut jo hankesuunnitteluvaiheessa.

- Jos lainoitettavuus selviää liian myöhään, suunniteluun saatetaan käyttää turhaan aikaa ja rahaa, Koivuniemi muistuttaa.

Roihu puolestaan huomauttaa, että jos kaikki remontit osuvat viiden vuoden sisään, niiden pilkkominen ei auta, vaan nostaa kustannuksia.

Yhtenä ratkaisuna Roihu näkee ryhmäremontit, joissa esimerkiksi samanikäiset 70-luvun lähiöt toteuttavat hankkeita yhdessä. Tämä vähentää kustannuksia, lyhentää haitta-aikaa ja mahdollistaa tehokkaamman urakoiden kilpailutuksen.

## Osakkaiden on ymmärrettävä, että maksun säntillisuus vaikuttaa koko yhtiön talouteen.

- Ryhmäremontti vaatii epäsuomalaista käytöstä, kuten naapureille puhumista, Roihu naurahtaa.

Myös osakasrahoitus on kasvussa: joissain tapauksissa osakkaat ovat sitoutuneet jopa seitsemännumeroisiin summiin ennen hankkeen alkamista.

Tulevaisuutta ajatellen molemmat asiantuntijat ennustavat taloyhtiöiden välisen eriytymisen

syvenevän. Roihu jakaa yhtiöt kolmeen ryhmään: niihin, jotka kykenevät kehittämään ja ylläpitämään kiinteistöään, niihin, jotka selviävät ylläpidosta, ja niihin, jotka eivät kykene kumpaankaan. Muuttoliike ohjaa tätä kehitystä, kun ihmiset seuraavat töitä ja palveluita, mutta kasvavia alueita on rajallisesti. Koivuniemi puolestaan ei usko, että rahoitus-tilanne helpottuu lähivuosina.

- Valmistautumista ja läpinäkyvyyttä tarvitaan enemmän kuin koskaan, hän kiteyttää.

**TEKSTI JA KUVAT:** Otto Aalto

# Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös  
patteriverkoston  
ongelmiin ja  
käyttöveden  
pistevuotojen  
ennalta-  
ehkäisyyn.

Lisää  
käyttöikää  
patteriverkostolle,  
käyttövesiputkistolle  
ja kylpyhuoneille  
sekä  
vesikalusteille.

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

**Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?**

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

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

**Uudenmaan Vesitekniikka Oy**

**UVOY**

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



tilintarkastus  
veroneuvonta  
erityistarkastukset  
yritysjärjestelyt

**SYS  
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTIÖ

## Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

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

### HELSINKI

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

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

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

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

### PORVOO

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

[www.sysaudit.fi](http://www.sysaudit.fi)



## AKHA:N OPINTO- JA MESSURISTEILY 6.9.2025

Jo yhdeksättä kertaa järjestettävä, huippusuositettu AKHA-risteily kokoaa jälleen yhteen taloyhtiöiden hallituspäätäjät ja isännöitsijät m/s Viking XPRS:lle reitillä Helsinki – Tallinna – Helsinki.

Tänä juhluvuonna – AKHA täyttää 20 vuotta – panostamme erityisesti hallitustyön ammattimaiseen kehittämiseen ja hyvään hallintotapaan.

Verkostoidu, opi ja kohtaa alan ammattilaisia rennossa, mutta asiapitoisessa ilmapiirissä. Yrityksille risteily tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden tavoittaa päätöksentekijöitä.

**Ilmoittaudu osoitteessa [www.akha.fi](http://www.akha.fi) – paikkoja rajoitetusti!**



**Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset**



# Ilmalämpöpumppu – tehokas ratkaisu sääntöjä noudattaen

*Kesähelteillä moni asukas haaveilee viileämmästä kodista. Ilmalämpöpumppu tarjoaa toimivan ja energiatehokkaan ratkaisun, mutta sen asentaminen taloyhtiössä ei ole aivan yksinkertaista. Ilmalämpöpumpun hankinta vaatii huolellista suunnittelua ja taloyhtiön lupaprosessin noudattamista.*

**A**sunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan, mutta jos työ vaikuttaa rakenteisiin tai muihin asukkaisiin, taloyhtiö voi asettaa sille ehtoja. Korkein oikeus linjasi vuonna 2021, että osakas saa asentaa ilmalämpöpumpun parvekkeelleen, kunhan se ei aiheuta haittaa yhtiölle tai muille osakkailla. Tämä tarkoittaa, että vaikka taloyhtiö ei voi kategorisesti kieltää asennusta, se voi asettaa edellytyksiä esimerkiksi laitteen melutasolle, kondenssiveden poistolle ja ulkoyksikön sijoittelulle.

Yksi yleisimmistä ilmalämpöpumppuihin liittyvistä huolenaiheista on meluhaitta. Vaikka nykyaikaiset laitteet ovat hiljaisia, niiden väärin tehty asennus voi johtaa ulkoyksikön kompressorin käydessä runkoääniin, jotka kantautuvat rakenteiden kautta muihin asuntoihin. Tästä syystä taloyhtiöt

voivat edellyttää, että ulkoyksiköt asennetaan tärinänvaimennuksilla ja sijoitetaan niin, etteivät ne häiritse naapureita. Jos laite sijoitetaan näkyvästi parvekkeen ulkopuolelle, myös julkisivumuutokset voivat vaatia viranomaislupia. Jäähdytyskäytössä sisäyksikkö tuottaa kondenssivettä, ja sen johtaminen pois yksiköltä on oltava hallittua. Tiivistynyt vesi johdetaan mieluiten hallitusti viemärijärjestelmään tai sitten vähemmän hallitusti yhtiön sadevesijärjestelmään tai imeyttäen piha-alueelle.

## Oikein tehty asennus on kaikkien etu

Ilmalämpöpumppu on loistava keino lisätä asumismukavuutta kuumina kesäkuukausina. Sen asentaminen vaatii kuitenkin huolellista suunnittelua ja yhteistyötä taloyhtiön kanssa. Kun pelisäännöt ovat selkeät, kaikki voivat nauttia viileämmästä sisäilmasta ilman turhia kiistoja.



## Väärin tehty asennus voi johtaa runkoääniin, jotka kantautuvat muihin asuntoihin.

### Ilmalämpöpumppu säästää lämmityskustannuksissa

Jos yhtiö on erillistalo/paritalo/rivitalo ja asuinhuoneistoissa on suora sähkölämmitys huonekohtaisilla pattereilla, on erittäin suositeltavaa asennuttaa ilmalämpöpumppu säästämään huoneiston lämmityskustannuksissa. Ilmalämpöpumpun hyötysuhde on pikkupakkasille asti luokkaa 1:4, jopa 1:5. Tämä tarkoittaa, että kun ilmalämpöpumpun kompressorin ja puhaltimet ottavat 1 000 W sähkötehoa ne tuottavat 4 000 – 5 000 W lämpötehoa. Jos osakas maksaa itse oman huoneistonsa lämmityssähkön, on energian- ja rahansäästö merkittävä.

Kun ilmalämpöpumppu on lämmityskäytössä, on otettava huomioon ulkoyksikön tuottama kondenssivesi ja sen hallittu johtaminen pois ulkoyksiköltä. Kondenssivettä voi tulla kymmeniä litroja vuorokaudessa, ja ilman lämpötilan ollessa pakkasella kondenssivesi jäätyy. Jäätyneet vesiputket voivat rikkoa rakenteita tai jopa ilmalämpöpumpun ulkoyksikön, mikäli viemärintiä ei ole huomioitu asianmukaisesti. Veden johtaminen suoraan viemäriin ja viemärin varustaminen saattolämmityksellä on varmasti toimiva järjestely. Muuten tulee varautua jäätyneen veden tekemän jääkeon poistamiseen ilmalämpöpumpun ulkoyksikön alapuolelta.

### JARI HÄNNIKÄINEN

neuvontainsinööri

Kiinteistöliitto Uusimaa

Jotta ilmalämpöpumpun hankinta sujuisi ilman konflikteja, osakkaan kannattaa tehdä hyvissä ajoin taloyhtiölle muutostyöilmoitus, joka sisältää kaikki tarpeelliset tiedot. Hallituksen tulee puolestaan varmistaa, että asennuksia koskevat ehdot ovat selkeät ja yhdenmukaiset kaikille. Osakkaan ja yhtiön tulee varmistua siitä, että asennustyön suorittajalla on TUKESin myöntämät ja ylläpitämät kylmäaineasennusoikeudet ja riittävät sähköasennusoikeudet.

Asennuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sisä- ja ulkoyksikön välisen ulkoseinän läpivientiin, missä kulkevat sisä- ja ulkoyksikön väliset putkistot, sähköjohdot ja kondenssinpoistoletku. Ulkoseinän säätiviys ja sisäpuolen höyrynsulku pitää toteuttaa oikein ja huolellisesti, jotta ulkoseinärakenteen vaurioilta vältytään.

### Lisätietoa pähkinänkuoressa

Suomen Kiinteistöliiton kotisivuilta on löydettävissä jäsentaloyhtiöiden hallinnolle ja osakkaille tehty ohje *Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla – ohje taloyhtiöille osakkaan omaan muutostyöhön*. 16-sivuisessa ohjevihkosessa selostetaan koko osakasmuutostyöprosessi sekä yhtiön hallinnon että osakkaan kannalta ja niin juridisen päätöksenteon kuin teknisen toteutuksen kannalta.

Vaikka ohjelehtinen on nimikoitu kerrostalotapauksiin ja viilennyskäyttöön, sitä voi mainiosti käyttää soveltuvin osin myös rivi-, pari- ja erillistalojen ilmalämpöpumppuasennuksissa sekä silloin, kun pumpppua käytetään lämmitykseen.





# Hulevedet ja pihasuunnittelu

*Ilmastonmuutoksen vaikutukset näkyvät konkreettisesti myös piha- ja aluesuunnittelussa. Suomessa esiintyy entistä useammin rankkasateita ja toisaalta pitkiä kuivia jaksoja. Tämä tuo uudenlaisia haasteita pihojen suunnitteluun. Kuinka hallita nopeasti kertyvää vettä ja samalla varmistaa, että kasvillisuus selviää myös kuivina kausina. Perinteinen tapa ohjata vedet nopeasti sadevesiviemäriin ei enää riitä, vaan tavoitteena on nykyään hidastaa veden kulkua, suodattaa ja hyödyntää se mahdollisimman tehokkaasti paikan päällä.*

**P**ihasuunnittelu on keskeinen osa hulevesien hallintaa, koska pihat muodostavat suuren osan rakennetun ympäristön läpäisevistä ja läpäisemättömistä pinnoista. Suunnittelussa mietitään huolellisesti, millä tavalla veden annetaan imeytyä maahan, miten sen valumista viivytetään ja mihin se ohjataan. Läpäisevien pintojen, kuten istutusalueiden tai hulevesikiveysten avulla voidaan vähentää viemäriverkostoon kohdistuvaa kuormitusta, ehkäistä tulvia ja tukea kasvien hyvinvointia.

Tärkeä suunnitteluperiaate on, että sadevedet ohjataan ensisijaisesti viheralueille kuten niityille, istutuksiin tai hulevesialtaisiin, joissa vesi voi suodattua, imeytyä ja viivästyä ennen kuin mahdollisesti jatkaa matkaa hulevesiverkostoon. Nykyään hyödynnetään esimerkiksi reunakivettömiä ratkaisuja, jolloin vesi pääsee valumaan asfaltin reunoilta suoraan istutusten juuristoalueille. Tämä lisää paitsi kasvien elinvoimaa myös koko alueen ekologista toimivuutta.

- Meidän täytyy pystyä reagoimaan näihin uusiin sään ilmiöihin, kuten siihen, että vettä tulee paljon kerralla, ja siihen, että voi olla pitkiä kuivia kausia. Suunnittelussa on mietittävä, miten vettä saadaan viivytettyä, mutta myös ohjattua kasvillisuudelle niin, ettei kaikkea tarvitse kastella ylimääräisesti, kertoo **Kirsi Vilonen** Pihamaina Oy:stä.

Espoolaisen Tiistilän koulun ja päiväkodin pihasuunnittelu on hyvä esimerkki nykyaikaisesta, ekologisesti kestävästä hulevesien hallinnasta. Alueelle on rakennettu hulevesialtaita, joissa on erilaisia rakennekerroksia veden vastaanottamiseksi, suodattamiseksi ja varastoimiseksi. Altaat viivyttävät veden kulkua ja päästävät sen lopulta hallitusti viemärijärjestelmään. Pihan istutukset rajautuvat kovapintoihin ilman reunakiviä, jolloin esimerkiksi asfaltin pinnalle kertyvä vesi ohjautuu suoraan viheralueille.

- Meillä on täällä esimerkiksi istutuksia, jotka rajautuvat suoraan asfalttiin tai kivituhkapintoihin ilman reunakiviä, jotta vedet pääsevät valumaan suoraan kasvillisuuden käyttöön. Tällaiset ratkaisut hyödyttävät sekä niittyjä, nurmikotia että puita, Vilonen sanoo.

## Tiivis maankäyttö tuo haasteita

Nykyisessä rakentamisessa tiivis maankäyttö aiheuttaa haasteita: alueilla on paljon vettä läpäisemättömiä pinto-

ja. Suunnittelussa pyritään siihen, että kaikki mahdolliset pinnat, joita ei ole pakko päällystää, toteutetaan läpäisevinä. Esimerkiksi parkkipaikoilla voidaan käyttää hulevesikiveyksiä, erityisesti yksittäisten parkkiruutujen kohdalla.

- Ei kaiken tarvitse olla asfalttia. On tärkeää miettiä, mitkä pinnat voidaan toteuttaa läpäisevinä, jolloin ne auttavat veden imeytymisessä ja vähentävät viemärikuormaa, Vilonen painottaa.

Vesien ohjauksessa hyödynnetään kallistuksia ja erilaisia rakenneratkaisuja. Rakennusten seinustoilta vedet ohjataan pois, ja kaadot suuntaavat ne viheralueille.

- Aiemmin vedet ohjattiin suoraan viemäriverkostoon reunakivien avulla. Nyt tavoite on se, että vettä viivytetään ja hyödynnetään mahdollisimman paljon ennen kuin se päätyy viemäriin.

Hidastamiseen käytetään myös viivytysrakenteita, kuten maan alle asennettavia viivytyskasetteja tai suuria rumpuputkia.

- Viivytyskasetit upotetaan maan sisään, yleensä sellaiseen paikkaan, jonka päälle ei ole tulossa leikkivälineitä. Niihin vesi varastoituu ja purkautuu pikkuhiljaa hallitusti eteenpäin.



➊ Sadevedet ohjataan ensisijaisesti viheralueille kuten niityille, istutuksiin tai hulevesialtaisiin, joissa vesi voi suodattua, imeytyä ja viivästyä ennen kuin se ohjataan hulevesiverkostoon.





Kirsi Vilonen toimi Tiistilän koulun piharemontissa pihatyön valvojana.

Viherkatot ovat toinen ratkaisu:

- Katot ovat valtavan suuria pintoja, jotka keräävät runsaasti vettä. Jos ne voidaan muuttaa viherkatoiksi, vähennetään tehokkaasti maanpinnalle tulevaa veden määrää, hän toteaa.

## Tarkat laskelmat ja yhteistyö

Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan hulevesilaskelmat, joissa huomioidaan eri pintamateriaalien vaikutus veden määrään.

- Jokaisella pinnoitteella on oma kertoimensa, ja mitä enemmän saadaan läpäiseviä pintoja, sen parempi, Vilonen kertoo.

Suunnittelijan vastuulla on myös suojata rakennusten perustukset.

- Kaadot täytyy suunnitella niin, että vesi ei jää rakennuksen viereen. Samalla täytyy huomioida esteettömyysvaatimukset, joten suunnittelussa pitää osata tasapainoilua monien asian välillä.

Ilmastomuutos on muuttanut suunnittelukäytäntöjä merkittävästi.



📍 Tiistilän koululla ole lainkaan perinteistä nurmikkoa, vaan kaikki on suunniteltu niityiksi.



📍 Pinnat voidaan toteuttaa läpäisevinä, jolloin ne auttavat veden imeytymisessä ja vähentävät viemärikuormaa.

- Tämä koko ajattelu, että hulevedet johdetaan ensin viheralueille ja vasta viimeisenä vaihtoehtona viemäreihin, on iso suunnittelukonseptin muutos. Eikä siinä kaikki: meidän täytyy miettiä myös varjostusta. Puiden istuttaminen on entistä tärkeämpää.

Luonnonmukainen suunnittelu näkyy yhä enemmän pihoilla.

- Meillä ei Tiistilän koululla ole lainkaan perinteistä nurmikkoa, vaan kaikki on suunniteltu niityiksi. Se ei ehkä näytä aina siistiltä, varsinkin kun lapsia on paljon, mutta ekologisesti se on oikea suunta.

Lopputuloksena syntyy toimivampi, esteettisempi ja ekologisesti kestävä ympäristö, jossa vettä ei johdeta hukkaan, vaan hyödynnetään siellä missä se syntyy.

- Suunnittelun tavoitteena on viihtyisä, turvallinen ja käyttökelpoinen piha, joka toimii teknisesti – ja kaikki tämä vaatii eri suunnittelualojen yhteistyötä alusta asti, Vilonen toteaa.

**TEKSTI JA KUVAT:** Otto Aalto

# Mikä muuttuu kuntavaalien jälkeen?

*Valtakunnan tasolla vuoden 2025 kuntavaalien iso muutos oli perusuomalaisten romahdus ja vasemman siiven selkeä nousu. Tämä trendi näkyi myös pääkaupunkiseudun kolmen suurimman kaupungin tuloksissa.*



**MIKA HEIKKILÄ**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa

**H**elsingissä Kokoomuksen, Vihreiden ja Perussuomalaisten kannatus putosi ja SDP:n sekä Vasemmistoliiton nousi reilusti. Kannatukseltaan edelleen suurin puolue Kokoomus jatkaa Helsingin pormestari puolueena. Espoossa muutokset voimasuhteissa olivat pieniä ja Kokoomus jatkaa selvästi suurimpana puolueena. Vantaalla suurimman puolueen valtikka siirtyi Kokoomukselta SDP:lle, joka lisäsi paikkamääräänsä valtuustossa peräti viidellä.

Jäsenistömme ja asunto-osakeyhtiön osakkaiden kannalta on tärkeää, että omistusasumiseen ei aleta kohdistaa yhtään nykyistä enempää asennetta, jonka mukaan omistajilla on kyllä varaa maksaa enemmänkin. Tai että vuokra-asumista muuten tuettaisiin omistusasumisen kustannuksella.

Asuinkiinteistöjen kannalta kaupungeissa tehdään paljon päätöksiä, joilla on suora vaikutus arkeen sekä kustannusten että toimivuuden kannalta. Katu- ja tieverkoston kunto, liikennejärjestelyt, kaava- ja lupa-asoiden sujuvuus sekä ympäristön turvallisuuteen liittyvät asiat ovat kaikki esimerkkejä arkeen vaikuttavista toiminoista. Kustannuspuolella kuntapäättäjien käsissä olevat kiinteistöverot sekä lämmitys-, vesi-, sähkö- ja jätehuollon kustannukset ovat hieman runsaat puolet keskimääräisen kerrostaloyhtiön hoitokuluista.

## Kuntapäättäjillä myös rajoitteita – esimerkkinä Helen Oy

Yhdistyksemme järjesti Helsingissä 20.3. ja Espoossa 31.3. vaalipaneelit neljän suurimman puolueen kanssa. Näissä kävi ilmi, että monista asioista puolueet ovat samoilla linjoilla. Osin vastaukset olivat myös yllättäviä.

Helsingin pormestaripaneelissa nostettiin esiin jäsentemme tyytymättömyys kaukolämmön hintakehitykseen. Sen hinta on noussut viidessä vuodessa 59 prosenttia. Kaikki neljä panelistia totesivat, ettei asialle voida mitään, koska Kilpailu- ja kuluttajavirasto edellyttää hinnoittelun olevan markkinaehtoista eli vähintään tuotantokustannukset katta-

vaa. Siksi hintoja voidaan saada alas vain tuotannon muutuksessa vähitellen edullisemmaksi ja vähemmän verotetuksi.

Vantaalla tilanne on jo nyt huomattavasti parempi, koska siellä aikanaan tehty päätös tuottaa kaukolämpöä jätteen poltolla on ollut viisas. Myös espoolaisille tuotettu kaukolämpö on samalla hintatasolla eli neljänneksen edullisempaa kuin Helsingissä.

## Kuinka kiinteistökuluja voidaan hillitää?

Kysyimme loppuvuodesta jäsenistömme kantoja teemaan asuminen ja kuntavaalit. Saimme Helsingin, Espoon ja Vantaan alueilta noin 850 vastausta. Asuinkulujen kasvun hillintä oli aivan selkeä ykkösteema kaikissa kaupungeissa. Yhtä selkeä kakkonen oli katuverkoston kunto ja kunnossapito.

Helsingin ja Vantaan vastaajista 71 prosenttia oli sitä mieltä, että asumisen kustannukset ovat karanneet käsistä. Ja neljä viidestä vastaajasta katsoi, että kaupungin tulee ehkäistä asuinkustannusten nousua.

Kaupunkien oman toiminnan ja kuntaomisteisten yhtiöiden tehokkuus sekä tarkoituksenmukainen toiminta ovat avain kiinteistökustannusten kohtuullisuuteen. Myös kuntayhtiöitä johtavat yhtiöiden hallitusten jäseninä kuntavaaleissa valitut poliitikot. He ovat paljon vartijoina seurattessaan ja ohjattaessaan toimintojen kehittämistä ja veroeuroilla sekä maksuilla rahoitettavien toimintojen hoitamista. Kuntalaisten perustarpeiden hoitaminen on syytä pitää omissa käsissä, jolloin varmistetaan palvelujen hintojen pysyminen kustannusta vastaavina, kuten julkisen palvelutuotannon kuuluu olla.

Kiinteistöliitto Uusimaa jatkaa näiden teemojen esiin nostamista kannanotoilla ja kirjoituksilla.

Tallenne 20.3.2025 pidetystä pormestaripaneelistä (Arhinmäki, Heinäluoma, Sazonov, Sinnemäki) löytyy verkkosivujemme ajankohtaista-osiosta.



Danske Bankin Ville Roihun mukaan suurimmat hyödyt ryhmäkorjauksesta saadaan, jos mukana olevat yhtiöt ovat mahdollisimman samankaltaisia.

# Ryhmäkorjaushanke – mistä ihmeestä on kyse?

*Ryhmäkorjaushankkeessa useampi taloyhtiö muodostaa yhteistyöryhmän, joka lähtee toteuttamaan mahdollisimman paljon yhteisiä elementtejä sisältävää, yhteistä korjaushanketta. Miksi tällaiseen yhteistyöhön kannattaisi kenties lähteä ja mitä hanke käytännössä voisi tarkoittaa?*

**U**udenmaan alueellakin on viime vuosina havahduttu siihen, että korjaushankkeiden rahoitus ei ole enää automaatio. Esimerkiksi tilanteessa, jossa pitäisi samaan aikaan käynnistää linjasaneeraus- ja julkisivuhanke, saattaa korjausvelkaa olla rahoittajan mielestä liikaa suhteutettuna taloyhtiön arvoon. Tällaisia kohteita ovat tyypillisesti 70-luvulla rakennetut kiinteistöt. Tiedossa on, että kielteisiä rahoituspäätöksiä on jo tullut myös Uudenmaan alueen taloyhtiöille.

Rahoituspäätöksissä pankki arvioi tilannetta nykyään varsin monipuolisesti. Yksi keskeinen tekijä on vakuusarvo. Sillä tarkoitetaan koko taloyhtiön todennäköistä myyntihintaa, joka määräytyy markkinoilla. Taloyhtiöt ovat usein yllättyneitä siitä, että pankit laskevat vakuusarvon varausperiaatetta noudattaen eli usein noin 70 prosentin tasolle keskimääräisiin neliöhintoihin nähden. Kiinteistön arvo nousee, kun siihen investoidaan korjauseuroja, mutta varsinkaan edullisempien myyntihintojen alueilla remontin mukanaan tuoma arvon nousu ei silti yksinään riitä nostamaan vakuusarvoa riittävästi suhteessa korjauskustannuksiin.

## Alueen kehitys nostaa sijainnin arvoa

Yhden talon remontti ei vaikuta koko alueen arvoon, mutta alueen kunto ja maine vaikuttavat merkittävästi kiinteistöjen arvoihin. Ainakin osa rahoittajista noteeraa sen tulevan arvon, joka kokonaisella uudistetulla, elinvoimaisella asuinalueella voi olla. Jos mukaan saadaan vielä kaupunki kehittämään alueen yhteyksiä, puistoja, palveluja ja muuta infraa, niin vaikutus voi parhaimmillaan olla merkittävä.

## Korjauskustannukset alas, energiatehokkuus ylös

Turun Hepokullassa starttasi toukokuussa 2021 jättimäisen rakennusurakka, jossa remontoitiin parhaat päivänsä nähnyt 1970-lukulainen lähiö kokonaan. Kysessä saattoi olla Suomen historian suurin taloyhtiöiden korjaushanke, jonka kokonaishinta oli noin 60 miljoonaa euroa. Mukana oli seitsemän taloyhtiötä ja niiden yhteensä 26 kerrostaloa.

Tapaus osoitti konkreettisesti sen, että sekä suunnittelussa että toteutuksessa voitiin neliökustannukset saada selvästi yksittäin tehtyjä töitä halvemmiksi. Hankkeessa mukana olleiden käsitys on, että karkeasti arvioiden päästiin noin 20 prosentin säästöihin.

## Potentiaalia ryhmäkorjaamiseen löytyy parhaiten alueelta, jossa on runsaasti suunnilleen samanikäisiä ja samankaltaisia taloyhtiöitä.

Tulevat hoitokulut saatiin putoamaan merkittävästi, koska kaukolämpö vaihtui kaikissa taloissa maalämpöön ja lisäeristämällä energiankulutusta saatiin muutenkin alemmas. Lämpöä ryhdyttiin ottamaan talteen myös ilmanvaihdosta.

### Voisiko pääkaupunkiseudulta löytyä vastaavia kohteita?

Suurimmat hyödyt ryhmäkorjauksesta saadaan, jos mukana olevat yhtiöt ovat mahdollisimman samankaltaisia. Monistettavuus sekä suunnitellussa että toteutuksessa tuovat suurimmat tehokkuushyödyt. Lisää tehokkuutta saadaan sillä, että urakoitsijat voivat toimia eri vaiheissa olevissa kohteissa lähellä toisiaan, jolloin työvoima ja kalusto saadaan tehokkaaseen käyttöön. Myös tarvikkeiden varastointi ja logistiikka voivat tuoda säästöjä isomman mittakaavan hankkeessa. Lisäksi rakennustarvikehankintojen yhdistäminen tuo yleensä merkittävää säästöä volyymiedun painaessa hintoja alaspäin.

Potentiaalia ryhmäkorjaamiseen löytyy parhaiten alueelta, jossa on runsaasti suunnilleen samanikäisiä ja samankaltaisia taloyhtiöitä. Lähiörakentamisen kulta-aika, 1970-luku, on tällä hetkellä hyvin potentiaalisessa peruskorjauksiasä. Tuon ajan kiinteistöihin on myös löydetty hyväksi tiedettyjä teknisiä korjausratkaisuja. Uudenmaan alueelta löytyy varmasti useita alueita, jossa ryhmäkorjaukselle olisi tarvetta.

Turun Hepokullassa olivat mukana Korjauspartnerit Oy ja Danske Bank. Heidän lisäksi Koivu Isännöinti Vantaalta ja oma yhdistyksemme ovat tunistaneet Vantaan Koivukylän ja Havukosken alueet potentiaalisiksi ryhmäkorjaushankkeelle. Ensimmäinen info- ja keskustelutilaisuus pidettiin 19.3. ja sinne saatiin mukaan myös Vantaan kaupungin asemakaava-arkkitehdit esittelemään alueen kaavakehitystä. Seuraava infotilaisuus samalla alueella on tulossa vielä tämän vuoden alkukesälle.

**TEKSTI JA KUVA:** Mika Heikkilä

# Kiinteistöjen luottokumppani

Hurrikaanit on ympäristöhuollon ammattilainen. Avaamme viemärit, tyhjennämme kaivot, putsamme pumppaamot, suoritamme kuntokartoitukset ja teemme muut alan työt. Suurella sydämellä, sinun ja yhteisen ympäristön hyväksi.



## VIEMÄRI- JA HULEVESIJÄRJESTELMÄT

Suoritamme viemäreiden ja salaojien puhdistukset ja kuvaukset



## KAIVOT JA EROTTIMET

Tyhjennämme ja puhdistamme kaikenlaiset kaivot ja erottimet.



## PUMPPAAMOT

Suoritamme kaikenkokoisten pumppaamoiden puhdistukset ja huollot/korjaukset.



## KUNTOTUTKIMUKSET

Varmistamme viemäristön ja salaojien toiminnallisen kunnon sekä korjaus- ja huoltotarpeen.



## SANEERAUKSET

Puhdistamme ja korjaamme rakennusten alapohjat avaimet käteen -periaatteella.

**24/7**  
hurrikaanit.fi



# Hissin jälkiasennus lisää esteettömyyttä ja asumismukavuutta

*Pääkaupunkiseudulla on paljon matalia, hissittömiä kerrostaloja, joiden asukkaat ikääntyvät. Kauppakassien kantaminen ylimpään kerrokseen tuntuu kaikista raskaalta ja liikuntakyky voi joskus tilapäisesti heiketä. Olisiko aika harkita jälkiasennushissiä?*

**A**sumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (nyt Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) hissien jälkiasennuksesta tehdyn oppaan mukaan hissi on esteettömyyden kannalta keskeisin osa. Hissi voi pidentää iäkkäiden ihmisten mahdollisuutta asua omassa kodissaan arviolta jopa 6–8 vuodella. Helsingin kaupungissa on toteutettu vuosina 2000–2024 jo 1 174 jälkiasennushissiä. Silti hissittömiä, pääosiltaan 3–4-kerroksisten talojen porrashuoneita, on Helsingissä vielä noin 8 500 kappaletta.

Suomen Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksillä on käynnissä hanke, jonka avulla luodaan uusia toimintamalleja ja hyviä käytäntöjä siihen, että jokaisella on mahdollisuus asua kotonaan mahdollisimman pitkään. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen tiimoilta tehtiinkin jäsentaloyhtiöille kysely, jossa selvitettiin muun muassa jälkiasennushissien

tarvetta ja kiinnostusta projektin käynnistämiseen. Yhtenä monista kiinnostuksensa hissiin oli ilmoittanut As Oy Aarteenetsijänkuja 10 Helsingin Vesalasta.

## Helsinkiläisiä auttaa hissiasiamies

Tapaamme helmikuuisena pakkaspäivänä As Oy Aarteenetsijänkuja 10 pihalla, josta siirrymme yhtiön kerhotiloihin. Paikalla on hallituksen puheenjohtaja **Mika Vesterinen** ja hissiasiamies **Simo Merilä**. Tarkoituksena on keskustella siitä, mitä hissihanke edellyttää, miten sellainen yleensä toteutetaan ja miten sellaisen kustannukset yhtiössä jakautuvat. Lisäksi tehdään kierros niissä taloissa, joihin hissien jälkiasennusta alustavasti kartoitetaan.

As Oy Aarteenetsijänkuja 10 koostuu useammasta rakennuksesta. Viisikerroksisessa talossa on jo alun perin hissi, kolmikerroksisesta kerrostalosta ja kaksikerroksisesta luhtitalosta se puuttuu.



Simo Merilä (vasemmalla) ja Mika Vesterinen miettivät, mitä portaille tapahtuu, jos hissi asennetaan.

- Hissien jälkiasennus onnistuu yleensä tavalla tai toisella hyvin monenlaisissa rakennuksissa. Jos tilaa ei ole porrashuoneessa, se voidaan usein toteuttaa esimerkiksi hissikuiluna rakennuksen ulkopuolelle, Simo Merilä toteaa.

Aloitteen hissihankkeesta voi tehdä kuka tahansa taloyhtiön osakkaista. Valmistelusta ja toteutuksesta vastaa hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa. Heidän tuekseen voidaan muodostaa osakkaista ja asiantuntijoista koostuva hissitoimikunta.

### Mittava hanke vaatii tarkkuutta

Jotta hankkeeseen voidaan ryhtyä, jälkiasennushissin asentamisesta on tehtävä yhtiökokouksessa pääsääntöisesti enemmistöpäätös, joka sitoo kaikkia osakkaita. Hankintakustannukset jakautuvat lain mukaan osakkaiden kesken niin kutsuttujen kerroskertoimien perusteella, jolloin ylimmän kerroksen osakkaat maksavat kuluista enemmän kuin alimman kerroksen osakkaat. Hekin siis osallistuvat hankintakustannusten jakamiseen, vaikka eivät hissiä juuri käyttäisikään. Hissien valmistuttua, hissien ylläpitokustannukset jakautuvat osakkaille taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Hallituksen on hyvä tuoda yhtiökokoukseen hyvin valmisteltu esitys, joka sisältää myös esisuunnittelun aiheuttamat

hankintakustannukset. Jos hankkeeseen ei ryhdytä, vain nämä tulevat maksettaviksi taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Mittavan projektin toteuttaminen vaatii tarkkaa hankesuunnitelmaa sekä asiantuntevat tekijät. Erikseen palkattava valvoja toimii tilaajan edunvalvojana ja myös tarvittavat luvat on otettava huomioon. Suunnittelutarjoukset kannattaa pyytää vähintään kolmelta toimijalta. Referenssien pyytäminen vastaavista hankkeista on lähes välttämätöntä.

- Hankkeen suunnitteluun kannattaa valita kokenut suunnittelija ja hissiurakoitsija. Hissin laitetöimittajalla on hyvä olla kokemusta hissien jälkiasennustöistä, sillä ne poikkeavat uudisrakennushissistä ja vaativat erityistä tarkkuutta, Merilä toteaa.

Hissiurakoitsijoita voi pyytää käymään tutustumiskäynnillä kohteessa.

Merilä kehottaa hissihankkeissa mahdollisimman suureen avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Ennen päätöksentekoa on suositeltavaa pitää taloyhtiön osakkaille infotilaisuus, jossa kerrotaan, millaista hanketta ollaan suunnittelemassa ja mitä se käytännössä tarkoittaa. Osakkaiden hissihalukkuutta voidaan kartoittaa myös erilaisin kyselyin.

Hissin sijaintia mietittäessä pitää ottaa huomioon hissin mitat. Merilä ja Vesterinen tutustuvat kohteen rakennuspiirustuksiin myös paikan päällä.



## Hissien jälkiasennus onnistuu yleensä tavalla tai toisella hyvin monenlaisissa rakennuksissa.

Mika Vesterinen pohtii kustannusten jakoa, koska Aarteenetsijänkujan yhdessä rakennuksessa on jo hissi. Esiin nousevat myös muut taloyhtiössä näköpiirissä olevat korjaushankkeet, joihin hissien jälkiasennuksen voisi kytkeä. Lisäksi kannattaa selvittää mahdollisia avustuksia.

- Kustannusten jako on selvitettävä tarkkaan jo ennen mahdollisen esityksen tekemistä, Vesterinen toteaa.

Tähän on mahdollista saada apua muun muassa Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvonnasta.

### Kartoituskierroksella katsottiin hissin paikkaa

Hissin sijaintia mietittäessä pitää ottaa huomioon paitsi hissin mitat leveys- ja syvyysuunnassa, myös hissin vaatima tila korkeussuunnassa, sillä hissin koneisto ja hissikorin liikuminen vaativat oman tilansa. Hissi voi mahtua olemassa olevaan porrashuoneeseen tai hissikuilun voi toteuttaa talon

ulkopuolelle. Hissistä poistumiselle sekä portaikossa kulke- miselle on varattava joka kerroksessa riittävä tila.

Merilä on tutustunut kohteen rakennuspiirustuksiin jo ennakolta. Tapaamisen lopuksi tehdyn kierroksen yhtey- dessä näyttäisi siltä, että hissien jälkiasennus onnistuu. Kyseessä olevassa talossa hissikuilut rakennettaisiin ulos ja osa porraselementeistä menisi vaihtoon. Luhtitaloon olisi mahdollista toteuttaa hankintakustannuksiltaan edullisem- pi niin kutsuttu kevythissi.

Lisätietoja jälkiasennushisseistä varke.fi, josta löytyy myös lähteenä käytetty *Hissien jälkiasennus -ratkai- suopas taloyhtiöille*.

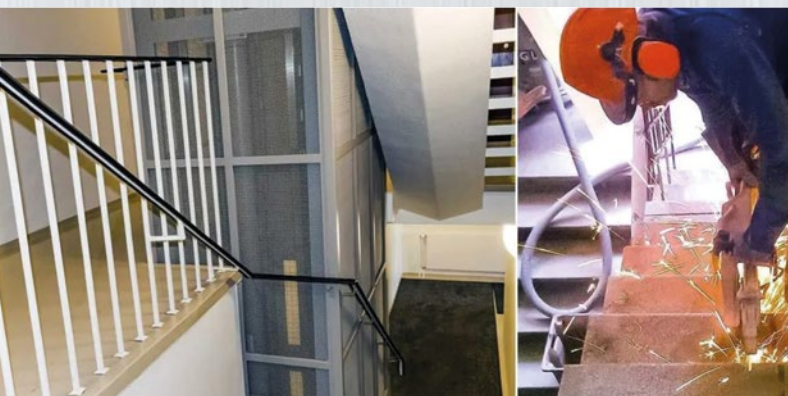
Helsinkiläisiä palvelee hissiasiamies Simo Merilä. Hänen yhteystietonsa löytyvät hissiprojektin kotisivuil- ta osoitteesta [hissiprojekti.hel.fi](http://hissiprojekti.hel.fi).

Ikä- ja muististävällinen taloyhtiö on Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittama hanke, jossa jaetaan tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä kehitetään toimintamalleja, joiden avulla ikäihmisten asumista taloyhtiöissä voidaan helpottaa. [kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/ajassa/ikajamuisti/](http://kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/ajassa/ikajamuisti/)

TEKSTI JA KUVAT: Taira Sjöblom-Tallus

# JK Erikoiskone ja Rakenne Oy

Olemme vantaalainen perheyryitys, joka tekee hissien rakennusteknisiä töitä yli kymmenen vuoden kokemuksella. Me JK Erikoiskone ja Rakenne Oy:ssä olemme erikoistuneet talojen sisä- ja ulkopuolisiin rakennusteknisiin töihin, erityisesti porrastasanteisiin sekä käsijohteiden modifiointeihin.



## Jälkiasennushissit Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja muualla pk-seudulla

Hissin rakentaminen vanhaan kerrostaloon on monestakin syystä hyvä hankinta. Hissi on ensinnäkin tärkeä osa esteetöntä asumista. Se helpottaa ikäihmisten, lapsiperheiden ja muiden asukkaiden liikkumista. Ruokaostokset, muuttokuormat ja lastenvaunut liikkuvat vaivattomasti hissillä, ja hissistä hyötyvät myös postinkantajat, siivoajat sekä muut kiinteistöä käyttävät. Hissin rakentaminen kerrostaloon kohottaa myös kiinteistön arvoa!



## JK Erikoiskone ja Rakenne Oy

Amerintie 66/9, 04320 Tuusula

Puh. 040 148 3222

[www.etela-suomenhissiuurakointi.fi](http://www.etela-suomenhissiuurakointi.fi)

## KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT  
JA  
VIEMÄRIT**



**HUOLTO  
SANEERAUS  
24/7**



## KUVAUS

**Myös  
viemärin  
avaukset**



## PUMPPAAMO

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



## PESU

## IMUPAINEAUTO

**TURHA  
KANTAA  
HUOLTA**  
ME HUOLLAMME

**CAPSE**  
— VESITEKNIIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —  
[www.capse.fi](http://www.capse.fi)

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

 **Termotohtori.fi**

ALAN KATTAVIN  
**TAKUU**  
**5 VUOTTA**  
±1°C, ei virtausääniä  
ei ilmaustarvetta

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

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

## PATTERIVERKOSTON TARKKA PERUSSÄÄTÖSUUNNITTELU:

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



Lisätiedot: [www.termotohtori.fi](http://www.termotohtori.fi)

[asiakaspalvelu@termotohtori.fi](mailto:asiakaspalvelu@termotohtori.fi)

Puh. 044 237 2979, 0400 292945

## KOKONAISVALTAISET LÄMMITYSRATKAISUT KIINTEISTÖÖSI

- maalämpö
- ilmavesi
- lämmön talteenotto



## MYÖS LEASING-RATKAISUNA ILMAN SUURTA KERTAINVESTOINTIA



# Costella Oy

**WWW.COSTELLA.FI - MYÖS VERKKOKAUPPA**  
**05 366 4155 INFO@COSTELLA.FI**



# Tervapääskyt ahdingossa taloyhtiöiden korjaushankkeissa

*Tervapääskyt ovat katoamassa kattojemme yltä – mutta vielä on aikaa toimia. Korjaus- ja uudisrakentaminen uhkaa entisestään väheneviä pesäpaikkoja, ja erittäin uhanalainen tervapääsky tarvitsee nyt kipeästi apuamme. Taloyhtiöt voivat toimia ratkaisijoina tarjoamalla tekopesiä kattojen yltä katoaville ilmataitureille.*

**T**ervapääsky saapuu Suomeen toukokuun puoleenväliin mennessä. Monille sen iloinen kirkuna ja taidokkaat lentonäytökset kattojen yllä ovat varma kesän merkki. Tervapääsky elää koko elämänsä ilmassa ja viivähtää pesäkolossaankin ainoastaan pesinnän ajan. Laji käyttää samaa pesää vuosi toisen jälkeen. Ravinnokseen tervapääsky nauttii kevyttä ilmaplanktonia, minkä vuoksi taloyhtiöissäänkin ongelmana ollut lintujen hygieniahaitta on olematon verrattuna muihin lintulajeihin.

Nyt tervapääskyjen kannat ovat romahtaneet sekä Suomessa että maailmalajuisesti. Suomen BirdLifen mukaan kannasta on jäljellä vain noin neljännes verrattuna 1980-lukuun.

Erittäin uhanalaiset tervapääskyt menettävät nyt ennätystahtia pesäpaikkojaan, kun korjausbuumi 60- ja 70-luvulla

rakennetuissa taloyhtiöissä sekä uusi tiivis rakentaminen ei jätä kattorakenteisiin enää niille sopivia koloja. Tervapääskyjen kohtalo on vaakalaudalla, mutta ratkaisuja löytyy. Taloyhtiöt voivat tehdä paljonkin tilanteen helpottamiseksi.

Espoolaisessa kolmen taloyhtiön katto remontissa päätettiin ryhtyä tervapääskyjen pelastustoimiin. Häviävien pesäpaikkojen tilalle asennettiin rivitalopöytä räystäiden alle samoihin paikkoihin, joissa tervapääsky on pesinyt jo vuosikymmeniä. Yhdessä pönttörivarissa on kolme asumusta eli pesäpaikkoja tarjoutui jopa 24 pariskunnalle. Myös pihapiirin mäntyyn asennettiin yksittäinen asumus sekä yksi kerrostalopöytä.

Myös eri puolella Suomea on kasvavassa määrin alettu asentaa erillisiä pääskyhotelleja, jotka voidaan nostaa pihalle alueelle tai muuhun haluttuun sijaintiin tolpan nokkaan. Näin voidaan tarjota keskitetysti pesintämahdollisuudet useammalle kymmenelle tervapääskypariskunnalle.





📍 Jos pihalla on sopivia puita, voi pönttöjä asentaa myös niihin.

📍 Pönttöjen kustannukset asennuksineen olivat yhteensä noin 3 000 euroa kaikille kolmelle talolle. Se on hyvin mitätön kustannus tärkeän lähiluonnon suojelussa.

## Pääskyhotelleja ja pääskytiiliä

Tervapääskyjen ahdinkoon on herätty muuallakin maailmassa. Keski-Euroopassa ja Britanniassa on tekeillä kansanliikkeitä ja lakialioitteita, jossa vaaditaan tekopesien asettaminen pakolliseksi myös uudisrakennuksiin. Lajin esiintyminen kaupunkiympäristössä voitaisiin näin jatkossakin varmistaa. Esimerkiksi pääskytiiliä (swift brick) käytetään maailmalla runsaasti. Olisikohan suomalaisessa rakennussuunnittelussa mahdollisuus ideoida jotain vastaavaa?

Usein kattorakenteiden alta paljastuvat tervapääskyjen pesät ovat kesäkuussa 2024 uudistuneen luontodirektiivin mukaan suojeltuja ympäri vuoden ja niiden poistaminen tai tervapääskyjen pesinnän estäminen omankäden oikeudella on luonnonsuojelulain vastaista. Pesiin kohdistuvat toimet vaativat aina ELY-keskuksen poikkeuslupan. Taloyhtiön olisi hyvä jo suunnitellessa rakennusprojektia kartoittaa lintutilanne ja tarvittaessa reagoida ajoissa. Näin vältetään projektien keskeytyksiltä, jotka voivat kestää jopa koko tervapääskyjen pesintäkauden ajan.

Lainsäädännössä on lähtökohtana, että kaikki nisäkkäät, linnut, matelijat ja sammakkoeläimet ovat rauhoitettuja,

ellei muuta todeta. Näin ollen myös tervapääskyjen pesiä pitää lähtökohtaisesti suojella.

Kaikille Suomessa rauhoitetuille lajeille on määritelty ohjeellinen euromääräinen arvo, joka toimii korvauksen viitearvona, jos rauhoitettua lajia vahingoittaa. Suomen ympäristöministeriön tammikuussa 2025 tarkistamassa asetuksessa tervapääskyjen ohjeellinen korvausarvo on noussut merkittävästi, mikä osaltaan osoittaa sen uhanalaisuuden. Tämä lisää toivottavasti tietoisuutta pääskyjen ahdingosta ja herättää meidät ottamaan sen huomioon, kun

kiinteistöjä rakennetaan ja korjataan.

Tervapääskyjen ohjeellinen korvausarvo vuoden 2002 asetuksessa oli 67 euroa ja nyt uudessa 2025 asetushdotuksessa se on jo 3 596 euroa. Arvo on siis yli viisikymmenkertain.

Espoossa odotetaan tämän tekstin kirjoitushetkellä tervapääskyjen saapumista. Palaavatko taivaiden taitolentäjät vielä kattojemme ylle?

**TEKSTI:** Tuula Tuhkanen, tervapääskyaktiivi Maininkitieltä

**KUVAT:** Bigstock ja Tuula Tuhkanen

## Eri puolelle Suomea on kasvavassa määrin alettu asentamaan erillisiä pääskyhotelleja



# Grillaus ja muut pihapuuhat taloyhtiössä

*Onko parvekkeella grillaaminen sallittua? Pihalla touhuamiseen taas liittyy usein epäselvyyksiä siitä, kuuluuko alue yhtiölle vai osakkaalle. Myös talkoot voivat herättää kysymyksiä: onko osallistuminen pakollista ja kuka vastaa, jos jotain sattuu?*

**G**rillaaminen ja ruuan valmistus pihalla tai parvekkeella on lähtökohtaisesti sallittua, sitä ei kiellä mikään laki. Kun parveke kuuluu osakashallintaan, saa siellä siis myös grillata tai paistaa pizzaa.

Taloyhtiö voi ottaa omiin järjestys- sääntöihinsä grillauskiellon, mutta järjestysäännöt tulee hyväksyä yhtiökokouksessa, eli vain hallituksen antama kielto ei ole pätevä. Järjestysmääräysten rikkomisesta voidaan asunto-osa- keyhtiölain mukaan ottaa huoneisto yhtiön hallintaan, mutta ei silloin, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Grillauskielto jää usein käytännössä ilman oikeusvaikutusta.

Parvekkeella saa siis grillata sähkö- tai kaasugrilleilla, mutta kertakäyttögrillit ovat kiellettyjä, sillä avotulen teko on parvekkeella aina kielletty. Grillaajan tulee aina varmistaa, ettei paloturvallisuus vaarannu ja että grillaaminen tehdään naapurit huomioiden. Kerros- ja rivitaloissakin on rakennuksen muodon, materiaalien ja sijainnin vuoksi huomattavia eroja, kuten grilleissä. Jos taloyhtiö ottaisi grillauskiellon yhtiön järjestysääntöihin, kannattaa samalla tehdä selväksi, mihin tämä kielto perustuu. Vastuu turvallisuudesta on aina grillaajalla.

## Kenen pihalla puuhailen?

Oman pihan rajat ovat erityisesti kesäaikaan huolella vahdittuja. Kerrostaloissa piha-alueet on helppo mieltää yhtiön yleiseksi alueeksi, mutta luhtitalojen ja rivitalojen osalta asia ei aina ole selvä. Näkemykset piha-alueista eroavat, kun osakas esimerkiksi haluaa istuttaa kukkia luhtitalon portaikon eteen tai käyttää laajemmin rivitalohuoneistonsa pihaa.

Useimmiten taloyhtiön piha-alueet kuuluvat juridisesti yhtiön hallintaan, olipa kyse kerros-, rivi- tai paritalosta. Silloin ei osakkeenomistaja saa ilman yhtiön lupaa edes istuttaa pensaita, kukkia tai puita piha-alueelle. Osakashallinnassa piha-alue on ainoastaan silloin, kun sen hallintaoikeudesta on määrätty yhtiöjärjestyksessä. Jos pihat on vain jaettu yhtiökokouksen päätöksellä, ei kyse ole hallintaoikeudesta vaan enemmänkin käyttöoikeudesta.

Rivitaloissa osakkailla on usein käytössään huoneisto-

kohtainen piha-alue, jota hoidetaan ja käytetään kuin omaa pihaa. Osakkaalla on melko laaja muutostyöoikeus hallitsemisessaan tiloissa, mutta vähänkään epäselvissä tilanteissa tulisi aina etukäteen tarkistaa yhtiöltä onko piha-alueella hallinta- vai käyttöoikeus.

Omale pihalle ei voi rakennella mitä haluaa silloinkaan, vaikka se kuuluisi omaan hallintaan. Jos muutokset saattavat

vaikuttaa esimerkiksi yhtiön julkisivuun tai naapureihin, on tarvittavat luvat oltava kunnossa sekä yhtiön että rakennusvalvontaviranomaisten kanssa.

## Onko talkoissa järkeä?

Piha kuntoon ja naapurit tutuiksi taloyhtiön kevättalkoissa – jo siinä on hyvä syy järjestää talkoot.

Talkoilla tehdään hyvin erilaisia

töitä. Yleisimpiä näistä ovat piha-alueiden kunnostukset. Pienehköissä taloyhtiöissä talkoilla tehdään paljon myös rakennusten kunnossapitoon liittyviä töitä. Erityisen vaikeita tai vaarallisia tehtäviä ei työlistalle kannata ottaa, esimerkiksi puiden kaatamisessa on syytä käyttää ammattilaisten apua.

Talkoista päätetään yleensä yhtiökokouksessa, mutta myös kokouksen ulkopuolella. On muistettava, että talkoisiin osallistuminen on täysin vapaaehtoista. Keneltäkään poissa olevalta ei voida periä mitään rahasuoritusta tekemättömän työn sijasta eikä yhtiön korjaus- ja kunnossapitovastuulle kuuluvia töitä voida jättää suorittamatta sillä perusteella, että kyseinen osakas ei ole suostunut niitä talkoilla tekemään.

Hallituksen on hyvä etukäteen varmistaa, että talkooväen käytössä on tarvittavat työvälineet. Talkoisiin perinteisesti kuuluvat kohtuulliset kulut kuuluvat normaaleihin vastikkeella katettaviin menoihin. Lisäksi hallituksen on syytä varmistaa, että taloyhtiöllä on vahinkojen varalle talkoovuokrautus tai muu vastaava kattava vakuutus.

Talkoot saattavat olla monelle ainut tilaisuus tutustua naapureihinsa ja vaihtaa ajatuksia talon asioista vähän vapaammissa merkeissä. Kannattaa siis kokeilla!

**TEKSTI:** Marika Sipilä

**KUVA:** Bigstock

# Isoa kustannusrallia Uudellamaalla



**JUKKA KERO**  
pääekonomisti  
Suomen Kiinteistöliitto ry

*Kotitalouksia ja taloyhtiöitä on koeteltu viime vuosina monin tavoin. Vuodesta 2020 vuoteen 2024 niin kuluttajahinnat, rakennuskustannukset kuin kiinteistön ylläpitokustannuksetkin nousivat 18–19 prosenttia.*

**N**äiden päälle nousivat lainakorot vuosina 2022 ja 2023 jyrkästi aiemmasta nollakorkomaailmasta. Taloustilanne kiristyi nopeasti ja voimalla Ukrainan sodan alettua, mutta kotitalouksien ostovoima nousi vain hieman yli puolet kustannusten muutoksesta havaintojaksolla. Työttömyys ja sen uhka ovat nyt koholla, ja parempaa on luvassa, vasta kun talous pääsee kestävästi vauhtiin.

Hieman runsaat puolet taloyhtiöiden kustannuksista määräytyy kunnissa ja niiden liikelaitosten päätöksillä. Kustannusten vaihtelu kuntien välillä on kuitenkin erittäin suurta. Tämä voidaan nähdä Kiinteistöliiton Indeksitalo-vertailusta, joka mittaa kunnissa päätettävien kustannuserien tasoa 59 kaupungissa. Näitä ovat kiinteistövero, kaukolämpö, sähkö, vesi ja jätehuolto.

## Huimaa kustannusten nousua

Vuodesta 2020 Indeksitalon mukainen kustannus nousi vuoteen 2024 mennessä noin 24 prosenttia, ja jos vuodelle 2025 olettaa 3 prosentin nousun, ollaan noin 28 prosentin kokonaisnousussa valtakunnallisesti. Pääkaupunkiseudun kolmella suurella kaupungilla tilanne vaihtelee siten, että Helsingin kustannusten nousu oli neljässä vuodessa peräti 43 prosenttia, Vantaalla 25 ja Espoossa 18 prosenttia. Vuonna 2025 tulee vielä pientä nousua, mutta Helsingissä sentään kaukolämmön lievä hinnanlasku hillitsee nousukulmaa.

Kun katsantoa levitetään Uudellemaalle, kovimpia nousuprosentteja on toteutunut Tuusulassa ja Järvenpäässä sekä Vihdissä. Näissä kaikissa huidellaan

jo lähemmäs 50 prosentin Indeksitalo-kustannusten nousussa ajanjaksolla 2020–2025. Tämä tarkoittaa karkeasti noin kolmanneksen kuntakohtaista kokonaispainetta kerrostaloyhtiön hoitokuluihin vuodesta 2020 vuoteen 2025. Se on paljon – sekä pitkän ajan historiaan että kotitalouksien ja yritysten tulokehitykseen verrattuna.

Tässä arviossa oletan kaavamaisesti, että yksityisten kiinteistöpalveluiden keskimääräinen nousu olisi havaintojaksolla hieman alle kolme prosenttia vuodessa, ja yksityisten palveluiden hoitokuluosuus olisi karvan alle puolet.

## Tulevaisuuden varalta on kuitenkin tärkeää, että kukin taloyhtiö kampa kulurakenteensa huolella

### Suurin syy kaukolämmön kallistuminen

Suurimmat kustannusnousun aiheuttajat ovat olleet kaukolämmön taksojen nousu, mutta myös vesi ja jätehuolto ovat kallistuneet unohtamatta kovaa kiinteistöveron korotusta useissa kunnissa vuonna 2024. Esimerkiksi Helsingissä yksin tämä jälkimmäinen aiheutti keskimäärin kolmen prosentin kerrostaloyhtiön hoitokulujen nousun vuonna 2024.

Taloyhtiöiden kassatilanteen kärjistymistä on onneksi helpottanut se, että talvet ovat olleet viime vuosina lämpimiä. Tulevaisuuden varalta on kuitenkin tärkeää, että kukin taloyhtiö kampa kulurakenteensa huolella ja pystyy tekemään myös tarvittavia investointeja energian käytön hillitsemiseksi ja energiatehokkuuden parantamiseksi.

Kuntien on puolestaan varmistettava se, että heidän hallinnassaan olevat yhtiöt investoivat onnistuneesti uuteen kapasiteettiin ja että näiden monopolituotteiden hinnoittelu on kohtuullista ja läpinäkyvää asiakkaille.



# Vakuutuskorvauksista eri tilanteissa



*Ilmastonmuutoksen vaikutukset näkyvät yhä konkreettisemmin kiinteistöjen arjessa. Sään ääri-ilmiöt, kuten myrskyt ja rankkasateet, aiheuttavat kasvavaa vahinkoa erityisesti vanhemmille rakennuksille, joiden rakenteet eivät ole suunniteltu kestämään nykyistä räsytustasoa. Kiinteistövakuutuksissa on usein rajoituksia luonnonilmiöiden aiheuttamien vaurioiden suhteen, mikä korostaa ennaltaehkäisevän kunnossapidon ja huolellisen varautumisen merkitystä.*

**L**uonnonilmiöistä puhutaan nykyään paljon, eikä valitettavasti turhaan. Eniten luonnonilmiövahinkoja ovat aiheuttaneet myrskyt ja rankkasateet. Vaikka vahinkotilastosta ei suoraan pystytä osoittamaan luonnonilmiövahinkojen kappalemääräisesti lisääntyneen, on niiden rahallinen arvo vahinkoa kohden kasvanut. Erityisesti sään ääri-ilmiöt ovat lisääntyneet. Meillä on paljon kiinteistöjä, joiden rakenteet eivät ole riittävän hyviä kestämään lisääntyneen ilmastoon aiheuttamaa räsytystä.

Valitettavasti kiinteistövakuutuksissa on paljon rajoituksia luonnonilmiöiden vahinkoihin ja niiden aiheuttamiin kosteusvaurioihin rakenteissa. Tämä on huomattu sateiden, erityisesti rankkasateiden, aiheuttamissa vahingoista. Suositeltavaa on, että taloyhtiöt tekisivät säännölliset tarkastukset ja tarvittavat huollot julkisivuille.

## Kosteusvahingot

Vesi ei sada pelkästään ylhäältä alas vaan myös vaakasuoraan kovan tuulen, jopa myrskyn, seurauksena. Varsinkin vanhempien talojen rakenteet eivät ole suunniteltu/rakennettu kestämään näin voimakasta sateen räsytystä. Vesi voi seinärakenteessa kovan tuulen voimasta helposti nousta useita kymmeniä senttejä, jolloin esim. ikkunapellitysten ja ulkoseinän tiiveys ei enää ole riittävä.

Näitä vahinkoja ei pääsääntöisesti korvata kiinteistövakuutuksesta, rakenteiden tulee kestää sateen räsytukset.

Suurin osa vesikatoilla tapahtuneista vuodoista johtuu katon huonosta kunnosta eikä äkillisestä tai ennalta-arvaa-

mattomasta vahingosta, kuten myrskyn rikkomasta katosta. Myrskyn aiheuttamat kattovahingot korvataan kiinteistövakuutuksesta, mutta jos katto vuotaa huonouttaen, niin korvausta ei tule. Rankkasade voi aiheuttaa tulvan myös maan päällä ja kun vesi pääsee esim. oviaukkojen kautta kiinteistöön, niin vahinko on pääsääntöisesti korvattava.

## Tuhoeläinvahingot

Yksi luonnonilmiöiden muoto on lisääntyneet tuhoeläinvahingot. Kiinteistövakuutukset eivät pääsääntöisesti korvaa tuhoeläinten tai jysijöiden torjuntaa tai niiden aiheuttamia vahinkoja. Tuhoeläinten torjuntaan löytyy kiinteistövakuutukseen liitettäviä lisäturvia sekä erilaisia tuholäistorjuntatyöiden huoltosopimuksia. Näihin kannatta ehdottomasti tutustua ajoissa ennen kuin varsinainen ongelma pääsee syntyään.

## Ladattavat laitteet

Sähköautojen lataus ja latausasemat sekä niihin liittyvät määräykset alkavat olla jo arkipäivää.

Muiden ladattavien kulkuneuvojen osalta tilanne onkin paljon kirjavampi ja huolestuttavampi. Löytyy niin ladattavia skoottereita ja mopoja kuin polkupyöriä ja potkulautoja.

Yksi ongelma on laitteiden hyvinkin erilainen laatu ja kestävyys. Kun laitteita valmistetaan eri puolilla maailmaa, ovat paikalliset olosuhteet sekä viranomaisvaatimukset hyvin vaihtelevia.

Laitteita ladattaessa huoneiston sisällä on erittäin tärkeää muistaa paloturvallisuus. Laitteita ei pidä ladata poistumisteiden varrella, ettei mahdollisessa palotilanteessa asunnosta poistuminen vaarannu. Valitettavasti sekä viranomaismää-

räykset että vakuutusyhtiöiden suojeluohjeet eivät vielä anna riittäviä ohjeita lataukseen.

Muutama ohje turvalliseen lataukseen:

- Noudata aina viranomais määräyksiä ja laitteen valmistajan käyttöohjeita.
- Käytä vain hyväksyttyjä ja hyväkuntoisia latauslaitteita sekä johtoja.
- Varmista turvallinen poistuminen asunnosta mahdollisessa tulipalotilanteessa.
- Käytä ammattilaisia aina, kun rakennetaan uusia latauspisteitä.

## Talkoot

Kevät ja kesä tuovat tullessaan myös talkoot isompien tai pienempien puuhastelujen merkeissä.

Talkoissa tulisi muistaa tehdä vain sellaisia töitä, joihin oma ammattitaito varmasti riittää. Lisäksi talkoolaisille pitää olla voimassa oleva ryhmätapaturma-/talkoovakuutus. Vaativimmissa töissä tulee käyttää ammattilaisia, joilla on myös työn edellyttämät vakuutukset.

Turvallista kevättä ja tulevaa kesää!

TEKSTI: Antero Miikki

KUVAT: Bigstock ja Antero Miikki

## Pari vinkkiä vastuuvahinkojen välttämiseen:

1. Taloyhtiöiden remonteissa tulee aina käyttää suunnittelussa, valvonnassa ja urakoinnissa ammattitaitoisia ja luotettavia tekijöitä. Suurin osa hallituksen vastuuvakuutukseen tulevista vahinkoilmoituksista koskee remontteihin liittyviä riitoja ja puutteita.
2. Urakassa tulee kaikilta osapuolilta tarkistaariittävä vakuutusturva vastuuvahinkojen varalta.



ANTERO MIIKKI  
Asiakkuusjohtaja  
Howden Finland Oy

## Antero Miikki

Antero Miikki on pitkän linjan kiinteistöalan ammattilainen. Hän on toiminut vakuutusmeklari-  
na jo vuodesta 1998 ja on ollut 2000-luvulla usean

vuoden ajan mukana järjestämässä erilaisia kiinteistöalan tapahtumia yhdessä Kiinteistömedian kanssa. Miikki lopettaa Kiinteistömedian tapahtumapuolen työt kevään 2025 Taloyhtiötapahtumaan, Howdenin meklarityöt jatkuvat syksystä 2025 eteenpäin osa-aikaisina. Tulevan vapaa-ajan hän pyhittää vanhojen autojen ja moottoripyörien parissa sekä mökillä puuhastellen.



## - Keskellä kaupunkia, lähellä luontoa -

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

p. 045 145 2622



[www.uudenmaanpihapuu.fi](http://www.uudenmaanpihapuu.fi)



## Viemärihuuhtelut ja kuvaukset

## Kuivajääpuhdistukset

## Suurtehoimuroinnit

Varsinais-Suomi  
Auraclean Oy  
Jättänpöytäntie 11  
21500 Piikkiö

Uusimaa  
Auraclean Helsinki Oy  
Ristikiventie 6  
04300 Tuusula

0400 717 700  
[toimisto@auraclean.fi](mailto:toimisto@auraclean.fi)

# Henkeen ja vereen järjestöihminen

**Marika Sipilä** on yhdistysaktiivi, jonka tie on kulkenut Pohjanmaalta Lahteen ja kiinteistöalan järjestötyöhön. Kiinteistöliitto Uusimaan palvelujohtajana ja kolmen yhdistyksen toiminnanjohtajana hän on omistautunut asumisen ja järjestötyön kehittämiseksi – niin työssään kuin vapaa-ajallaankin.

## Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen Marika, Pohjanmaalta Lahteen päätnyt sopivasti kypsä yhdistysaktiivi. Hoidan erilaisia tehtäviä Kiinteistöliitto Uusimaan palvelujohtajana ja kolmen yhteistoimintayhdistyksen toiminnanjohtajana. Asun Lahden kauniin kaupungintalon läheisyydessä 60-luvun kerrostalossa, jossa toimin myös hallituksen puheenjohtajana. Olen pääosan aikuiselämästäni asunut taloyhtiöissä sekä istunut niiden hallituksissa. Koen, että omasta omaisuudesta huolehtiminen on minulle kunnia-asia.

## Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Urani tässä järjestössä alkoi jo vuonna 1995, kun Vaasan Kiinteistöyhdistykseen haettiin päätoimista toiminnanjohtajaa. Kattojärjestö palkkasi minut ja tein samalla paluumuuton Ruotsista takaisin synnyinmaahani. Päädyin kolmen Vaasan vuoden jälkeen Lahteen ja Päijät-Hämeen Kiinteistöyhdistykseen, josta tieni johti jo vuonna 1999 nykyiseen yhdistykseen. Olen päässyt näkemään niin pienen, keskisuuren kuin suurenkin yhdistyksen toiminnan sekä toimimaan monissa eri tehtävissä näiden kolmenkymmenen vuoden aikana.

## Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Olen henkeen ja vereen järjestöihminen. Se tie alkoi jo opiskeluaikana ja jatkuu edelleen myös vapaa-ajalla. Toiseksi asuminen ja sen lainalaisuudet ovat olleet sydäntä lähellä jo opiskeluaikana Ruotsissa, joten oli vain luonnollista päätyä töihin järjestöön, jossa saa päivittäin pätkäillä asumisen ja siihen liittyvien pykälien kysymyksiä. Minulle pykälät ovat herkkua.



📍 Lahden Vesijärven satama kutsuu kesäisin musiikin ja hyvän ruuan pariin. Tässä Sibeliustalon kesäterassilla.

## Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Yksi asia, johon toivoisin muutosta, on se, että ihmiset eivät kokisi hallitustyötä eräänlaisena pakkona, johon joutuu, ellei tajua kieltäytyä. Työ on arvokasta, eikä kenenkään tarvitse tietää perusmaallikkoo enempää. Kun on aito kiinnostus asioihin, myös ratkaisut hallitustyön arkeen löytyvät. Ja me kiinteistöyhdistyksissä ympäri Suomen ratkaisemme näitä pieniä ja suuriakin kysymyksiä. Lisäksi toivoisin taloyhtiöiden panostavan aktiivisempaan tiedottamiseen sekä asukkaiden naapureiden huomioimiseen.

## Miten vietät vapaa-aikaasi?

Olen järjestöihminen, ja vapaa-aikaani kuluu osittain yhden järjestön hallitustoiminnassa sekä sen eri tapahtumissa ja neljän taloyhtiön hallituksessa. Jäljelle jäävän ajan käytän joko tanssilattialla, kirjan ääressä kotisohvalla tai ulkoilemalla. Pidän oman kodin lämmöstä ja erityisesti suuresta parvekkeestani, jossa nautin alkukeväätä pitkälle syksyyn sekä ruokailusta että lukuhetkistä.

## Mitä teen työssäni

*Osa työajastani menee kolmen yhdistyksen johtamiseen, kokouksiin, tilaisuuksiin ym. Osa kuluu Uusimaan viestinnän ja markkinoinnin parissa yhdessä viestintäsuunnittelijan kanssa sekä muissa hallinnollisissa tehtävissä.*



NIKLAS LINDBERG  
lakimies, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa

# Suunnitelmallinen kiinteistönhoito parantaa rahoitusmahdollisuuksia

*Asunto-osakeyhtiöiden tarkoitus on lain mukaan huolehtia hallitsemiensa kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta ja yhtiön hallituksen tehtävänä on huolehtia siitä, että kiinteistönpito on asianmukaisesti järjestetty. Kiinteistönpidon tulee olla pitkäjänteistä ja suunnitelmallista eikä tarvittavia korjauksia voi siirtää loputtomiin. Huolimaton tai lyhytnäköinen kiinteistönpito voi johtaa tilanteeseen, jossa pankit eivät rahoita edes välttämättömiä korjauksia.*

**H**uolellinen ja suunnitelmallinen kiinteistönpito on tärkeää heti alusta lähtien. Uutta rakennusta tulee hoitaa lakisääteisen huoltokirjan mukaisesti, sillä reklamaatio-tilanteissa rakennuttajat vetoavat usein siihen, ettei huoltokirjaa ole noudatettu. Ellei rakennuttaja tai urakoitsija korjaa virhettä ja työ on kallis, voi yhtiö joutua vaikean paikan eteen. Järkevän lainarahoituksen saaminen voi olla vaikeaa, jos yhtiöllä on paljon rakennusaikaista lainaa jäljellä, kuten uudehkoilla yhtiöillä usein on. Sekään ei ole tavatonta, että uudehkon yhtiön osakkaat ovat ostaessaan huoneiston venyttäneet budjettinsa äärimmilleen eikä ylimääristä maksuvaraa ole.

Korjaustyön rahoittamiseksi taloyhtiö voi yleensä, ellei myytävissä olevaa, esimerkiksi entistä talonmiehen asuntoa ole, joko kerätä ylimääristä vastikkeita tai nostaa pankkilainaa tai yhdistää nämä kaksi. Valitettavasti olemme myös Uudellamaalla törmänneet tilanteisiin, joissa yhtiöllä on akuutti ja välttämätön korjaustarve, mutta pankit ovat kieltäytyneet rahoittamasta sitä. Sekä todella pienet että myös peruskorjauksiin tulleet yhtiöt, joissa kaikki suuret saneeraukset ovat vielä tekemättä, voivat joutua tilanteeseen, jossa pankit kieltäytyvät rahoittamasta kiireellistä ja välttämätöntä korjaustyötä. Ilman lainaa ainoaksi vaihtoehdoksi jää usein kerätä varat osakkailta ylimäärisinä vastikkeina tai hankesuuksina.

Vanhemmissa yhtiöissä, joissa tuleviin korjauksiin ei ole varauduttu säästämällä ennakkoon ja lainarahoitusta ei saada, saatetaan kiireellisen korjauksen rahoittamiseksi joutua osak-

kailta keräämään lyhyessä ajassa huomattavan suuret ylimääräiset vastikkeet. Lain mukaan jopa suuri ylimääräinen vastike on sallittu, kun se kerätään välttämättömän kunnossapitotoimen rahoittamiseksi.

Ennakoimaton tai lykätty merkittävä korjaustarve voi johtaa siihen, että vastike on korotettava moninkertaiseksi eikä ylärajaa lain mukaan periaatteessa ole. Tilanne on toinen uudistuksissa, sillä niistä laissa määrätään, ettei osakkaan maksuvelvollisuus saa muodostua kohtuuttoman ankaraksi.

Kunnossapidon osalta ei vastaavaa rajoitusta ole.

Suurten ylimääristen vastikkeiden kerääminen voi toki aiheuttaa ongelmia käytännössä. Nopeita laillisia keinoja ei ole, jos osakas ei suostu tai kykene maksamaan ylimääristä vastiketta. Kiireelliseen rahantarpeeseen ei oikeassa olemisen välttämättä auta, sillä tuomioistuinkäsittelyyn menee aina aikaa eikä ulosotosta ole apua, ellei ulosmitattavia tuloja tai omaisuutta ole. Jos asunto-osake on pankkilainan vakuutena, on pankilla etuoikeus osakkeesta saataviin ulosottotuloihin. Asunto-osakkeen omistaminen ei siis takaa onnistunutta perintää.

Vaikka edellä sanottu saattaa kuulostaa synkältä, on taloyhtiöiden rahoitushaasteet useimmiten saatu ratkaistua tavalla tai toisella. Jos omassa yhtiössäsi pohditaan rahoitusta tai sen haasteita, lakineuvontamme auttaa mielellään löytämään sopivan ratkaisun.

Lopuksi vielä todettakoon, ettei pitkäjänteisen ja suunnitelmallisen kiinteistönpidon tärkeyttä ole mahdollista liioitella.

## Taloyhtiöiden rahoitushaasteet on useimmiten saatu ratkaistua tavalla tai toisella.

## Osakkaan oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi

*Monessa yhtiössä kohdataan yhtiökokouskaudella seuraava tilanne: osakas toimittaa hallitukselle pitkän listan asioita, joita hän vaatii yhtiökokouksessa käsiteltäväksi. Miten hallituksen tulisi tällöin toimia?*

**A**sunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle asunto-osakeyhtiölain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Vaatimuksesta tulee ilmetä käsiteltäväksi vaadittu asia selkeästi. Laissa ei ole rajoitettu, kuinka montaa asiaa osakas voi vaatia käsiteltäväksi. Näin ollen kaikki osakkaan vaatimat asiat tulee ottaa käsiteltäväksi, jos ne ovat yhtiökokousasioita. Tällaisia voivat olla esimerkiksi korjaushankkeisiin,

yhtiön yhteisten tilojen käyttöön tai yhtiön taloudelliseen tilanteeseen liittyvät asiat. Sen sijaan hallituksen yksinomaan toimivaltaan kuuluvat asiat, kuten isännöitsijän valinta, eivät ole yhtiökokousasioita. Osakas ei pääsääntöisesti voi myöskään vaatia esimerkiksi juuri päätettyä asiaa uudelleen yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Osakkaan käsiteltäviksi vaatimat asiat on mainittava kokouskutsussa. Suositeltavaa on, että osakkaan vaatimuskirje liitetään kokouskutsuun, jolloin asia tulee kutsussa esille siinä muodossa kuin osakas on sen itse esittänyt.



**SANNI NUUTINEN**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa



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

Aki Rosén  
asianajaja, varatuomari



## Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

Taloyhtiön hallitus on näköalapaikka, jossa pääsee vaikuttamaan viihtyisään ja taloudellisesti järkevään asumiseen. Tehtävässä olennaista on, että osaa tarvittaessa pyytää asiantuntija-apua. Se kertoo hallituksen huolellisesta toiminnasta.

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

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A

Tarvitset vain yhden osoitteen [kak-laki.fi](https://www.kak-laki.fi)

## Neuvonta

# Grillaaminen taloyhtiössä – miten onnistua?

*Kesä tekee jo tuloaan ja moni kaivaa taas grillin esiin. Naapureita saattaa kuitenkin ärsyttää, jos käryt käyvät liiaksi nenään. Miten saada grillaus järjestymään kaikille mieluuisalla tavalla?*

**E**nsimmäinen muistisääntö on, että grillaus kuuluu tavanomaiseen asumiseen. Sitä ei voida kategorisesti kieltää. Ehtoja sille voidaan kuitenkin asettaa. Katse kannattaakin suunnata taloyhtiön järjestyssääntöihin ja tutkia, ohjeistetaanko siellä jotain grillaamisesta. Käytännössä kaikissa taloyhtiöissä avotulen teko huoneistoparvekkeilla on kielletty paloturvallisuussyistä. Se tulee huomioida grilliä valittaessa.

Turvallisuudesta huolehtimisen lisäksi grillatessa on hyvä huomioida naapurit. Savun haju tai paistorasvan käry ei välttämättä ole kaikille miellyttävää, joten kohteliaisuus ja

malti ovat avainsanoja. Grillausajankohdalla on myös väliä – harva ilahtuu, jos kyljyksiä paistetaan puolilta öin.

Pihagrillaus on hyvä vaihtoehto silloin, jos taloyhtiöllä on yhteinen grillauspaikka. Yhteiskäyttöinen grilli tuo myös mahdollisuuden tutustua naapureihin ja nauttia kesästä yhdessä.

Yhteenvetona voidaan todeta seuraavaa: grillaaminen on sallittua, kunhan se tapahtuu turvallisesti, sääntöjä noudattaen ja muita asukkaita kunnioittaen. Näin varmistetaan naapurisovun säilyminen ja se, että kesästä voivat nauttia kaikki – myös ne, jotka eivät pidä savun hajusta.

**NIKLAS NYGREN**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa



## EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin



**LATAA**

Kätevä  
mobiilisovelluksemme

**2727350**



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

## VUOKRAA

koneet ja laitteet  
rakentamiseen ja  
remontointiin



Mitä tarvitsetkin,  
katso lisää: [www.hrk.fi](http://www.hrk.fi)



**HRK KONEVUOKRAAMOT**

Tuupakantie 5, VANTAA p. 020 7789 060



**PYSÄKÖINTITURVA**

## Aina on vaihtoehto

**Palvelumme on tilaajalle ilmainen!**

**Pysäköintiturva pk-seutu**  
puh. 050 586 7137

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

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

**ARKKIPISTE**

Aika uusia **elementtisaumat**?  
Saumapartio hoitaa.



**SAUMAPARTIO**

SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava  
kumppani

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

**Pyydä tarjous!**

**www.saumapartio.fi**

✉ juha.moilanen@saumapartio.fi

☎ Juha Moilanen / 040 528 7937



**VOLTACO**

**SÄHKÖAUTOJEN LATAUSTYYPIT**

**YLI 130 URAKOITUA TALOYHTIÖTÄ JA 4000 SÄHKÖISTETTYÄ AUTOPAIKKAA**

# Hallitustoiminnan sietämätön keveys



**HETA WARTO-TILLANDER,**  
koulutus- ja asiakaspäälikkö  
Kiinko

*Hallitustyöskentely saattaa toisinaan tuntua kuormittavalta erilaisten intressien ja toimintatapojen ristivedossa. Tiedostamalla kipupisteet ja tarttumalla niihin kuormitusta voi minimoida. Ratkaisevan tärkeää on, että hallitus voi luottaa isännöitsijän toimintaan ja että kokouksissa päätettyjä asioita edistetään sovittun mukaisesti.*

**I**hannetilanteessa yhteistyö toimii proaktiivisesti, ei ainoastaan reaktiivisesti. Tällä tarkoitan sitä, ettei kyse ole enää pelkästään päivittäisistä taloyhtiön tulipalojen sammuttelusta, vaan että isännöitsijä tuo hallitukselle tiedoksi tulevia, toimenpiteitä edellyttäviä asioita, kuten vaikka sen, että pelastussuunnitelma pitää päivittää, tiedon siitä, että taloyhtiön energiatodistus on vanhenemassa tai että ilmanvaihtokanavat tulisi nuohota. On todella harmillista, jos hallitus huomaa vasta jälkikäteen, että jokin asia, joka olisi ollut ennakoitavissa ja järjestettävissä hyvissä ajoin, onkin jäänyt hoitamatta. Isännöitsijän ja hallituksen kannattaakin käydä keskustelu siitä, mitkä ovat odotukset yhteistyölle ja sopia yhteiset toimintatavat. Näin asiat eivät perustu oletuksille, vaan kaikki tietävät omat vastuunsa ja hoidettavat asiat.

Toisinaan taloyhtiön asukailta ja osakkailta unohtuu, että taloyhtiön hallitus vastaa hallinnosta, ei taloyhtiön juoksevista asioista. Asukkaat ottavat matalalla kynnyksellä yhteyttä hallituksen jäseniin, onhan heillä yhteystiedot ja kotiosoite useimmiten tiedossa tai ainakin helposti saatavilla. Hallitus ei kuitenkaan ole sama kuin huoltohenkilöstö, jonka tehtäviin automaattisesti kuuluisi esimerkiksi ruohonleikkurin korjaus, yhtiön pensasaitojen leikkuu tai kiinteistön kunnostustoimet. Tämän väärinymmärryksen oikaisemiseen voidaan vaikuttaa tiedottamisella. Osakkaille kannattaa jakaa selkeästi tietoa siitä, mitkä asiat ovat sellaisia, joissa heidän tulee olla yhteydessä isännöinnin asiakaspalveluun tai huoltoon tai milloin asia on osakkaan omalla vastuulla. Vastuunjako- taulukko on hyvä tiekartta ja kattaa monia asioita, mutta sekään ei neuvo käytännön tasolla sitä, mihin osakkaan tulee olla yhteydessä ongelmien sattuessa. Tämä tieto tulee saada taloyhtiöltä.

Joissain taloyhtiöissä hallitusten puheenjohtajille maksetaan kuukausikorvausta kokouspalkkion sijaan. Tämä on varsin ymmärrettävää, sillä hallituksen pu-

## Väärinymmärryksen oikaisemiseen voidaan vaikuttaa tiedottamisella.

heenjohtaja tekee usein paljon muutakin kuin valmistele kokoukset ja osallistuu niihin. Kaikkiin yllätyksiin ei voi taloyhtiöissä varautua, vaan on selvää, että asumiseen liittyy monenlaisia, akuutisti ratkottavia asioita. Näitä epäkohtia ja yllätyksiä tuodaan hallituksen puheenjohtajalle selvitettäväksi hyvin laajalla skaalalla, joten etenkin isommissa yhtiöissä kohtuullinen kuukausittainen palkkio saattaakin olla paikallaan puheenjohtajan ajankäytön korvaamisessa.

### Keinoja sujuvoittaa yhteistyötä

- **Vinkkinä taloyhtiöille:** pitää kiinni hyvistä tyypeistä hallituksessanne. Miettikää, miten voisitte toisinaan antaa heille positiivista palautetta ja kiittää.
- **Hallituksissa toimivat:** Keskustelkaa toimintatavoista ja mahdollisista muutostoiveista isännöitsijän kanssa. Muistakaa, että te olette samalla puolella pöytää ja toimiva yhteistyö on kaikkien etu.
- **Vinkki isännöitsijöille:** Proaktiivisella toiminnalla lunastatte paikanne taloyhtiön kumpanina ja voitte aidosti ylittää odotukset. Kun asiat pysyvät aikataulussa ja taloyhtiön toiminta on suunniteltua, välttään turhilta yllätyksiltä. Silloin toiminnastanne ovat kiitollisia sekä hallitus että osakkaat.



# Yhdistys tiedottaa

## Vuosikokouksessa 26.3. päätettyä

Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n sääntömääräinen vuosikokous pidettiin keskiviikkona 26.3.2025. Kokouksessa vahvistettiin yksimielisesti hallituksen kertomus sekä tilipäätös vuodelta 2024. Samalla myönnettiin vastuupaus tilivelvollisille. Jäsenmaksuja päätettiin korottaa 5 % vuodelle 2026.

Kuluvan vuoden toimintasuunnitelman mukaan yhdistyksen keskeisiä asioita ovat asuinkustannusten nousun hillintä, korjaus- ja kunnossapitokulttuurin edistäminen, isännöintipalveluiden laatu ja hinnoittelu, osto-osaamisen lisääminen ja jäsenpalvelun jatkuva kehittäminen.

Toimintasuunnitelmaa päätettiin täydentää kokouksessa hyväksytyillä ehdotuksilla, jotka ovat:

- laaditaan taloyhtiöiden hallituksille 10-kohdan turvallisuusohje opastuksineen
- laaditaan toimenpidelista isännöintialan ongelmien vähentämiseksi ja
- julkaistaan mahdollisimman informatiivinen yrityskohtainen kooste isännöintialan asiakastytyväisyyskyselyistä.

## Strategia

Strategian perustana on syksyllä 2024 tehty laaja jäsenkysely. Sen tarkoitus on olla muuttuviin olosuhteisiin mukautuva sekä jäsenistön tahtotilaa jatkuvasti heijastava. Osana uuta strategiaa perustetaan Jäsenfoorumi, jonka tavoitteena on tarjota osallistumista kaipaaville jäsenyhtiöiden edustajille matalan kynnyksen keskustelu- ja aloitekanava yhdistyksen toiminnan kehittämiseen.

## Hallitus

Hallituksen jäsenmääräksi päätettiin vaalivaliokunnan esityksen mukaan 13 jäsentä. Hallituksessa ovat: Katariina Haigh (pj), Kari Homanen, Arto Krootila, Olli-Veikko Kurvinen (vpj), Kirsi Suopelto, Katariina Sorvanto, Peter Bebek, Jori Hurula, Viljo Laitinen, Saku Lehtinen, Lasse Mäkinen, Ville Roihu ja Tom Siljamäki.

Työvaliokuntaan kuuluvat puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi Peter Bebek ja Saku Lehtinen.

## Kiinteistöliitto Uusimaa 2024

**13 188**  
jäsentä, joista 349 uutta jäsentä

**19**  
webinaaria ja tapahtumaa, joissa 8 000 osallistujaa

**96%**  
Suosittelee jäsenyyttä



**11**  
Uutiskirjettä / 32 300 vastaanottajaa

Avasprosentti yli 40 %

**10 000**  
Neuvontapuhelua

**4** Lehteä

# Onnea, uusi hallituksen jäsen!

Olet ottanut merkittävän askeleen taloyhtiön kehittämisessä ja viihtyisyyden parantamisessa.

Hallitusmatkallasi tukenasi on kattava valikoima tuotteita, jotka tekevät sinusta todellisen hallitusammattilaisen.

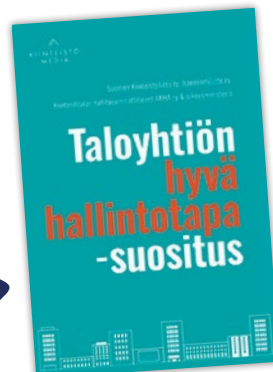
## Tutustu valikoimaamme!

### Taloyhtiön hallituksen ABC

Yksissä kansissa KAIKKI, aina taloyhtiön hallinnosta talotekniikkaan.

TARJOUS!

29<sup>25</sup> €



### Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

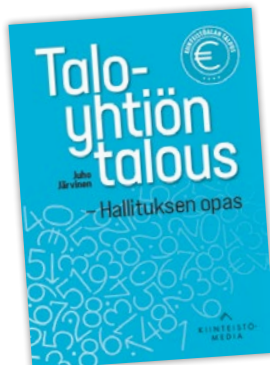
Täynnä käytännönläheisiä ohjeita suoriutua tehtävästäsi!

25<sup>00</sup> €

### Taloyhtiön talous - Hallituksen opas

Opi, miten taloyhtiön taloutta hoidetaan.

29<sup>00</sup> €



### Taloyhtiön vastuunjako - Hallitukselle ja isännöitsijälle

Hanki pätevät tiedot yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuista.

49<sup>00</sup> €

Psst...

Oppaistamme on hyötyä myös vanhoille hallituskonkareille...!

Onnea uuteen rooliisi!



## ISÄNNÖINTIÄ – PAREMMIN

Meillä isännöitsijä katsoo asioiden perään – oikeasti.

Tuttu ja tavoitettava isännöitsijä.

Asiat etenevät.

Voimanäyttö kertoo missä mennään ja Perjantaikirje pitää hallituksen kartalla.

### **Meillä et jää yksin!**

*SKH Isännöinti ei siirrä vastuuta vaan kantaa sen. Meillä on aikaa ja halua hoitaa asiat – kunnolla. Voimanäyttö ja Perjantaikirje pitävät hallituksen kartalla, ja kun puheenjohtaja soittaa, me vastaamme.*

*Me katsomme asioiden perään – oikeasti.*

### **Isännöintiä - Paremmin.**

*Lue periaatteistamme ja pyydä tarjous!  
([www.skh.fi/tapamme-toimia](http://www.skh.fi/tapamme-toimia))*



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

**WWW.SKH.FI**