

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 5/2022 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s. 47

KAI LAHTONEN

Taloyhtiöiden hallitusten

HUOMIO HYVÄÄN TALOUDENPITOON

Keittiöremontti
tulossa? Muista
muutostyöilmoitus

Kaukokylmä tuo
kaivattua viileyttä
vanhaankin taloon

Kesäajan yhteiselo
sujuu, kun ottaa
naapurin huomioon

SUUNNITTELEEKO TALOYHTIÖNNE KORJAUSHANKKEeseen RYHTYMISTÄ?

Asiantuntijamme vievät taloyhtiönne hankkeet onnistuneesti maaliin vuosikymmenten kokemuksella – oli sitten kyse hankkeen projektinjohdosta, suunnittelusta, valvonnasta tai takuuajan tehtävistä.



LUE LISÄÄ JA OTA
YHTEYTTÄ!



Kuva: Pekka Rousi



Kylmän viileästi

Sääolosuhteiden pidemmän aikavälin ennakoimisesta on tullut yhä haastavampaa. Monena talvena on ehditty tottua siihen, että vaikkapa golf-farit ovat ruohokentillä saaneet rauhassa lyödä pallojaan vielä joulukuun pimeydessä. Kylmä ja luminen talvi, jonka aikana kertyneitä korkeita kinoksia saadaan sulatella pitkälle kevääseen, tulee taas ikään kuin yllättäen eteen.

Aiempaa enemmän pitää varautua siihen, että ääriolosuhteet yleistyvät. Mutta muuttuivatpa olosuhteet kuinka paljon tahansa, silti myös vanhat lainalaisuudet pitävät paikkansa. Yksi niistä on, että yleensä kesällä on muita vuodenaikoja lämpimämpää ja usein jopa tukahduttavan kuumaa.

Sisäilman viilentäminen on toimitiloissa ja liikehuoneistoissa ollut itsensä selvyyttä jo kauan, mutta viime vuosina siitä on tullut kysyntää myös asuintiloissa. Aivan yksinkertaista viilentäminen ei kuitenkaan ole uudisrakentamista lukuun ottamatta. Uutta tehtäessä myös viilentämiseen liittyvät seikat voidaan ottaa huomioon jo rakennusta suunniteltaessa.

Jo rakennetun asuntokannan osalta tilanne on haastavampi. Tämä käy ilmi muun muassa artikkelistamme Viilentämisen monet keinot, jossa Motivan energiatehokkuuden asiantuntija Harri Heinaron kanssa käydään läpi joitakin vaihtoehtoja. Aina markiisien ja kaihtimien käytöstä vaikkapa linjasaneerausten sivutuotteina syntyviin mahdollisuuksiin.

Asko Sirkä
päätoimittaja

bauer – parasta putkillesi



Tieteellisesti
tutkittu ja
todistettu

Pitkää ikää
putkillesi -
Suomessa jo
vuodesta 1999

Lisävuosia putkistoille, lisäarvoa kiinteistöille

Bauer-vedenkäsittelylaitteen käyttö lämmitys- ja käyttövesi-järjestelmissä vähentää energiankulutusta, poistaa jo muodostuneita kerrostumia ja minimoi korroosion.

Kemikaaliton vedenkäsittely säästää ympäristöä, pienentää huoltokustannuksia sekä suojaa putkistoa ja varmistaa erinomaisen vedenlaadun.

Bauer-vedenkäsittelylaite soveltuu ensi- ja jälkiasennukseen, niin nykyaikaisiin kuin perinteisiin putkistojärjestelmiin, kaikille putkimateriaaleille.

Ota yhteyttä: Mikko Timonen, 040 900 7651

Tutustu käyttäjäkokemuksiin verkkosivuillamme
www.bauersolutions.fi

bauer
solutions

Bauer Solutions Oy

Lämmittäjäkatu 6
00880 Helsinki
info@bauersolutions.fi



Ryhdy Taloasema-yrittäjäksi kätevästi oppisopimuksella

Nyt sinulla on erityinen mahdollisuus ryhtyä Taloasema-yrittäjäksi ja suorittaa samalla isännöinnin ammattitutkinto (IAT) veloitusetta. Taloasemalaisena saat toimia itsenäisesti ja joustavasti, sekä toteuttaa ammattitaitoasi haluamallasi tavalla yrittäjänä. Sinulla on kuitenkin käytössäsi Taloaseman kehittämä liiketoimintamalli ja ketjun täysi tuki.

Etsimme joukkoomme kivoja, helposti lähestyttäviä ja positiivisia ihmisiä, joilla on erinomainen kyky hahmottaa kokonaisuuksia ja tehdä hyviä päätöksiä myös paineen alla. Määrätietoisuus ja kunnianhimo ovat ominaisuuksia, jotka auttavat menestymään taloasemalaisena. Et tarvitse aiempaa yrittäjäkokemusta, yrittäjähenkisyyttä kyllä.

Koulutus alkaa syksyllä 2022 ja se on kestoltaan noin vuoden mittainen. Ota yhteyttä niin kerron, mitä mahdollisuuksia taloasemalaisuus ja oppisopimuskoulutus tuovat tullessaan.

Mira-Monica Anttila

ketjupäällikkö

mira-monica.anttila@taloasema.fi
040 708 48

taloasema
Isännöintiä, jonka tunnet

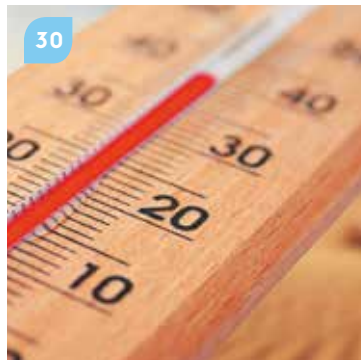




14

PÄÄKIRJOITUS**3** Kylmän viileästi**AJANKOHTA****6** Ajassa**11** Tuoteuutuuksia**REMONTIT****14** Keittiöremontti onnistuu suunnittelulla ja pohjatöillä**INFOGRAFIikka****20** Vinkkejä huoneiston viilennykseen

25



30

VIILENNYS**25** Kaukokylmää kerrostaloon**30** Viilentämisen monet vaihtoehdot**32** Korjaustarve kasvaa yhä**ASUMISRAUHA****38** Naapuri huomioon kesäelämässä**UUSI HALLITUS****40** Hallituksen toimintatavat selviksi

32

KASVO**42** Tervetuloa hallitukseen**VAKIOT****22** Vuokranantaja **23** Asiantuntijan kynästä**34** Nimitysuutiset **35** Taloyhtiössä tuumitaan**44** Kolumni **45** Pykäläviisautta**46** Lakipähkinät **47** Palveluhakemisto**50** Kiinteistolehti.fi

38



42



Vain etänä järjestettävät yhtiökokoukset mahdollisiksi

Hallitus on antanut lakimuutosehdotuksen asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Muutosehdotuksella on tarkoitus sallia pelkästään etäyhteyden välityksellä ilman kokouspaikkaa pidettävät yhtiökokoukset eli etäkokoukset.

Lisäksi lakimuutos edistäisi niin sanottujen hybridikokousten järjestämistä. Hybridikokouksessa yhtiökokoukseen on mahdollista osallistua kokouspaikan lisäksi etänä.

Ehdotuksen mukaan hallitus päättää vastedeskin, missä muodossa yhtiökokous pidetään. Huomioon on otettava kokouksen pitomuo-
toon vaikuttavat yhtiöjärjestysmääräykset.

Yhtiön osakehuoneistojen lukumäärä vaikuttaa siihen, tuoko lakimuutos yhtiölle velvoitteita etäyhteyden järjestämisestä. Alle 30 osakehuoneiston yhtiöille lakiehdotus ei tuo velvoitteita.

Vähintään 30 osakehuoneiston yhtiöissä osakasvähemmistölle (vähintään kymmenesosan yhtiön osakekannasta omistaville) on tämän vaatimuksesta tarjottava mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla, jollei yhtiöjärjestyksessä rajoiteta tai kielletä tällaisen kokouksen järjestämistä. Tällaista osallistumista on vaadittava yhtiön hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Lakimuutos on siirtynyt eduskunnan käsiteltäväksi. Sen on tarkoitus tulla voimaan 1. heinäkuuta.

Tilastokeskus: Vuokrien nousu hyytyi

Pääkaupunkiseudun vuokrakehi-
tys jatkui miinusmerkkisenä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, kertoo Tilastokeskus. Vaparaohitteisten asun-
tojen vuokrat laskivat alueella jo toista neljännestä peräkkäin.

Loka-joulukuuhun verrattuna vuokrat laskivat pääkaupunkiseudulla 0,3 prosenttia ja Helsingissä 0,2 prosenttia. Vuokrien lasku kiihtyi alkuvuonna, sillä viime vuoden viimeisellä neljänneksellä pudotus oli molemmissa 0,1 prosenttia.

- Vaparaohitteiset vuokrat eivät ole pääkaupunkiseudulla laskeneet aiem-
pina vuosina, joten muutos on tiettyssä mielessä jopa historiallinen. Asuntojen tarjonta on lisääntynyt selvästi viime vuoden lopulla sekä alkuvuoden aikana. Tämä muutos on kääntänyt vuokrat las-
kuun, sanoo Tilastokeskuksen yliaktuaari **Martti Korhonen**.

Vaparaohitteisten asuntojen vuok-
rien nousu hidastui tammi-maaliskuussa koko maassa. Viimevuotiseen verrattuna vuokrat nousivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä pääkaupunkiseudulla 0,2 ja muualla Suomessa 0,7 prosenttia. Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla 0,6 ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia.

Vuodentakaiseen verrattuna vuokrat nousivat eniten Turussa (1,4 prosenttia) ja Tampereella (1,1 prosenttia). Pienintä nousu oli Helsingissä, 0,2 prosenttia.

*”Uskallan sanoa, että
ensi vuonna vastikkeita
nostetaan vielä
enemmän.”*

OP Koti Itä-Uusimaan toimitusjohtaja **Johan Nyholm** yhtiövastikkeista Uusimaa-lehdessä 24.4.2022.



18 179

myytyä asuntoa kirjattiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalveluun.
www.kiinteistonvalitysala.fi

KIRJAT

**KIINTEISTÖLAISÄÄDÄNTÖ 2022**

Kirjaan on koottu kattava valikoima kiinteistöalan säädöksiä ajantasaisina.

Kansien välistä löytyvät kaikki olennaiset kiinteistönvälitykseen, vuokravälitykseen, vuokraustoimintaan ja isännöintiin liittyvät säädökset. Mukana on myös LKV- ja LVV-ko-keessa tarvittava lainsäädäntö.

Teoksen on toimittanut Suomen lain toimitus yhteistyössä **Keijo Kaivannon** kanssa.

Alma Talent Oy

**EKOLOGISESTI KESTÄVÄ PIENTALO**

Mistä tekijöistä asumisen ekologinen kestävyys muodostuu? Entä miten ilmasto- viisas, vähähiilinen asuminen onnistuu niin uusissa kuin vanhemmissakin taloissa?

Oppaassa selvitetään, miten uusi talo rakennetaan luonnonvaroja säästämällä. Samalla saa vinkkejä, millaisin toimenpitein vanhan talon päästöjä voi vähentää ja käyttökustannuksia pienentää.

Teoksen on kirjoittanut **Pekka Hänninen**.

Rakennustieto Oy

**MÖKIN VUOSI**

Huussi, pelastusliivit, tie- maksut. Grilli, vakuutukset, hiiret. Mökin omistamiseen liittyy rennon oleilun lisäksi paljon tekemistä ja hoidettavia asioita.

Kirja toimii tehtävälis- tana jokaiselle mökillään puuhastelevalle. Vuodenaikojen mukaan jaetut aiheet auttavat uusia mökinomistajia pääsemään kiinni mökkielämään ja toimivat konkareille muistin tukena.

Teoksen on kirjoittanut **Pia Kortesiemi**.

Otava

Kiinnostus sijoitusasuntoihin laskussa

Kiinnostus uuden sijoitusasunnon ostoon on laskenut ja aiempaa useampi harkitsee asunnon myyntiä, käy ilmi Suomen Vuokranantajien tuoreesta kyselystä.

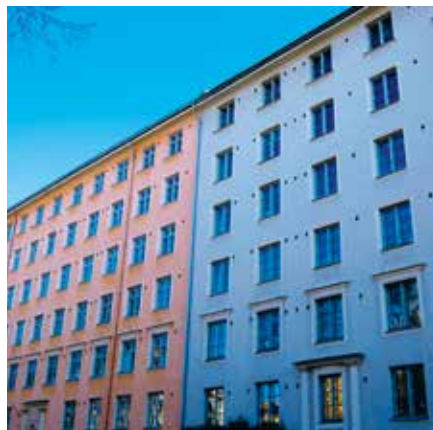
Uuden sijoitusasunnon aikoi ostaa tai sitä harkitsi 25,7 prosenttia, kun viime syksynä määrä oli 31 prosenttia. Vastavasti asuntojen myyntiä suunnittelevien vastaajien osuus nousi syksyn 10,9 prosentista 14,3 prosenttiin.

Vastaajien arviot oman kaupungin vuokra-asuntomarkkinoiden kehityksestä ovat heikentyneet viime syksystä. Vahvin luotto myönteiseen kehitykseen on Tampereella.

Vastanneet nostivat asutussijoittamisen merkittävimmäksi riskitekijäksi taloyhtiöiden hoitokulujen nousun. Riskilistan kakkosena on korkojen nousu, ja kolmanneksi eniten huolta aiheutti verotuksen kiristyminen.

Energian ja rakennusmateriaalien hinnat olivat nousussa jo ennen Venäjän hyökkäystä Ukrainaan, mutta sota on vaikeuttanut tilannetta entisestään. Kilpailu vuokralaisista on kiristynyt monessa kaupungissa, minkä seurauksena markkinavuokrien ennakoidaan nousevan hoitokuluja hitaammin.

Korkojen nousuun vastaajat ovat varautuneet ensisijaisesti säästämällä. Kyselyyn vastasi huhtikuussa 1 934 yksityistä vuokranantajaa.

**Vuoden parasta putkiremonttia etsitään**

Hyvät asumispalvelut, asumisviihtyisyys ja osakkaiden omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttävät pitkäjänteistä ja suunnitelmallista otetta taloyhtiöissä. Vuoden Putkiremontti -kilpailun tavoitteena on kertoa hyvistä toimintatavoista ja -menetelmistä tulevien putkiremonttien tilaajille, osakkaille, suunnittelijoille sekä urakoitsijoille. Onnistuneita putkiremontteja on palkittu jo vuodesta 2008.

Taloyhtiön hallitus voi ilmoittaa kilpailuun putkiremontin tai linjasaneerauksen, joka on päättynyt 1.11.2019–30.11.2021 välisenä aikana ja remontin takuu aika on alkanut. Taloyhtiön hallituksen kirjallisella suostumuksella ilmoittaja voi olla myös hankkeen urakoitsija, suunnittelija, valvoja tai projektinjohtaja.

Kohteet on ilmoitettava kilpailuun 30.5. mennessä, ja voittaja julkistetaan lokakuussa 2022 Finnbuild-messuilla. Kilpailusta saa lisätietoja osoitteesta www.akha.fi. Kiinteistöliitto on mukana järjestämässä kilpailua.

Tutkimustulokset

7,5 %

nousivat rakennus-
kustannukset maalisi-
kuussa 2022 verrattuna
vuodentakaiseen.

Lue lisää
verkosta!

www.stat.fi

34 %

nousivat teräsraken-
teiden hinnat maalisi-
kuussa 2022 verrattuna
vuodentakaiseen.

Lue lisää
verkosta!

www.stat.fi

Taloyhtiöiden hallituspalkkiot maltillisia

Yhä isompi osa taloyhtiöistä maksaa hallituksensa jäsenille rahapalkkion näiden tekemästä työstä, selviää Kiinteistöliiton tuoreesta kyselystä.

Miltei kaksi kolmesta taloyhtiöstä maksaa hallitustyöstä rahallisen korvauksen. Kerrostaloissa osuus on 74 ja rivitaloyhtiöissä 40 prosenttia.

Kokouskohtainen palkkio on yleisin vaihtoehto. Vastaajien taloyhtiöissä hallituksen puheenjohtaja saa keskimäärin sadan euron korvauksen jokaisesta kokouksesta.

Toiseksi yleisin vaihtoehto eli vuosipalkkio on mediaaniltaan 370 euroa. Pääkaupunkiseudulla puheenjohtajan kuukausipalkkion mediaani on jonkin verran muuta Suomea korkeampi, vuosipalkkioissa kaksinkertainen.

Noin 10 prosenttia vastanneiden taloyhtiöiden puheenjohtajapalkkioista maksetaan kokouskohtaisen ja aikaan sidotun palkkion yhdistelmänä. Selvästi yleisin vaihtoehtoista näyttää olevan kokouskohtaisen ja vuosipalkkion yhdistelmä.

Miltei 60 prosenttia vastanneista taloyhtiöistä palkitsee puheenjohtajan lisäksi muita hallituksen jäseniä. Kerrostaloissa lukema on miltei 70 ja rivitaloissa 33 prosenttia. Muiden jäsenten mediaanipalkkio on kokousta kohden 70 euroa ja vuosipalkkio 200 euroa. Pääkaupunkiseudulla keskipalkkiot olivat muuta Suomea jonkin verran korkeammat.

- Kokouskohtaisen palkkion mediaani ei ollut juuri noussut neljässä vuodessa, mutta kausipalkkioiden tasossa kasvua oli nähtävissä. Edelleenkin taloyhtiöiden hallituspalkkiot ovat erittäin maltillisia, kertoo Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Selvä enemmistö kyselyyn vastanneista hallitusjäsenistä pitää hallituksen puheenjohtajalle ja muille jäsenille maksettavia palkkioita työmäärään nähden sopivina.

Kolmasosa vastanneista katsoo, että hallituksen puheenjohtajalle maksettava palkkio on liian pieni. Puheenjohtajana toimivista vastaajista näin ajatteli 40 prosenttia.

Hallituksen jäsenille maksettavia palkkioita pitää liian pienenä 19 prosenttia vastanneista. Rivitaloyhtiöissä runsas kolmannes piti hallituksen jäsenten palkkioita liian pieninä työmäärään nähden.

Kiinteistöliiton kyselyyn vastasi 5 451 jäsentaloyhtiöiden edustajaa helmikuun alkupuolella.

”Kausipalkkioiden tasossa kasvua oli nähtävissä.”

ASUNTO OY KIVIKENNO



Anna palautetta

FACEBOOKISSA:

@Suomen.Kiinteistolehti

INSTAGRAMISSA:

@suomen_kiinteistolehti

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

SÄHKÖPOSTITSE:

kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi



16,5

vuoden asuntolainan ovat suomalaiset keskimäärin valmiita ottamaan.
www.danskebank.fi

Energian kulutus nosti ylläpidon kustannuksia



Suurten kiinteistösijoittajien asuntokiinteistöjen toteutuneet ylläpitokustannukset nousivat 4,4 prosenttia vuonna 2021, kertoo KTI Kiinteistötieto. Kun indeksistä poistetaan korjauskustannusten vaikutus, vuosimuutos nousee 6,2 prosenttiin. Eniten nousivat energiakustannukset, lähes 10 prosenttia vuoteen 2020 verrattuna. Energiakustannusten nousu selittyi pääosin kasvaneella lämpöenergian kulutuksella: Ilmatieteen laitoksen mukaan lämmitystarve nousi useimmissa kaupungeissa 20–30 prosenttia vuoteen 2020 verrattuna.

Pääkaupunkiseudulla myös lämpöenergian hinnan nousu nosti kiinteistönomistajien kustannuksia. Sähkön kustannuksia nostivat sekä kulutuksen kasvu että hintojen nousu. Ylläpitoon sisältyvät palvelukustannukset eli käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito sekä siivous nousivat keskimäärin 4,5 prosenttia vuonna 2021.

Toimistokiinteistöjen ylläpidon kokonaiskustannukset nousivat 4,8 prosenttia ja kustannukset ilman korjauksia 5,7 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Myös toimistokiinteistöissä lämpöenergian kulutuksen kasvu oli suurin selittäjä kustannusten nousulle. Toimistokiinteistöjen energiakustannukset nousivat koko maassa keskimäärin hieman yli 10 prosentti ja palvelukustannukset 3,3 prosenttia.



Kuva: Pekka Rousi

➊ Taloyhtiö 2022 -tapahtuma järjestettiin kahden vuoden koronataujan jälkeen Helsingissä Messukeskuksessa tiistaina 26. huhtikuuta. Tapahtuma kokosi runsaslukuisen joukon kävijöitä ja näytteilleasettajia, jotka olivat iloisia siitä, että tapahtuma saatiin pidettyä pitkästä ajasta.

Kiinteistökauppojen rekisteröintiajat lyhentyneet

Kiinteistökaupassa kaksi viime vuotta olivat ennätysvilkka. Maanmittauslaitos on vastaanottanut omistusten rekisteröintihakemuksia 20 prosenttia enemmän kuin tavallisina vuosina. Virasto on paljannut kymmeniä uusia käsittelijöitä, jotka aloittivat työssään alkuvuonna 2022. Myös huoneistotietojärjestelmän kehittäminen etenee suunnitelmien mukaisesti.

Huoneistoihin liittyvien hakemusten käsittelyaika on lyhentynyt kolmesta kuukaudesta kahteen. Kiinteistöjen ja vuokraoikeuksien omistusten rekisteröinneissä käsittelyaika on tällä erää nelisen kuukautta, sillä niiden hakemusmäärät ovat huoneistoihin verrattuna moninkertaisia.

Kuitenkin kiinnityshakemuksiin, joihin ei liity muita hakemuksia, saa päätöksen alle kuukaudessa. Kiinteistöväihdännän palvelussa automaattipäätöksen kiinnitysten vahvistamisesta ja sähköisten panttikirjojen siirtämisestä saa jopa heti hakemuksen jättämisen jälkeen.

Myös sähköjärjestelmiä syytä uusia

Rakennusten sähköjärjestelmät ovat verrattavissa muihin rakennuksen osiin, sillä myös ne vanhevat ajan saatossa. Erilaiset sähköremontit parantavat sähköjärjestelmän turvallisuutta ja käytettävyyttä.

- Kotien sähköjärjestelmille ei ole pakollisia määräaikaista tarkistuksia. Kokonaisvaltaista sähkösaneerausta on syytä harkita, kun talon sähköjärjestelmän ikä ylittää 30 vuotta, toteaa asiantuntija **Päivi Suur-Uski** valtion kestävän kehityksen yhtiöstä Motivasta.

Sähköjärjestelmän kuntoa on hyvä tarkkailla säännöllisesti. Ammattilainen on syytä kutsua tarkistamaan tilanne aina vikojen ilmetessä tai jos järjestelmän kunto epäilyttää.

Sähkösaneeraus voi olla edessä, jos kodin sähköjärjestelmä on yksinkertaisesti liian vanha tai kotiin toivottavat uudet tekniset ratkaisut edellyttävät järjestelmän uusimista.

- Vanhanaikainen ja tehoton sähköjärjestelmä voi olla riittämätön esimerkiksi lämpöpumpun, aurinkosähkön tai sähköauton hankintaan.

On hyvä muistaa, että sähkötöiden tekeminen kuuluu vain sähköalan ammattilaisille. Tällöin voidaan varmistua, että työ on tehty turvallisesti ja kestävästi.



Kesäkuu

Kesäkuussa on sovittava kesälomista, isännöinnin ja kiinteistönhoidon kesäpalveluajoista sekä tuurauksista. Näistä kannattaa viestiä myös asukkaille.

Hallitus kokoontuu kesäkuussa vain tarvittaessa, jos on tarpeen esimerkiksi valvoa korjaushankkeita. Kiinteistönhoidossa keskitytään kesäajan toimiin.

Hallinto

- Seurataan mahdollisten korjaushankkeiden etenemistä.
- Sovitaan hallituksen ja isännöitsijän kesälomista ja kesäloma-ajan tuurauksista sekä kiinteistönhuollon kesäpalveluajoista.

Kiinteistönhoito

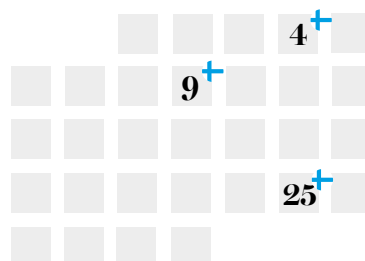
Ulkotyöt

- Varmistetaan, että pihan nurmikoita leikataan ja istutuksia hoidetaan riittävästi.
- Tarkistetaan viherhoidon käyttöpäiväkirjan merkinnot (jos käytössä).

Sisätyöt

- Varmistetaan, että lämmityksen kesäsulku on kiinni.
- Tarkkaillaan lämmönsiirtimen käyttöveden, automaatiikan, pumppujen ja venttiilien toimintaa.
- Säädetään käyttöveden painetta tarvittaessa ja tarkistetaan vakiopaineventtiilin toiminta.

Kesäkuu



+ Liputuspäivät

- Selvitetään veden, lämmön ja sähkön kulutus ja vertaillaan lukuja aiempiin, normeerattuihin lukemiin.

Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille asukastiedote, jossa kerrotaan

- isännöinnin ja kiinteistöhuollon kesän palveluajat
- kuinka taloyhtiön hallituksen tavoittaa parhaiten kesälomien aikana.

Liputuspäivät

4.6. Puolustusvoimain lippujuhlan päivä, Suomen marsalkka C. G. E. Mannerheimin syntymäpäivä

9.6. Ahvenanmaan itsehallinnon 100-vuotisjuhla (suositeltu liputus)

25.6. Juhannus, Suomen lipun päivä



KIINTEISTÖALAN
LUOTETTAVAT
ASIAANTUNTIJAT

Isäntänä toimii:

KIINTEISTÖ-
MEDIA

ABLOY

ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

bauer
solutions

DNA



fortum

howden

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Kiinko

LUMON

oras

REIM
GROUP

Safetum

talokeskus

Talpet
PESULAKONEET

vastuu group

VERTO



Yösinistä kylpyhuoneeseen

IDO Sense Art on uusi kylpyhuonesarja, jonka modulaarisuus tuo vapautta erikokoisten kylpyhuoneiden suunnitteluun. Esimerkiksi allaskaappia ja pesuallasta on yhdeksää eri kokoa.

Kalusteissa on runsaasti säilytystilaa ja niiden pinnat on helppo puhdistaa. Kalusteet on käsitelty pintaa suojaavalla ympäristöystävällisellä lakalla. Väreinä ovat valkoinen matta, harmaa matta, vaalea tammi, pähkinä ja yösininen matta.

Allaskaapeista kapein on 40 ja levein 120 cm. Pesuallaksi voi valita upotettavan mallin joko ohuella tai paksulla reunalla tai altaan, joka asennetaan tason päälle.

ido.fi

Ympäristöystävällisiä putkia

Rakennus- ja ympäristötekniikan järjestelmien toimittaja Uponor tuo tuotevalikoimaansa uudet biopohjaiset PEX-putket. Niiden hiilijalanjäljen luvataan olevan jopa 90 prosenttia pienempi kuin markkinoilla olevilla fossiilipohjaisilla putkilla.

Uusissa PEX Pipe Blue -putkissa on käytetty uusiutuvia ISCC-sertifioituja raaka-aineita. Biopohjaisilla putkilla on samat tuoteominaisuudet kuin perinteisillä PEX-putkilla. Putkien käyttökohteita ovat käyttövesi-, lattialämmitys- ja patteriverkostoratkaisut sekä uudis- että saneerauskohteissa.

uponor.com/fi



Sivuliitäntä yhdistää viemäröinnit

Geberitin CleanLine-sarjan uutuus on sivuliitäntä, jonka avulla saunan ja suihkun viemäröinnit voidaan yhdistää.

Kaivoelementti on helppo asentaa ja pitää puhtaana.

Lattiaan jää näkyviin vain kapea kouru, joka ohjaa veden ja lian viemäriin. Kourun alla keskellä on lattiaan upotettava kaivoelementti, joka sisältää vesilukon.

Kaivojärjestelmä on kaksiosainen. Ainoa puhdistettava osa on kampamainen hiussihti, joka sijaitsee suihkukourun keskellä olevan kannen alla. Kourua on saatavilla 90, 130 ja 160 cm mittaisena. Väreinä ovat ruostumaton teräs, samppanja ja musta kromi.

geberit.fi



Asfalttikolot nopeasti kuntoon

PiiMat Oy on tuonut maahan erikoissementtiin pohjautuvan mustan Asphalt Repair Mix -korjauslaastin, jolla asfalttipinnan kolot voidaan korjata nopeasti ja helposti. Korjattava alue voidaan ottaa käyttöön olosuhteiden mukaan jopa 1-3 tunnin kuluttua korjaamisesta. Yhdellä kerralla voidaan korjata 50-600 mm syvät kolot.

Jauheeseen sekoitetaan vesi, jolloin massa on käytövalmis. Pinta tulee pitää kosteana kovettumisen ajan. Erikoissementti käyttää sekoitusveden sitoutumiseensa, jolloin massan kutistumien ja halkeamien luvataan olevan käytännössä olemattomat.

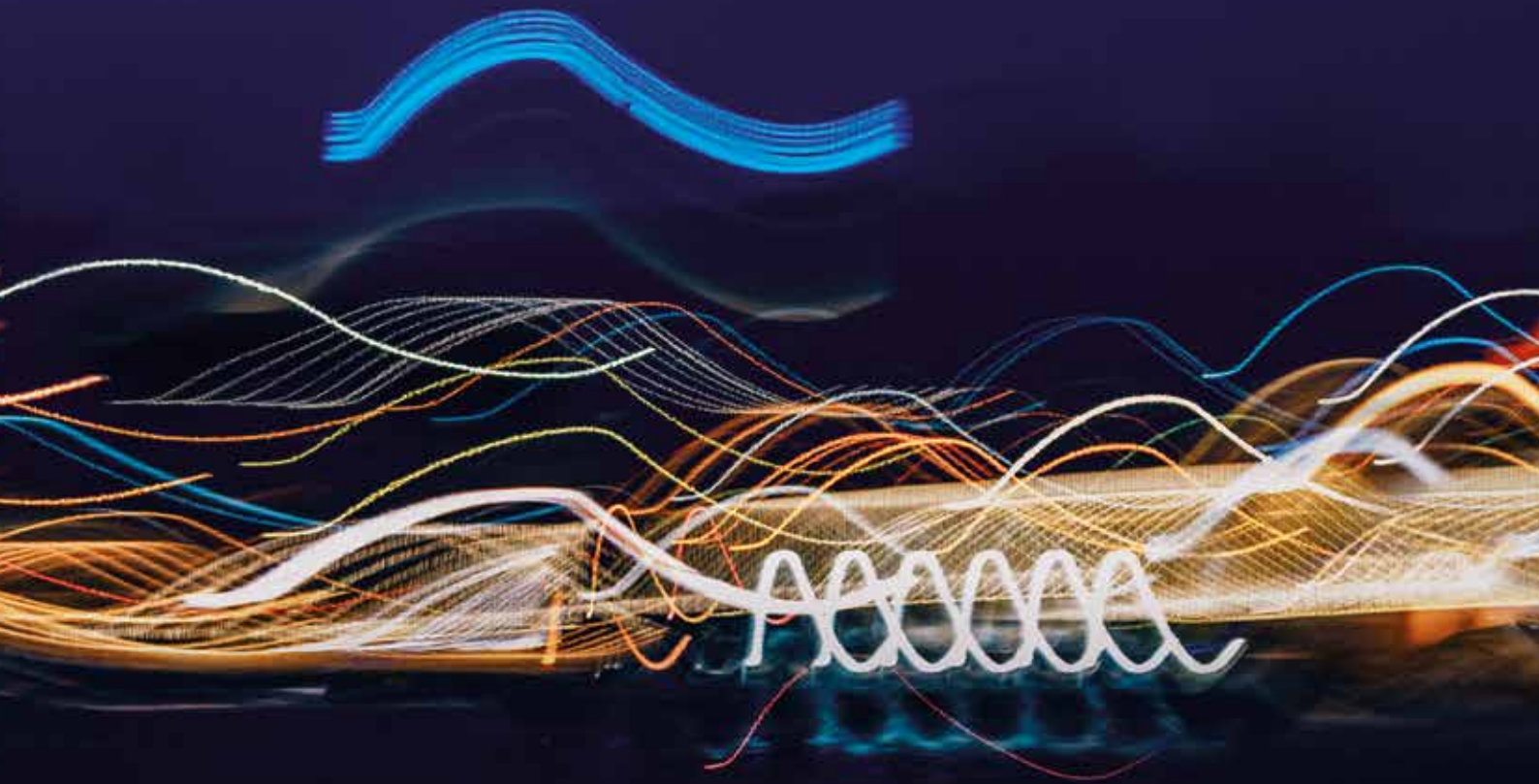
piimat.fi

Tämän sivun tiedot perustuvat valmistajien ilmoittamiin tuotetietoihin.

ELÄMÄSI PARAS ENERGIAPÄÄTÖS

Vastuullista energiaa, vakaita hintoja ja jatkuvasti kehittyviä palveluja. Niiden lisäksi etenemme kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030 – ei kiinteistö, vaan kaupunki kerrallaan. Vantaan Energia on elämäsi paras energiapäätös.

vantaanenergia.fi/energiatehokkuus



Keittiöremontti

Osakkaalla on oikeus muutostöihin huoneistossaan.

Keittiöremontti onnistuu, kun eri vaiheet hoidetaan asianmukaisesti. LVI- ja sähkötyöt pitää aina teettää ammattilaisilla. Keittiöremontin valvonta kuuluu taloyhtiölle, joka vastaa valvojan hankkimisesta. Osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

**”Joskus
muutostyöilmoitus
voi olla puutteellinen.
Silloin työtä
ei saa aloittaa.”**

Kirkkonummen Huollon
varatoimitusjohtaja **Mika Mynttinen**


↑ Tilattu työ on aina työn
teettäjän vastuulla.

Kuva: Pekka Rousi

TEKSTI: Eeva Vänskä **KUVAT:** Pekka Rousi

Espoon Merivirta-kadulla sijaitsee viihtyisän näköisiä kerros- ja rivitaloja, kirjaimellisesti kivenheiton päässä meren rannasta. Pääsimme tutustumaan kerrostalon keittiöremonttikohteeseen vuonna 1985 rakennetussa taloyhtiössä.

Keittiöremontti onnistuu **SUUNNITTELULLA JA POHJATÖILLÄ**

 Osakas Pekka Vass sanoo, että keittiöön panostaminen maksaa itsensä takaisin ostajien arvostuksena.



Espoon Kivenlahdessa remontoidaan 72-neliöstä kerrostaloasuntoa. Osakas **Pekka Vass** aikoo laittaa asunnon myyntiin, jähkä remontit on tehty.

– Kaikki pinnat uusitaan, ja keittiö laitetaan kokonaan uuteen uskoon. Liesi tai tiskipöytä ei vaihda paikkaa, joten ylimääräisiä putkitöitä ei sen takia ole tarvinnut tehdä, Vass kertoo.

Taloyhtiössä on koneellinen ilmanpoisto, ja uuden keittiön liesituulettimeen tulee aktiivihiili-suodatin.

Jutuntekohetkellä vaaleat alakaapistot ovat jo paikallaan, mutta ovet ovat asentamatta. Yläkaapit asennetaan lähipäivinä; niistä tulee tammenväriset. Kivitasen paikka on käyty mittaamassa.

– Halusin, että keittiöstä tulee nykyaikainen ja laadukas vaaleine pintoineen, jolloin se sopii kaikkien makuun unohtamatta toiminnallisuutta. Valitsin keittiöön kvartsikivitasot, sillä se nostaa keittiön arvoa.

Lisäksi kohteeseen tulee integroidut kodinkoneet. Budjetti keittiön osalta on noin 10 000 euroa. Neliöitä on 15, kun mukaan lasketaan ruokailutila.

– Aloitimme remontin kolmisen viikkoa sitten. Mitään yllättävää ei ole tullut vastaan. Teimme asbestikartoituksen välitilastakin, mutta kaikki oli kunnossa.

Ilmoitus työstä

Varatoimitusjohtaja **Mika Mynttinen** Kirkkonummen Huollosta sanoo, että keittiöremontit ovat melko simppeleitä.

– Muutostyöilmoitukseen tulee sisällyttää tehtävät asiat pääpiirteittäin. Taloyhtiön hallitus käsittelee ilmoituksen, ja hyväksynnän jälkeen isännöitsijä antaa luvan edetä. Osakkaalla on oikeus tehdä remontti, kunhan speksit ovat kunnossa.

Muutostyöilmoituksen käsittelyyn taloyhtiössä tulee varata vähintään viikko.

– Joskus muutostyöilmoitus voi olla puutteellinen. Silloin työtä ei saa aloittaa, ennen kuin ilmoitusta on täydennetty.

Mynttinen muistuttaa, että LVI- ja sähkötyöt pitää aina teettää asiantuntevilla ammattilaisilla. Keittiöremontin valvonta kuuluu taloyhtiölle, joka vastaa valvojan hankkimisesta. Osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

– Valvoja tarkistaa purun jälkeen rakenteet silmäämääräisesti, mittaa kosteuden eri kohdista ja käy

osakkaan kanssa kohteen suunnitelmat läpi. Myös viemäreiden liitospaikat tarkistetaan. Toinen tarkastus tehdään remontin valmistuttua.

Mynttinen ja hänen kollegansa, tekninen isännöitsijä **Jukka Sironen** kertovat, että osakkaat ovat sisäistäneet hyvin muutostyöilmoituksen sisällön ja tekemisen.

– On tärkeää muistaa, että tilattu työ on aina työn teettäjän vastuulla. Taloyhtiö varmistaa etunsa valvojan käytöllä, Mynttinen lisää.

Sironen kertoo, että nykyään keittiöremonteissa käytetään pääsääntöisesti keittiöyrityksiä, jotka tekevät ammattimaiset 3D-suunnitelmat.

– Niitä voi suoraan asemoida tilaan ja tehdä helposti muutoksia. Kannattaa käyttää ammattitaitoista keittiövälittäjää ja asentajia. Silloin ollaan jo varmalla pohjalla.

Niin sanotut ”omat asennukset” ovat riski; silloin pitää erityisesti varmentaa, että putki- ja sähkötyöt sekä vuodon esille ohjaukset on tehty asianmukaisesti.

Ajoituksen pohdinta

Pekka Vassilla on hyvä selkänoja remontin tekemiseen, sillä hän toimii itse kiinteistöalalla ja on teettänyt ennenkin remontteja.

– Keittiön osalta ilmoitusmenettely on yksinkertainen: parisen viikkoa ennen töiden aloitusta tulee tehdä muutostyöilmoitus.

Kun pohdit keittiöremonttia

1. Valmistaudu: suunnittele remontti huolella.
2. Käy läpi vanhat keittiöpiirustukset. Keittiössä on viemäri, vettä ja sähköä. Tutustu rakenteisiin, ettei remontin alkaessa synny reikää viemäriin tai vesijohtoon tai aiheudu sähköiskua.
3. Tutustu taloyhtiön ilmanvaihtoratkaisuun. Laadi muutossuunnitelma sen pohjalta.
4. Tee muutostyöilmoitus.
5. Tee haitta-ainekartoitus.
6. Hyödynnä ammattilaisten apua suunnittelussa ja asennuksissa.

🕒 Kvartsitasot
tuovat laadukasta
ilmettä.



🕒 Liesi ja tiskipöy-
tä pysyivät remon-
tissa paikoillaan.



🕒 Merivirta 14
sijaitsee merellisessä
Espoonlahdessa.



Taloyhtiöllä on oikeus tarkistaa remonttikohde.

– Tekninen isännöitsijä kävi tarkastamassa keittiöremontin purkutyöt purkutarkastuksessa. Isännöitsijän tekemän tarkastuksen maksu on reilut sata euroa keittiön osalta.

Merivirta 14:n taloyhtiö on hyvin hoidettu. Muutama vuosi sitten on valmistunut julkisivu- ja ikkunaremontti.

– Mikäli tähän taloyhtiöön olisi ollut suunnitella linjasaneeraus, mikään pakko ei olisi ollut tehdä keittiöremonttia samassa yhteydessä. Esimerkiksi jos linjasaneeraus on tulossa neljän vuoden päästä, ei keittiöremontin kanssa tarvitse odottaa sinne asti.

Toisaalta hyvä peruste hoitaa keittiöremontti samaan aikaan muiden remontojen kanssa on se, että remontin teko on aina asukkaan kannalta haastavaa. Kun kaikki tehdään yhtä aikaa, pääsee asumisessa vähemmällä.

Suunnittele hyvin

Mitkä ovat vinkkisi keittiöremontissa onnistumiseen?

– Hyvä suunnittelu on kaiken pohja. Jos itsellä ei ole kokemusta keittiöremonteista, kannattaa ehdottomasti palkata suunnittelija, ellei sitten keittiömyyjällä ole tällaista palvelua tarjolla, Vass sanoo.

Hän painottaa myös hyvän työporukan merkitystä.

– Kannattaa kysellä muilta taloyhtiössä ja muilta taloyhtiöiltä suosituksia.

Myös pohjatöiden tekeminen huolella helpottaa remontin tekemistä. Esimerkiksi putkityöt kannattaa hoitaa ajoissa.

– Keittiöremontin teko on melko nopeaa, kun on suunniteltu hyvin ja tehty pohjatyöt. Nyt kun kivitaso on täällä mitattu, kaiken muun voi tehdä valmiiksi ennen tason asentamista. ☒

Keittiö osakkaan ja taloyhtiön näkökulmasta

TEKSTI: Eeva Vänskä

Kiinteistöliiton rakennustekninen asiantuntija **Anssi Väättäinen** sanoo, että lähtökohtaisesti keittiön remointi kuuluu aina osakkaalle.

– Keittiökalusteet kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle. Korkeintaan silloin, jos on tulossa linjasaneeraus ja rakenteiden uusimistarpeista johtuen keittiön kalusteita pitää uusia, nämä muutostyöt hoitaa taloyhtiö.

Jos taloyhtiössä on järjestelmävikoja, ne kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Esimerkiksi jos vesijohto on vuotanut allaskaappiin, josta keittiön sekoittajaan tulee vesi, korjauksesta vastaa taloyhtiö.

Väättäinen suosittelee olemaan tietoinen taloyhtiöön tulevista remonteista, jotka koskevat vesijohtoja, viemäreitä ja sähköjärjestelmää.

– Nämä kaikki koskettavat keittiötä. Voi olla, että juuri remontoituun keittiöön joudutaan tekemään muutoksia, mikäli taloyhtiön suuressa remontissa esimerkiksi lisätään sähköpisteitä. Jos sekoittajan vesijohdot ovat seinän sisällä, voi putkiremontti tarkoittaa sekoittajan asennusta kaapiston läpi pinta-asennuksena.

Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät muistettavat kohdat, kun lähtee suunnittelemaan keittiön remointia?

– Ensinnäkin pakollista on tehdä muutostyöilmoitus taloyhtiölle. Siinä kerrotaan seikkaperäisesti, mitä aiotaan tehdä. Taloyhtiön hallitus käsittelee ilmoituksen ja myöntää luvan. Myös haitta-ainetutkimus tulee tehdä asbestin varalta, Väättäinen kertoo.

Varsinkin keittiön vanhoista rakenteista, kuten laattojen kiinnityslaasteista, voi löytyä asbestia. Mikäli haitta-ainekartoitusta ei ole tehnyt ja asbestia löytyy myöhemmin, osakkaalle voi tulla huomattava lasku.

– Haitta-ainekartoituksen tekemällä välttää pienellä teolla ison miinan.

Väättäinen muistuttaa myös ilmanvaihdosta.

– Liian usein ei olla perillä siitä, miten taloyhtiön ilmanvaihto toimii. Poistoilmaventtiileitä saatetaan tukkia kaapistolla tai saatetaan viritellä omia tuulettimia.

Käytännössä koneellisen poistoilman taloyhtiössä on hyväksyttävää lisätä huuva tai aktiivihilisuodatin, muttei omia koneita.

– Tämä sääntö koskee kerrostaloja. Rivitalot ovat asia erikseen: keittiössä saattaa olla kone, joka ohjaa koko huoneiston ilmanvaihtoa. ☒

Nopea ja tehokas Telian taloyhtiönetti

Lisänopeus-
asiakkaat saavat
loistavia etuja
C Moren
sisällöistä

Valokuidulla toteutettu Telian taloyhtiönetti on moderni ratkaisu, joka nostaa asumismukavuuden uudelle tasolle. Etätyöt, sisältöjen katsominen ja nettipelaaminen sujuvat kuin ajatus.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous:

telia.fi/tarjouspyynto tai puh. 0200 32 333



Hei lehden lukija!

Onko taloyhtiösi Kiinteistöliiton jäsen
ja saat tämän lehden sitä kautta?

Kuulutko vielä hallitukseen?

Mikäli et, ilmoitathan asiasta osoitteessa
kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos

KITOS!

*Kiinteistönpidon,
korjausrakentamisen
ja hyvän asumisen
ykköslehti ilmestyy
10 kertaa vuodessa.*



Hei Taloyhtiö- päättäjä!

Hyvä isännöinti tuo taloyhtiösi arkeen helppoutta, turvallisuutta ja suunnitelmallisuutta. Saat varmuutta tekemiseen, kun lataat kokoamamme laajan tietopaketin hallitusten jäsenille ja varajäsenille. Tuomme esiin tärkeitä asioita, jotka edesauttavat sujuvaa hallitustyöskentelyä sekä suunnitelmallista kiinteistöstä huolehtimista.

Käy lataamassa hallituksen käsikirja veloituksetta osoitteesta taloasema.fi/hallituksen-kasikirja

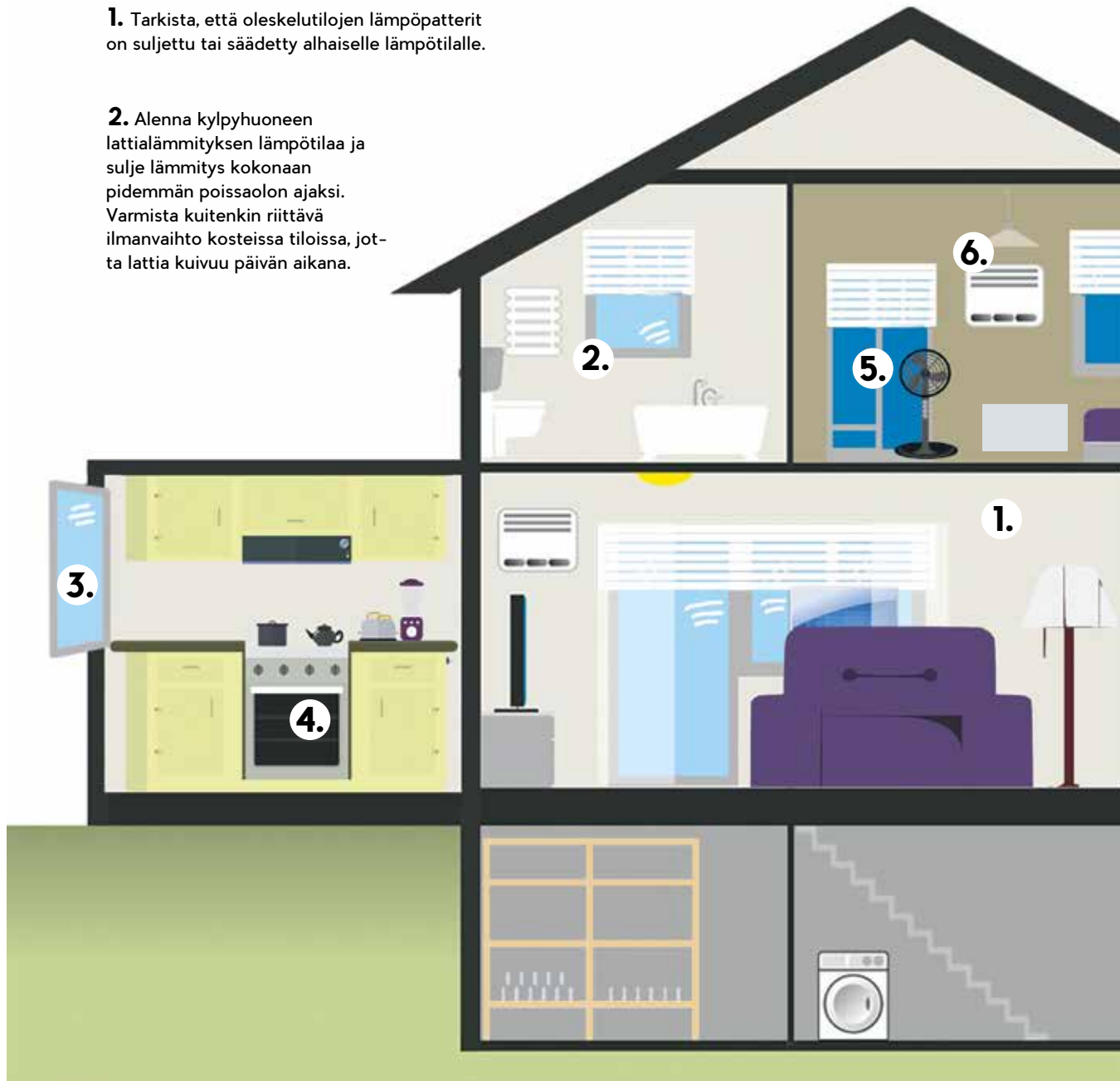
Löydä läheltäsi Suomen mukavinta isännöintiä ja pyydä tarjous: taloasema.fi



Vinkkejä huoneiston

1. Tarkista, että oleskelutilojen lämpöpatterit on suljettu tai säädetty alhaiselle lämpötilalle.

2. Alenna kylpyhuoneen lattialämmityksen lämpötilaa ja sulje lämmitys kokonaan pidemmän poissaolon ajaksi. Varmista kuitenkin riittävä ilmanvaihto kosteissa tiloissa, jotta lattia kuivuu päivän aikana.



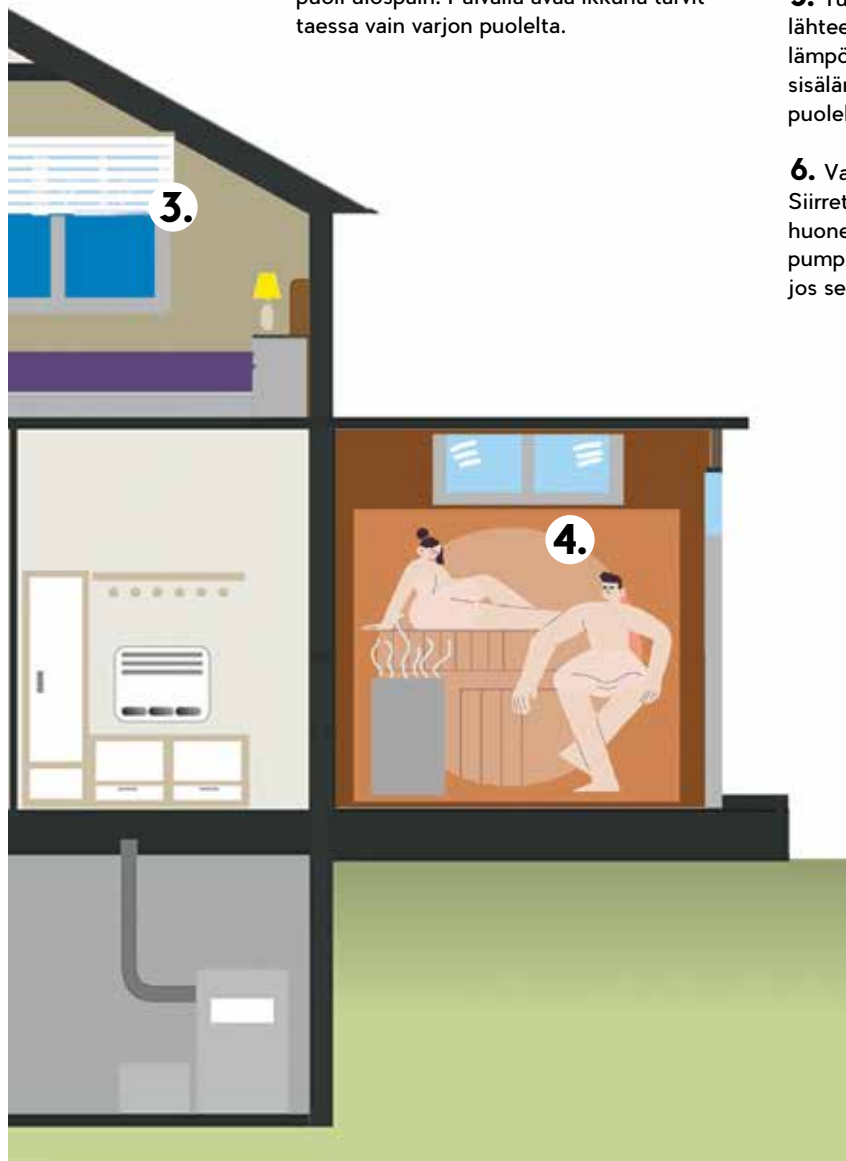
viilennykseen

3. Estä helteen ja keskipäivän kuumuuden pääsy sisälle: pidä ovet ja ikkunat kiinni päivällä. Vedä ikkunoiden eteen verhot tai laske sälekaihtimet alas kupera eli pullea puoli ulospäin. Päivällä avaa ikkuna tarvittaessa vain varjon puolelta.

4. Sammuta tarpeettomat sähkölaitteet. Vältä esimerkiksi uunin ja huoneistosaunan lämmitystä.

5. Tuuletin helpottaa oloa. Huoneilma lähtee liikkeelle, jolloin iholta poistuu lämpöä nopeammin, vaikka tuuletin ei alenna sisälämpötilaa. Tuuleta viileän aikaan ja varjon puolelta. Hyödynnä läpivetoa.

6. Valitse energiatehokas ilmastointilaitte. Siirrettävä ilmastointilaitte jäähdyttää huoneilmaa ja poistaa kosteutta. Ilmalämpöpumppu viilentää kodin tehokkaimmin, jos sen asentaminen on mahdollista.



Lähde: Motiva



KUKA?

TARIK AHSANULLAH
päälakimies
Suomen Vuokranantajat ry

Asuntosijoittajien osaaminen taloyhtiöiden hyödyksi

Ainoastaan neljännes Suomen Vuokranantajien jäsenkyselyyn vastanneista kuuluu jonkin taloyhtiönsä hallitukseen. Taloyhtiöiden kannalta olisi kuitenkin järkevää, että myös asuntosijoittajat aktivoituisivat hallitusten toimintaan nykyistä merkittävästi enemmän.

Ei vähiten siksi, että monilla heistä on paljon kokemusta useista yhtiöistä – kokemuksen tuomaa osaamista kannattaa hyödyntää esimerkiksi suurissa korjausrakentamishankkeissa.

Taloyhtiön hallinnosta huolehtiessaan hallitus toimii paljon vartijana. Lisäksi se vastaa kiinteistön ja rakennusten ylläpidon sekä muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Merkittäviin päätöksiin hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen, mutta niitä edeltää aina hallituksen tekemä perusteellinen selvitystyö.

Hallituksen toiminnasta säädetään tarkemmin asunto-osakeyhtiölaissa. Kaikessa toiminnassa huomioitavista keskeisistä periaatteista merkittäviä ovat muun muassa johdon huolellisuusvelvoite sekä yhdenvertaisuusperiaate, jotka ovat jatkuvasti voimassa. Taloyhtiön hallituksen on pidettävä ne mielessään kaikessa päätöksenteossaan.

Käytännössä huolellisuusvelvoitteen noudattaminen takaa sen, että huolellisesti toimien hallitus edistää aina yhtiön etua. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan hallitus ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan esimerkiksi osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Asukkaat ja asuntosijoittajat samalla puolella

Edellä tiiviisti esiteltujen säännösten sekä niihin liittyvän oikeuskäytännön nojalla on selvää, että

hallituksen tulee kaikissa päätöksissään huomioida yhtä lailla asukas- kuin sijoittajaosakkaatkin. Tämä on nähdäkseni kuitenkin kohtuullisen helppoa, sillä en ole vielä keksinyt yhtään tilannetta, jossa asuntosijoittajan ja asukasosakkaan edut olisivat asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa selvästi ristiriidassa keskenään.

”Hallituksen tulee huomioida yhtä lailla asukas- kuin sijoittajaosakkaatkin.”

Asuntosijoittaja myy koti-nimistä palvelua ja mitä parempi koti hänellä on tarjota, sitä parempi sijoitus on kyseessä. Luonnollisesti myös asukasosakkaiden tavoitteena on mahdollisimman viihtyisä ja toimiva kotiympäristö.

Kannustan lämpimästi kaikkia asuntosijoittajia aktiivisuuteen asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa. Asukasosakkaita kannustan puolestaan kuuntelemaan ja huomioimaan asuntosijoittajien kokemuksia muista vastaavista taloyhtiöistä ja pohtimaan, olisiko yhtiössä jotain opittavaa myös muualta. Pyörää kun ei aina kannata keksiä uudestaan tai samoja, pahimmillaan suuria kustannuksia aiheuttavia virheitä toistaa useasti. ☹



KUKA?

ANNIKA LUHTANEN

asianajaja,
asumisen ja rakentamisen
juridiikan asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto

Uuden hallituksen hyvä tutustua sopimuksiin

Kevät on taloyhtiöissä yhtiökokousten aikaa, jolloin valitaan yhtiölle uusi hallitus. Hallitukselle kuuluu taloyhtiön asioiden yleisen hoitovelvollisuuden lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa sille säädettyjen tehtävien hoitaminen.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hallitus valitaan ajamaan taloyhtiön asukkaiden etua, huolehtimaan kiinteistön ja rakennusten kunnosta sekä sen arvon säilymisestä, hoitamaan yhtiön taloutta sekä järjestämään asianmukainen valvonta taloyhtiön raha-asioille.

Hallituksen järjestäytymiskokous pidetään yleensä heti hallituksen valinnan ja yhtiökokouksen jälkeen. Tässä kokouksessa valitaan hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä päätetään kunkin hallituksen jäsenen rooleista ja käytännön järjestelyistä, kuten kokousten pitämisestä ja muista asioiden hoidosta.

Taloyhtiön hallituksen jäsenen rooli rinnastuu luottamustoimeen, jossa jäsenellä on tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa oman talon asioihin ja niiden sujumiseen. Taloyhtiön hallituksessa toimiminen on käytännössä pitkälti yhteistyötä erilaisten asumiseen liittyvien tahojen kanssa. Siksi on hyvä ymmärtää, mitkä asiat kuuluvat hallitukselle ja mitkä taas isännöitsijälle.

Hallitus valitsee isännöitsijän, joka toimii hallituksen apuna yhtiön johdossa hallituksen ohjeistamana. Isännöitsijä vastaa taloyhtiön hallinnosta ja arjen pyörittämisestä. Isännöitsijä huolehtii myös hallituksen valitseman huoltoyhtiön toiminnasta ja valvoo, että huoltotoimet hoidetaan sovitusti ja kustannustehokkaasti.

Toiminnan perusteet oltava tiedossa

Hallituksen jäsenen on tärkeää tutustua taloyhtiön toimintaan, joka perustuu yhtiöjärjestykseen

ja asunto-osakeyhtiölakiin. Asunto-osakeyhtiölaista on tärkeää tutustua ainakin isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin ja vastuisiin sekä kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiössä. Kun taloyhtiön toiminnan perusteet on tiedossa, päätöksentekoon on helpompi osallistua.

Hallituksen jäseneltä edellytetään huolellista toimintaa taloyhtiön asioiden hoidossa. Jäsenenä on siis ymmärrettävä myös taloyhtiön taloudellista tilannetta, sillä hallituksella on oikeus päättää itsenäisesti asioista, jotka eivät vaikuta olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Lisäksi jäsenen on oltava perillä taloyhtiön kannalta merkittävimmistä sopimuksista. Ainakin isännöinti-, huolto- ja siivoussopimusten sisältöön on syytä perehtyä ymmärtääkseen, mitä eri sopimuskokonaisuuksiin kuuluu ja mistä palveluiden hinnat muodostuvat. Hallituksen tulee myös valvoa taloyhtiön sopimusten toteutumista ja puuttua havaittuihin epäkohtiin. Mikäli sopimusten sisältöä ei tunne, epäkohdat saattavat jäädä huomaamatta.

Hallituksen jäsenten tulisi olla tietoisia myös rakennusten kunnosta, lähiaikoina tulevista korjauksista ja remonteista sekä niiden rahoituksista. Isännöitsijältä saa nähtäväksi taloyhtiön korjaussuunnitelmat, minkä lisäksi on hyvä tutustua jo tehtyihin kuntotutkimuksiin ja pitkän tähtäimen suunnitelmiin. Taloyhtiöstä saa arvokasta tietoa myös tutustumalla aikaisemmin tehtyihin päätöksiin ja hallituksen kokouspöytäkirjoihin muutaman viimeisen vuoden ajalta. ☺



Uutuustuote 2022!

KorvausPLUS – lisäkorvauksia taloyhtiölle vahinkotilanteessa

KorvausPLUS turvaa taloyhtiön taloutta tilanteessa, jossa kiinteistövakuutus ei maksa täyttä korvausta.

KorvausPLUS auttaa etenkin pakottavista rakentamismääräyksistä johtuvien lisäkustannusten korvaamisessa sekä turvaa niin ikääntynyttä rivitalokohdetta kuin kanta-kaupungin kerrostaloa, jossa rakennusosan saneeraus on viivästynyt.

Ota yhteyttä ja kysy lisää:
09 5420 2400
finland@howdenfinland.fi



Halltex-putkikotelot

Halltexin putkikotelot on suunniteltu erityyppisten putkivetojen kotelointiin asuntojen kuivissa sisätiloissa. Kotelot toimitetaan asennusvalmiina, joten asentajan täytyy vain kiinnittää ne paikoilleen. Kun koteloiden käyttö huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa, voidaan koteloiden ja putkien kiinnitysjärjestelmä yhdistää, jolloin työ tehostuu entisestään.

Valmiin Halltex-putkikotelon edut:

- Kotelo itsessään on jäykkä rakenne, joten se on ulkomitoiltaan pienempi kuin paikan päällä tehtynä.
- Ei vaadi pakkeloitua eikä hiomista; työ tulee kerralla valmiiksi ja haitta asumiselle minimoituu.
- Halltex-putkikotelo sulautuu hillitysti muihin pintoihin eikä ole muovisen tai metallisen näköinen.
- Kätevän kiinnitysjärjestelmän avulla kiinnitetään sekä putkikannakkeet että kotelointi. Kotelo voidaan toimittaa myös ilman kiinnitysjärjestelmää.
- Kotelot voidaan tilata ja valmistaa valmiiksi oikeaan pituuteen, jolloin työmaalla tehtävä työ vähenee ja koteloiden kuljetus helpottuu.

HALLTEX
Putkikotelot

www.halltex.fi

howden

www.howdenfinland.fi

Viilennys

Kylmäremontti nostaa asuinkiinteistön arvoa.

**”Patteriverkoston
kautta kylmää
ei voi jakaa, koska
vesi kondensoituisi
pintaan.”**

Helenin myyntiryhmäpäällikkö
Jani Luukkonen

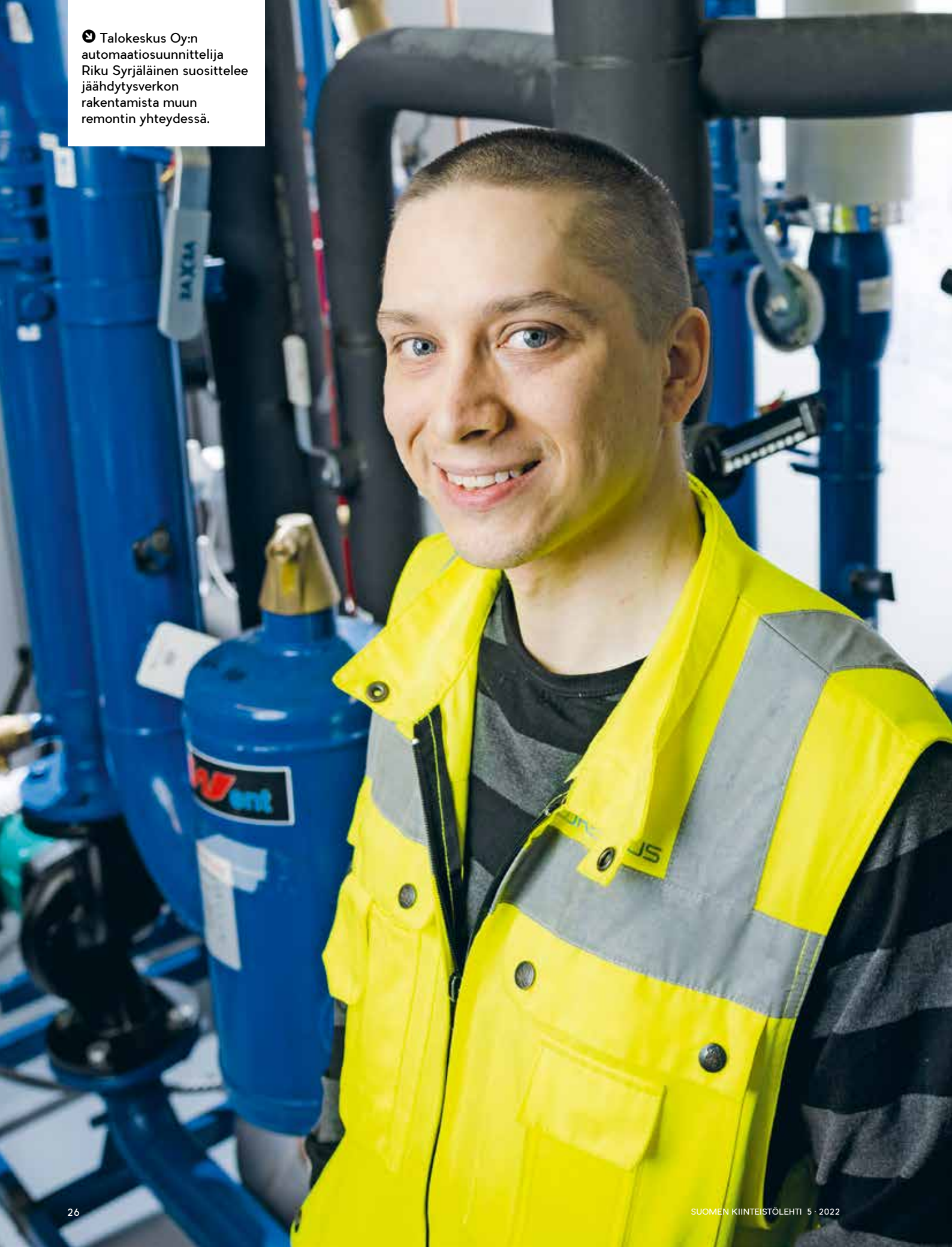
Betonista ja kivistä rakennetut vanhat kerrostalot kuumenevat kesällä ison rakennusmassan ansiosta uudempiä enemmän. Vanhaankin asuinrakennukseen voi olla mahdollista hankkia viilennystä kaukokylmän avulla. Remontti on kannattavinta linjasaneerauksen tai muun korjaushankkeen yhteydessä.



➡ Taloyhtiön tulee etukäteen miettiä kellarissa olevia tilavaroituksia.

Kuva: Pekka Rousi

Talokeskus Oy:n
automaatiosuunnittelija
Riku Syrjäläinen suosittelee
jäähdytysverkon
rakentamista muun
remontin yhteydessä.



TEKSTI: Matti Valli KUVAT: Pekka Rousi

Vanhaankin asuinkerrostaloon voi olla mahdollista hankkia jäähdytystä kaukokylmän avulla. Aluksi on syytä kartoittaa tekniset ratkaisut.

KAUKOKYLMÄÄ KERROSTALOON

Energiayhtiö Helenin kylmäjärjestelmistä vastaava myyntiryhmäpäällikkö **Jani Luukkonen** päivystää työpaikallaan heinä- ja elokuut ja vastaanottaa sata-määrin puheluita vanhojen kerrostalojen kuumuudesta kärsiviltä asukkailta.

– Heitä neuvon heti kättelyssä ottamaan yhteyttä isännöitsijään ja hallitukseen ja kerromaan, että kärsimme kuumuudesta. Monet myös kysyvät, nostaako mahdollinen kylmäremontti kiinteistön arvoa. Vastaan, että aivan varmasti nostaa, varsinkin jos lämpöiset kesät jatkuvat, Luukkonen sanoo.

Jos taloyhtiö aikoo jotakin tehdä, ensimmäiseksi paikalle on parasta kutsua alan ammat-

tilainen, lvi-konsultti tai -asiantuntija. Tämä tutkii rakennuksen yleistekniikan ja arvioi, mikä on mahdollista ja mitä kannattaa tehdä.

– Näin selviää, onko jäädytyksen toteutus ylipäättään mahdollista vaikkapa siksi, että taloyhtiöön on tulossa iso talotekniikkaremontti esimerkiksi kahden vuoden päästä.

Yhteys energiayhtiöön

Asiantuntijan tekemän kartoituksen jälkeen taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä voi olla yhteydessä energiayhtiöön ja kertoa aikomuksista.

– Tällöin voimme arvioida kustannuksia, ja kun ne on kartoitettu, hallitus saa kertoa osakkaille, mitä lvi-remontti maksaa ja miten

paljon sen päälle tuleva kylmäputkiston rakentamisen vaikuttaa hintaan sekä mikä on sen vaikutus yhtiövastikkeeseen.

Luukkosen käyttämä nyrkkisääntö on, että huoneistokohtainen liittymismaksu on 1 000–1 500 euroa ja kuukausittainen ylläpitokustannus 10–15 euroa.

– Päätelaite maksaa noin 1 500 euroa ja sen päälle urakka, joka maksaa ehkä saman verran, hän summaa.

Lvi-remontin yhteydessä

Valtaosaltaan kylmäremontit vanhoihin kerrostaloihin tehdään linjasaneerausten tai muun remontin yhteydessä. Muutamassa Helenin kohteessa jäähdytysputkistot on tosin vedetty taloon erillisenä urakkana ilman samanaikaista lvi-remonttia.

Remontissa kerrostalojen porraskäytäviin asennetaan nousulinjat ja niistä huoneistoihin poikittaiset pistot.

– Huoneistoihin asennetaan kylmän jakamisessa tarvittavat päätelaitteet, esimerkiksi kattosäteilijät tai puhallinkonvektorit. Patteriverkoston kautta kyl-

Kaukokylmän plussat ja miinukset

- + Ympäristöystävällinen. Kiinteistön ylimääräinen lämpö siirretään jäähdytyslaitoksen kautta kaukolämpöverkkoon ja sieltä edelleen rakennusten ja käyttöveden lämmittämiseen.
- + Energiaa kuluttavia tuulettimia ja muita jäähdytyslaitteita ei tarvita.
- + Esteettisyys: ei julkisivua turmelevia talo- tai huoneistokohtaisia jäähdytyskoneita.
- Saatavissa toistaiseksi vain kaukokylmäverkoston kattamilla alueilla.
- Investointina kallis vanhoihin asuintaloihin.
- Huolto. Vaatii jäähdytyspaneelien tai -patterien säännöllistä puhdistamista ja huoltamista.



🔗 Järjestelmän toimintaa pystyy seuraamaan näyttöpäätteeltä.

mää ei voi jakaa, koska vesi kondensoituisi patterin pintaan, Luukkonen kuvaa.

– Kaukokylmäverkon toiminta-alueella kaukojäähdytykseen on kymmenen vuoden aikana liitetty noin 30–40 vanhaa asuinkerrostaloa.

Helenin rooli on pelkästään jäähdytysenergian toimittaminen. Taloyhtiön kellariin tuodaan kylmäputki ja mittauskeskus. Siitä eteenpäin kaikki muu on taloyhtiön asiaa.

”Kyllä kannattaa”

Talokeskus Oy:n automaatio suunnittelija **Riku Syrjäläinen** kertoo, että betonista ja kivistä rakennetut vanhat kerrostalot kuumenevat kesällä ison rakennusmassan ansiosta tyypillisesti enemmän kuin uudemmat kerrostalot.

Syrjäläinen on samaa mieltä Luukkosen kanssa, että kaukokylmäverkon vaikutusalueella sijaitsevaan asuinkerrostaloon jäähdytysverkko kannattaa kyllä toteuttaa, mutta käytännössä vain muun talotekniikkaremontin yhteydessä.

– Jos tarpeeksi moni asukas lähtee mukaan, tilaisuutta kannattaa käyttää hyväksi. Mikäli kaikki eivät ole halukkaita liittymään, verkko voidaan tuoda asuntoihin putkivarauksena, jolloin liittyminen onnistuu myöhemminkin, kertoo Syrjäläinen.

Etukäteen on mietittävä kellarissa olevia tilavarauksia ja tietenkin sitä, onko kaukojäähdytysverkoston ylipäättään kiinteistön ulottuvilla.

– Porrashuoneeseen asennettavien jäähdytysputkistojen solukumieristeet on palo-osastoitava eli put-

Jäähdytysverkko kannattaa toteuttaa muun remontin yhteydessä.

ket tarvitsevat kotelon ympärilleen, mikä voi häiritä joitakin asukkaita.

Viilennys kaukolämpöverkolla

Jos vanhassa kaukokylmäverkon vaikutusalueella sijaitsevassa kerrostalossa on lattialämmitys, sinne voidaan silloin toteuttaa ilman suurempaa remonttia lattialämmitysputkistoa hyödyntävä viilennystoiminta, joka leikkaa huippulämpötiloja pari kolme astetta.

Varsinaisesta jäähdytyksestä ei Syrjäläisen mukaan tällöin kuitenkaan voida puhua.

– Huoneistotermostaattien tulee viilennyskäytössä toimia päinvastoin, mikä vaatii muutoksia sekä termostaatteihin että jakotukijärjestelmään. Termostaatin tulee antaa jakotukien ohjausjärjestelmälle käsky, että nyt siirrytään lämmityksestä viilennykseen.

Energia-yhtiö Helen tarjoaa myös ratkaisua, jossa kylmäverkon ulkopuolella jäähdytys tai pikemminkin viilennys toteutetaan kiinteistöjäähdytyksenä paikallisella lämpöpumpulla kaukolämpöverkostoa hyödyntäen. ☺

Uudiskohteissa viilennys lattialämmitysverkoston kautta

Uudiskohteissa yleisin tapa viilennyksen, ei siis varsinaisen jäähdytyksen, toteuttamiseen on lattialämmitysverkoston liitettävä kaukokylmä. Lämpötilan noustessa termostaatit kääntävät systeemin kaukolämmöstä kaukokylmään.

Talokeskuksen suunnittelija **Riku Syrjäläinen** kertoo, että lattia viilennysjärjestelmä laskee sisälämpötilaa 2–3 astetta ulkolämpötilaa alemmaksi, mikä lisää mukavuutta, mutta varsinaisesta jäähdytyksestä ei voida puhua.

– Mikäli putkessa kiertävä jäähdytysneste olisi

tätä kylmempää, lattiarakenteessa olevan putken pintaan kondensoituisi kosteutta.

Syrjäläisen mukaan lattia verkostoon yhdistetty viilennys on rakennuskustannuksiltaan houkutteleva vaihtoehto. Erillistä jäähdytysverkostoa ei tarvitse rakentaa, koska sama verkosto toimii sekä lämmitys- että viilennyskäytössä.

– Korkeamman hintaluokan uusissa asunnoissa saattaa olla mukana erillisen putkiston vaativa aktiivijäähdytys. Jäähdytys voidaan toteuttaa myös ilmalämpöpumpputjärjestelmällä, mikä sekin on kustannuksiltaan houkutteleva vaihtoehto. ☺

Helteiset säät lisäävät asukkaiden kiinnostusta taloyhtiön jäähdyttämiseen. Kun viilentävän ilmalämpöpumpun asentaminen vanhaan kerrostaloon ei onnistu, täytyy etsiä vaihtoehtoisia ratkaisuja.

VIILENTÄMISEN MONET VAIHTOEHDOT

Aloitetaan maalämmöstä ja maakylmästä. Motivan kiinteistöjen energiatehokkuuden asiantuntija **Harri Heinaro** kertoo, että monessakin taloyhtiössä pohdinnan alla oleva maalämpöratkaisu sisältää mahdollisuuden myös kylmän tuottamiseen. Tämä edellyttää, että kylmä jollakin tavalla jaetaan huoneistoihin.

– Vanhoissa kiinteistöissä käytännössä ainoa tapa viileyden jakamiseen on rakentaa maalämpölaitteistoon kytkettävä erillinen putkistojärjestelmä ja ilman jakaminen puhallinkonvektoreiden kautta, Heinaro sanoo.

Toteutus on työläämpi kuin uusissa taloissa, joissa jäähdytys voidaan suunnitella rakennuksen järjestelmien kannalta parhaalla tavalla, esimerkiksi ilmanvaihtokoneen yhteyteen.

Heinaro muistuttaa, että erilaiset viilennysmahdollisuudet kannattaa aina nostaa esiin myös linjasaneerausyhteydessä. Tällöin jakoverkoston toteuttaminen on helpompaa ja kustannukset jäävät pienemmiksi.

Ilmanvaihtoa voidaan tehostaa

Mikäli taloyhtiössä on koneellinen tulo-poistoilmajärjestelmä, yön ajaksi ilmanvaihtoa voidaan tehostaa. Jossain määrin sama on mahdollista, mikäli kyseessä on pelkästään koneellinen poistoilmanvaihto. Menetelmä voi helpottaa oloa öiseen aikaan, ja parhaimmillaan vaikutukset ulottuvat pitkälle aamupäivään.

– Tehostettu ilmanvaihto edellyttää, että ilmanvaihtokoneen ohjauksessa on yötuuletuksen mahdollistava aikaohjelmaohjaus. Miinuspuoli on, että puhaltimien pyöriminen tavanomaista suuremmalla teholla nostaa energiankulutusta. Talveksi tehostus pitää muistaa kytkeä pois päältä, jos se on tehty pel-

kästään aikaohjelman perusteella, Heinaro opastaa.

Uusimpiin ilmanvaihtokoneisiin kausittaiset ohjaukset voidaan ohjelmoida etukäteen. Sekin on mahdollista, että kone säätää ilmanvaihdon tehokkuutta poisto- ja ulkoilman lämpötilan perusteella. Automaatiikalla estetään se, että kone pyörisi täysillä tehoilla, vaikka siihen ei olisikaan tarvetta.

– Itselläni on ilmanvaihtokoneessa käytössä automaattinen yötuuletustoiminto. Oman kokemuksen perusteella voin todeta, se auttaa mukavasti etenkin nukkumaanmenon aikaan, Heinaro toteaa.

VRF:llä kunnon ilmastointi

VRF eli variable refrigerant flow tarkoittaa lämmitys- ja jäähdytysverkostoa, joka toimii kuten tavallinen ilmalämpöpumppu. Se on kuitenkin teholuokaltaan suunniteltu suurten tilojen ilmanjäähdytystä ja lämmitystä hoitavaksi laitteistoksi. Käytännössä kyseessä on siis monen sisäyksikön ilmalämpöpumppu.

– VRF:n merkittävä etu on se, että ulkoyksikkö voidaan sijoittaa yhteen paikkaan kuten rakennuksen katolle, eikä niin, että julkisivussa olisi monta ulkoyksikköä. Rakenteisiin sijoittaminen tietysti edellyttää, että ne kestävät, sekä sitä, että sijoituspaikan hyväksyttävyyden varmistetaan paikallisesta rakennusvalvonnasta. Ratkaisuja on tietääkseni toteutettu jokin verran kerrostaloihin, Heinaro sanoo.

Tuloilman jäähdytys

Sisään tulevan ilman jäähdytys eli oikeammin sanoen ilmastointi on mahdollista kohteissa, jossa on keskitetty ilmanvaihto.

– Keskitetty ilmanvaihto tarkoittaa, että rakennuksessa, tavallisesti ullakolla, on koko talon ilmanvaihtoa hoitava ilmanvaihtokone, johon jäähdytyspatteri voidaan liittää. Se onnistuu, mikäli tarvittavat tilat löytyvät, Heinaro sanoo.

”Tummat julkisivut eivät kesäaikaan ole paras ratkaisu.”

– Asuntokohtaisissa ilmanvaihtokoneissa tällaisia varauksia tuskin löytyy. Jäähdytyksen toteuttaminen ei tällöin onnistu, jolloin pitää miettiä muita ratkaisuja.

Toinen edellytys tuloilman jäähdytykselle on se, että ilmanvaihtokone saa jostakin kylmää, jota se voi jakaa eteenpäin.

Kaihtimet ja markiisit

Markiisit ja ikkunan ulkopuoliset kaihtimet ovat yksi vaihtoehto kuumuuden torjumiseen. Koska ne vaikuttavat julkisivuun, niiden asentamiseen on ehkä kysyttävä lupaa kunnan rakennusvalvonnasta. Heinaron mukaan uusissa tuotteissa on mukana jo monenlaisia säätömahdollisuuksia.

– Kun halutaan viilentää, tavanomaisissa kaihtimissa kupera eli pullea puoli täytyy kääntää kohti auringkoa. Jos halutaan pimentää huone, silloin kovera puoli käännetään ulospäin.

Välimeren maissa katot on maalattu valkoisiksi satojen vuosien ajan. Heinaron mukaan sitä on kokeiltu Suomessakin toimitilapuolella kohteissa, joissa koneellisen jäähdytysjärjestelmän ulkoyksikkö sijaitsee katolla.

– Asuintalopuolella vastaavaa ei todennäköisesti ole suuremmin kokeiltu. Keskustelua on viime aikoina käyty siitä, että Suomessa etenkin uusissa rakennuksissa yleistyneet tummat julkisivut eivät kesäaikaan ole paras ratkaisu asuinmukavuuden kannalta.

Ikkunoihin voidaan myös asentaa jälkikäteen tummentavat nanokalvot. Heinaro tietää, että toimitilakiinteistöissä kalvotuksia on tehty, mutta hän ei ole kuullut, että niitä olisi toteutettu asuintaloissa.

– Mikäli ikkunaremontti on tulossa, ultraviolettivaloa suodattavat auringonsuojalasit voisivat olla hyvä ratkaisu lännen- ja etelänpuolisiin ikkunoihin, Heinaro pohtii. ☒



📌 Vanhan asuinkiinteistön viilennykseen on olemassa useita mahdollisuuksia.



TEKSTI: Suomen Kiinteistölehti **KUVA:** Pixabay

Suomen asuinrakennusten tekninen korjaustarve on tulevina vuosikymmeninä keskimäärin 7,8 miljardia euroa vuodessa, arvioi tuore tutkimus. Nykyinen korjausinvestointien määrä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, mutta tarve kasvaa tulevaisuudessa, koska rakennuskanta ikääntyy.

KORJAUSTARVE KASVAA YHÄ

Rakennus- ja asuntokanta on tärkeä osa kansallisomaisuutta ja kotitalouksien varallisuutta, mutta sen korjaustarpeesta on ollut vain vähän tietoa. Pellervon taloustutkimus PTT:n ja Tampereen yliopiston tutkimus kartoitti korjaustarpeen tilannekuvan vuoteen 2050.

Vuoden 2020 lopussa Suomessa oli yli 1,3 miljoonaa asuinrakennusta, joiden yhteinen arvo on noin 480 miljardia euroa. Asuinrakennusten kerrosalasta omakoti- ja paritalot muodostavat yli puolet, kerrostalot reilun kolmasosan ja rivitalot noin 10 prosenttia.

Aikavälillä 2022–2050 asuinrakennusten teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain

keskimäärin 4,07 miljoonaa neliötä. Tämä tarkoittaa noin 7,8 miljardin euron investointeja.

– Teknisesti ja taloudellisesti perusteltu korjaustarve on tärkeää erottaa. Kaikille asunnoille ei välttämättä ole kysyntää tulevaisuudessa, joten niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Siksi on tärkeää tietää, miten asuntokysyntä ja -tarjonta kohtaavat tulevaisuudessa eri alueilla, sanoo PTT:n ennustepäällikkö **Janne Huovari**.

Korjausrakentamisen merkitys kasvaa

Tutkimuksen mukaan koko maassa noin 95 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on myös taloudellisesti perusteltua, mutta alueellisesti osuudessa on vaihtelua. Pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvavilla alueilla koko asuinrakennuskannalle oletetaan olevan kysyntää.

Väestöltään tasaisesti kehittyvillä alueilla taloudellisesti perusteltu korjaustarve on niin ikään 95 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta, supistuvilla alueilla 92 ja paljon supistuvilla alueilla 85 prosenttia.

– Vaikka väestöään menettävillä alueilla kaikkia asuinrakennuksia ei kannata korjata, tarvitaan myös siellä uudisrakentamista, koska sillä vastataan asuntomarkkinoiden muuttuviin tarpeisiin. Esimerkiksi vanhenevaa väestöä muuttaa syrjäisemmiltä seuduilta lähemmäs palveluita, sanoo Huovari.

Korjausrakentamisen merkitys kokonaismarkkinasta kasvaa, koska uudisrakentamisen vuosittainen määrä vähenee ja rakennuskannan koko ei juuri kasva, vaan mahdollisesti jopa pienenee. Markkinahinnoiltaan edullisten alueiden korjaustarvetta tulee lähivuosina eteen yhä enemmän. Näillä alueilla voi olla vaikeaa saada rahoitusta korjauksille.

Korjausmäärä vastaa vielä tarpeeseen

Suurin osa teknisestä korjaustarpeesta tulee omakoti- ja rivitaloista. Ainoastaan pääkaupunkiseudulla kerrostalojen korjaustarve on suurempi. Muissa kasvavissa keskuksissa osuudet ovat suurin piirtein yhtä suuret. Kaikilla muilla alueilla pientalojen osuus teknisestä korjaustarpeesta on 74–87 prosenttia kustannuksista.

Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli kehittää läpinäkyvä sekä helposti toistettava menetelmä korjausrakentamistarpeen arvioimiseksi tulevaisuudessa. Mallilla voidaan laskea esimerkiksi asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien toimien kustannuksia.

Mallissa lähtökohtana on nykyinen asuinrakennuskanta, ja tulevan kehityksen määrittää väestöennuste ja arvio asuntojen keskikoon kehityksestä. Perusskenaariossa pinta- ja kalusteremontit toistuvat 25 vuoden välein, kevyt perusparannus 50 vuoden ja raskas perusparannus 100 vuoden välein.

Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2050

Raportin tilasivat Suomen Kiinteistöliitto, Kiinteistöalan koulutussäätiö, Suomen Hypoteekkiyhdistys, Rakennusteollisuus RT ja Rakennusinsinööriliitto RIL. Tutkimuksen toteuttivat Pellervon taloustutkimus PTT ja Tampereen yliopisto.

Tutkimus on julkaistu kokonaisuudessaan Pellervon taloustutkimuksen verkkosivuilla osoitteessa www.ptt.fi.

Osalle taloyhtiöistä on luvassa vaikeuksia korjauksien rahoittamiseen.

– Tutkimuksen menetelmällä pystytään kuvaamaan asuinrakennusten tulevaisuuden korjaustarvetta verrattain hyvin. Koko Suomen asuinrakennuskannan tasolla tarkasteltuna tulokset viittaavat siihen, että tätä nykyä korjausinvestointien kokonaismäärä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, sanoo Tampereen yliopiston tutkijatohtori **Antti Kurvinen**.

Oikeita toimenpiteitä rahoitukseen

Osalle taloyhtiöistä on luvassa vaikeuksia korjauksien rahoittamiseen myös pääkaupunkiseudulla ja muilla nopeimmin kasvavilla alueilla.

Yhtiökohtaisesti tilanteessa on suuria eroja. Pienten taloyhtiöiden korjausten järjestäminen on myös pääkaupunkiseudulla vaikeampaa kuin isojen yhtiöiden. Väestöä menettävillä alueilla korjausten järjestäminen ja rahoittaminen ovat kaikkein hankalimpia toteuttaa.

– Erityisesti matalimpien arvojen kiinteistöissä korjaushankkeiden toteuttaminen entisestään vaikeutuu, mikäli olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden vähimmäistasoja merkittävästi nostetaan, arvioi Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Yksi ratkaisu, jolla korjauksia voidaan edusauttaa, on asunto-osakeyhtiöiden perusparannusten valtion tarjoaman täytetakaustajärjestelmän remontointi nykytilanteen vaatimusten mukaiseksi.

– Jos taloyhtiöiden rahoituksen valuvikoja ei pystytäkään korjaamaan, liian monen taloyhtiön asuinrakennukset jäävät isolta osaltaan korjaamatta. Samalla myös päästö- ja energiatavoitteet jäävät osin toteutumatta. ☹

Nimitykset

Suomen Kiinteistölehti



FM **Mirva Brola** aloittaa lehden päätoimittajana 1.7.2022 alkaen. Brola toimii nykyisin Kiinteistölehdessä toimituspäällikkönä. Nykyinen päätoimittaja Asko Sirkiä jää kesällä eläkkeelle toimittuaan tehtävässä reilut 20 vuotta.



HuK **Elli Kummala** aloitti lehden verkkotuottajana 9.5.2022. Hän siirtyi tehtävään turkulaisesta kaupunkilehti Aamusista, jonka asumiseen liittävien sisältöjen tuottamisesta hän on vastannut. Aiempaa viestintäalan työhistoriaa Kummalalla on freelancerina toimimisesta sekä partio-, luonnon-suojelu- ja purjehdusjärjestöistä.

Kiinteistöliitto



Valtiotieteiden maisteri **Janne Salakka** aloitti 2.5.2022 yhteiskuntasuhdepäällikkönä. Hänen toimenkuvaansa kuuluu mm. yhteiskunnallisen

edunvalvonta- ja vaikuttamistyön suunnittelu, koordinointi ja toteutus sekä liiton jäsenyhdistyksien neuvonta, koulutus ja avustaminen edunvalvonta-asioissa.



OTM **Anna-Emilia Kuisma** on nimitetty määräaikaiseksi lakimieheksi ajalle 19.4.2022–31.3.2023. Hän on aiemmin toiminut mm.

Suomen Vuokranantajien neuvontalakimiehenä sekä lakimiesharjoittelijana Asianajotoimisto Applex Oy:ssä.

Suomen Vuokranantajat



Päälakimiehen sijaiseksi 1.6.2022 alkaen on nimitetty asianajaja, OTM **Elina Skarra**. Hän toimii yhdistyksen päälakimiehenä Tarik Ahsanullahin tuomioistuinharjoittelun ajan.



Huhtikuun alussa määräaikaisena neuvontalakimiehenä aloitti **Elina Poikonen**.

Consti Oyj



Jussi Hiekka on nimitetty konsernin hankintajohtajaksi 1.3.2022.

Lätkässä uusiutuvaan energiaan: Kotisol Oy

AURINKOSÄHKÖ- JA MAALÄMPÖ- RATKAISUT TALOYHTIÖILLE

Kotisol Oy toimittaa energiatapamuutokset ammattitaidolla ja kokemuksella. Kauttamme saatte monipuoliset palvelut suunnittelusta loppusäätöön, jossa kiinteistön koko elinkaari on huomioitu.

- Aurinkosähkö
- LTO ratkaisut
- Maalämpö
- Sähköautonlataus

PYYDÄ TARJOUS: Kari Piipponen
050 347 7573 | kari.piipponen@kotisol.fi



KOTISOL
SÄHKÖÄ AURINGON LASKUUN

www.kotisol.fi

- ✓ TALOYHTIÖT
- ✓ MAATILAT
- ✓ YRITYSKIINTEISTÖT



**VARAA
KARTOITUS-
KÄYNTI**

myynti@kotisol.fi



**Taloyhtiössä
tuumitaan**

Mielessä keittiöremontti

Olen asunut asunnossani jo yli kymmenen vuotta, ja keittiö alkaa näyttää aikansa eläneeltä. Sen lisäksi käytännöllisempi keittiö hyvällä valaistuksella olisi mieleen. Saan varmaan tehdä pienen keittiöremontin koska se minulle sopii ja miten haluan?

TEKSTI: Marika Sipilä

Osakkaalla on laaja oikeus tehdä haluamiaan muutoksia ja kunnossapitotöitä huoneistossaan. Osakas voi siis remontoida esimerkiksi keittiötä ja kylpyhuonetta uusimalla kalusteita, varusteita, laitteita ja pintoja. Remonttioikeuden kriteerinä on se, aiheutuuko remontin lopputuloksesta yhtiölle haittaa tai vahinkoa. Jos näin on, ei oikeutta remonttiin ole.

Jotta taloyhtiö pysyisi selvillä huoneistoihin tehdyistä remonteista, laissa on annettu velvollisuus ilmoittaa remontista yhtiölle. Yhtiöllä on oikeus asettaa ehtoja remontin tekemiselle sekä valvoa sitä. Tietyissä tilanteissa yhtiö voi jopa kieltää koko remontin.

Ilmoitusvelvollisuus syntyy, kun muutos- tai kunnossapitotyöllä voi olla vaikutusta rakenteisiin, eristeisiin tai huoneistoon asennettuihin järjestelmiin. Oikeastaan vain

maalaukset ja tapetointityöt ja jotkut kalusteasennukset jäävät ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle. Eli keittiössä tehdyt sähkövedot ja esimerkiksi lattiamateriaalin vaihto kuuluvat ilmoitettaviin remontteihin. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja etukäteen. Siihen tulee liittää riittävän laaja selvitys työn laadusta, toteuttamistavasta sekä tekijöistä.

Yhtiöllä on paitsi oikeus, myös velvollisuus riittävässä määrin valvoa osakkaiden muutos- ja kunnossapitotöitä. Päävastuu säilyy työn tekijällä tai teettäjällä, mutta on myös osakkaan edun mukaista, että ulkopuolinen asiantuntija valvoo remontin kulkua. Ilmoituksen mahdollisesti aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista ja yhtiön valvontakuluista vastaa osakas itse.

Kaikkien osakkaiden etu on, että jo remontin tekovaiheessa pyritään varmistumaan remonttien asianmukaisesta toteutuksesta, hyvän rakennustavan noudattamisesta sekä pätevistä tekijöistä. ☺

Porvoon ja Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistysten sekä Finlands Svenska Fastighetsföreningin toiminnanjohtaja Marika Sipilä vastaa lukijoita askarruttaviin kysymyksiin.

Etsitkö isännöitsijää?

REIM Isännöinti palvelee sinua ammattimaisesti ja ystävällisesti. Olemme nykyaikainen isännöintiyritys joka tarjoaa sekä sähköistä että perinteistä palvelua.

Olette osaavissa käsissä.



reim.fi



Tietoa tarjolla jäsensivuilla

Tiedäthän, että Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössä kattavat jäsensivut, joilta löydät ajankohtaista tietoa asumisen eri tilanteisiin.

Jäsensivuilta löydät:

- Uusimmat jäsentiedotteet
- Webinaarien tallenteet ja aineistot
- Uudistuneet verkkokurssit
- Lakineuvonnan usein kysytyt kysymykset ja vastaukset
- lakineuvontaan antavan Lakibotin
- Oikeustapaushakemiston
- Vastuunjako 3D -palvelun
- Oppaita ja ohjeita

➔ kiinteistoliitto.fi/jasensivut

Muista myös jäsenten neuvontapalvelut!



Lakineuvonta
ma-to klo 9–15
pe klo 10–15
puh. (09) 1667 6300



Korjaus- ja tekninen neuvonta
ti-to klo 9–12
puh. (09) 1667 6311



Talous- ja veroneuvonta
ma-to klo 9–12
puh. (09) 1667 6369

Eikö taloyhtiösi ole vielä jäsen? Täytä hakemuslomake osoitteessa:

www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi

Asumisrauha

Kesäajan naapurisopua edesauttavat yhteiset pelisäännöt.

Lämpimällä kesäkaudella puuhastellaan monenlaista pihalla ja parvekkeella. Eripuraa voivat aiheuttaa esimerkiksi ruoanvalmistus avotulella, vedenkäyttöön liittyvät kysymykset sekä piharakennelmat. Kun säännöistä ja luvista ottaa selvää etukäteen, sopu säilyy paremmin.

Grillaus on sallittua, koska se on normaalia asumista.

👉 Käryn vuoksi grillaus on syytä sijoittaa riittävän etäälle asunnoista.

Kuva: Bigstock

👇 Kerrostalon parvekkeen saa pestä vedellä, sillä se on kiinteistön normaalia huoltoa.



TEKSTI: Anne Kärkkäinen **KUVA:** Bigstock

Kesään kuuluu monenlainen ulkoilmaelämä, nautiskelu ja puuhailu. Sopu säilyy paremmin, kun ottaa naapurin huomioon.

NAAPURI HUOMIOON KESÄELÄMÄSSÄ

Auringon lämmittäessä elämä palaa ulos. Naapurisopua edistää, jos taloyhtiön hallitus lähettää asukkaille muistutuksen naapurisovun ylläpidosta.

Yhteisasumisessa kitkaa aiheuttavat enimmäkseen tuli- ja vesielementit.

Grillaus on sallittua, koska se on normaalia asumista. Visaisempaa on, missä ja millä välineellä. Ajatustyössä auttaa, kun miettii, mikä on pahinta, jos hehkuva grilli keikahtaisi nurin. Silloin parvekegrillauksessa kertakäyttögrilli ei käy. Se on avotulta, eikä avotulta saa pitää parvekkeella.

Hiiligrillikään ei ole hyvä kapistus parvekkeella. Jos se kaatuu ja hehkuvat hiilet sinkoutuvat lattialle, tulipalon vaara on ilmeinen, jos lattiaa peittää puuritiä. Sen sijaan ulkona laatoitetulla pihalla pallogrillii voi käyttää, kunhan katsoo, että grillistä on pari metriä suuntiinsa taatusti palamatonta alustaa.

Kaasugrillin parvekekäytössä pitää ottaa huomioon kaasupullon käyttö- ja säilytyslämpötila. Pullon kylki ei saa lämmetä yli +40 asteen. Monella aurinkoisella parvekkeella tai patiolla tämä lämpötila ylittyy.

Sähkögrilli on turvallisin, mutta ruuanlaitossa sitäkin pitää valvoa.

Grillauksen käryt voivat ärsyttää naapureita. Jos grilli seisoo lasitetulla parvekkeella, jo kokin oman viihtyvyyden vuoksi on syytä tuulettaa avaamalla ikkunoita.

Yhteiseltä pihalta grillin paikka kannattaa valita käryjen vuoksi tarpeeksi etäällä asunnoista.

Rivitalopihalla käryt eivät yleensä haittaa. Siellä myös savustus onnistuu.

Paljut irti seinistä

Kerrostalon parvekkeen saa pestä vedellä, sillä se on kiinteistön normaalia huoltoa. Naapurin on syytä varoittaa etukäteen kirjelmalla talossa, jossa vesi valuu lyhyitä putkentöpiä alaparvekkeelle. Voi mainita, että pesu tapahtuu vain kerran tai kahdesti vuodessa, pyytää ymmärrystä ja pahoitella vielä kohteliaasti haittaa.

Jos haaveilee leikotteluultaasta kerrostalon parvekkeelle, sen voi unohtaa, koska tarjolla on vesivahinko. Rivitalossa pitää huolehtia siitä, että altaan vesi- ja muut asennukset hoitaa ammattilainen, jolla on kylmäsennusoikeudet.

Tärkeintä on hallita paljon vedentuloa ja menoa. Palju sijoitetaan selvästi irti seinästä, ja mieluiten poistovesi pumpataan kostean tilan viemäriin. Palju vaatii muutostyölupaa yhtiöltä.

Kuka maksaa veden?

Jos vesi maksetaan yhtiössä asunnoissa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan, yhtiön kannattaa päättää oikeudenmukaisesta vesimaksusta paljutilouksille.

Kerrostaloissa henkilöperusteinen vesimaksu kuuluu maksaa, vaikka asukas ei kävisi asunnossa kesäaikaan lainkaan.

Autonpesu taloyhtiön yhteisellä vedellä on yhtiössä sovittava asia. Auton saa pestä nykyisin vain paikassa, jossa on hiekan- ja öljynerotuskaivo.

Ilmalämpöpumpulle lupa

Asukas saa asennuttaa parvekkeelle ilmalämpöpumpun, mutta asennus edellyttää muutostyölupaa yhtiöltä ja asentajaksi asiantuntijan. Eniten pelätään melua. Suomessa myytävät pumpput ovat EU-tyyppi-hyväksytyjä ja hurinat kurissa.

Laite asennetaan maatelineelle kumivaimentimien varaan eikä seinään. Jäähdytyksen kondenssivesi pitää johtaa hallitusti parvekkeen poistovesijärjestelmään.

Rakentelu luvanvaraista

Kerrostaloissa parveketta saa kunnostaa vain hyvin rajallisesti: maalata saa lattian ja pienen seinäosan, joka kuuluu parvekkeeseen. Talon julkisivuun ei saa koskea, koska se kuuluu taloyhtiölle.

Kiinteitä asennuksia kerrostalon parvekkeelle ei saa tehdä omin luvuin. Luvitus on syytä selvittää hyvin

etukäteen, sillä se on hyvin tapauskohtaista. Vähintään kannattaa kysyä taloyhtiön hallitukselta, pitääkö muutostyölle hakea siltä lupaa.

Yhteydenotto rakennusvalvontaan kannattaa varmuuden vuoksi aina, koska asemakaavassa saattaa olla tarkat määräykset julkisivulle samoin kuin rivitalon etupihalle.

Rivitalon takapihan rakennusmahdollisuudet ovat väljempää, mutta nekin on syytä selvittää rakennusvalvonnasta. Naapurin kanssa kannattaa jutella etukäteen projektista ja mahdollisista hankauskohdista ja hakea kompromissia.

Rivitalon pihalle saa tehdä aidan ja istuttaa kasveja, kunhan se on osakkaan hallitsemaa aluetta eikä häiritse naapurin pihaa. Oman alueen saa selville huoneistoselityksestä ja sen karttaliitteestä. Jos mainintaa ei ole, alue kuuluu yhtiölle.

Asiantuntijoina haastateltiin neuventalokimies Ville Hopsua ja neuventainsinööri Jari Hännikäistä Kiinteistöliitto Uusimaasta. ☺

Osakas, muista nämä asiat lähtiessäsi lomalle

- Järjestä kotisi valvonta: pyydä jotakuta tarkistamaan säännöllisesti, että huoneistosi on kunnossa.
- Pyydä huoneistosi valvojaa laskemaan ajoittain vettä lavuaareihin ja suihkukaivoihin, jotta vesilukot eivät kuivuisi. Näin vältät hajuhaitat.
- Kerro luotettavalle naapurille poissaolostasi ja pyydä tarkkailemaan asuntoa poissaolosi aikana.
- Varmista, että kotivakuutus on voimassa murren tai varkauden varalta.
- Keskeytä postintulo tai käännä postit kesäosoitteeseesi.
- Pyydä luotettua henkilöä tyhjentämään postit.
- Huolehdi vastikemaksut. Poissaolo ei vapauta esimerkiksi vesimaksusta.
- Sulje astian- ja pesukoneen hanat.
- Kytke sähkölaitteet pois päältä.
- Jätä verhot auki, jotta asunto vaikuttaa asutulta.
- Jätä kertomatta sosiaalisessa mediassa, että olet poissa ja asuntosi on tyhjä.
- Lukitse ulko-ovet takalukkoon ja toimita avain taloyhtiölle, jos asuntoosi pitää päästä esimerkiksi putkirikon vuoksi.



➡ Tärkeää on, että kaikki pääsevät osallistumaan päätöksentekoon.

TEKSTI: Annika Pihlajamäki KUVA: Bigstock

Taloyhtiön hallitus kokoontuu heti valintansa jälkeen järjestäytymiskokoukseen. Silloin kannattaa sopia hallituksen pelisäännöistä ja uusien jäsenten perehdyttämisestä.

HALLITUKSEN TOIMINTATAVAT SELVIKSI

Taloyhtiölle on lain mukaan valittava hallitus varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hallitus kokoontuu ensimmäisen kerran niin sanottuun järjestäytymiskokoukseen, joka pidetään yleensä heti yhtiökokouksen jälkeen.

Kokouksessa valitaan hallitukselle puheenjohtaja, ellei yhtiökokous ole poikkeuksellisesti tätä valinnut.

Varsin usein järjestäytymiskokous jää pelkkään puheenjohtajan valintaan ja hallituksen jäsenten yhteystietojen kirjaamiseen. Kokouksesta saa kuitenkin enemmän irti, kun samalla päätetään yhteisistä

pelisäännöistä ja uusien hallituksen jäsenten perehdyttämisestä.

Kokouskäytännöistä päätetään yhdessä

Hallituksen kokouskäytännöissä on enemmän joustovaraa kuin yhtiökokouskäytännöissä.

Hallitus kokoontuu tavallisesti 4–5 kertaa vuodessa. Kokousaikataulusta voidaan päättää alustavasti jo järjestäytymiskokouksessa. Tällöin aikataulusta on helppo myöhemmin viestiä myös osakkaille ja asukkaille.

Myös kokoontumistavasta on hyvä päättää heti ensi alkuun. Hallitus voi kokoontua perinteiseen tapaan tai etäyhteydellä. Pienet asiat hoituvat myös sähköpostitse tai puhelimitse.

Hyvä kokoontumistapa on sellainen, joka sopii kaikille hallituksen jäsenille. Tärkeintä on, että kaikki pääsevät osallistumaan päätöksentekoon ja että kokouksista laaditaan asianmukaiset pöytäkirjat.

Hallituksen kokousten pitopaikasta on niin ikään hyvä keskustella. Hallitus voi kokoontua esimerkiksi yhtiön kerhohuoneella tai isännöintiyrityksen toimitollalla. Luonnollisin valinta on paikka, johon hallituksen jäsenet pääsevät helposti.

Myös käytännöistä kokouskutsun toimittamisessa tulee päättää. Lain mukaan kokouksen kutsuu koolle hallituksen puheenjohtaja. Kokouskutsu voidaan sopia toimitettavaksi sähköpostilla. On viisasta päättää samalla siitä, miten paljon ennen kokousta kutsu toimitetaan hallitukselle.

Kuka viestii osakkaille?

Viestinnän merkitys taloyhtiöissä kasvaa koko ajan. Osakkaat odottavat säännöllistä viestintää taloyhtiöltä ja myös sen hallitukselta.

Hallitus määrittelee käytännössä suuntaviivat sille, miten osakkaille ja asukkaille viestitään. Ohjenuoraksi voi ottaa, että osakkaille ja asukkaille viestitään säännöllisesti ja kaikista merkittävistä tapahtumista.

Hallitus voi hoitaa viestinnän itse tai delegoida sen isännöinnin hoidettavaksi. Työnjaosta on sovittava selkeästi, ettei päädytä tekemään päällekkäistä työtä. Erityistä huomiota vaatii korjaushankeviestintä. Viestintävastuista tulee sopia tällöin paitsi isännöinnin myös urakoitsijoiden kanssa.

Jos hallitus hoitaa viestinnän itse, jo järjestäytymiskokouksessa kannattaa päättää, kuka hallituksen jäsenistä vastaa viestinnästä käytännössä.

Perehdytys tutustuttaa hallitustyöhön

Uudet hallituksen jäsenet on hyvä perehdyttää hallitustoimintaan. Tähän ohjaa myös Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus. Harmillisen usein perehdytys unohtuu. Uudet jäsenet pääsevät sitä nopeammin

kiinni tehtäväänsä, mitä nopeammin heille selvitetään taloyhtiön tilanne ja toimintatavat.

Parhaiten perehdytys luonnistuu hallituksen puheenjohtajalta. Tarvittaessa perehdytyksen voi hoitaa myös isännöitsijä tai joku muu hallituksen jäsenistä. Perehdytyksestä voi sopia heti järjestäytymiskokouksessa.

Perehdytyksessä uudelle jäsenelle kannattaa selvittää hallituksen toimintatavat yhtiössä, keskeneräiset asiat sekä hallituksen työnjako isännöitsijän kanssa. Myös yhtiön sopimukset ja muut tärkeät asiakirjat, kuten yhtiöjärjestys, viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat ja pelastussuunnitelma, on suositeltavaa käydä läpi.

Hallituksen jäsenten perehdytyksessä voi hyödyntää saatavilla olevia valmiita materiaaleja. Näihin materiaaleihin tutustuminen on toki suotavaa kaikille hallituksen jäsenille. ☺

Parhaiten perehdytys luonnistuu hallituksen puheenjohtajalta.

Valmista perehdytysmateriaalia hallitukselle

Kiinteistöliiton materiaalit jäsentaloyhtiöille (maksuttomia):

- Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen HTHJ-verkkokurssi
- verkkoluennot ajankohtaisista aiheista
- oppaita, ohjeita ja suosituksia Kiinteistöliiton jäsensivuilla (www.kiinteistoliitto.fi)

Kiinteistömedia Oy:n (www.kiinteistomedia.fi) oppaat hallitukselle:

- Hallituksen tehtävät ja vastuut (Jenni Hupli)
- Taloyhtiön hallituksen ABC (Kirsi Ruutu & Arto Kemppainen)
- Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus (Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö)
- Taloyhtiön kokousopas (Petteri Kuhanen & Marina Furuhejm)



KUKA?

Kai Lahtonen

AMMATTI: Yli 40 vuoden työura lääke- ja bioalan kansainvälisissä johtotehtävissä, nyt eläkkeellä. Toiminut As Oy Linnankatu 8:n hallituksessa yhteensä 25 vuotta, josta 21 vuotta puheenjohtajana. Lisäksi ollut hallituksessa kahdessa muussa Turun ydinkeskustan asunto-osakeyhtiössä.

KOULUTUS: KTM, FM, Turun kauppakorkeakoulu ja Turun yliopisto. LKV-tutkinto 1988.

HARRASTUKSET: Tietokirjat, mökkeily, kuntokävely ja suomalaiset pörssiosakkeet.

MIKÄ?

As Oy Linnankatu 8 sijaitsee Turun ydinkeskustassa, Aurajoen tuntumassa. Yhtiössä on 81 asuinhuoneistoa ja noin 100 asukasta. Yhtiön hallinnassa on 12 liiketilaa. Rakennuksen paikalla sijaitsi aiemmin 1900-luvun vaihteessa valmistunut Junneliuksen jugendkivitalo. Vuonna 1962 valmistuneen nykyisen asuin- ja liiketalon on suunnitellut arkkitehti Pekka Pitkänen.

Energiatohokkuus, sähköautojen latauspisteiden rakentaminen ja uusien ikäluokkien houkuttelevuus mukaan hallituksiin ovat taloyhtiöiden lähivuosien suurimpia haasteita.

TERVETULO HALLITUKSEEN

Miksi osakkaan kannattaa osallistua taloyhtiönsä yhtiökokouksiin ja hallitukseen?

Asunto on omaisuutta, jonka arvon kehittymisestä täytyy huolehtia. Itse näen asunto-osakeyhtiön samankaltaisena kuin minkä tahansa yrityksen, jonka toimintaa pitää johtaa. Suomen asunto-osakeyhtiölaki on maailmanlaajuisesti ainutlaatuinen ja antaa jokaiselle osakkeenomistajalle tasavertaisen mahdollisuuden osallistua ja vaikuttaa omaisuuseränsä arvon kehittämiseen, hallintointiin ja hoitoon. Mahdollisuutta kannattaa käyttää. Hallituksiin olisi hyvä saada eri-ikäisiä ihmisiä siksi, etteivät kaikki olisi kerralla siirtymässä eläkkeelle.

Mitä taloyhtiön hallituksen uuden jäsenen tulisi ensitöikseen tehdä?

Varmistaa, että taloyhtiön kiinteistövakuutus vastuuvakuutuksineen on kunnossa. Vahinkoja voi sattua, mutta vakuutukset ovat niitä varten. Kannattaa myös selvittää puheenjohtajalta ja muilta hallitusjäseniltä, millainen taloyhtiön toimintakulttuuri ja vuosikello ovat. Normaali huolellisuus ja rehellisyys riittää mainiosti. Taloyhtiön yhtiöjärjestys on syytä lukea läpi, samoin tutustua asunto-osakeyhtiölakiin.

Mitä tilinpäätöksen tunnuslukuja tulee seurata säännöllisesti?

Olen itse numerofriikki ja seuraan tarkasti kaikkia lukuja. Puheenjohtajana käyn myös läpi laskut kuukausittain. Kannattaa varmistaa, että yhtiön kassaan on varattu ainakin 4–6 kuukauden hoitovastikkeita vastaava määrä pahan päivän varalle ja että vuosikorjausbudjetti on riittävä. Esimerkiksi lukko-, LVI- ja muihin pikkukorjauksiin menee vuosittain yllättävän paljon rahaa. Lämmityskustannuksia sekä sähkön- ja vedenkulutusta tulee tietenkin myös seurata.

Miten valmistautua uutena hallituksen jäsenenä ensimmäiseen yhtiökokoukseen?

Viimeisin tilinpäätös toimintakertomuksineen tulee lukea ajatuksella ja keskustella ennakkoon muiden hallituksen jäsenten kanssa kohdista, jotka itsestä tuntuvat epäselviltä. Hallituksiin yleensä ajautuu henkilöitä, joilla on jo valmiiksi tiettyjen alojen erityisosaamista ja vuosien mittaan osaamista kertyy jokaiselle lisää ihan väkisinkin. Erityisasiantuntemusta voi hankkia ulkopuolelta.

Nykyään puhutaan paljon asumisen ympäristövaikutuksista. Mitä hiilijalanjäljen pienentämiseksi voi tehdä?

Kaupunkikeskustoissa ylivertaisen kaukolämmön rinnalle pitää kehittää muita energiasäästäviä ratkaisuja. Esimerkiksi poistoilman lämmöntalteenotto saattaa alentaa kaukolämmön kulutusta jopa puolella. Jokaiselle lämmitysmuodolle on paikkansa, myös maalämmölle erityisesti kaupunkikeskustojen ulkopuolella. Sähköautojen latausinfra rakentaminen tulee kaikissa taloyhtiöissä ajankohtaiseksi ennen pitkää. Lataamisen on tarkoituksenmukaista tapahtua asumisen yhteydessä. Infraan pitää olla valmis, jotta sähköautot yleistyvät.

Terveisiä taloyhtiöille?

Pitäkää fokus hyvässä taloudenpidossa ja suunnittele ajoissa pitkän aikavälin saneeraus- ja uudistusohjelma. Kaikissa kerrostaloissa käynnistyy vääjäämättä 20–30 vuoden iässä pitkä saneerauskierrös, jonka aikana julkisivut, parvekkeet, katot, putket, sähköt ym. korjataan. Parempi, että korjaukset tehdään vähitellen. Valmistelkaa korjaushankkeet yhtiökokouksille tyhjentävästi niin, ettei osakkaille jää epäselvää, mistä he ovat päättämässä. Näin vältetään turhia riitoja. ☒



KUKA?

KEIJO KAIVANTO
asianajaja, varatuomari,
opetusneuvos
Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

Uusi hallitus ja hyvä hallintotapa

Yhtiökokouksen valinnan jälkeen aloittavan uuden hallituksen on syytä pysähtyä hetkeksi miettimään toimintatapojaan. Ennakointi ja suunnittelu helpottavat päätösten valmistelua, päätöksentekoa ja yhteistoimintaa isännöitsijän kanssa.

Onneksi apuna voi käyttää Taloyhtiön hyvää hallintotapasuositusta. Siinä on yhteensä 63 suositusta, joista 14 koskee hallitusta. Minimitason hyvälle hallintotavalle asettavat asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Suosituksessa tuodaan esiin käytännössä hyviksi havaittuja toimintatapoja, jotka voidaan ottaa käyttöön kokonaan tai osittain.

Tärkeimpiin kuuluvat suositukset hallituksen työjärjestyksestä ja kokoussuunnitelmasta, taloyhtiön vuosikellosta, toimintakertomuksesta ja hallituksen jäsenten perehdyttämisestä ja koulutuksesta. Ne arvioitiin kuuluvaksi kymmenen tärkeimmän joukkoon suositusta koskevassa kyse-lyssä. Seuraavassa avataan näitä neljää suositusta.

Työjärjestys ja kokoussuunnitelma

Hallituksen on hyvä laatia toimintaansa varten kirjallinen työjärjestys ja kokoussuunnitelma vakiokokouksista, joiden keskeinen sisältö on syytä selostaa ja tiedottaa osakkaille ja asukkailla. Työjärjestys ja kokoussuunnitelma tehostavat hallituksen työtä. Samalla kokoussuunnitelma helpottaa osakkaiden mahdollisuuksia seurata hallituksen toimintaa.

Hallitus voi sopia keskinäisestä työnjaostaan esimerkiksi seurattavien ja valmisteltavien asioiden osalta jäsenten erikoisosaamisalueiden perusteella. Seurattavia aihealueita voivat olla esimerkiksi talous, tekniset asiat, ympäristö, asumisviihtyisyys ja turvallisuus sekä riskien hallinta.

Taloyhtiön vuosikello

Hallitus ja isännöitsijä laativat taloyhtiön toiminnolle vuosikellon, joka sisältää viestinnän osak- kaille ja asukkailla. Vuosikellon avulla on helpompi

suunnitella taloyhtiön toimintaa. Se kertoo, mitä yhtiössä tehdään kuukausittain varsinaisten yhtiö- kokousten välillä. Vuosikellon avulla osakkaiden ja asukkaiden on helpompi ennakoita ja seurata taloyhtiön toimintaa.

Perehdyttäminen ja koulutus

Hallituksen uudet jäsenet ja puheenjohtaja on syy- tä perehdyttää tehtäväänsä. Käytännössä luonte- vinta on, että hallituksen uuden jäsenen perehdyt- tää ensisijaisesti hallituksen puheenjohtaja. Uuden puheenjohtajan perehdyttää yleensä edellinen hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä.

Perehdyttäminen on tärkeää hallitustyön jatku- vuuden, tehokkuuden ja tulokellisuuden kannalta. Siinä on hyvä käydä läpi hallituksen toimintatavat, keskeneräiset asiat ja yhteistyö isännöitsijän kans- sa. Edellä mainitut seikat on hyvä käydä läpi uuden kauden ensimmäisessä kokouksessa. Tarvittaessa hankitaan alan kirjallisuutta ja koulutusta.

Toimintakertomus

Hallituksen on hyvä miettiä toimintakautensa aikana, mitä tärkeää tietoa on syytä kerätä toimin- takertomukseen. Suosituksen mukaisesti toimin- takertomuksessa annetaan lakisäätöiden tietojen lisäksi tietoa yhtiöstä ja sen toiminnasta, sopi- muksista ja sidonnaisuuksista, yhtiön hallinnosta, lämmön ja veden kulutuksesta, vakuutuksista ja muusta riskien hallinnasta sekä yhtiön strategiasta ja sen toteutumisesta.

Tiedot helpottavat osakkaita arvioimaan taloyh- tiön nykytilaa ja tulevaa kehitystä. Laajemmasta sisällöstä on hyötyä myös tuleville osakkaille eli asunnon ostajille asuntokauppatilanteessa. ☺



KUKA?

TAPIO HALTIA
neuvontalakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Osakkaan oma remontti yhtiön hankkeen yhteydessä

Moni osakas herää miettimään mahdollisuuksia omiin remontteihin, kun taloyhtiössä ryhdytään valmistelevaan suurempaa korjaushanketta, jonka yhteydessä tehdään töitä myös osakkaiden huoneistoissa.

Tyypillinen tilanne voi olla esimerkiksi yhtiön kaavailema laaja LVIS-sanec-raus, eli perinteinen putkiremontti, jossa uusitaan myös sähköjä. Hanke, jossa osakkaan huoneistossa joudutaan avaamaan rakenteita, vaikuttaisi ihanteelliselta tilaisuudelta vaikkapa keittiöremontille. Mitä tilanteessa tulee ottaa huomioon, jotta hankkeet voidaan viedä läpi sujuvasti ja ilman sekaannuksia?

Yhtiöllä on asunto-osakeyhtiölakiin perustuen oikeus suorittaa kunnossapito- ja muutostöitä osakkaan hallitsemisessa tiloissa. Toisaalta yhtiön on ilmoitettava tällaisesta työstä riittävän ajoissa osakkaalle tai huoneistoa muuten käyttävälle. Suurten hankkeiden yhteydessä onkin tärkeää huolehtia riittävästä ja oikea-aikaisesta tiedottamisesta sekä osakkaille että muille asukkaille.

Hyvissä ajoin saatu tieto tulevasta hankkeesta mahdollistaa osakkaalle oman remontin suunnittelun. Myös osakkaan on kerrottava remonttiaikeistaan taloyhtiölle hyvissä ajoin, yleensä jo hankkeen suunnittelun yhteydessä. Näin osakkaan hanke ja sen mahdolliset vaikutukset yhtiön suunnitelmiin voidaan ottaa huomioon.

Asunto-osakeyhtiölaki antaa osakkaalle oikeuden tehdä kunnossapito- ja muutostöitä huoneistossaan. Muutostöiden tulee olla huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia. Osakkaan tulee ilmoittaa niistä yhtiölle tekemällä kunnossapito- tai muutostyöilmoitus riittävän hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista niin, että hallitukselle tai sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jolle muutostyöstä voi koitua haittaa tai vahinkoa, jää

kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelemiseen.

Hallituksen tulee käsitellä ilmoitus ilman aiheetonta viivettä ja ilmoittaa osakkaalle muutostyölle asettamat tarpeelliset ehdot. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Myös mahdollisesta muutostyön kieltämisestä on ilmoitettava osakkaalle perusteluineen. Mikäli ilmoituksen käsittely viivästyy, sen aikataulusta on ilmoitettava osakkaalle.

Yhtiön hankkeessa on huolehdittava siitä, ettei osakasremonteista aiheudu haittaa tai tarpeetonta viivytystä yhtiön urakkaan. Käytännössä vaihtoehtoisia toimintatapoja on usein kaksi: osakas tilaa oman remonttinsa taloyhtiön hankkeeseen valitulta pääurakoitsijalta tai osakkaan remonttiin voidaan ryhtyä vasta, kun taloyhtiön hanke on kyseisen huoneiston osalta vastaanotettu.

Jos taloyhtiön hankkeen aikana sallitaan muiden kuin hankkeeseen jo kytkettyjen urakoitsijoiden toiminta työmaalla, käsillä on todennäköisesti niin sanotun yhteisen työmaan muodostuminen. Tällä on vaikutuksia hankkeen vastuusuhteisiin ja muodostuviin kustannuksiin. Töiden ja rakennusmateriaalitoimitusten yhteensovittamisesta voi tulla haasteellista.

Yhtiöllä on oikeus asettaa osakkaan kunnossapito- tai muutostyölle tarpeellisia ehtoja yhtiölle koituvien haittojen tai vahinkojen välttämiseksi. Tällä perusteella taloyhtiö voi edellyttää osakkaalta hankkeen aikatauluttamista siten, ettei siitä koidu ylimääräistä haittaa yhtiön hankkeelle. ☘

Onko autopaikasta maksettava vuokraa ajalta, jolloin sitä ei voi käyttää?

Taloyhtiön autopaikat tarkoittavat sitä, että autopaikat ovat suoraan yhtiön välittömässä hallinnassa ilman erillisiä osakkeita tai yhtiö omistaa autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kun taloyhtiön hallinnassa olevia autopaikkoja annetaan asukkaiden käyttöön maksua vastaan, syntyy autopaikan käyttäjän ja yhtiön välille vuokrasuhde.

Kun taloyhtiö vuokraa asukkaalle autotallin tai autohallipaikan, on kyse rakennuksen tai sen osan vuokraamisesta, jolloin vuokrasuhteeseen sovelletaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia. Maanvuokralakia sovelletaan silloin, jos taloyhtiö vuokraa asukkaalle pihalla olevaa autopaikkaa tai autokatospaikkaa.

Jos autopaikka ei ole vuokralaisen käytettävissä taloyhtiöstä johtuvasta syystä, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta autopaikkaa ei ole voitu käyttää tai jolta autopaikka ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos autopaikan puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Vuokralaisella on siis oikeus saada vapautus vuokranmaksusta niiltä päiviltä, jolloin autopaikka ei ole ollut vuokralaisen käytettävissä. Asiasta tulee sopia taloyhtiön kanssa.

Ville Hopsu
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry



Muista muutostyöilmoitus keittiöremontissa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on ilmoitettava etukäteen muutostyöstä kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan tilaan tai tällaisen tilan käyttämiseen. Remontti voi vaikuttaa yhtiön vastuulla olevaan kiinteistön tai rakennuksen osaan, jos sen yhteydessä tehdään muutoksia yhtiön rakenteisiin tai eristeisiin (esimerkiksi vesi-, ääni- ja lämpöeristykseen, kantaviin rakenteisiin) taikka perusjärjestelmiin (esimerkiksi vesi-, sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmät). Keittiöremontissa joudutaan tekemään lähes aina mm. putki- ja sähkötyitä, joten osakkaan tulee näissä tilanteissa tehdä muutostyöilmoitus ennen keittiöremontin aloittamista.

Tiina Räsänen
lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Tiedottaminen asunto-osakeyhtiössä

Varsinainen yhtiökokous on usein merkittävin tapahtuma osakkaiden tiedonsaannin kannalta. Yhtiön osakkailla on yhtiökokouksessa oikeus esittää kysymyksiä, jotka liittyvät kokouksessa käsiteltäviin asioihin. Hallituksella ja isännöitsijällä on tällöin velvollisuus vastata, ellei vastaaminen tuota yhtiölle olennaista haittaa. Tämän lisäksi osakkaalla on milloin tahansa oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen osakkeisiinsa perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkaaseen.

Muilta osin hallituksella on pääsääntöisesti toimivalta päättää, miten ja milloin yhtiön asioista tiedotetaan. Hyvän hallintotavan mukaista on noudattaa avoimuusperiaatetta ja hyvän yhteishengen ylläpitämiseksi huolehtia, että yhtiön viestintä on aktiivista ja suunnitelmallista.

Niklas Lindberg
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



ISÄNNÖINTI 47

LAKIASIAT 48

MUUT 48

Maaperätutkimukset
Toiminnantarkastuksia

LVISA 49

Antenni ja tele

LVISA 49

Ilmanvaihto

TALOUS 49

AKA-kiinteistöarvio



Isännöinti

HELSINKI

Aavatalo Oy

Taloyhtiöiden isännöintiä
Pohjoinen Hesperiankatu 15 A 7. krs,
00260 Helsinki
p. 010 311 3300, www.aavatalo.fi
www.facebook.com/aavatalo



Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

Teemu Hagner
Elimäenkatu 20 A 5. krs,
00510 Helsinki
www.2727350.fi

Estlander & Co. Oy Ab

Peter Estlander, AIT, KTM
Annankatu 25, 00100 Helsinki
p. 010 837 0800
info@estlander.fi,
www.estlander.fi



Isännöinti



Kallion Isännöinti ja

Tiltoimisto Oy

Petri Juustila, AIT
Kolmas linja 18, 00530 Helsinki
p. 040 347 7000
info@kallionisannointi.fi
www.kallionisannointi.fi

LIV Isännöinti Oy

Sibeliuksenkatu 4 b,
00260 Helsinki
p. 010 8410 410
www.livisannointi.fi
asiakaspalvelu@livisannointi.fi

KOTKA



Kotkan

Isännöintipalvelu Oy

Juha Ranta
Naakantie 2 A, 48230 Kotka
p. 044 735 5600
juha.ranta@kotkanisp.fi
www.kotkanisp.fi

PORI

Isännöinti- ja Tilipalvelu

Porin Balanssi Ky

Valtakatu 6, 3.krs., 28100 Pori
p. 02 630 8500
www.balanssi.name
etunimi.sukunimi@balanssi.name

SALO

OP Koti Lounaismaa Oy

Salo, Forssa, Somero, Perniö
Turuntie 8, 24100 Salo
p. 0102 561 313
timo.elonen@op.fi,
www.loppk.fi

TAMPERE

Isännöinti Taloyhtiön Etu Oy

Veisunkatu 20, 33820 Tampere
p. 050 388 8117
info@taloetu.fi
www.taloetu.fi
Rakkaudesta isännöintiin



Kartanon

Isännöintipalvelut Oy

Juvankatu 10, 33710 Tampere
p. 010 4242 980
asiakaspalvelu@kartanonip.fi
www.kartanonip.fi

Pamis / Pirkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranen, tj
Sarvijaakonkatu 5b A,
33540 Tampere
p. 03 447 500,
asiakaspalvelu@pamisoy.fi
www.pamisoy.fi

VANTAA



Myyrmaen Huolto Oy

Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa
asiakaspalvelu@myyрмаenhuolto.fi
p. 09 530 6140
www.myyrmaenhuolto.fi



Laita lehti kiertämään
taloyhtiössä!

Tilaa

Suomen Kiinteistölehden uutiskirje sähköpostiisi:

kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

Asiantuntemuksemme perustuu
vankkaan kokemukseen. Olemme
olleet kehittämässä kiinteistö- ja
rakennusalan sopimuksia ja yleisiä
sopimusehtoja sekä ratkaisemassa
riitakysymyksiä asianajajina,
välimiehinä ja sovittelijoina.

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
www.liuksiala.com



Muut



Maaperätutkimukset

Suomen Maatutkapalvelu

Salaojaremontti tai
pihasaneeraus tiedossa?
tj. Terho Mäkinen
p. 050 557 9098
info@maatutkalla.fi
www.maatutkalla.fi



Toiminnantarkastuksia

Kiinteistöpalvelut Sorila

Toiminnantarkastukset
taloyhtiöille ja yhdistyksille.
p. 0500 269 063
kiinteistopalvelut.sorila@gmail.com
www.kiinteistopalvelut.sorila.fi



LVISA

Antenni ja tele

MYYN TI JA ASEN NUS

VANTAA



Antenniasennus Rajamäki Oy

Jäkkitie 19, 01300 Vantaa
p. 040 637 8899, Ari Rajamäki
info@antenniasennusrajamaki.fi
www.antenniasennusrajamaki.fi

PÄÄKAUPUNKISEUTU



Yhteisantennilaite Oy

Taloverkko
Hämäläistentie 4,
02780 Espoo
p. 0400 444 563
risto.iitti@yhteisantennilaite.fi
www.yhteisantennilaite.fi

KARJAA



Ek-Automatic

Erkki Åsten
Elina Kurjenkatu 4, 10300 Karjaa
p. 019 233 060
päivystys 0400 817 550
erkki.asten@ek-automatic.com
www.ek-automatic.com

LAPPI



Antennihuolto A & T Koivuniemi Ky

Tervolantie 1841, 95370 Itäkoski
p. 0500 926 304
digivika@hotmail.com
www.digidigi.fi

ORIMATTILA



Exatell

Rantasenkuja 1, 16300 Orimattila
p. 044 974 6648
mika.pihlajamaa@exatell.fi
www.exatell.fi

TAMPEREEN SEUTU



Antenni J. Lammi Oy

Kalevan Puistotie 11,
33500 Tampere
p. 045 111 6565
info@antenni-lammi.fi
www.antenni-lammi.fi

VALMISTUS,

MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI



RF-Tuote Oy

Joensuunkatu 13, 24100 Salo
p. 02 736 6360
Ari-Pekka Lajunen
info@rf-tuote.fi
https://rf-tuote.fi



LVISA

Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



- Estää takaisinvirtauksen ulkoilmasta huoneistoon
- Tehostaa huoneiston ilmanvaihtoa
- Räätylaidit kokoojakammiot
- Hormi-imurit myös erikseen
- Edellyttää korvausilman saantia

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

Jenni Ekkala
puh. 09 863 4161
jenni.ekkala@eskon.fi

EsKon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi



Talous

AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI



CATELLA PROPERTY OY

p. 010 5220 100
www.catella.fi
etunimi.sukunimi@catella.fi

Lehtonen Arja
johtaja, KHK, AKA, LKV
Koko Suomi
p. 0500 763 427



CBRE FINLAND OY

www.cbre.fi
Olli Kantanen
p. 050 5400 805
olli.kantanen@cbre.com



JLL

Keskuskatu 5 B,
00100 Helsinki
www.jll.fi
Mikko Kuusela
p. 050 465 9494
mikko.kuusela@eu.jll.com



KIINTEISTÖARVIOINTI- TOIMISTO R. REHNBERG OY

p. 0400 364 465
ralf.rehnberg@kiarto.fi
www.kiarto.fi



FINCAP KIINTEISTÖ- VARAINHOITO OY

Jyrki Halomo, pääanalyytikko,
TkL, AKA, KHK, MRICS
Fabianinkatu 31 C, 00100 Helsinki
jyrki.halomo@fincap.fi
p. +358 40 8373 796
www.fincap.fi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI



LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV

Kiikanojantie 23,
38300 Sastamala
p. 0400 636 113
www.metsatilat.fi

Jukka Pusa,
toimitusjohtaja LKV, AKA
p. 0400 636 113
jukka.pusa@metsatilat.fi

Miika Bucktman, LKV, AKA
p. 040 557 3947
miika.bucktman@metsatilat.fi

Rauno Hakala, LKV, AKA
p. 0400 124 832
rauno.hakala@metsatilat.fi

Timo Heikkilä, LKV, AKA
p. 0400 167 825
timo.heikkila@metsatilat.fi

Oiva Vierikka, LKV, AKA
p. 040 580 3144
oiva.vierikka@metsatilat.fi

Kotitalouksille opas lämpöpumppujen käytöstä ja huollosta

Lämpöpumppujen määrä lisääntyy jatkuvasti. Siksi on tärkeä huolehtia niiden oikeasta käytöstä ja huollosta. Kotitalouksien tiedon tarpeeseen on juuri tullut helpotusta.

Valtion kestävän kehityksen yhtiö Motiva on julkaissut yksityiskohtaisen lämpöpumppujen huolto-ohjeen sekä lyhyen koti-

talouksille suunnatun tiivistelmän ohjeistuksesta.

Lämpöpumppujen huolto-ohjeen tiivistelmä kotitalouksille sisältää muun muassa tarkemmat ohjeet ylläpitotoimista, joita asukkaan on itse tehtävä ilmalämpö-, ilma-vesilämpö-, maalämpö- ja poistoilmanlämpöpumpun hyvän toiminnan varmistamiseksi.



Julkisivukilpailun voitto espoolaiselle maamerkillä

Espoolainen As Oy Säästökontu on voittanut Julkisivuremontti 2021 -kilpailun, jonka voittajien julkistamista koronapandemia on siirtänyt useampaan kertaan. Voittanut julkisivuremontti on ollut kokonaisvaltainen ja vaativa korjaushanke.

Julkisivumateriaalit on valittu harkiten harkiten, ja alkuperäistä materiaalia on käytetty uudella tavalla. Vaativan kohteen uudet rakenteelliset ratkaisut on suunniteltu perusteellisesti ja toteutettu huolellisesti. Suunnitelmia on tarvittaessa hiottu vielä työmaalla. Hanke on toteutettu aikataulussa ja kustannusarviossa pysyen.

Toisen palkinnon sai tamperelainen As Oy Tammelan Keskukseen julkisivuremontti ja kolmannen helsinkiläinen As Oy Kalevankatu 45. Palkinnot julkistettiin 26.4.2022 Taloyhtiö 2022 -tapahtumassa Helsingissä.



Näällä vinkeillä pienennät hiilijalanjälkeäsi

Reilu neljännes keskivertosuomalaisen hiilijalanjäljestä muodostuu asumisesta. Miten kerrostalossa asuva voi vaikuttaa hiilijalanjälkeensä? Isännöintiliiton kokoamilla vinkeillä päästään lähemmäs Suomen tavoittelemaa hiilineutraaliutta.

Energiaremontilla voi pienentää asumisen hiilijalanjälkeä jopa 80 prosenttia. Asumisen isoimmat päästöt, noin kaksi kolmasosaa, syntyvät lämmityksestä.

Säästä lämmintä vettä. Käyttöveden lämmitys tuottaa toiseksi eniten päästöjä asumisessa. Säästeliäs veden käyttäminen auttaa pienentämään hiilijalanjälkeä.

Pyydä hallitusta tarkistamaan, ovatko taloyhtiön tekniset säädöt kunnossa. Aina ei tarvitse ryhtyä isoihin toimiin energiankulutuksen leikkaamiseksi. Lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän säädöllä voi saada isoja säästöjä.



Vieläkö ehtisi laittaa kesämökin vuokralle?

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on vakituksessa vuokratyössä ainakin 14 000 mökkiä. Kaikkia mökkejä ei kuitenkaan tilastoissa näy, sillä monet vuokraavat mökkiään vain satunnaisesti. Mökkejä seisoo myös tyhjillään koko kesän. Nyt olisikin erinomainen aika laittaa mökki vuokralle, sillä kesä on mökkivuokran kulta-aikaa.

Kesän mökkivuokran pääse-sonki alkaa juhannuksesta ja jatkuu elokuun loppuun. Vaikka mökkejä onkin tarjolla lähes kaikille haluaville, tietynlaiset mökit menevät kuin kuumille kiville.

Vuokramökkien viikkohinnat ovat alimmillaan noin 400 euroa, mutta kalleimmista mökeistä pyydetään jopa 6 000 euroa viikossa. Tuottoisimpia ovat Etelä-Suomessa sekä tunnetuissa hiihto- ja ulkoilukeskuksissa sijaitsevat luksusmökkit.

Paremman laadun puolesta



MOLOK



Earth



Suomalaisen
keskimääräisen
kotitalouden
jätteiden lajittelu
vuodessa

Vähentää kasvi-
huonekaasupäästöjä **990** kg CO₂-ekv*



Helsinki ↔ Madrid

Lennetään Helsingistä Madridiin ja takaisin.



Tilatehokas

7 jätejaetta ja 15 000 litraa voidaan kerätä n. 8 m² tilassa eli yhden parkkiruudun kokoisella alalla. Tilaa tarvitaan noin puolet vähemmän kuin pinta-astioilla.

MOLOK
molok.fi



EPD

Molok pienentää aktiivisesti hiilijalanjälkeään ja Molok-säiliöillä on EPD ympäristöseloste. * Lajittelu tuottaa uusiomateriaaleja, joilla vähennetään kasvihuonekaasupäästöjä



SAUMALAAKSO

KUN LAATU ON KRITEERI

VUODESTA 1986

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



AAA
Korkein luottoluokitus
yli 10 vuotta



Saumalaakso Oy

Helsinki | Turku | Tampere | Lahti

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi

www.facebook.com/Saumalaakso



. AZ81

KIINTEISTÖ-
MEDIA

Kiinteistöliiton
jäsenetuna
-20%
normaalista
hinnasta

**Perusteelliset vastaukset lukuisiin
vastuukysymyksiin löydät vastuun-
jaon tuotteista. Tutustu tuotteisiin ja
tilaa itsellesi sopiva ratkaisu!
www.kiinteistomedia.fi**



TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO -VERKKOPALVELU

Palvelu antaa selkeät vastaukset ja ohjeet kaikkiin taloyhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta koskeviin kysymyksiin. Palvelu on suunnattu isännöitsijöille, taloyhtiöiden hallituksille sekä kiinteistönhoitoalan ammattilaisille.

alk. 159,00 €/vuosi

Isommissa erissä ja digitaalisissa ratkaisuissa ota yhteyttä:
tommi.vienonen@kiinteistomedia.fi, 040 557 7178

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI