

SUOMEN

# Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 9/2021 • 10 €



Palvelu-  
hakemisto  
s.61

KASPERI AHTOJÄÄ

*Palomiehen toive taloyhtiöille:*

## OPASTEKYLLIT KUNTOON

Energiaremontti toi  
säästöjä ja pienensi  
hiilijalanjälkeä

Kameravalvonnan  
hankinnassa syytä  
olla tarkkana

Isännöintiin laatua  
ja parempaa palvelua  
kehityshankkeilla

**onninen** 

# KÄTEVÄÄ KIINTEISTÖHUOLTOA – TUOTTEET VERKOSTA 24/7

Onniselta hankit vaivattomasti kaiken tarvittavan verkkokaupasta tai Onninen Express -myymälöistä kiinteistöhuoltoon.

LVI- ja sähkötuotteiden lisäksi valikoimissa talotekniset tarvikkeet ja varaosat. Lisäksi laaja tuotevalikoima ulko- ja sisätilojen puhtaana-  
pidosta kiinteistöjen turvatuotteisiin.

**Avaa  
asiakastili  
onninen.fi**







Kuva Pekka Rousi



## Kamera käy

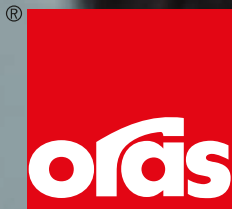
Pääkaupunkimme Helsingin keskustassa sijaitsevia rakennuksia on tavattu usein luonnehtia sanalla ”arvokiinteistö”. No, vuosia sitten yhteen Kalevankadulla sijaitsevaan sellaiseen oli päätetty hankkia tuolloin hyvin moderni ja vielä harvinainen kameravalvontajärjestelmä.

Asukkaiden omaisuuden ja mielenrauhan suojaamiseksi asennettu järjestelmä oli ehtinyt olla käytössä jo jonkin aikaa, kun tuli tarve tarkastella, mitä kuvamateriaalia kamerat olivat tallentaneet. Kiinteistöön oli näet murtauduttu ja - arvokiinteistöstä kun oli kyse - omaisuuttakin oli lähtenyt murtautujien matkaan sievoisten summien edestä.

Porraskäytävään sijoitettujen kameroiden tallenteita tutkittaessa kävi selvästi ilmi, että Kalevankatua pitkin viuhahteli autoja melko taajaan, milloin Mannerheimintien suuntaan ja milloin sieltä pois päin. Murtautujista kamerat eivät kuitenkaan olleet ehkä muutamaa häivähdystä lukuun ottamatta tallentaneet juuri mitään olennaista. Näin siksi, että suuntaus oli asennuksen jäljiltä ollut täysin pielessä, eikä kukaan ollut asiaa tarkistanut.

Noista ajoista niin kameravalvonta, kameroiden suuntaus kuin se, mitä tämäntapaisella tekniikalla ja kenen katsottavaksi on soveliaista tallentaa, ovat menneet monta harppausta eteenpäin. Mihin on päästy ja mitä aihepiiristä nykyisellään on hyvä tietää, siihen pureudutaan artikkelissamme *Tarkkuutta kameravalvontaan*.

**Asko Sirkkiä**  
päätoimittaja



*Valitse*  
Veden & energian  
säästö suihkussa

#WATERSMARTLIVING



*Minuutin kestävä  
kuuma suihku kuluttaa  
yhtä paljon energiaa  
kuin kodin jokaisen  
valon jättäminen  
pälle päiväksi*

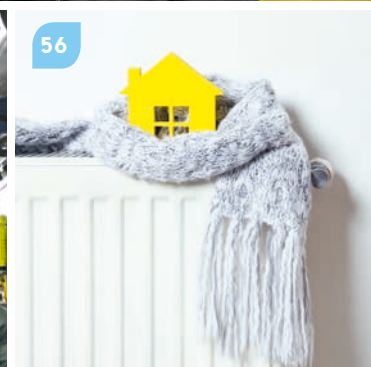
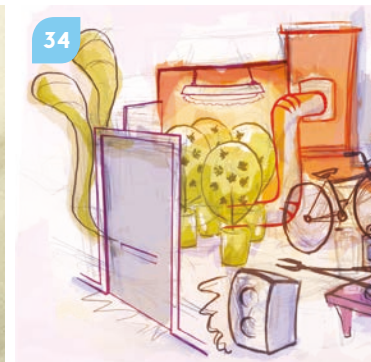
## Älykkäät ominaisuudet auttavat muuttamaan rutiineja

Uusi digitaalinen käsisuihkumme yhdistää tyylin ja kestäväen kehityksen. Pystyt seuraamaan suihkunaikaista kulutustasi ja vaikuttamaan siihen -nauttien erottuvaksi suunnitellusta kylpyhuoneesta.

Tutustu Oras Hydractiva Digital -käsisuihkuun osoitteessa [oras.com](https://oras.com)





**PÄÄKIRJOITUS**

3 Kamera käy

**AJANKOHTA**

6 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

**ENERGIAREMONTTI**

14 Uusi lämmitysjärjestelmä tuo säästöjä

**INFOGRAFIikka**

20 Kaukolämpö kallistuu, mitä taloyhtiö voi tehdä?

**AURINKOVOIMA**

22 Aurinkovoimaloista ja lähienergiasta hittituote

**TURVALLISUUS**

30 Tarkkuutta kameravalvontaan

34 Huumeviljelmistä kosteusvaurioita

37 Pidä palovaroitin ajan tasalla

**ISÄNNÖINTI**

44 Laatusäilyntiä

46 Parhaat kehitysideat esiin

49 Turvaa työtataturman varalle

**UUDISRAKENTAMINEN**

51 Tonttirahastoissa sudenkuoppia

**KASVO**

54 Ei savua ilman tulta

**LÄMMITYS**

56 Viileysvalitukset voivat kieliä lämmityksen häiriöistä

**VAKIOT**

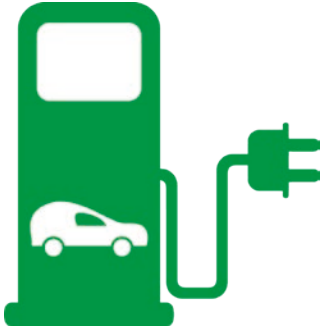
24 Asiantuntijan kynästä 26 Nimitysuutiset

40 Mielipide 41 Taloyhtiössä tuumitaan

58 Kolumni 59 Pykäläviisautta 60 Lakipätkinät

61 Palveluhakemisto 66 Kiinteistolehti.fi

## ARAn latausinfra-avustukseen tulossa muutoksia



Hallitus esittää useita muutoksia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämään sähköautojen latausinfra-avustukseen. Muutokset tulisivat voimaan ensi vuoden alusta.

Vuoden 2022 alusta avustusta myönnettäisiin kaikille hankkeille 35 prosentin päätöksellä avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista. Lisäksi kustannuksille tulisi latausvalmiuskoh- tainen yläraja, joka on 4 000 euroa. Sen ylittävät kustannukset eivät vaikuttaisi avustuksen määrään.

Vastaisuudessa jokaiselta hankkeelta vaadittaisiin kaapeloinnissa 11 kW kolmivaiheisen lataustehon käyttömahdollisuus kaikilla lataus- paikoilla, ja vain 11 kW tehoa tukeva tyyppi 2-koskettimella varustetut latauslaitteet olisivat avustuskelpoisia.

Tuen hakijat voisivat jaksottaa investointinsa niin, että jokaisessa osatoteutuksessa valmistuu vähintään viisi toiminnallista latausval- miutta. Myös alle viiden autopaikan taloyhtiöt voisivat ensi vuonna saada avustusta, jos ne toteuttavat kerralla latausvalmiuden kaikille autopaikoilleen.

ARA julkaisee sähköautojen latausinfra-avustuksesta uuden päi- vitetyn hakuohjeen joulukuussa 2021 tai viimeistään vuoden 2022 alussa.

Tänä vuonna haettuja avustuksia, jotka maksetaan vuoden 2022 määrärahoista, käsiteltäneen ensi vuoden ehtojen mukaisesti. Tämä voi vaikuttaa kuluvana vuonna avustusta hakeneen taloyhtiön lopulli- seen avustuksen määrään.

## Ohjeistusta taloyhtiön talousarvion laatimiseen

Talousarvion valmistelu on ajankohtaista niissä taloyhtiöissä, joissa yhtiökokous järjestetään syksyllä. Kiinteistöliitto on julkaissut jäsen- sivuillaan yksityiskohtaisen ohjeen talousarvion laatimiseen.

- Seuraavan vuoden hoitokulujen muutosten lisäksi taloyhtiöis- sä on syytä tarkastella yhtiön taloutta ja tulevia korjaushankkeita pidemmälläkin aikavälillä. Taloyhtiöiden rahoituksen saatavuus ei ole itsestäänselvyys, eikä sitä saa pitää sellaisena, muistuttaa Kiinteistö- liiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Pankit katsovat entistä tarkemmin taloyhtiön tilannetta ja näkymiä kokonaisuutena. Rahoituspäätöksen kannalta on merkitystä esimer- kiksi taloyhtiön sijainnilla, korjaustarpeilla, taloudenpidolla, suunnitel- mallisuudella sekä osakasrakenteella.

- Yhtiön on syytä toimia suunnitelmallisesti, jotta se pysyy pankin näkökulmasta houkuttelevana rahoituskohteena, Järvinen sanoo.

Talousarvion laadinnan lähtökohtana tulee aina olla edelliseltä tilikaudelta siirtyvä vastikekohtainen yli- tai alijäämä. Taloyhtiön maksuvalmiuden ja reagoitakyvyn varmistamiseksi sekä ylläpitä- miseksi yhtiöllä tulisi jatkuvasti olla noin kahden kuukauden vastik- keita vastaava summa kassassaan.



➔ Kiinteistöliitto Uusimaan uusi puheenjohtaja Juhani Aalto.

## Kiinteistöliitto Uusimaan puheenjohtajaksi Juhani Aalto

Kiinteistöliitto Uusimaa valitsi sään- tömääräisessä syyskokouksessaan 28. syyskuuta uuden hallituksen ja puheen- johtajiston. Hallitukseen äänestettiin uusiksi jäseniksi **Jussi Aikala, Tuula Jurmu, Olli-Veikko Kurvinen ja Tarja Teräväinen**.

Erovuorossa olleista jatkokauden sai- vat **Katariina Haigh, Paul Nouro ja Martti Suomela**. Hallituksessa jatkavat **Juhani Aalto, Juhana Heikonen, Olavi Kailari, Saku Lehtinen, Anssi Ticklén, Hannu Sjöblom ja Mika Vesterinen**.

Yhdistyksen edellinen puheenjohtaja **Olavi Merikanto** ja varapuheenjohtaja **Pentti Vähäkuopus** eivät enää asettuneet ehdolle.

Hallitus piti järjestäytymiskokouksen 6. lokakuuta. Uusimaan uudeksi puheen- johtajaksi nousi diplomi-insinööri, exe- cutive MBA Juhani Aalto, 59, ja uudeksi varapuheenjohtajaksi maa- ja metsätie- teiden kandidaatti Paul Nouro, 56.

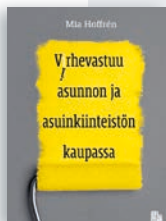
*”Tämä aiheuttaa huomattavia vaikeuksia vireillä oleville sähköautojen latauspistehankkeille.”*

Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** ARAn latausinfra-avustuksesta tiedotteessa 13.10.2021.





## KIRJAT



### VIRHEVASTUU ASUNNON JA ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA

Kirja pureutuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupan virhetilanteita koskeviin oikeussääntöihin. Käytännössä se selvittää, mitkä ovat

lain mukaisia virheperusteita, mitä virheistä seuraa ja miltä osin myyjä virheistä vastaa.

Myyjän virhevastuun lisäksi tarkastellaan kiinteistönvälitysliikkeen, aiemman omistajan ja kuntotarkastajan vastuuta.

Teoksen on kirjoittanut **Mia Hoffrén**.

*Alma Talent*



### TALO MAAILMAN REUNALLA

Kirja on kertomus Islannin syrjäisimpään kolkkaan muuttaneen perheen yllätyksellisestä arjesta.

Perheen äiti on kirjannut muistiin sattumuksia kaupunkilaisperheen vuodesta Länsivuonoilla, jossa asuu vain 6 000 ihmistä. Perheelle tulevat tutuiksi niin omintakeinen rakennustyyli kuin kylän mahtimiehet ja -naisetkin – puhumattakaan luonnon mahdista.

Teoksen on kirjoittanut **Satu Rämö**.

*WSOY*



### TAKTINEN NEUVOTTELU

Käytännönläheinen opas antaa työkaluja hankaliin neuvottelutilanteisiin: miten pärjätä haastavien ihmisten kanssa, rakentaa luottamus vaikeassa neuvottelussa ja pitää kiinni omista tavoitteistaan.

Pitkän poliisiuran tehneiden kirjoittajien opit toimivat myös arkielämän kohtaamisissa, vaikkapa taloyhtiön asukkaiden ongelmia ja kiistoja selvitellessä.

Teoksen ovat kirjoittaneet **Harri Gustafsberg** ja **Sami Sallinen**.

*Otava*



## Kiinteistönvälittäjät: Vahva markkinatilanne jatkuu

Suomen Kiinteistönvälittäjät ennustaa asuntomarkkinoiden jatkuvan selvästi edellisvuosia parempana. Kysyntää on erityisesti uusista rivi-, pari- ja omakotitaloista. Sen sijaan digitaaliset palvelut ovat ruuhkautuneet ja aiheuttavat harmia asunnonvaihtajille.

Kuluvasta vuodesta on tulossa 2000-luvun vilkkain asuntokaupapavuosi. Kiinteistönvälittäjien mukaan yli puolet välittäjistä ennustaa markkinan kiihtyvän talouden parantumisen myötä.

Tarjonta markkinoilla on lisääntynyt, mutta 2000-luvun taloista on edelleen kova pula. Asuntojen hintapyyntit ovat nousseet kysynnän myötä monin paikoin jo yli markkinahintojen, mikä osaltaan hiukan pidentää myyntiaikoja.

Asuntokaupassa on tehty viranomaisen johdolla suuria muutoksia prosessien digitalisoimiseksi, mutta palvelut ovat ruuhkaantuneet. Esimerkiksi Maanmittauslaitoksen sähköisen huoneistotietojärjestelmän omistuskirjausten sekä kiinteistöjen lainhuutojen kirjausten viiveet ovat keskimäärin lähes kuukauden.

## Huoneistotietojärjestelmästä tarjolla koulutusta

Maanmittauslaitos järjestää marras- ja joulukuussa verkkokoulutuksia osakeluettelon siirrosta sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Koulutukset on suunnattu taloyhtiöille, jotka eivät siirrä taloyhtiön tietoja isännöintijärjestelmästä. Tilaisuuksissa käydään läpi, mitä taloyhtiön on tehtävä ennen osakeluettelon siirtoa ja esitellään kohta kohdalta, miten osakeluettelon siirto-palvelua käytetään. Lisäksi koulutuksessa kerrataan, miten siirto vaikuttaa taloyhtiön ja osakkaiden toimintaan. Ajankohdat ja ilmoittautuminen ovat osoitteessa [www.osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat](http://www.osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat).

## Tutkimustulokset

# 45

**neliömetriä huoneistoalaa on keskimäärin omistus-asunnossa asuvalla asutokunnalla henkeä kohti.**

Lue lisää verkosta!

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

# 33

**neliömetriä huoneistoalaa on keskimäärin vuokra-asunnossa asuvalla asutokunnalla henkeä kohti.**

Lue lisää verkosta!

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

## Kerrostaloasuntoja liki puolet kaikista asunnoista

Suomessa oli viime vuoden lopussa noin 3,1 miljoonaa asuntoa, joista vajaat puolet oli kerrostaloasuntoja, käy ilmi Tilastokeskuksen Asunnot ja asuinolot -katsauksesta. Yleisin huoneistotyyppi on kaksio.

Viime vuoden lopussa kerrostaloasuntoja oli 47 prosenttia kaikista Suomen asunnoista eli noin 1 468 000. Rivitaloja puolestaan oli vuoden 2020 lopussa 420 000.

Kaikkiaan vuoden 2020 lopussa Suomessa oli noin 3 124 000 asuntoa, joista vailla vakinaisia asukkaita oli noin 358 000 asuntoa. Edellisestä vuodesta asutokanta kasvoi 49 000 asunnolla. Vuodesta 1990 asutokanta on kasvanut 931 000 asunnolla eli keskimäärin 31 000 asunnolla vuosittain.

Asutokannan kasvu on hidastunut edellisistä vuosikymmenistä. Eniten asuntoja rakennettiin 1970- ja 1980-luvuilla. Asuntorakentaminen on keskittynyt kaupunkimaisiin kuntiin. Vuosina 1995-2020 valmisteista asunnoista 80 prosenttia sijaitsee kaupunkimaisissa kunnissa.

Viime vuoden aikana omakoti- ja paritaloasuntoja valmistui 6 300, rivitaloasuntoja 2 900 ja kerrostaloasuntoja 26 300. Pääkaupunkiseudulle valmistui noin 13 100 uutta asuntoa, joista kerrostaloasuntoja oli 11 300. Pääkaupunkiseudun uusista kerrostaloasunnoista 65 prosenttia oli vuokra-asuntoina.

Asuntojen keskipinta-alassa oli suuria eroja. Viime vuonna asunnon keskimääräinen huoneistoala oli 79,4 neliömetriä. Yksioiden keskipinta-ala oli 34, kaksioiden 54 sekä kolmen huoneen ja keittiön asuntojen puolestaan 79 neliötä.

Alle 30 neliön kokoisia asuntoja oli 145 000. Toisaalta vain 27 prosenttia asunnoista oli pinta-alaltaan sata neliömetriä tai enemmän. Yhden huoneen ja keittiön tai keittokomeron huoneistoja oli 481 000 eli 15 prosenttia asutokannasta. Yleisin huoneistotyyppi oli kaksio. Kaikkiaan kaksioita (kahden huoneen ja keittiön tai keittokomeron huoneistot) oli 938 000 eli 30 prosenttia koko asutokannasta.

Viime vuonna yli kolmekerroksisia kerrostaloja oli noin 26 500, joista 2 200 oli hissittömiä rakennuksia. Yli kolmekerroksisissa hissittömissä kerrostaloissa oli asuntoja noin 64 000. Tasan kolmekerroksisissa taloissa hissi oli vielä harvinaisempi. Kolmekerroksisissa rakennuksissa olevista 355 000 asunnosta oli 24 prosenttia talossa, jossa oli hissi.

Lähde: Asunnot ja asuinolot 2020, Tilastokeskus

## Asuntojen keskipinta-alassa oli suuria eroja.

ASUNTO OY KIVIKENNO



TÄÄLLÄ KUITENKIN TAPETIT REPSOTTAA, PATTERIT EIVÄT LÄMPIÄ, IKKUNOISTA VETÄÄ, ILMANVAIHTO EI TOIMI. OH.



MAINOKSESSA TOSIN VÄHETETIIN, ETTÄ ASUNTO OLISI UUDENVEROISESSA KUNNOSSA.



## Anna palautetta

**FACEBOOKISSA:**

@Suomen.Kiinteistolehti

**INSTAGRAMISSA:**

@suomen\_kiinteistolehti

**VERKOSSA:**

[www.kiinteistolehti.fi/palaute](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute)

**SÄHKÖPOSTITSE:**

[kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi](mailto:kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi)





## If: Rotista yhä useammin vahinkoja

Voimakkaasti kasvaneeseen rotta- ja hiiriongelmaan tarvitaan entistä useammin ammattilaisen torjunta-apua, kertovat vakuutusyhtiö Ifin tilastot. Myös tuhoeläinten rakennuksille aiheuttamat kalliit vahingot ovat lisääntyneet rajusti.

Kotitalouksien rottahavaintoja ilmoitettiin Ifiin viime vuonna jopa 150 prosenttia edellisvuotta enemmän. Koronapandemia hiljensi keskusta-alueet, eikä ravintoloiden ruokajätettä ollut enää tarjolla entiseen tapaan. Rottia houkutti siirtyminen ravinnon perässä asuinalueille, kun ihmiset viettivät aiempaa enemmän aikaa kotona.

Ifistä kerrotaan, että tuhoeläimistä etenkin rottien talon rakenteille aiheuttamat vahingot ovat olleet viime vuosina voimakkaassa kasvussa. Vahingot ovat myös entistä laajempia.

- Tuhot voivat kasvaa mittaviksi, kun jyrsijät pääsevät nakertamaan omassa rauhassa rakenteita ja putkia aiheuttaen vahinkoa talolle. Kustannuksiltaan yli 10 000 euron jyrsijävahingot eivät ole tavattomia, kertoo omaisuusvakuutusten tuotepäällikkö **Laura Utunen**.

## Korkosuojaus kiinnostaa lainanottajia

Korkosuojauksien määrä on noussut korona-aikana ennätystasolle, mutta lyhennysvapaat ovat palautuneet jo pandemiaa edeltäneelle tasolle, kertoo Danske Bank.

Korkosuojauksien ottaminen asuntolainaan on kasvanut läpi korona-ajan, kertoo Danske Bankin tilastot. Tällä erää yli 40 prosenttiin uusista asuntolainoista otetaan korkosuojaus.

Viime vuosien aikana matalimmillaan lainojen suojaaminen korkojen nousun varalta oli vuonna 2018, jolloin suojauksia uusiin lainoihin otettiin reiluun 10 prosenttiin lainoista. Viime vuonna osuus nousi 35 prosenttiin, mikä on sama taso kuin vuonna 2016.

Lyhennysvapaiden määrä nousi koronakriisin alkamisen myötä voimakkaasti. Korkeimmillaan lähes 14 prosenttia lainoista oli lyhennysvapaalla, mutta tätä nykyä taso on pudonnut alle koronaa edeltäneen tason.

## Isännöintikoulutuksille uusia nimiä

Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen tutkintojen nimiä on muutettu. Loka-kuusta alkaen isännöintialan koulutusten uudet tutkintonimet ovat ylempi ammatti-isännöinnin tutkinto (AIT) ja isännöinnin jatkotutkinto (ITS). Isännöinnin ammattitutkinto (IAT) ja isännöinnin erikoisammattitutkinto (IEAT) säilyvät ennallaan.

# Huolehdimme.

# Taloyhtiönne

# arjesta.



**Isännöinti, tekninen isännöinti, manageeraus, kiinteistökirjanpito ja vuokravälityspalvelut**



**Helsinki, Vantaa, Nurmijärvi, Turku, Tampere, Jyväskylä, Oulu, Kuusamo ja Rovaniemi**



**Yli 300 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla**

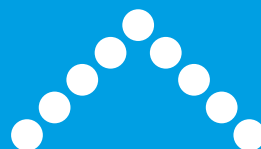


**Jo 44 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu: Pienten taloyhtiöiden isännöintipalvelut**

**Tilaa etäyhtiökokous-opas:  
[kiinteistotahkola.fi/opas](http://kiinteistotahkola.fi/opas)**



**KIINTEISTÖTAHKOLA**

## Taloyhtiön vuosikello

### Joulukuu

Joulukuussa hallitus vahvistaa seuraavan vuoden korjausohjelman ja tutustuu taloyhtiölle ilmoitettuihin sopimushintojen korotuksiin.

Kiinteistönhoidossa aloitetaan viimeistään tässä vaiheessa liukkaudentorjunta ja lumityöt. Asukkaille on hyvä jakaa tiedote, jossa muistutetaan paloturvallisuudesta sekä joulunajan ja uudenvuoden jätteiden lajittelusta.

#### Hallinto

- Vahvistetaan seuraavan vuoden korjausohjelma.
- Käydään läpi taloyhtiön sopimukset ja niihin liittyvät yhtiölle ilmoitetut hinnankorotukset. Tärkeimpiä ovat isännöinti- ja huoltosopimukset.
- Hallituksen tulee pohtia, hyväksytäänkö korotukset.

#### Kiinteistönhoito

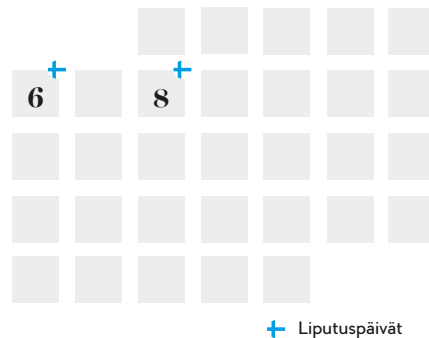
##### Ulkotyöt

- Aloitetaan liukkaudentorjunta (ellei sitä ole aloitettu jo) sekä lumityöt.
- Jos lunta on ehtinyt sataa paljon, seurataan katon lumikuormaa ja jääpuikkojen muodostumista. Tilataan tarvittaessa lumenpudotus ammattilaiselta.

##### Sisätyöt

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

### Joulukuu



#### Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille joulumuistio eli asukastiedote, jossa muistutetaan

- joulunajan ja uuden vuoden paloturvallisuudesta (erityisesti kynttilöiden polttaminen)
- joulunajan ja uudenvuoden jätteiden oikeaoppisesta lajittelusta (joulukuuset, kinkun paistorasvat, lahjapaperit ja -pakkaukset sekä raketit ja uuden vuoden tinat).

#### Liputuspäivät

- 6.12. Itsenäisyyspäivä
- 8.12. Jean Sibeliuksen päivä, suomalaisen musiikin päivä



KIINTEISTÖALAN  
LUOTETTAVAT  
ASiantuntijat

Isäntänä toimii:

KIINTEISTÖ-  
MEDIA



ASIANAJOTOIMISTO  
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA







## Kattoikkunat tasakatoille

Velux tuo markkinoille uutuusvalikoiman lasisia kattoikkunoita tasakatoille. Tasainen tai kaareva lasi yltää reunoihin ja kulmiin asti, minkä ansiosta asuntoihin pääsee enemmän päivänvaloa kuin edellisen sukupolven tasakattoikkunoissa.

Ikkunat ovat energiatehokkaita ja niissä on optimaalinen lämmöneristys ThermoTechnology™ EPS -eristyksen ja lasitusyksikön matalan sijoituksen ansiosta. Lisäksi kaksi- ja kolmilasinen muotoilu vaimentaa ääntä. Sisäpuolella oleva laminoitu lasi kestää hyvin voimakkaita iskuja. Ulompi lasi on karkaistu, minkä ansiosta kattoikkuna kestää kovimmissakin sääolosuhteissa. Takuu 10 vuotta.

*velux.fi*

## Kohti älykkäämpää lämmitystä



SiMAP OptiControl™ -järjestelmä mahdollistaa langattomilla älypatterimostaateilla uuden laatutason vesikiertoisella keskuslämmityksellä varustetun kiinteistön lämmittämisessä ja ylläpidossa. Asumismukavuutta lisää mahdollisuus huonekohtaiseen lämpötilan etähallintaan. Kustannussäästöjä syntyy, kun ylläpito- ja lämmitys on keskitettyä.

vältytään ja huolto pystytään kohdentamaan. Asennus ei edellytä kaapelointeja tai verkon tasapainotusta. Tarkka säädettävyyden luo edellytyksiä energian kulutuksen ja päästöjen optimoinnille ja kysyntäjoustolle.

*simap.fi*



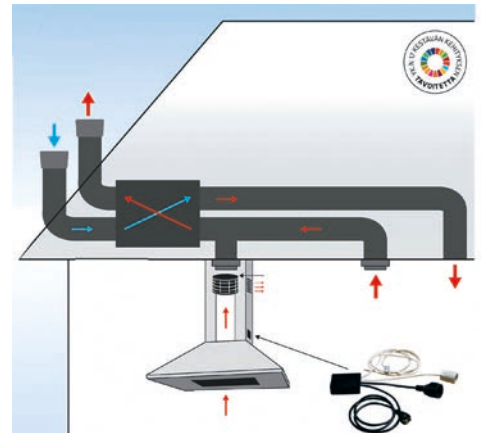
## Ilmanvaihtoratkaisu säästää energiaa ja parantaa sisäilmaa

Tanskalainen Thermex Scandinavia A/S on kehittänyt uuden ilmanvaihtoteknisen ratkaisun, Plasmex-hybridin. Siinä liesituulettimen läpi kulkeva ilma suodatetaan ensin rasvasuodattimen

ja sen jälkeen sähköstaattisen aktiivihiiisuodattimen kautta takaisin huonetilaan. Näin jokainen asunto saa yksilöllisen ilmanvaihtoratkaisun. Hajautetussa ilmanvaihtojärjestelmässä ei tarvita erillistä ilmanvaihtokanavaa katon kautta, mikä lisää huoneistojen äänieristystä ja

paloturvallisuutta. Plasmex®-suodattimen käyttöikä on jopa 10 vuotta ja puhdistuskyky 96,5 %.

*thermex.fi*



## Putkien paikat selville



Viemäriputkien etsiminen paikantimella on aiemmin ollut hankalaa: monia toimia on vaadittu ennen kamerapään paikantamista. Kahden ympärisäteilevän antennin avulla M12™-paikannin tarjoaa tarkan paikannuksen. Laitteen näytöllä näkyvä suuntanuoli osoittaa kamerapään sijainnin välittömästi. Paikantimessa on 4,3 tuuman värillinen LCD-näyttö, josta lukemat näkyvät helposti myös suorassa auringonvalossa. Laite on varustettu iskuja kestäväällä näytöllä, kumisuojuksella ja tiivistetyllä akkukotelon kannella. Red Lithium™ 2,0 Ah -akun käyttöaika on yli 13 tuntia ja latausaika alle 30 minuuttia.

*milwaukeeetool.fi*

# DNA Netti taloyhtiölle on edullisin ja helpoin tapa hankkia TV- ja laajakaistapalvelut

Meillä isännöitsijä saa käyttöönsä paikallisen oman alueensa tuntevan yhteyshenkilön sekä DNA:n oman taloyhtiöpalvelun. Maksuton taloyhtiöpalvelumme on isännöitsijän käytössä kaikissa asioissa myös liittymisen jälkeen. Taloyhtiösopimus takaa kiinteistölle turvalliset, luotettavat ja nopeat yhteydet. Tarjoamme isännöitsijän käyttöön myös muita arkea helpottavia kiinteistönhoitoon ja asukasviestintään tarkoitettuja palveluita.

Yksilöllisesti eri tarpeisiin mukautuva **DNA Netti taloyhtiölle** tuo toimivat peruspalvelut erittäin edullisesti kaikille asukkaille. Samalla paljon nettiä käyttävillä asukkailla on mahdollisuus hankkia lisää nopeutta, jopa puolet tavallisia laajakaistaliittymiä edullisemmin.

Me autamme valitsemaan taloyhtiön jokaisen asukkaan omaan arkeen parhaiten sopivan liittymän sekä kaikki tarvittavat laitteet, joilla netti toimii varmasti kodin kaikissa huoneissa ja kaikilla laitteilla.

# 95%

taloyhtiö-  
päättäjistä  
suosittelisi  
**DNA Nettiä**  
taloyhtiöille\*

\*DNA:n tekemä kysely  
isännöitsijöille ja hallitusten  
puheenjohtajille 2021

Tutustu  
palveluihimme:  
[dna.fi/isannoitsijat](https://dna.fi/isannoitsijat)

**DNA**

## Talvikausi alkaa, onko taloyhtiössänne lämmitystietämys kunnossa?

Lämmitys on kerrostalokiinteistön suurin hoitokulu. Siksi kaikkien taloyhtiön päättäjien, osakkaiden ja asukkaiden olisi hyvä perehtyä siihen, miten lämmitys toimii, millaisia vikatilanteita voi esiintyä ja miten kustannuksia voi kohtuullistaa.

Tilaa maksuton opas ja opi perusasiat lämmityksestä! Lämmityksen ABC on napakka opas kaukolämpöä käyttäville kerrostaloille. Se sisältää sopivasti tekniikkaa ja lisäksi paljon vinkkejä vikatilanteisiin, säätöihin sekä kulutuksen pienentämiseen.



Tilaa maksuton opas osoitteesta [wattinen.fi/abc](https://wattinen.fi/abc)

**Wattinen**  
DNA:Ita



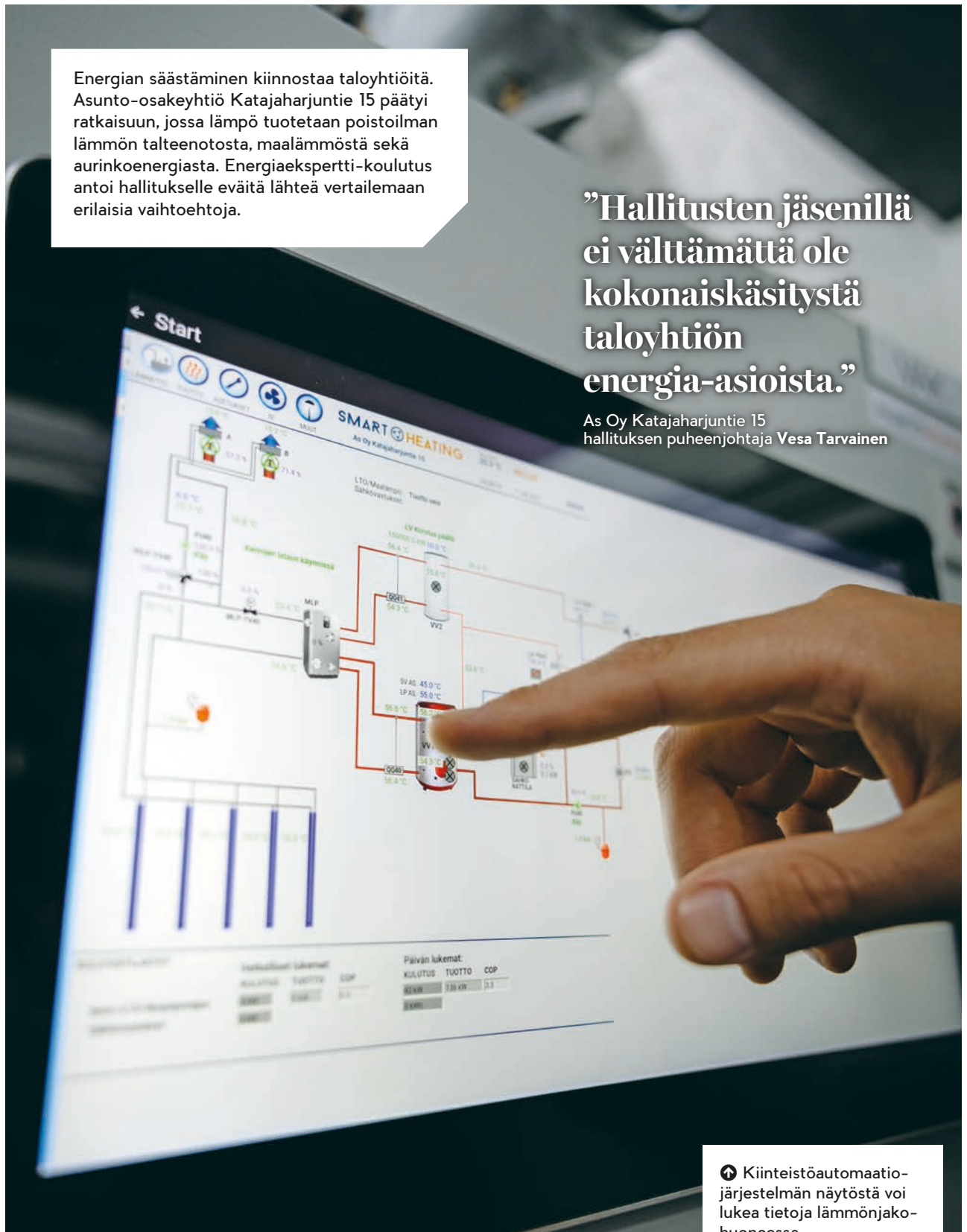
# Energiaremontti

Vanhan järjestelmän uusiminen pienentää hiilijalanjälkeä ja säästää kustannuksia.

Energian säästäminen kiinnostaa taloyhtiötä. Asunto-osakeyhtiö Katajaharjuntie 15 päätyi ratkaisuun, jossa lämpö tuotetaan poistoilman lämmön talteenotosta, maalämmöstä sekä aurinkoenergiasta. Energiaekspertti-koulutus antoi hallitukselle eväitä lähteä vertailemaan erilaisia vaihtoehtoja.

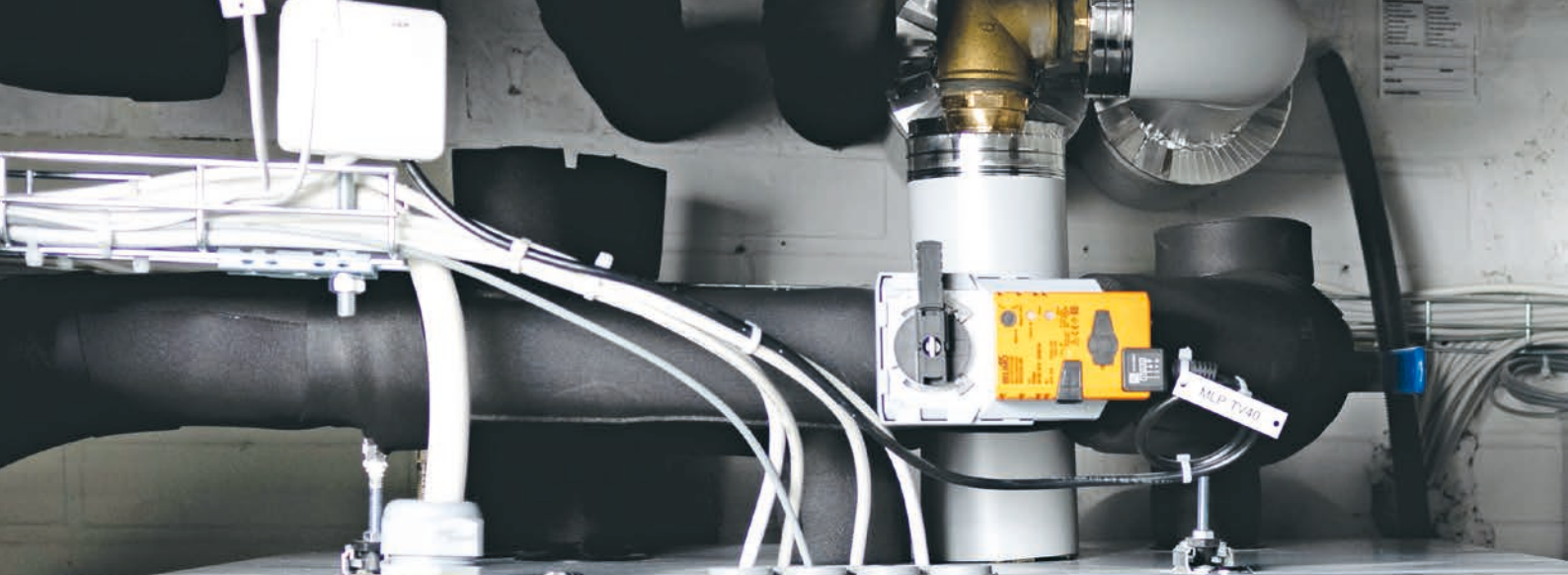
**”Hallitusten jäsenillä ei välttämättä ole kokonaiskäsitystä taloyhtiön energia-asioista.”**

As Oy Katajaharjuntie 15  
hallituksen puheenjohtaja Vesa Tarvainen



👉 Kiinteistöautomaatiojärjestelmän näytöstä voi lukea tietoja lämmönjakohuoneesta.

Kuva: Pekka Rousi



MLP



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

*Kiinteistölehti jatkaa  
energiaremonttien esittelyä:  
helsinkiläinen As Oy  
Katajaharjuntie 15 vaihtoi  
kaukolämmön usean  
energialähteen yhdistelmään.*

# *Uusi lämmitysjärjestelmä* **TUO SÄÄSTÖJÄ**



🔌 Taloyhtiön puheenjohtaja Vesa Tarvainen sanoo, että uusi energiajärjestelmä toimii hyvin: lämmintä käyttövetettä on riittänyt ja lämpöä saatu.



**K**atajajarjun alue sijaitsee Helsingin Lauttasaareissa ja rajautuu idyllisesti mereen. Katajajarjuntie 15 on vuonna 1969 valmistunut nelikerroksinen kerrostalo, jossa on jo kokemusta isoista remonteista.

Taloyhtiön puheenjohtaja **Vesa Tarvainen** kertoo, että kokemuksista on ollut hyötyä vastikään valmistuneessa energiaremontissa.

– Takana on onnistunut linjasaneeraus kymmenisen vuotta sitten sekä katto- ja julkisivuremontti pari vuotta sitten. Myös sähköautojen latauspiste ja pihan asfaltointi tonttiviljemäreineen tehtiin viime kesänä. Hallituksen oli helpompi lähteä suunnittelemaan kaukolämmöstä luopumista, kun meillä oli taloyhtiön asukkaiden luottamus aiemmista hankkeista, sanoo Tarvainen.

Energiaremontti aloitettiin vuodenvaihteessa, ja järjestelmä otettiin käyttöön maaliskuussa. Kaikki viimeistelyt valmistuivat toukokuussa. Lämmitysjärjestelmän toimittajaksi valikoitui Smart Heating Oy.

– Mietimme julkisivuremontin jälkeen kokonaisuutena taloyhtiön energiaratkaisua. Halusimme, että talo toimii hyvin ja tehokkaasti. Siksi sähkönsyöttö, sähköautojen lataus ja lämmitys mietittiin yhtenä kokonaisuutena, vaikka autojen latauspiste-projekti toteutettiin ensin.

Tarvainen vinkkaa, että taloyhtiössä kannattaa olla tarkkana maalämpötarjousten kanssa, sillä osa

tarjoaa järjestelmästä vain yhtä palikkaa, kun taas toiset koko energiapakettia optimoidulla energiankulutuksella.

## Vertailu kannattaa

Hallitus päätyi esittämään ratkaisua, jossa kaukolämmön sijasta lämpö tuotettaisiin poistoilman lämmön talteenotosta, maalämmöstä sekä aurinkoenergiasta.

– Tämä oli meidän ikäiselle ja kokoiselle taloyhtiölle sopiva ja taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Rivitalolle tai isommalle kerrostalolle ratkaisu ei olisi välttämättä sopinut, Tarvainen kertoo.

Hän teki vertailulaskelmat eri vaihtoehtojen välillä.

– Meillä oli tilanne, että joka tapauksessa jotain energiaremonttia piti tehdä: poistopuhaltimet olisi pitänyt uusia samoin kuin kaukolämmön lämmönvaihdin. Olimme yksimielisiä siitä, että emme halua enää päästää lämmitettyä huoneilmaa suoraan harakoille, vaan tarvitsemme paremman systeemin.

Tarvainen kävi ennen energiaremonttia HSY:n Ilmastoinfon maksuttoman energiaeksperttikoulutuksen.

– Sitä voin kyllä suositella kaikille taloyhtiöiden hallitusten jäsenille. Koulutuksen jälkeen ymmärsin, miten taloyhtiön energiajärjestelmä toimii kokonaisuutena ja osasin vertailla eri toimijoiden antamia tietoja ja tarjouksia energiaratkaisuista taloyhtiön pitkän tähtäimen näkökulmasta.

Tarvainen kiteyttää, että ilman kurssin käymistä hän olisi ollut niin sanotusti ”vietävissä”.

– Hallitusten jäsenillä ei välttämättä ole kokonais käsitystä taloyhtiön energia-asioista. Ilman parempaa tietoa meilläkin olisi todennäköisesti vain uusittu poistopuhaltimet ja lämmönvaihdin ja pysytty kaukolämmössä.

Tarvaisen mukaan taloyhtiöissä kannattaa selvittää ennakkoluulottomasti vaihtoehtoja, mitä oman taloyhtiön kehittämiseksi voisi tehdä.

– Usein vanhoilla taloyhtiöillä on parannettavaa muun muassa päästöjen, lämmityskulujen ja kulutuksen suhteen. Ensimmäistä esitettyä mielipidettä ei kuitenkaan kannata nielaista sellaisenaan, vaan ottaa selvää jo ennen kuin mikään laite on rikki, että mikä omalla taloyhtiöllä toimii.

## Huoleton ratkaisu

Katon lämmön talteenoton kahden poistoilmapuhaltimen kautta kulkee liuoslinjat lämpöpumpulle, josta lämpö johdetaan käyttöveteen ja pattereihin. Lisäksi on johdettu linjat maalämpökaivoihin. Kesällä kertyvää lämpöä saadaan varastoitua kaivoihin, joista sitä voidaan purkaa kylmien säiden saapuessa.

Uusi sähköpääkeskus rakennettiin vanhaan öljylämmityshuoneeseen. Sisällä on runsaasti tilaa. Seinällä



➡ Auringon tuottama sähkö johdetaan tähän invertteriin vasemmalla puolella sijaitsevia johtoja pitkin, ja oikealta puolelta sähkö jatkaa järjestelmässä eteenpäin.



**”Halusimme,  
että talo toimii  
hyvin ja  
tehokkaasti.”**



🔌 Uudessa sähkökeskuksessa sijaitsee pääkeskus, kiinteistökeskus sekä varaajia.

sijaitsee pienen television kokoinen invertteri, johon tulee vasenta puolta johdot katon 44 aurinkopaneelisti.

– Invertteriä ei tarvitse käydä vahtimassa, se toimii itsenäisesti. Koko järjestelmän kannalta aurinkoenergia ei ole se kriittinen osa, vaan tärkeintä kokonaisuudessa on poistoilman lämmön talteenotto, kertoo Tarvainen.

Poistoilmapuhaltimien arvoja voi seurata puhelimella. Tarvainen näyttää, että jutuntekohetkellä kauniina kesäpäivänä 25-asteisesta poistoilmasta puhalletaan lämmön talteenoton jälkeen taivaalle 15-asteista ilmaa.

– Talvikaudella lämpöä otetaan vieläkin enemmän takaisin lämmityskäyttöön.

Maakaivoja on yhteensä viisi, mutta niiden sijaintia ei voisi arvata tuuheaan nurmipeitteen alta. Sitä varten talon sokkeliin on kiinnitetty pienet pyöreät lätkät, joiden tiedoista voi lukea kaivojen ja putkien paikat. Periaatteessa vain kokoojakaivon kansi kertoo maalämpöratkaisun olemassaolosta.

➡ Näistä sokkeliin kiinnitetyistä infolätkistä voi lukea maalämpökaivojen ja -putkien paikat.



Käymme vielä lämpöpumppuhuoneessa, jossa VAK-kiinteistöautomaatiojärjestelmän näytöltä voi lukea tietoja.

– Järjestelmä toimii itseksensä. Olemme tehneet toimittajan kanssa huoltosopimuksen, ja jos kaikki toimii kuten pitää, sen edustajat käyvät lämpöpumppulla kerran vuodessa tekemässä tarkistukset sekä pesemässä katon lämmön talteenoton patterit.

Mikäli järjestelmä tekisi hälytyksen jonkin viikatilanteen vuoksi, myös silloin huollosta vastaavat hoitavat asian.

## Säästöt ja järki

Tarvainen kertoo, että valittuun ratkaisuun päädyttiin pitkän aikavälin hyötyjen vuoksi.

– Järjestelmän toimittaja oli sitoutunut optimointiin, jossa saamme kaikki saatavilla olevat tehot irti ja näin eniten hyötyä.

Energian säästön ja hiilijalanjäljen pienenemisen lisäksi taloyhtiö on hyötynyt rahallisesti.

– Jos hyötyjä miettii ihan taloudelliselta kannalta, noin neljässä kuukaudessa remontin valmistumisesta olemme säästäneet reilut 4 600 euroa. Olemme käyttäneet lämmitykseen remontin jälkeen 1 569 euroa, kun vanhassa järjestelmässä summa olisi ollut 6 200 euroa.

Ja säästöt tietysti jatkuvat. Energiaremontin kokonaisbudjetti oli 300 000 euroa, ja hankkeeseen saatiin myös tukea ARAlta. Summaan sisältyy maalämpöjärjestelmä, lämmön talteenotto, aurinkopaneelit, valvonta ja sähkökeskukset



➡ Nykyisessä lämmönjakohuoneessa sijaitsi kaukolämmön lämmönvaihdin, mistä nämä putken päät ovat jääneet muistoksi.



– Olemme siitä onnellisessa asemassa, että taloyhtiömme sijaitsee arvoalueella, ja meidän oli helppo saada pankkilainaa. Maksamme lainaa takaisin vastikkeessa.

Vesa Tarvainen sanoo, että taloyhtiön hallituksessa osataan käyttää maalaisjärkeä.

– Tulemme hyvin toimeen keskenämme, ja meillä on melko pitkälle vakiintuneet toimintamuodot. Tämä auttaa päätöksiä tehdessä. Lisäksi osaamme mielestämme kunnioittaa rakennusta sekä taloyhtiön asukkaita, Tarvainen muotoilee.

Itse energiaremontin aikana ei tullut vastaan erityisen haastavia asioita. Yksi tähän vaikuttanut tekijä oli varmasti se, että taloyhtiö palkkasi valvojan remontin toteutukseen, mikä oli toimiva ratkaisu, sillä näin hallituksen jäsenten ei tarvinnut sukeltaa kovin syvälle sähkö- ja LVI-tekniikkaan.

– Haasteet liittyivät enemmän hankkeen valmisteluun, sillä siinä vaiheessa oli paljon selvitettävää asioita. Lisäksi meidän piti olla ennakkoluulottomia eri vaihtoehtojen suhteen ja osata perustella kaukolämmöstä pois siirtymisen hyödyt.

Seuraavaksi Katajaharjuntie 15:ssä ryhdytään uudistamaan pihaa, joka on jo nyt vihreä ja siisti. Suunta on aina parempaan päin. ☘

## Taloyhtiö on hyötynyt rahallisesti.

### Taloyhtiöklubista kontakteja ja tietoa

Taloyhtiöklubi on alueen taloyhtiöiden aktiivinen yhteistyöfoorumi, josta löytää myös hyviä kontakteja, kuten Katajaharjuntie 15:ssä kävi.

Taloyhtiön puheenjohtaja Vesa Tarvainen kertoo, että alun perin hän törmäsi taloyhtiön lopulta valitseman energiajärjestelmätoimittajan nimeen taloyhtiöklubin kautta.

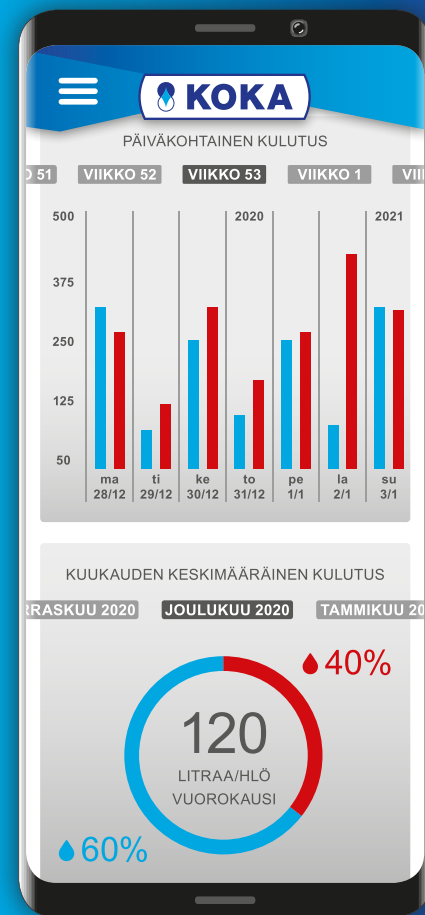
– HSY:n energiaekspertti-kurssin vetäjä **Jarkko Hintsala** oli vierailmassa taloyhtiöklubilla. Ilmoittauduin kurssille, ja sen viimeisellä kerralla valitsemamme urakoitsija oli esittelemässä omaa tarjomaansa.

Klubi kokoontuu noin kerran parissa kuukaudessa. Tilaisuudessa on aina eri teema, josta ulkopuolinen puhuja käy pitämässä alustuksen. Katajaharjun alueen taloyhtiöklubissa on vierailut esimerkiksi Helenin edustaja, yhteiskäyttöautoista kertova taho, maalämpötoimijoita sekä kaupungin kaavoituksen edustaja.

– Suurimmasta osasta alueen taloyhtiöiden hallituksista on aina edustus paikalla. Klubin tilaisuudet ovat hyödyllisiä ja siellä on mielenkiintoisia aiheita.

Taloyhtiöklubeja toimii jo eri puolilla Helsinkiä sekä Espoossa ja Vantaalla. Klubista saadaan yhteistyövoimaa, ja alueen kiinteistöjen kehittämisestä tulee tavoitteellista. Taloyhtiöklubissa on aina ulkopuolinen koordinoija, mutta toiminnasta päättävät taloyhtiöt itse.

# ONKO TALOYHTIÖNNE AJAN TASALLA?



**Helppokäyttöiset  
vedenmittaus-  
järjestelmämme  
täyttävät uuden  
lain vaatimukset**



010 286 2000 [www.koka.fi](http://www.koka.fi)

# Kaukolämpö kallistuu,

Kaukolämmön hinta on kallistunut monessa kunnassa vuoden takaiseen verrattuna. Mitä kaukolämpöä käyttävä taloyhtiö voi tehdä pienentääkseen kulutustaan? Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija **Arto Kempainen** antaa käytännön vinkkejä.

## 1. Seuraa huonelämpötiloja

Huonelämpötilojen seuranta kertoo, toimiiko lämmitysjärjestelmä oikein ja kustannus-  
tehokkaasti.



Asuntojen lämpötilaksi tulisi riittää enintään 21–22 astetta. Kun lämmitysjärjestelmä toimii oikein, tulisi kaikissa huoneistoissa olla tasainen lämpötila ulkolämpötilasta riippumatta.

Vesikiertoisen patterilämmitysjärjestelmän venttiilien ja termostaattien tekniset käyttöiät ovat noin 15–20 vuotta. Kaukolämmön lämpökeskuksen käyttöikäkin pidetään noin 20–25 vuotta.

Pelkkä lämmönlähteen vaihtaminen vaikkapa maalämpöön ei korjaa lämmitysjärjestelmässä olevia vikoja ja puutteita, joita järjestelmään tulee varmasti teknisen elinkaarensa päässä.

## 2. Päivitä asuntojen termostaatit

Termostaatin tehtävänä on tunnus-  
tella huonelämpötilaa ja reagoida  
muuttuviin sisäolosuhteisiin  
sitä, että huonelämpötila pysyy  
asetetussa arvossaan. Markki-  
noilla on älykkäitä termostaatteja,  
jotka mahdollistavat tarkemman  
huonelämpötilan säädön.



Älykäs säätöautomaatiikka  
ottaa huomioon niin asunto-  
jen lämpötilat kuin säämuu-  
tokset. Säätöjärjestelmä  
seuraa jatkuvasti sisälämpötilaa ja säätää läm-  
mistystä tarpeen mukaisesti sekä seuraa kulutusta.  
Älykäs lämmönsäätöautomaatiikka kuuluu nykyai-  
kaiseen lämmönjakokeskukseen, mutta vanhaankin  
järjestelmään sen voi hankkia lisäpalveluna.



# mitä taloyhtiö voi tehdä?

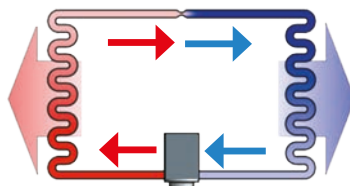
## 3. Uusi kaukolämmön-jakokeskus

Kaukolämmön lämmönjakokeskus siirtää kaukolämpöyhtiön vedestä lämmön taloyhtiön omaan lämmitysjärjestelmään siirtimien avulla. Lämmönjakokeskuksien teknii-kassa on tapahtunut kehitystä siten, että lämpö voidaan käyttää tehokkaammin hyväksi mm. välittökyt-kennällä ja älykkäällä lämmönsäädöllä. Lisäksi siirtimeen on valittavissa mahdollisuus lisätä heti tai myöhemmin esimerkiksi poistoilmalämpö-pumppu, jolloin puhutaan hybridijärjestelmästä.



## 4. Kaukolämpöä voi täydentää

Hybridi-lämmönjako-keskukseen voi liittää eri lämmönlähteitä, jotka täydentävät kaukoläm-pöä. Yksi hyvä ratkaisu on poistoilmalämpö-pumppu eli PILP. Poistoilmasta otetaan lämpöä talteen koneellisesta poistoilmanvaihdesta ja käytetään saatu lämpö hyödyksi lämpökes-kuksessa. Poistoilmassa on tarjolla kesät talvet huonelämpöistä ilmaa, jonka lämpöenergia karkaa hukkaan, ellei sitä oteta talteen.



## 5. Tehosta nykyistä järjestelmää

Erilaisia vaihtoehtoja on hyvin tarjolla myös kaukolämmitettyyn taloyhtiöön. Lämmitys-lähdettä ei välttämättä tarvitse vaihtaa, vaan nykyistä järjestelmää voidaan tehostaa ja jalostaa järkevämmäk-si. Nykyisen järjestelmän tehosta-minen on helpoin ja nopein tapa leikata ylimääräistä kulutusta ja saada säästöpotentiali käyttöön.



*Tuuli- ja aurinkovoimaa vauhdittaa positiivinen vire. Tukien avulla investointeja voi kuolettaa jopa alle viidessä vuodessa.*

# AURINKOVOIMALOISTA JA LÄHIENERGIASTA HITTTITUOTE

**A**rvioiden mukaan pieniä aurinkovoimaloita on Suomessa jo yli 30 000. Ennen näkemätöntä hankintabuumia ryydittää paneeli- ja akkuvalmistajien keskinäinen hintakilpailu.

Haja-asutusalueilla toimivan Caruna Oy:n innovaatiopäällikkö **Antti Keskinen** katsoo, että tulevaisuudessa energiavarastot ovat ratkaisu paikallaan esimerkiksi sähköautojen pikalatauskohteissa. Teknologian hinnan tulisi Keskinen mielestä vielä laskea nykyisestä ennen kuin akkukäyttö voi kunnolla yleistyä.

Laskelmat ottavat huomioon tulevan laskutrendin akustojen hinnoissa. Lisäksi aurinko- tai tuulivoimalan asentamisesta tai ylläpidosta maksetun työkorvauksen perusteella myönnetään kotitalousvähennys.

## Älyä ja aurinkovoimaa

Latausjärjestelmä kannattaa rakentaa älykkääksi, kun siihen on mahdollisuus. Tällöin latausvirran suuruutta voidaan ohjata kiinteistön muun kuormituksen mukaan ja myös esimerkiksi sähkön hinnan ohjaamana, arvioi sähkötekniikan DI **Tuukka Heikkilä**.

Näissä arvioissa uudet aurinkovoimalat, joita rakennusten katoille nousee kuin sieniä sateella, vaihtovirtavarausjärjestelmineen ovat hyvä lisä sähköauton lataamiseen.

Aurinkovoimalan rakennus vaatii paitsi erityisesti tasavirta- ja ammattiosaamista myös mitoitusarkkuutta. Sähköturvallisuus tarkoittaa, että aurinkovoimala ja sähköauton lataus toteutetaan lakien ja standardien mukaan.

Sähköturvallisuutta on noudatettava, koska voltimääriltään korkeat AC-jännitteet on vaihtosuuntaajalla (usein autossa itsessään) muunnettava tasavirraksi. Yksi tulevaisuuden visio taas on, ettei autoihin laitettaisi omaa laturia, vaan tarjolle tulisi

tasavirtalatureita ja suoralataus. Tämä suosii juuri latausta varastoidulla tasavirralla.

Katsauksessaan uutistoimisto Bloomberg pitää kriittisenä kustannusrajana 50:tä dollaria (41:tä euroa) megawattitunnilta. Tällä suhteella aurinkovoimalainvestoinnit kuolettavat vauhdilla.

## Ylimitoituksen vaara

Mitä isomman järjestelmän hankkii, sitä halvempi se on tehoonsa nähden. Sen sijaan jos paneeleja onkin liikaa ja aurinkosähköä tulee paljon enemmän kuin mittataloudessa ehditään käyttää, sekin käy kalliiksi, varoittaa Savon ammattiopiston sähkö- ja automaatiotekniikan opettaja **Jorma Järvinen**.

– Ylimitoitus syö hyötysuhdetta ja tahti investoinnin kuoletuksessa kärsii. Tarvitaan mittatarkkuutta. Rakennettavan aurinkovoimalan mitoituksen ammattimainen ohjaus olisi tarpeellinen ja kannattava apu.

Jos aurinkosähkön käyttää itse, sen arvo on huomattavasti suurempi. Tällöin säästää paitsi sähköenergiasta, myös sähkön siirrosta ja veroista. Sähkön myynnistä heruu vähän: keskimäärin muutama sentti kilowattitunnilta.

Jos myynnin asemesta aurinkosähkö virtaa omaan käyttöön, muun ohessa esimerkiksi sähköauton lataukseen, ratkaisusta saatava rahallinen hyöty paranee. Ostoa korvatesa säästöä kertyy noin 13 senttiä kilowattitunnilta.

Sähkön pörssihinta heitteli helmikuussa yli 13,2 sentin lukemissa kilowattitunnilta. Suomessa vuoden piikki on 15 senttiä/kWh, mutta vuoden 2020 keskimääräinen pörssihinta oli noin sentin tunnilla.

Nyt 15:tä senttiä kilowattitunnilta käytetään standardina arvioitaessa sähköauton kulutusta. Kaavaa käyttäen sähköauton latauksen hinnaksi kertyy sadalle kilometrille noin 3 euroa.



⬆ Sähkö- ja automaatiotekniikan opettaja Jorma Järvinen tarkistaa aurinkovoimalan paneelien liittämistä Savon Ammattiopistolla.

Jos laskelmassa auton akun kapasiteetti on 60 kWh, sen lataus tyhjästä täyteen 11 kilowatin teholla on kuuden tunnin urakka.

Tosin akun kapasiteetin ollessa 100 kWh (esimerkiksi Tesla tai Audi e-tron), kuluttaa hienous 25 kWh/100 km, jolloin hinnaksi tulee 3,75 euroa satasella. Tämä ei päätä huimaa, mutta jos sekin on mahdollista ottaa omista virranlähteistä 16–25 ampeerin virransyötöllä, on se kotiinpäin.

### Kunnon arvoa lähien energiasta

Sähköauton noin kahdeksan kuukautta vuodesta jatkuva öinen lataaminen varastoidulla aurinkovoimalla tekee lähien energian kannattavan näköiseksi.

Paikkoja on pian viidestä kuuteen taloa kohti. Ampeerimitoitus tulee sähköomavaraisessa kerrostalossa jo naapurisovun nimissä mitoittaa niin isoksi, että yösaunojen sähkökiukaat ja autojen lataus voivat olla toiminnassa samanaikaisesti.

## Jos aurinkosähkön käyttää itse, sen arvo on suurempi.

Kerrostalossa tämä viimeistä akkuteknologiaa hyödyntävä massiivinen voimalahanke näyttäisi olevan kuin sampo, joka tekee ihmeitä sähkölaskuille. Lisäksi on syytä huomioda, että täydellä 100 kWh:n akulla voi ajaa Kuopiosta Helsinkiin (400 kilometriä). Mittausoptimointia tapahtuu jonkin verran varsinkin ranskalaismerkeillä.

Taas jos kaikkea aurinkopaneelien tuottamaa sähköä ei saada käytettyä talossa, se voidaan myydä sähköverkkoon. Tosin rahaa sähköenergiasta saa yleensä vähemmän kuin ostettaessa, pahimmillaan ei sitäkään. Näin pelkän invertterin hankinta-arvon kuoletus saattaa kestää 10–15 vuotta. ☒



KUKA?

**FRANS BERGMAN**  
*Asianajaja, asumisen  
ja rakentamisen juridiikan  
asiantuntija  
Lexia Asianajotoimisto*

## Taloyhtiön kiinteistöverot ja verotuspäätös kannattaa tarkistaa

**K**iinteistöveron merkityksen kasvaessa myös taloyhtiöissä on yhä enemmän alettu pohtia, onko yhtiön kiinteistöverotus toimitettu oikein perustein. Kiinteistöverotus toimitetaan pitkälti automatisoidusti ilman ihmistyötä. Kiinteistönomistajien onkin ensiarvoisen tärkeää varmistaa, ettei verotus sisällä vuotuista verotasoa perusteettomasti korottavia virheellisyyksiä.

Kiinteistövero on tekninen objektivero, joka määrätään vuosittain kiinteistön omistajalle kiinteistön teknisten ominaisuuksien perusteella. Koska kiinteistöverotuksessa sovellettava verotusarvo määritellään kirjanpidosta ja tulo- sekä muusta verotuksesta erillisen arvostamiskriteeristön perusteella, kiinteistöverotuksen haasteet liittyvät pitkälti arvostamisongelmaan. Verotusarvon laskennassa sovellettava arvostamiskriteeristö on vaikeaselkoinen ja monilta osin tulkinnanvarainen. Kuitenkin myös taloyhtiöissä voidaan muutamien yksinkertaisin toimenpitein selvittää ainakin, mitä virheriskejä verotuspäätös mahdollisesti sisältää.

Verotuspäätöksestä tulisi ensinnäkin varmistaa, että vero on tullut määräytyksi oikealle taholle. Käytännössä tämä tapahtuu tarkistamalla, että verotuspäätökselle on merkitty ainoastaan yhtiön suorassa omistuksessa olevat rakennukset ja maa-alueet. Erityisesti vuokramaalla toimivien taloyhtiöiden on tässä yhteydessä syytä erityiseen tarkkuuteen, sillä maapohjan, jolla rakennukset sijaitsevat, ei tule sisältyä yhtiön veropohjaan.

Seuraavaksi tulisi varmistaa, että verotus on toi-

mitettu oikealla veroprosentilla. Maapohjan osalta sovellettavaksi tulee yleinen kiinteistöveroprosentti, joka kiinteistön sijaintikunnasta riippuen asettuu välille 0,93–2,00 prosenttia. Asuinrakennusten osalta vero määrätään puolestaan alennetulla veroprosentilla, joka on 0,41–1,00 prosenttia.

Lopuksi verotuspäätöksestä tulisi selvittää kiinteistön arvostamistapa. Taloyhtiössä tulisi siten varmistaa ensinnäkin se, että rakennuksen käyttötarkoitukseksi on merkitty esimerkiksi ”asuinkerrostalo”. Mikäli rakennuksen nimi antaa aiheutta epäillä, että arvostaminen on voitu toimittaa virheellisesti, asia on syytä selvittää tarkemmin.

Lisäksi arvostamisen osalta on hyvä tarkistaa, että rakennuksen valmistumisvuosi on merkitty oikein. Mikäli rakennuksen valmistumisvuodeksi tai vaihtoehtoisesti ikäalennusten laskentavuodeksi on merkitty jokin muu kuin rakennuksen valmistumisvuosi, on syytä selvittää, mistä tämä voisi johtua. Mikäli tiedossa on, että rakennuksessa on suoritettu laajoja korjaus- tai perusparannustoimenpiteitä valmistumisen jälkeen, on myös syytä selvittää, kuinka nämä ovat tulleet huomioiduiksi kiinteistöverotuksessa.

Siitä huolimatta, että edellä kuvatut tarkistus-toimenpiteet eivät takaa verotuksen oikeellisuutta, niiden avulla kyetään monesti havaitsemaan ainakin oleelliset virheriskit. Mikäli tarkistuksen yhteydessä herää epäily verotuksen virheellisyydestä, mahdolliset virheet voidaan selvittää ja oikaista asiantuntijan avustuksella. ☒



**Kaikkeä ei voi ennustaa.  
Yhden asian voi.**

**Fortum Eko5 pitää kaukolämmön  
hinnan samana seuraavat 5 vuotta.**

Sopii taloyhtiölle, jossa  
muuttumattoman hinnan lisäksi  
arvostetaan täysin hiilivapaata lämpöä.

Lue lisää **fortum.fi/eko5**



**fortum**  
For a cleaner world

**PICOTE**  
VIEMÄRISUKITUS

**Viemäriremontit  
rakenteita rikkomatta**

Kiinteistöjen sisäpuolisen  
viemärisukituksen pioneeri  
ja innovaattori vuodesta  
2008 lähtien



250 kansainvälistä  
patenttia ja hyödyllisyys-  
mallia liittyen putkistojen  
saneeraukseen ja työkaluihin

044 500 2760

**www.picote.fi**

## Nimitykset

### Suomen Vuokranantajat



VTM **Hanna Isbom** aloitti yhteiskuntasuhdepäällikkönä 1.10.2021.

### A-Insinöörit



KTM, VTM **Henri Berg** on nimitetty uudeksi talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.10.2021 alkaen.

### Hartela Pirkanmaa Oy



**Hanna Marttila** on nimitetty vuodenvaihteessa perustettavan Hartela Pirkanmaa Oy:n toimitusjohtajaksi. Hän aloittaa 27.12.2021.

### KOVA ry

Tekniseksi johtajaksi on valittu rakennusinsinööri (AMK) **Sami Ylenius**. Hän aloittaa tehtävässään 1.1.2022.

### Assemblin Oy



AMK Insinööri **Jukka-Pekka Jäppinen** on nimitetty operatiiviseksi johtajaksi 9.6.2021 alkaen.



Pääkaupunkiseudun Talotekniikkaurakoinnin aluejohtajaksi on nimitetty AMK insinööri **Antti Pessa** 1.8.2021 alkaen.



AMK Insinööri **Roope Mutenia** on nimitetty Talotekniikkaurakointiin asennuspäälliköksi 1.8.2021 alkaen.



LVI-insinööri **Toni Helander** on nimitetty Talotekniikkaurakointiin LVI-projektipäälliköksi Turun toimipisteeseen 26.7.2021 alkaen.



Sähkötekniikko **Ari Hiitola** on nimitetty projektipäälliköksi Teknisten Palveluiden sähköyksikköön Helsingin toimipisteeseen 16.8.2021 alkaen.



Automaatioinsinööri **Tero Takala** on 6.9.2021 nimitetty Etähallinta- ja elinkaaripalveluihin energiamanageriksi Tampereen toimipisteeseen.

### Rakennuttajatoimisto HTJ Oy

**Samuli Virtala** on nimitetty aluejohtajaksi Talonrakentamisen Turun yksikköön 1.10.2021 alkaen.



# VALLOX ILMANVAIHTO

## Helppokäyttöisyyttä asukkaalle ja taloyhtiölle

Kotimaisten MyVallox-ilmanvaihtokoneiden sisäänrakennetut kosteus- ja hiilidioksidianturit huolehtivat ilmanvaihdon tehostuksesta tarpeen mukaisesti ja energiaa säästään. Etäohjaus helpottaa talotekniikasta huolehtivan arkea.



Vallox Out/in Vario seinäpuhallus- ja ilmanottolaite mahdollistaa huoneisto-kohtaisen ilmanvaihdon toteutuksen helposti myös vanhoihin kerrostaloihin.



# ESTERI KOMA

*Uusi tapa hoitaa pesulamaksut*

## ► Helppo käyttää

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

## ► Monipuolinen

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

## ► Käy koneeseen kuin koneeseen

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

## ► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.



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

Katso lisää [www.esteri.com](http://www.esteri.com) tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 050 533 0806

Kim Karling, 040 501 1235

Harri Karling, 0400 447 828

Kaakkois-Suomi

Petri Tulkki, 044 752 3575

Lounais-Suomi

Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa

Keski-Suomi

Pohjanmaa

Itä-Suomi

Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, (03) 233 3236

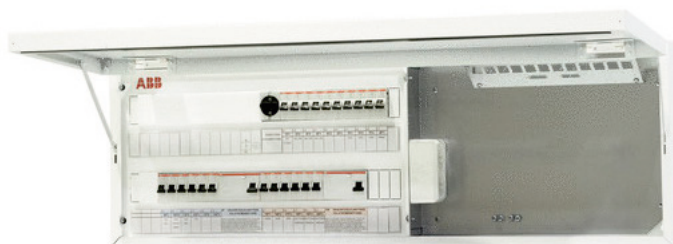
Kari Tiuhonen, 040 730 0077

Arto Kuparinen, 0400 663 484

Risto Ollila, 0500 543 099

Pekka Kurttila, 040 527 5871





## Saneerauskeskus uudella saranointitekniikalla

Laajentaminen helppoa ja kätevää

Saneerauskeskukseen RP2E15JS-IT (sähkönumero 33 101 50) kehitettiin uusi saranointitekniikka, jolloin se sopii erinomaisesti saneeraus-kohteisiin, joissa tilaa on niukasti. Uudella saranointitekniikalla keskus voidaan sijoittaa vaaka-asentoon esimerkiksi ulko-oven yläpuolelle kattoa vasten. Kaapelit saadaan tuotua keskuksen siististi ja huomaamattomasti suoraan katonrajasta, eikä asennuksen viimeistelemiseen tarvita erillisiä peitekaulusia keskuksen ja katon väliin. [abb.fi/asennustuotteet](http://abb.fi/asennustuotteet)



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

Aki Rosén  
asianajaja, varatuomari



## Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

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

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

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA  
ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A  
Tarvitset vain yhden osoitteen [kak-laki.fi](http://kak-laki.fi)

# Kameravalvonta

Pimenevät illat lisäävät taloyhtiöiden kiinnostusta kameravalvontaan.

Kameravalvontaa suunnittelevan taloyhtiön tulee hankkia lupa kotirauhan piiriin kuuluvan rap-pukäytävän valvonnalle. Kame-ravalvonnasta täytyy laatia myös tietosuojaseloste, joka asetetaan nähtäville taloyhtiön ilmoitus- taululle. Valvonnan laillisuudesta vastaa taloyhtiön hallitus ja sen puheenjohtaja.


**”Yleensä halutaan  
valvoa yleisiä tiloja,  
parkkialueita ja jätekatosta.”**

Certegon palvelujohtaja Mirva Viljakainen

🔒 Turvaurakointi- tai lukkoliikkeen käyttäminen takaa ammattitaidon ja lakisääteisten velvoitteiden toteutumisen.

Kuva: Pekka Rousi




A man with short brown hair and a light beard, wearing a dark grey jacket and black gloves, is looking intently at a blue electronic device. He is holding a black cable connected to the device. The background shows a brick wall and a window with a white frame.


TEKSTI: Matti Valli KUVAT: Pekka Rousi

*Kameravalvonnan toteutus ei saa vaarantaa asukkaiden yksityisyyttä eikä kotirauhaa.*

# TARKKUUTTA KAMERAVALVONTAAN





 Asentaja Tatu Uitto tarkastaa kiinteää kupukameraa.

**M**onessa taloyhtiössä pohditaan kameravalvontaa. Etenkin näin syksyllä, kun iltojen pimeneminen ja autonrenkaiden vaihtokausi alkaa näkyä kellarimurtotilastoissa.

Kameravalvonnan hankinnan ykkössääntö on, että ensimmäiseksi kannattaa kiinnittää huomio ongelmaan, jota valvonnalla pyritään ratkaisemaan. Asunto-osakeyhtiössä asiaa koskevat päätökset on hyvä tehdä yhtiökokouksessa.

– Tyypillisesti kyse on vahingonteosta tai on pelko, että sellaista voisi tapahtua. Yleensä halutaan valvoa yleisiä tiloja, parkkialueita ja jätekatosta, jonne etenkin muuttojen yhteydessä ja muulloinkin tuodaan tavaraa, joka ei sinne kuuluisi. Jätehuollon kustannukset ovat varsin suuri kuluerä taloyhtiölle, kertoo turvallisuusosalalla toimivan Certegon palvelujohtaja **Mirva Viljakainen**.

Hän neuvoo pyytämään tarjoukset turvallisuusalan luvanvaraisilta toimijoilta, kuten turvaurakointi- tai lukkoliikkeiltä, mikä takaa ammattitaidon ja sen,



että lakisäätteiset velvollisuudet, kuten kameravalvonnasta kertovien kylttien asentaminen paikoilleen, tulevat hoidettua.

– Yleensä isännöitsijä tai hallitus hoitaa kilpailutuksen, jonka perusteella päätös hankinnasta voidaan tehdä. Kameroiden asentaminen ei itsessään ole luvanvaraista toimintaa, kuka tahansa saa niitä asentaa, mutta tallenteiden katseleminen on tarkasti säädeltyä, Viljakainen painottaa.

Periaatteessa kameratallenteen tietoja saa katsella vain vartijakortin saanut henkilö, joka työskentelee turvallisuusalan elinkeinoluvan saaneen yrityksen palveluksessa. Asukkaiden yksityisyyden suojelemiseksi katselua koskeva pyyntö tulee tehdä vasta, kun asiasta on tehty rikosilmoitus.

Asunto-osakeyhtiöissä hallitus voi kuitenkin antaa tietylle henkilölle oikeuden tallenteiden läpikäyntiin, mutta nykyään tämä on harvinaista.

– Halutaan, että vain asiaan oikeutettu ulkopuolinen henkilö voi kaivaa tiedot tarvittaessa esiin. Takavuosina jopa asukkaat saattoivat katsoa omasta televisiostaan pihakameran kuvaamaa näkymää.

### **Vanhat tallenteet tuhoava**

Tallenteita säilytetään tyypillisesti 14 vuorokautta. Laki ei aikaa määrittele, mutta se pitää ilmoittaa tietosuojaselosteessa. Teknisesti vanhojen tallenteiden tuhoaminen tapahtuu niin, että vanhemman tallenteen päälle tallennetaan uutta aineistoa.

Aikaisemmin tallenteita säilytettiin paikallisessa tallentimessa tekniikkahuoneessa. Nykyisin toteutettavat ratkaisut ovat enimmäkseen pilvipohjaisia, ja niiden ylläpidosta palvelutarjoaja perii tietyn kuukausimaksun.

– Vanhempia kameratoteutuksia, jotka tallentavat kuvaa teknisessä tilassa olevaan tallentimeen, on toiminnassa vielä jonkin verran. Valtuutettu henkilö käy kuvat läpi, jos siihen on tarvetta.

Certegon teknisen asiantuntijan **Aki Vänskän** mukaan järjestelmän mitoitus ja tarvittavien kameroiden lukumäärä riippuu paljolti julkisivun rakenteesta, onko esimerkiksi pimeitä kulmia. Sama pätee julkisten alueiden, jätekatosten ja leikkialueiden valvontaan.

– Jos halutaan valvoa myös porraskäytävän ovia, tarvitaan yksi kamera porraskäytävää kohti. Asuntoyhtiöpuolella en ole törmännyt kellarikäytäviin asennettuihin kameroihin, Vänskä sanoo.

Certegon aluepäällikkö **Mikko Sauramolla** on kattava kokemus kameravalvontajärjestelmistä. Hän kertoo, että tämän päivän kaikki IP-kamerat tuottavat hyvää kuvaa.

– Markkinoilla on myös full-hd-kameroita ja niitä järeämpiä 4K-kameroita, joilla voidaan jälkikäteen digitaalisesti zoomata tarkasti johonkin kuvassa

näkyvään kohteeseen ja katsoa, mitä on tapahtunut, Sauramo toteaa.

### **Varo halpoja versioita**

Mirva Viljakainen kertoo, että Certegolla parista kamerasta muodostuvan järjestelmän kokonaishinta kaapeloinnit ja vandaalisuojaukset mukaan lukien on muutamasta tuhannesta eurosta ylöspäin.

– Ylläpitokustannuksiin vaikuttaa se, mitä kaikkia palveluita ylläpitoon sisällytetään. Onko mukana verkon ylläpitoa ja onko kameroilla ehkä oma verkko omine SIM-kortteineen ja kuuluuko mukaan hälytyksen siirtopalvelua.

Viljakainen varoittaa markettien myymistä halvoista kiinalaisista kameroista, joita sekä asukkaat ja hallitus ovat monesti aktiivisia hankkimaan ja joita on tilattu muun muassa kiinteistöpalveluyhtiöiltä. Niiden suurimpana ongelmana on tietoturva: aina ei tiedetä, minne kuvat päätyvät ja minkälaisia tietoliikenneportteja se avaa ja kenelle.

– Hankalaksi asian tekevät innokkaat puuhamiehet, jotka haluavat hankkia tällaisia kameroita ja asentaa niitä luvattomiin ja tarpeettomiin paikkoihin, mikäli joku asia alkaa ärsyttää. Tällöin syyllistytään helposti tiedostamatta salakatseluun.

Joskus kamerat on pitänyt purkaa, koska asiaa ei ole käsitelty riittävästi taloyhtiön sisällä. Mutta kun

## **Kun järjestelmä on toteutettu, ei siitä kovin helposti luovuta.**

### **Erilaisia kameroita**

**IP-kamera** lähettää suoraa digitaalista videokuvaa verkosta päätelaitteeseen reaaliajassa. Kuvaa voidaan katsoa ja ohjata verkkoselaimella mistä tahansa. Suurin osa nykyään myytävistä valvontakameroista on verkossa toimivia IP-kameroita.

**Full HD, full high definition**, täysteräväpiirto. HD-kameroiden tuottama laatu, tarkkuus ja bittivirta ovat moninkertaiset verrattuna normaaliresoluutiolla varustettuihin laitteisiin. Tuottaa hyvää kuvaa myös hämärässä.

**4k-kamerat** kuuluvat Ultra HD -luokkaan. 4k-tarkkuus on nelinkertainen verrattuna Full HD -tarkkuuteen. 4k tarkoittaa, että kuvan leveys on noin 4 000 pikseliä.



järjestelmä on toteutettu, ei siitä kovin helposti luovutakaan.

### Salakatselu rangaistavaa

Rikoslaki kieltää yksityisen tai julkisen kotirauhan piirissä luvallisesti oleskelevan henkilön luvattoman katselun tai kuvaamisen teknisellä laitteella. Säännöksen mukaan rangaistavaan tekoon syyllistyy kameravalvonnan käyttäjä.

– Kotirauhan suojan piiriin kuuluvat asunnon lisäksi asuintalojen porraskäytävät sekä asukkaiden yksityisaluetta olevat pihat ja niihin välittömästi liittyvät rakennukset, Viljakainen sanoo.

Kotirauhan suojan piiriin kuuluvissa tai niihin rinnastettavissa tiloissa tapahtuvaan kameravalvontaan tulee olla tarkkailtavan suostumus. Siten asuintalojen porraskäytävien kameravalvontaan on saatava kyseisen rapun asukkaiden suostumus.

– Vastaavasti asukkaiden hallinnassa olevien piha-alueiden sekä niihin välittömästi liittyvien rakennusten kameravalvontaan tarvitaan asukkaiden suostumus.

Kiinteistön piha- ja paikoitusalueiden, pyörävaraston ja varastokomeroitilojen kameravalvonnasta voidaan sen sijaan yleensä päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä.

### Tekniikka kehitty

Järkevänkin hintatason ulkokameroissa alkaa nykyään olla mukana objektiivin ympärillä olevia, näkyvyyttä parantavia ledejä. Ledit ovat päällä, mutta kamera tallentaa vain, kun joku liikkuu. Mikäli valaistus on riittävä, ledejä ei tarvita.

– Asuinkohteisiin harvemmin hankitaan kristallinkirkasta kuvaa tallentavaa huippukameraa. Jos kuvaa tarvitaan vain lähialueelta, silloin riittää kevyempikin kamera, Sauramo toteaa.

Kameroissa on yhä enemmän älykkyyttä, eli kamera reagoi halutun tyyppisiin asioihin, esimerkiksi jos käytävää pitkin kävelevä henkilö pysähtyy ja jää paikoilleen oleilemaan eikä jatka matkaansa.

– Myös ajoneuvon poistuminen kuvattavalta alueelta voi saada kameran reagoimaan. Vartija voi katsoa, miltä tilanne näyttää. Hyvin harvoin taloyhtiöt kuitenkaan panostavat älykkäisiin kameroihin, Sauramo kertoo.

Markkinoilla on noin sata kameranvalmistajaa, joista isoja, Suomessa toimivia, on kymmenkunta. ☒

*Isännöinnin käsikirja (Kiinteistömedia), josta ensi vuoden alussa ilmestyy uudistettu painos, on kameravalvontaa suunnittelevalle taloyhtiölle oivallinen tiedonlähde. Mirca Viljakainen on yksi sen kirjoittajista.*

# Karkaavatko kaukolämpökustannukset?

Pyydä esittely ja kustannusarvio: asiakaspalvelu@ouman.fi



## OUMAN -RATKAISU taloyhtiöille ENERGIATEHOKKUUTTA JA ASUINMUKAVUUTTA

- Automaation modernisointi uusimmalla tekniikalla
- Olosuhdemittaukset asunnoista langattomasti
- Älykäs lämmönsäätö ja ilmanvaihdon ohjaus

Pienemmät kulut, parempi viihtyvyys

► Lue lisää: <https://ouman.fi/saastolaskuri>

## Hei lehden lukija!

Onko taloyhtiösi Kiinteistöliiton jäsen  
ja saat tämän lehden sitä kautta?

Kuulutko vielä hallitukseen?

Mikäli et, ilmoitathan asiasta osoitteessa  
[kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos](https://kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos)

## KIITOS!

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







TEKSTI: Anne Kärkkäinen PIIRROS: Antti Ruonala

*Kannabiksen lemu leijuu porraskäytävässä, ja epämääräinen sakki metelöi jossain asunnossa. Mitä taloyhtiössä voidaan tehdä?*

# HUUMEVILJELMISTÄ KOSTEUSVAURIOITA

**I**sännöitsijä **Sakari Hannosen** tuntuma on, että huumeidenkäyttö on yleistynyt. Hannonen on isännöinyt vuosikymmenen kymmeniä taloyhtiötä Tampereella.

Useimmiten asukkaat alkavat epäillä huumeidenkäyttöä, jos porraskäytävässä haisee kannabiksen imelä löyhy. Erityisesti haju häiritsee, jos se tunkeutuu kotiin.

– Joskus hajut ovat loppuneet, kun on lähetetty yleinen kirje kaikille asukkaille, Tampereen isännöintipalvelu oy:tä edustava Hannonen kertoo.

Jos haju ei häviä, isännöitsijän, huoltomiehen tai taloyhtiön hallituksen jäsenten on selvítettävä hajun lähdettä.

Usein naapurit tietävät, missä kerroksessa haisee eniten. Hajun alkuperä saattaa paljastua myös asuntojen

vuotuishuolloissa, kun vaihdetaan korvausilmaventtiilin suodattimia ja tutkitaan kosteiden tilojen kuntoa.

### **Haitta tulkinnanvaraista**

Vaikka hajun lähde saattaa selvitä, hajuihin on vaikea puuttua.

Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** pohtii, ettei ole poikkeuksellista, että asukkaat kokevat erilaisia hajuja ongelmaksi ja valittavat niistä. Jollekin ovat liikaa mausteet, toiselle valkosipuli tai eläinten hajut.

Pynnösen mukaan on tulkinnanvaraista, milloin haju on niin häiritsevä, että se oikeuttaisi taloyhtiön hallituksen antamaan varoituksen.

– Tupakointiinkin on vaikea puuttua, vaikka meillä on tupakkalaki, Pynnönen sanoo.

Lain mukaan taloyhtiö voi hakea tupakointikieltoa asuntoihin ja eri tiloihin sisällä ja ulkona.

Apua voi yrittää poliisilta, koska kannabiksen käyttö on laitonta. Poliisille voi lähettää netti- tai puhelinvihjeen.

– Hajuissa poliisista ei ole hirveästi apua. Asian selvittäminen jää taloyhtiön asiaksi, isännöitsijä Hannonen kertoo kokemuksesta.

### **Järjestyssääntöjä rikotaan**

Hannosen mukaan kannabiksen hajuhaitat loppuvat usein muilla tavoilla.

Hannonen kertoo, että ongelmia esiintyy useimmiten vuokra-asunnoissa, joiden asukkailla elämäntilanne on hukassa. Vuokranantaja voi sanoa irti vuokrasopimuksen, jos vuokralainen rikkoo sääntöjä: huoneistossa tupakoidaan, vaikka se on kielletty vuokrasopimuksessa.

Mitta voi täyttyä myös melusta, kun hiljaisena aikana portaikossa ravaa porukkaa ja asunnossa metelöidään yöllä.

– Jos asunnon omistaja polttaa kannabista asunnossaan muuta häiriötä aiheuttamatta, siihen on vaikea puuttua, Hannonen sanoo.

### **Pitkällinen prosessi**

Jos haitat jatkuvat, taloyhtiön hallitus voi antaa varoituksen asunnon omistajalle tai äärimmillään ottaa asunnon hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi. Prosessi voi kestää pitkään monine vaiheineen.

Varoituksessa taloyhtiön hallitus toteaa, että asunnosta tulee kannabiksen hajua. Tilanteen korjaamiseksi annetaan aikaa kuukausi tai kaksi.

Jos häiriö ei lopu, kutsutaan kokoon yhtiökokous. Se voi päättää enemmistöpäätöksellä asunnon hallintaan otosta. Päätös pitää toimittaa omistajalle todistetusti haastemiehen avulla.

Päätöksen saatuaan omistajalla on kuukausi aikaa

## **”Pelkän vihjeen perusteella emme voi rynnätä kenenkään asuntoon.”**

oikaista käytöksensä. Jos näin ei tapahdu, määrääjän kuluttua kutsutaan jälleen kokoon yhtiökokous, ja päätös toimitetaan tiedoksi omistajalle. Taas odotetaan kuukausi, sillä omistajalla on oikeus moittia päätöstä.

– Menee puoli vuotta tai vuosi, kun muut asukkaat joutuvat sietämään häiriötä, isännöitsijä Hannonen sanoo.

Jos omistaja vastustaa hallintaanottopäätöstä, tilanne jatkuu, kun asia puidaan käräjäoikeudessa. Näin kuitenkin käy Hannosen mukaan harvoin.

Oikeudessa todisteluvastuu on naapureilla, huoltomiehellä tai terveystarkastajalla, joka on todennut haitan. Auttaa, jos haitasta on kirjanpitoa, päivämäärät ja kellonajat haitan kestosta.

### **Vahinko paljastaa kasvattamon**

Kannabiksen kasvatus asunnossa on taloyhtiölle vakavampi asia.

Isännöitsijä Hannonen kertoo, että kasvattamoja on paljastunut huoltokäynneillä, vahingoista ja kosteusvaurioista. Erään kerran palokuntaa tarvittiin sammuttamaan tulipalo kasvivalon sytytettyä sohvaa tuleen.

Kosteusvauriot puolestaan syntyvät, kun kannabiksen vesiviljelystä haihtuva kosteus tiivistyy vedeksi kylmässä ilmanvaihtohormissa tai käyttövesiputkella ja kostuttaa rakenteita katossa tai seinässä.

Kasvattamoja on Hannosen mukaan epäilty, jos rappukäytävässä tai naapuriasunnoissa haisee oudon pistävältä, jonkin asunnon ikkunoista loimottavat kirkkaat kasvivalot tai ikkunat on teipattu mustaksi. Joskus kasvivalojen kuumentama asunto on paikannettu lämpökameralla asunnon ulko-ovesta tai jopa ulkoa.

Jos taloyhtiössä epäillään kasvattamoita, poliisille vihjaaminen saattaa olla paikallaan.

– Pelkän vihjeen perusteella emme voi rynnätä kenenkään asuntoon. Vasta, kun on selvitetty, ylittyykö kotietsinnän kynnyks, poliisi voi tehdä kotietsinnän, sanoo poliisitarkastaja **Teemu Saukonieni** Poliisihallituksesta.

Poliisista on ollut apua, jos kulmilla käydään huumekauppaa. Eräs asukas kertoo, että huumekauppiaat ja asiakkaat hävisivät lähikadulta, kun hän kirjoitti vihjeen poliisin nettisivujen vihjesivulle.

*Poliisin nettivihjesivut: [poliisi.fi/jata-vihje](https://poliisi.fi/jata-vihje)*

# TILAA SUOMEN KIINTEISTÖLEHTI JOULULAHJAKSI TARJOUSHINTAAN

Suomen Kiinteistölehti on taloyhtiöiden oma aikakauslehti, joka tarjoaa ajankohtaista tietoa taloyhtiömaailmasta ympäri vuoden. Tilaa nyt painettu Suomen Kiinteistölehti joulutarjoushintaan esimerkiksi taloyhtiössä asuvalle lähimmäisesellesi tai yhteistyökumppanillesi. Hyödyllinen lahja joka ei mene hukkaan!

Tee tilaus osoitteessa  
[www.kiinteistolehti.fi/joulutarjous](http://www.kiinteistolehti.fi/joulutarjous)

SUOMEN

## Kiinteistölehti

5 NUMEROA  
**25 €**



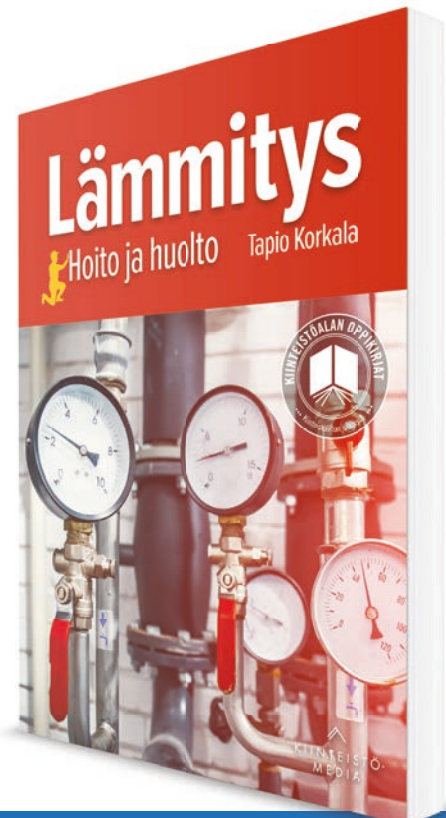
KIINTEISTÖ-  
MEDIA

## LÄMMITYS – HOITO JA HUOLTO

Onko taloyhtiösi asunnoissa viileää syksyn tultua? Valittavatko osakkaat kylmistä pattereista? Huonelämpötilat pysyvät varmimmin aisoissa, kun lämmitysjärjestelmän toiminnasta pidetään huolta. Tämä kirja kertoo, miten kerros- ja rivitalon lämmitys käytännössä toimii ja miten siihen voi vaikuttaa. Kirjasta saa myös ohjeet lämmitysjärjestelmän hoitoon ja huoltotoihin.

**39,00 €**

Kiinteistöliiton jäsenhinta: 31,20 €



[WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI](http://WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI)



➔ Yli kymmenen vuotta vanhat palovaroittimet on syytä pikimmiten vaihtaa uusiin.



# PIDÄ PALOVAROITIN AJANTASALLA

TEKSTI: Juha Hassila KUVAT: Bigstock

*Merkittävä syy palovaroittimen huonoon toimintaan tai toimimattomuuteen on ihmisen toiminnan lisäksi laitteen ikä. Palovaroittimet onkin syytä uusia 5–10 vuoden välein.*

**P**alovaroittimet ovat sähkölaitteita. Niiden komponenttien toiminta muuttuu iän myötä, eikä todellakaan parempaan suuntaan.

– Ei ole syytä poiketa ohjeistuksesta, että käyttöikä on 5–10 vuotta. Tätä tukee se, että lähes jokaisen paketissa olleen käyttämättömän mutta ikääntyneen palovaroittimen on testeissä todettu muuttuneen tunnistusherkkyydel-

tään, kertoo turvallisuusasiantuntija **Lauri Lehto** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä (SPEK).

Varoittimet on vuodesta 2010 alkaen pitänyt merkitä parasta ennen -päivämäärällä.

## **Ikä ja epäpuhtaudet uhkina**

Sekä SPEK että Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ovat tutkineet ikääntyneitä palovaroittimia.

SPEKin toteuttamassa vanhojen, käyttämät-

## ”Toimiva varoitin antaa reagointiaikaa.”

tömiä palovaroittimien testissä vain kymmenen prosenttia laitteista toimi niin kuin piti, vaikka ympäristötekijöillä ei ollut ollut vaikutusta varoittimiin. Herkin palovaroitin reagoi pelkkään ilmapvirtaan, epäherkin puolestaan ei meinannut toimia millään.

Ääripäinä testatut varoittimet olivat yli 20 vuotta vanhoja. Sellaisia on suomalaisten kotien katoissa paljon olosuhteiden armoilla.

Myös ympäristö vaikuttaa palovaroittimien toimintaan ratkaisevasti. Pöly, lika, rasva ja kosteus eivät tee hyvää laitteen toiminnalle. Mitä vanhempi palovaroitin on, sitä enemmän sinne on ehtinyt kertyä epäpuhtauksia.

– Olipa joissakin varoittimissa kuolleita hyönteisiäkin toimintaa vaikeuttamassa, kertoo Lehto. Tämä todettiin Tukesin toteuttamissa vanhojen, käytössä olleiden palovaroittimien toimintakuntoa selvittäneissä hankkeissa.

Vanhemmista varoittimista valtaosa on ionisoivia. Nytemmin optiset ovat yleistyneet. Varoitintyyppistä riippuen toinen herkistyy ja toinen epäherkistyy. Minuuttien myöhästys reaktiossa aiheuttaa hengen vaaran ja viivästyttää mahdollisuutta reagoida ja pelastautua.

Äänenvoimakkuuden laskiessa iän myötä laite ei enää herätä. Herkistyneen varoittimen ylimääräiset hälytykset puolestaan aiheuttavat vaivaa ja harmia.

Nykyään vallalla oleva optinen palovaroitin kestää aikaa ionisoivaa huonommin. Ulkomaalaisissa tutkimuksissa on saatu samansuuntaiset tulokset kuin suomalaisissa.

### Taloyhtiön aktiivisuus tuo turvaa

Taloyhtiöillä on eri tapoja ylläpitää palovaroittimien toimintaa asunnoissa.

– Kevyin tapa on muistuttaa asukkaita palovaroittimien säännöllisestä testauksesta, sanoo Lehto.

Taloyhtiö voi ottaa myös aktiivisemman roolin palovaroittimien toiminnan ylläpitämiseksi. Yhtiö voi esimerkiksi huolehtia paristonvaihdoista vuosittain, jolloin laitteiden toiminta varmistetaan mahdollisimman pitkälle. Yhtiö voi myös hankkia kaikkiin asuntoihin säädösten määräämän määrän palovaroittimia ja asentaa ne.

SPEKin toteuttamassa hankkeessa ilmeni, että luotettavimmin palovaroittimien toiminta turvataan, kun asunnossa on sähköverkkoon kytketyt varoittimet, joiden kunnossapidosta taloyhtiö huolehtii.

Taloyhtiömuotoisessa asumisessa yhtiö onkin myös säädösten perusteella selkeä vastuutaho verkkovirtaan kytketyille palovaroittimille aivan samoin kuin muillekin rakennuksen sähköjärjestelmille. Verkkovirtaan kytketyt varoittimet ovat kiinteä sähköasennus, jota kuka tahansa ei edes saa mennä säätämään.

Ensimmäiset säädöspohjalta asennetut verkkovirtaan kytketyt palovaroittimet ovat olleet kotien katoissa kymmenkunta vuotta. Myös ne olisi jo ajankohtaista vaihtaa uusiin laitteisiin paloturvallisuuden vuoksi.

– Toimiva varoitin antaa reagointiaikaa. Ihminen havahtuu hälytysääneen ja toimii. Säännöllinen paristonvaihto ja testaus ovat hyviä lääkkeitä toiminnan varmistamiseksi, kiteyttää Lehto. ☒

### Näin palovaroittimia testattiin

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston palovaroittimien savuherkkyystestauksiin valittiin 2–33 vuotta vanhoja, käytettyjä palovaroittimia. Testatuista palovaroittimista 23 oli optisia ja 55 ionisoivia. Optisten varoittimien vertailemiseksi savuherkkyyttä testattiin myös uudemmilla palovaroittimilla.

Savuherkkyyttä testattiin kahdella palovaroitinstandardia mukailevalla palolla. Kytevässä puupalossa muodostuu vaaleaa savua hitaasti, kun taas polyuretaania poltettaessa savunmuodostus on nopeaa ja savu tummaa. Testatut palovaroittimet reagoivat savuun, mutta reaktioajoissa oli suurta hajontaa. Ionisoivat palovaroittimet vaikuttivat toimivan optisia tasalaatuisemmin erityisesti polyuretaanipalossa.

Savuun reagoimisen lisäksi Tukesin johdolla on testattu vanhojen palovaroittimien äänenvoimakkuuksia. Vanhojen palovaroittimien äänenvoimakkuudet vaihtelivat paljon, ja kaikkien yli 20 vuotta vanhojen varoittimien äänenvoimakkuudet olivat laskeneet. Osasta ikääntyneitä palovaroittimia ei saatu lainkaan ääntä. Testit tehtiin Pelastusopistolla Kuopiossa.



DESIGN  
FROM  
FINLAND



## Parvekejulkisivu täynnä mahdollisuuksia

Asunto viihtyisällä lasitetulla parvekkeella on aina haluttu kohde. Parvekelasitukset eivät kuitenkaan ole vain asukkaiden etu. Ne lisäävät taloyhtiön energiatehokkuutta, suojaavat parvekerakenteita ja siirtävät parvekeremontin tarvetta. Parvekelasit kannattaakin hankkia kerralla koko taloyhtiöön. Näin julkisivu saa modernin ja yhtenäisen ilmeen kertaheitolla ja kiinteistön arvo nousee.

Ota yhteyttä!

**020 7403 200**

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)  
tai + 17 snt/min (matkapuh)

Terassilasit | Parvekelasit  
Verhot | Kaiteet | Huolto

Parempia koteja  
[www.lumon.fi](http://www.lumon.fi)





## Miksi sähköautoilun kannustinjärjestelmää leikataan?

**S**uomen hallitus on sitoutunut edistämään vihreää siirtymää ja tukemaan vähäpäästöistä liikennettä muun muassa vähentämällä uusien sähköautojen verotusta ja helpottamalla monilta osin siirtymistä uuteen ja vähäpäästöisempään autokantaan. Tämä on erittäin hyvää ja kannatettavaa politiikkaa. Samaan aikaan valtiollinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on leikkaamassa uusien sähköautojen latausinfra-avustusten tukiosuutta vuosille 2022–2023 nykyisestä 50 prosentista 35 prosenttiin. Mikähän tässä on perusteena, ja miksi erittäin hyvän suosion saavuttanut ja hyvin toimivaa kannustinjärjestelmää ollaan näivettämässä?

Juuri julkaistussa sähköautojen hankintaa koskevassa tutkimuksessa (haastattelu 2 000:lle hankintaa harkitsevalle) yksi neljästä suurimmasta uuden sähköauton hankintaa rajoittavasta tekijästä on kotiolosuhteissa tapahtuvan latauksen vaikeus tai hankaluus. Ihmiset kokevat hyvin haasteellisena latauksen kotiolosuhteissa, varsinkin taloyhtiöiden pysäköintitiloissa, koska toimivaa latausinfraa ei ole tai sitten se on hyvin hidas. ARA:n nyt julkistama tukiosuuden leikkaus ei varmasti helpota tätä ongelmaa eikä tältä osin edistä autoilun vihreää siirtymää autokannan uudistumisen ja sähköistymisen osalta.



Taloyhtiöille tuen laskeminen 50 prosentista 35 prosenttiin on merkittävä heikennys, sillä se tarkoittaa keskikokoisessa 50–60 autopaikan hallissa lähes 10 000 euron lisärasitusta taloyhtiölle ja varmasti aiheuttaa monessa taloyhtiössä kehityshankkeen viivästymistä. Yhtä autopaikkaa kohden kustannuslisa tämän tyyppisessä autohallissa on noin 30 prosenttia ihan käytännön tilanteeseen laskettuna. Laskuesimerkki on laskettu autohalliin tehtävän latausinfraan osalta, eikä siis sisällä vielä itse autopaikkakohtaista latauslaitetta.

ARA:n latausinfra-avustukset ovat olleet viime vuosina 3–5 miljoonaa euroa vuotta kohti. Vuosille 2022–2023 valtion budjetissa on varattu näihin avustuksiin 8,5 miljoonaa euroa vuotta kohti. Puhutaan siis kohtuullisen pienistä summista, jos niitä verrataan esimerkiksi paljon keskustelua viime aikoina herättäneisiin valtion tukiosuuksien leikkauksiin, joista on noussut valtava kohu. Näillä avustusten leikkauksilla vaikeutetaan ja hidastetaan kuitenkin merkittävästi useassa taloyhtiössä tapahtuvaa latausinfraan kehityssuunnittelua johtuen taloyhtiöille ja osakkaille lisääntyvistä kustannuksista.

Asiahan on kokonaisuutena tärkeä liikenteen vihreän siirtymän osalta, koska näillä ARA:n avustuksilla on hyvin keskeinen vaikutus käytännön päätöksiin, kun taloyhtiöiden hallitukset pohivat latausinfraan toteuttamista kokouksissaan. Valtioneuvoston 6.5.2021 hyväksymän fossiilittoman liikenteen tiekartan edistämisestä on paljon puhuttu ja toivoisinkin, että puheet muuttuisivat käytännön teoiksi sen sijaan, että niitä yritetään leikata valtion toimesta ARA:n tukiosuuksia vähentämällä. ☹️

**Jarmo Kuivanen**

*As Oy Hallituskatu 20 Tampere  
Hallituksen puheenjohtaja*



**Taloyhtiössä  
tuumitaan**

## Isännöitsijä on meillä töissä

Kuulutko taloyhtiösi hallitukseen ja käytät jopa ison osan vapaa-ajastasi tähän luottamustehtävään? Tuntuuko, että olisit yhtiössä palkatta töissä?

**TEKSTI:** Marika Sipilä

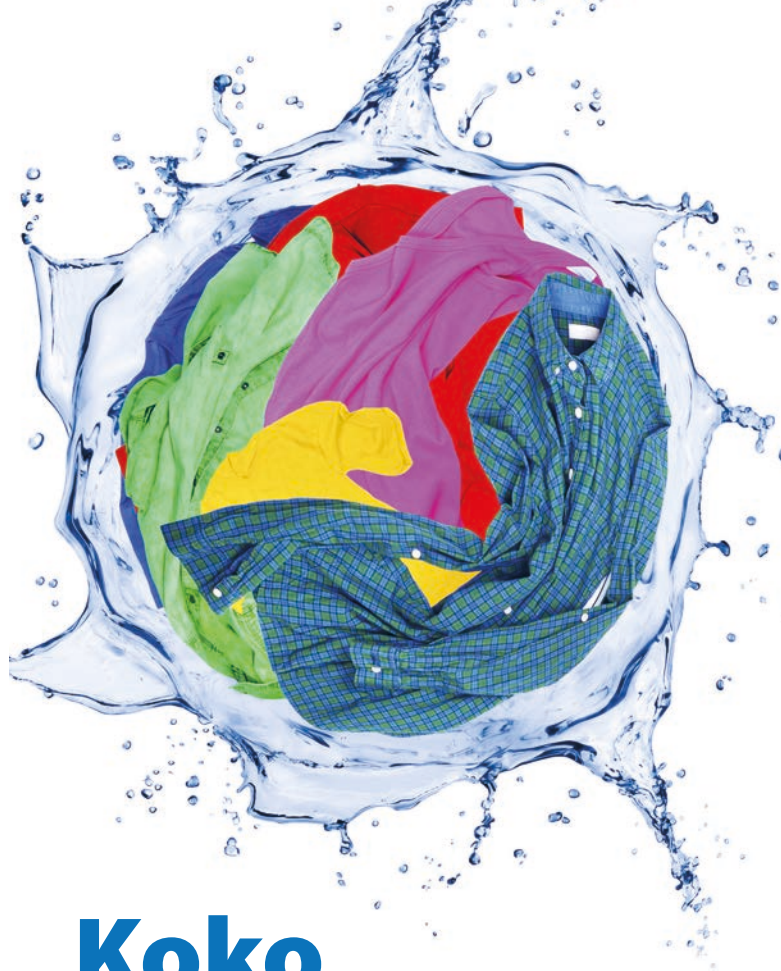
**T**aloyhtiön hallituksen tulee vaatia ammattitaitoa ostaessaan kiinteistönsä erilaisia palveluita. Isännöinti lasketaan yhdeksi näistä palveluista. Tätä kautta isännöitsijä on taloyhtiössä ”töissä”.

Hallitus valitsee ja erottaa isännöitsijän. Päätoimista, ja sivutoimistakin, isännöitsijää valittaessa tulee selvittää henkilön ammattitaito (kokemus, koulutus ja referenssit) eikä niinkään tuijottaa sokeasti palkkion suuruuteen. Isännöitsijän ammattitaidottomuus voi tulla taloyhtiölle hyvinkin kalliiksi. Ammattitaidon lisäksi henkilön tulee olla asiallinen ja yhteistyökykyinen. Kannattaa muistaa, että hyvä ja halpa kulkevat harvoin käsi kädessä.

Isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja. Hänen tärkein tehtävänsä on yhtiökokouksen ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Osan tehtävistä isännöitsijä hoitaa itse, osaan hän voi ja jopa pitää palkata asiantuntija.

Hallituksessa on (olisi) hyvä olla kiinteistöalan asiantuntemusta, mutta hallituksen jatkuvaa käyttöä eri tehtäviin ei voida pitää itsestään selvyytenä. Varsinkaan, kun siitä ei yleensä makseta mitään korvausta. Kahvikuppi kokouksessa ja joululounas kerran vuodessa ovat vaatimaton korvaus yhtiön eteen tehdystä työstä. Lisäisivätkö kokouspalkkiot tai vuosikorvaus aitoa kiinnostusta hallitustyöskentelyyn ja saataisiinko tällöin myös enemmän asiantuntemusta luottamushenkilöiden joukkoon? Korvauksellinen työ lisää usein sekä enemmän vastuun tunnetta että tehtävän arvostusta. ☘

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



## Koko talopesula Talpetilta

**Meiltä saat kaiken pesulaan ja kuivaus-  
huoneeseen. Nyt ja tulevaisuudessa.**



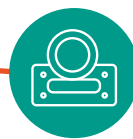
**Pesu**  
Pesukoneet



**Kuivaus**  
Kuivausrummut  
Kuivauskaapit  
Kuivauskoneet  
kuivaus-  
huoneisiin



**Viimeistely**  
Mankelit



**Kalustus**  
Kalusteet ja  
varusteet  
Rahastimet



# Talpet

TALOPESULAT OY

puh. 09 686 9750 • Info@talpet.fi • www.talpet.fi

# Varaudu **tuholaisten torjuntaan** helposti ja edullisesti ilman lisäkustannuksia!



**TorjuntaPlus** kattaa asiantuntijan suorittaman tuholaistorjunnan ilman omavastuuta. Palveluun sisältyy mm. tunnistuspalvelu, joka varmistaa kuuluuko havaittu tuhoeläin korvattavien lajien joukkoon sekä torjunta-aineet ja muut tarvikkeet!

## Uutta!

**Ensimmäisenä Suomessa ja vain Howdenin asiakkaille:** taloyhtiö voi jatkossa suojautua kattavasti riitatilanteita varten perustajaurakoitsijaa eli grynderiä vastaan. Lisäksi perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalle tulee vakuutusturvaa taloyhtiön turvaksi. Kysy lisää **OikeusturvaPlus**-tuotteen laajennuksestamme!

### Ota yhteyttä:

09 5420 2400, [finland@howdenfinland.fi](mailto:finland@howdenfinland.fi) tai  
jätä yhteydenottopyyntö [www.howdenfinland.fi](http://www.howdenfinland.fi)

**howden**



## Projektinjohto- ja valvontapalvelut

Vastuulliset henkilöt mukana hankkeessa alusta loppuun



- ✓ Laaja kokemus linjasaneeraus-, julkisivu- ja maalämpöhankkeista
- ✓ Palvelumme kattavat niin rakenne- kuin taloteknisen projektinjohton ja valvonnan
- ✓ Huolehdimme hankkeestanne alkuvaiheesta luovutukseen asti
- ✓ Järjestämme hankkeeseen parhaat osaajat niin suunnittelun kuin urakoinnin puolelta

**Ota yhteyttä ja kysy lisää!**  
[tarjouspyynnot@maaskola.fi](mailto:tarjouspyynnot@maaskola.fi)  
(09) 540 7230

**[www.maaskola.fi](http://www.maaskola.fi)**



# Isännöinti

Moni taloyhtiö toivoo isännöintipalveluilta parempaa laatua.

Isännöintiala syntyi Suomeen lähes sata vuotta sitten, kun ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin. Siitä lähtien isännöijä on toiminut suomalaisten taloyhtiöiden hallitusten oikeana kätenä, eräänlaisena virkaatekevänä toimitusjohtajana, joka valmistelee, esittelee ja panee toimeen hallituksen ja yhtiökokousten päätökset.

Siinä missä talonmiehen rooli on vähentynyt, isännöinnin merkitys on vastaavasti kasvanut. Digitalisaatio on kehittänyt isännöintiä merkittävästi. Toisaalta tiedon tuottaminen, hankinta ja säilyttäminen ovat myös kasvattaneet noin 800 suomalaisen isännöintiyhtiön tehtäväkenttää.

**”Haluamme kuulla kaikilta ihmisiltä, mitä parempi isännöinti voisi tulevaisuudessa olla.”**

Sp-Isännöintipalvelut Oy:n toimitusjohtaja Ilkka Laitinen

Kuva: Pekka Rousi

📌 - Työsuorituksen laadun arviointi ja mitattavuus on tuotava isännöintialallekin, sanoo Lännen Palveluyhtiöt Oy:n toimitusjohtaja Harri Järvenpää.

# LAATUA ISÄNNÖINTIIN



*Kuinka voi kehittää laatua, jos ei tiedä, mistä puhutaan ja mitä mitataan? Mututuntuman sijaan on ensin pyrittävä arvioimaan, mitä hyvältä laadulta edellytetään, miten siinä pysytään ja miten sitä kehitetään. Tähän pyrkii vastikään päättynyt PALKE-hanke.*

**I**sännöinnin laadusta on puhuttu vuosia, mutta sen mittauksessa ei ole taloyhtiömaailmassa edistytty mututuntumaa pidemmälle, kertoo pirkanmaalainen Lännen Palveluyhtiöt Oy:n toimitusjohtaja **Harri Järvenpää**.

– Toimitilapuolella on jo hyviä laadun mittareita, samoin esimerkiksi huolto- ja siivouspuolella on huoltokirjoja ja käyttöpäiväkirjoja teknisine tarkastuksineen. Nyt olisi korkea aika saada mitattavuutta myös taloyhtiömaailmaan, jotta voitaisiin määritellä, onko asioita tehty isännöintisopimusten, lakien ja yhtiöjärjestyksien mukaisesti, sanoo Järvenpää.

Isännöintipuolella on myös pitkään kysytty asiakastytyväisyyttä.

– Tyytyväisyys perustuu toki mielikuvaan, mutta sekin kertoo jo jotain. Isännöintialalla ei ole ennen tätä PALKE-hanketta edistytty laadun mitattavuudessa, vaikka muistan itsekin olleeni jossain aihetta käsittelevässä työryhmässä jo 1990-luvulla.

PALKE-hankkeen laatimassa uudessa digitaalisessa työkalussa isännöitsijä kuittaa vuoden mittaan toistuvat keskeiset työt tehdyiksi. Taloyhtiön hallitus tai puheenjohtaja voi työkalun avulla seurata, miten isännöitsijä toteuttaa sopimuksia ja sovittua strategiaa.

– Se luo myös mahdollisuuden sopia laatuiperusteisesta hinnoittelusta, niin että hyvästä työstä palkitaan ja laiminlyönteihin puututaan.

### Odotusten hyvää toteutusta

Palvelun laatu muodostuu siitä, miten ja missä määrin annetut lupaukset lunastetaan, eli mitä on sovittu ja mitä tehty. Mielikuva laadusta taas riippuu asiakkaan odotuksista: miten odotukset koetaan toteutuneeksi? Mitattu laatu lähtee läpinäkyvistä selkeistä sopimuksista ja yhteisesti sovituista kriteereistä, joilla sovittujen toimenpiteiden toteutusta mitataan.

– Me pyrimme luomaan ymmärrettävän mallin, huoltokirjan tai laatukirjan, jossa tuodaan esiin vuoden mittaan tehtävät tärkeimmät asiat isännöintisopimuksista. Niihin edellytetään kuittaukset ja arvioinnit.

Järvenpää myöntää, että laadun pisteytys on aina hieman haastavaa. Lähtökohta on se, että asiat on

joko tehty tai jätetty tekemättä, tehty ajallaan ja hyvin, välttävästi tai huonosti.

– Laatukirjalla pyritään myös isännöinnin tekemisen näkyvyyden ja läpinäkyvyyden lisäämiseen, niin että sen avulla taloyhtiöiden hallitukset ovat koko ajan paremmin selvillä siitä, mitä ja miten isännöinti heidän hyväkseen tekee.

Lännen Palveluyhtiöllä on Pirkanmaalla asiakkaana noin 320 taloyhtiötä, ja uusi malli otetaan ensimmäisen asiakasyhtiön käyttöön ensi vuoden aikana.

– Seuraamme pilottihankkeessa muun muassa sitä, kuinka paljon raportointi lisää työmäärää ja paljonko se helpottaa hallitusten mahdollisuutta seurata sovittujen asioiden toteuttamista, Järvenpää kertoo.

Esimerkiksi ilmailualalla on itsestäänselvyys, että tietyt asiat kuitataan tehdyksi ennen lentoon lähtöä.

– Taloyhtiö ei putoa ilmasta, vaikka joku asia jätettäisiin hoitamatta, mutta monikin laiminlyönti voi aiheuttaa isoja taloudellisia vahinkoja. Jos ajatellaan vaikka katolta putoavaa jäätä, myös henkilövahinkoja voi aiheutua, Järvenpää vertaa. ☒

## ”Monikin laiminlyönti voi aiheuttaa isoja taloudellisia vahinkoja.”

### PALKE-hanke

Isännöintipalvelujen laadunhallinnan kehittämiseen tähtäävä hanke.

Mukana olivat Suomen Kiinteistöliitto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Astala Isännöinti Oy, Kiinteistöalan koulutussäätiö Kiinko sekä Lännen Palveluyhtiöt Oy.

Hankkeen tuloksena on valmistunut isännöintipalvelujen laadun mittaamisen käsikirja, joka on luettavissa Kiinteistöliiton jäsensivuilta kohdasta Oppaat ja ohjeet.





🗣️ - Haluamme kutsua kaikki mukaan keksimään ja ideoimaan parempaa isännöintiä, sanoo Sp-Isännöintipalvelujen toimitusjohtaja Ilkka Laitinen.

TEKSTI: Pekka Virolainen KUVAT: Pekka Rousi

*Sp-Isännöintipalvelut haluaa parantaa isännöinnin laatua kysymällä verkossa, miten isännöintiä voisi kehittää.*

# PARHAAT KEHITYSIDEAT ESIIN

**M**uun muassa pääkaupunkiseudulla toimiva Sp-Isännöintipalvelut Oy on luonut kampanja-ajaksi verkkosivuston, jossa eri tahot voivat ehdottaa isännöinnin laatua parantavia toimenpiteitä sekä äänestää muiden tekemiä ehdotuksia.

Parempaaisännöintiä.fi-sivustolla voi jättää isännöintiä koskevia kehitysehdotuksia marraskuun

loppuun saakka. Kampanjan tulokset on tarkoitus tuoda koko toimialan tietoon, eli ne eivät jää pelkästään Sp-Isännöintipalvelujen käyttöön, kertoo yhtiön toimitusjohtaja **Ilkka Laitinen**.

– Haluamme kuulla kaikilta ihmisiltä, mitä parempi isännöinti voisi tulevaisuudessa olla ja jakaa tiedon koko toimialan hyväksi niin, että se hyödynnäisi koko isännöintialaamme, sanoo Laitinen.

– Tämänkaltaista asiaa ei koskaan ennen ole toteutettu isännöintialalla. Me olemme valmiit luovut-

tamaan koko aineiston kaikille niille tahoille, jotka ovat niistä kiinnostuneita.

Parempaa isännöintiä -kampanjaan osallistuvat myös Sp-Isännöintipalvelujen omistajatahot: Some-ron ja Lammin Säästöpankit sekä Nooa Säästöpanki. Laitinen uskoo, että mukaan tulee vielä muitakin säästöpankkeja eri puolilta Suomea.

### Kehitystyölle tarvetta

Taustalla on Sp-Isännöintipalvelujen viime tammi-kuussa teettämä selvitys, jonka mukaan taloyhtiöiden osakkaat ja hallitusten jäsenet eivät ole kovin tyytyväisiä isännöintitoimintaan yhtiöissään. Lisäksi meneillään oleva kartellioikeudenkäynti on luonut varjoa koko toimialan ylle.

Kaksi vuotta sitten perustettu Sp-Isännöintipalvelut uskaltaa uutena toimijana puhua myös kartelli-asiasta samaan aikaan, kun suuri osa alan toimijoista tuntuu odottavan markkinaoikeuden päätöstä ennen kuin kommentoi asiaa mitenkään.

Parempaaisannointia.fi-verkkosivulla voi myös äänestää sinne jätettyjä kehitysehdotuksia.

– Jokainen idea käydään läpi, ja lopulta kolme eniten kannatusta saanutta ideaa palkitaan. Asiatto- mat tai henkilöön tai yhtiöön kohdistuneet arvostelut poistetaan, muuten otetaan vastaan ja julkaistaan myös kriittistä palautetta, Laitinen kertoo.

Sivustolle voi kirjautua kuudessa eri kategoriassa: osakkeenomistaja, hallituksen jäsenet, sijoittajat, vuokralainen, kiinteistönvälittäjä ja mikä tahansa muu taho.

### Isännöitsijä tutummaksi

Laitinen arvioi, että kampanjan jälkeen sivusto voisi jäädä pysyväksi palautekanavaksi.

– Olen isännöintivuosinani aina toivonut, että taloyhtiöissä kiinnitettäisiin enemmän huomiota

### Idea-esimerkki:

Isännöitsijällä olisi tietty kellonaika päivästä, jolloin hänet varmasti tavoittaisi puhelimella.

### Idea-esimerkki:

Myös isännöitsijä osallistuisi taloyhtiön kevät- talkoisiin, jolloin hänet tavoittaisi muulloinkin kuin yhtiökokouksessa.

asunto-osakeyhtiön strategiaan, jotta siitä kehittyisi työväline myös parempaan hallintoon ja isännöintiin. Nyt kokeilemme uutta tapaa lähestyä ihmisiä ja saada heiltä ideoita ja palautetta.

Muutenkin asukkaiden ja osakkaiden passiivisuus on aina häirinnyt Laitista.

– Asukkaat lopulta maksavat kiinteistön ylläpidon, joten olisi tärkeätä, että he kiinnostuisivat siitä, kuinka yhtiöitä hoidetaan, huolletaan ja johdetaan. Isännöitsijähän on tavallaan taloyhtiön toimitusjohtaja, Laitinen vertaa.

– Toisaalta yhtiökokous on tähän asti ollut ainoa paikka, jossa osakkeenomistaja saa äänensä kuuluviin. Tässä olisi nyt toinen paikka.

Laitinen arvelee, että osa uusista ideoista voi olla mahdottomia toteuttaa, koska asunto-osakeyhtiölaki ja monet muut määräykset rajoittavat uudenlaista tekemistä.

– Toki ideoita voi kohdistaa myös asunto-osakeyhtiölain uudistamiseen. ☒

# Huolehdimme elinympäristöstäsi



Alltime Oy on suomalainen kiinteistö- ja infrapalveluita tarjoava perheyritys joka toimii paikallisesti ympäri Suomea.

**KIINTEISTÖHUOLTO**

**ALUEURAKOINTI**

**KIIVOUSPALVELUT**

# ALLTIME

**010 5833 000**  
helsinki@alltime.fi

Helsinki • Järvenpää • Kirkkonummi • Lahti • Oulu • Rovaniemi

**www.alltime.fi**

# Luotettava kumppani putkiremonteissa.



Dansanin  
kylpyhuone-  
kalusteet  
**10 vuoden**  
takuulla!

**laatta  
piste.**

Onnistumisen  
lähtöpiste.

laattapiste.fi



Laattapiste projektimyynä | puh. 09 878 0361 | projektimyynä@laattapiste.fi | www.laattapiste.fi



## Isännöintiä, jonka tunnet

Hyvä isännöinti tuo taloyhtiösi arkeen helppoutta ja suunnitelmallisuutta. Hyvä isännöitsijä pitää langat hallitusti käsissään, huolehtii taloyhtiön arjen sujuvuudesta ja tuo tasapainoa sekä turvallisuuden tunnetta asukkaiden elämään. Hyvän isännöitsijän rima on korkealla palvelun tasossa ja kynnys yhteyden ottamiseen matalalla.

Olemme paketoineet valmiiksi isännöinnin palvelutuotteita erilaisille taloyhtiöille. Näin hinnoittelumme pysyy läpinäkyvänä ja maksatte vain tarvitsemistanne palveluista.

Löydä sinulle sopivaa palvelua ja oikea isännöitsijä läheltäsi: [www.taloasema.fi](http://www.taloasema.fi)



**taloasema**  
Isännöintiä, jonka tunnet





*Milloin asunto-osakeyhtiön tulee ottaa lakisääteinen työtapaturma- ja ammattitautivakuutus?*

# TURVAA TYÖTAPATURMAN VARALLE

**A**sunto-osakeyhtiöllä on velvollisuus vakuuttaa työntekijänsä työtapaturma- ja ammattitautivakuutuksella, jos se maksaa palkkaa yhteensä kaikille työntekijöille yli 1 300 euroa kalenterivuodessa. Vakuutus on otettava vahinkovakuutusyhtiöstä ennen työn teon aloittamista. Vakuutusturva koskee lähtökohtaisesti työntekijöitä, mutta joissain tilanteissa myös isännöitsijä voi kuulua otettuun työtapaturma- ja ammattitautivakuutukseen.

Tapaturmavakuutuskeskuksen valvonnassa on huomattu, että vakuuttamisvelvollisuuden tunnistaminen on työnantajille toisinaan haastavaa. Milloin ja kenet tulee vakuuttaa?

## Työntekijöiden vakuuttaminen

Jos asunto-osakeyhtiö maksaa palkkaa osakkaalle tai täysin ulkopuoliselle työntekijälle sovitusta työstä ja työsuhteen tunnusmerkit täyttyvät, yhtiön tulee ottaa lakisääteinen työtapaturma- ja ammattitautivakuutus. Usein työ on esimerkiksi siivous- tai kiinteistön kunnostustyötä ja työsuoritukset saatta-

vat olla satunnaisiakin. Tällöin yhtiö on työnantajana vakuuttamisvelvollinen.

Jos työn tekee henkilö, joka toimii itsenäisenä yrittäjänä, lakisääteistä vakuutusta ei tarvitse ottaa. Tämä tarkoittaa yleensä, että kyseinen yrittäjä laskuttaa oman yrityksensä kautta asunto-osakeyhtiötä tehdystä työstä ja vastaa itse omasta vakuutusturvastaan.

## Isännöitsijän vakuuttaminen

Yleisin tilanne lienee se, että asunto-osakeyhtiö on tehnyt isännöintisopimuksen isännöitsijätoimiston kanssa. Tällöin isännöitsijä on työsuhteessa isännöitsijätoimistoon ja vakuuttamisvelvollisuus on isännöitsijätoimistolla työsuhteen perusteella. Isännöitsijä ei siten kuulu asunto-osakeyhtiön vakuuttamisvelvollisuuden piiriin.

Isännöitsijän tehtävää hoitava muu henkilö on vakuutettava lakisääteisesti, vaikka isännöitsijä ei olikaan työsuhteessa asunto-osakeyhtiöön. Tällainen henkilö voi olla esimerkiksi asukas eli niin kutsuttu osakasisännöitsijä. Vakuuttamisvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos isännöitsijä omistaa yksin yli 30 prosenttia tai yhdessä samaan talouteen kuuluvan perheenjäsenen kanssa yli 50 prosenttia yhtiön osakkeista.

Tapaturmavakuutuskeskuksen lakisääteisenä tehtävä on valvoa, että työnantajat täyttävät vakuuttamisvelvollisuutensa. Silloin, kun vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönti todetaan, työnantaja joutuu maksamaan vakuutusmaksua vastaavan maksun lisäksi laiminlyöntimaksun, jolloin maksettavaksi tulee yleensä kaksinkertainen maksu. ☒

*Kirjoittaja on lakimies ja valvonnan päällikkö Tapaturma- vakuutuskeskuksessa.*



☒ Taloyhtiö on tietyissä tapauksissa velvollinen vakuuttamaan työntekijänsä.

*Ympäristöstä huolehtiminen, jatkuva  
ideoiminen ja toiminnan kehittäminen*

# VAUHDITTA ENERGIA-ALAN YRITTÄJÄN ARKEA

Energiatehokkaita lämmitys- ja jäähdytysratkaisuja tarjoava Hestek Oy on perustettu vuonna 2008, kun alalla oli paljon kehityskohteita mutta myös potentiaalia kasvaa ja kehittyä. Yli kymmenen vuotta yrityksen perustamisen jälkeen Hesatekin yrittäjä **Mikko Vörlin** etsii ja löytää jatkuvasti uusia kehityskohteita ja projekteja, joita toteuttaa yhdessä Hestekin tiimin kanssa. Näihin projekteihin liittyy myös työn palkitsevuus ja merkityksellisyys. Lisäksi kysymykset ilmastosta ja kestävämmät valinnat pitävät alan ajankohtaisena vuodesta toiseen.

**Y**mpäristöstä huolehtiminen ja esimerkiksi vähähiilisempiin ratkaisuihin siirtyminen ovat olleet jo vuosien ajan niin valtioiden, kuntien kuin yksityishenkilöidenkin puheissa ja tavoitteissa. Se on osittain syynä, miksi myös lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien vaihto näitä tavoitteita tukeviin ratkaisuihin on ollut ajankohtaista jo pitkään.

– Helteiset kesät näkyvät kysyntäpiikkeinä erityisesti viilenysratkaisuissa, ja ELY-keskuksen tarjoama tuki öljylämmityksen vaihtamisesta ilma-vesilämpöpumppuun on lisännyt mielenkiintoa lämmitysratkaisuihin liittyen. Lisäksi koen, että ihmiset ovat aidosti aiempaa tiedostavampia ja haluavat tehdä ympäristön kannalta parempia valintoja. Tällaiset muutokset saavat työn lämmitys- ja viilenysjärjestelmien parissa tuntumaan merkityksellisiltä vuodesta toiseen, pohtii Vörlin.

Ympäristölle ystävällisempi ilma-vesilämpöpumpu voidaan asentaa lähes kaikkiin kohteisiin, joissa on vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä, eli esimerkiksi vesikiertoinen patteri- tai lattialämmitys. Ratkaisu ei vaadi lämpökaivoa tai vaakaputkistoa kuten maalämpö, joten se voidaan asentaa myös rajattuun tilaan, esimerkiksi pienelle tontille. Ulos tulee vain ulkoyksikkö. Ilma-vesilämpöpumppu voidaan asentaa päälämmönlähteeksi tai sivulämmönlähteeksi. Ilma-vesilämpöpumppu voi siis olla myös hybridiratkaisu sähkön, öljyn, kaasun tai puulämmityksen rinnalle. Ympäristöystävällisyyden ja



suhteellisen edullisen hankintakustannuksen lisäksi modernit toimintatavat, kuten laitteen etäohjaus kännykällä, ovat lisänneet kiinnostusta laitteen hankkimiseen.

– Ymmärrän, että ajatuksena lämmitysjärjestelmän vaihtaminen voi tuntua raskaalta prosessilta. Haluan kuitenkin painottaa lukuisista eduista, joita lämmitysjärjestelmän päivittäminen tuo. Esimerkiksi suoraan sähkölämmitykseen verrattaessa energiansäästö voi olla jopa 60 prosenttia. Pitkällä tähtäimellä tällaiset muutokset säästävät ympäristön lisäksi rahaa yrityksissä ja kotitalouksissa, Vörlin kertoo.

## **Yrittäjä haluaa tehdä itsestään tarpeettoman**

Vörlinin päivät yrittäjänä ovat hyvin vaihtelevia – lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien asennustöihin hän ehtii itse vain harvoin. Päivät koostuvat erilaisten projektien kehittämisestä ja eteenpäin viemisestä. Palvelusopimukset, henkilöstöstä huolehtiminen ja monenlaiset kehitystehtävät liittyen esimerkiksi logistiikkaan toiminnan kasvun myötä rytmittävät Vörlinin työpäiviä. Erityisen tärkeänä hän pitää henkilöstön kehittämistä ja kehittymistä – asiakaspalvelua unohtamatta.

– Minun mittapuullani projekti on onnistunut, kun olen itse tarpeeton ja voin siirtyä seuraavaan kehityshankkeeseen. Tiimimme kehittymisen ja innon näkeminen on ehdottomasti hedelmällisintä työssäni.

**Lue lisää [hesatek.fi](https://hesatek.fi)**

*Suomen Pankki varoittaa asunnonostajia tonttirahastojen lukuisista sudenkuopista. Rahastot lupaavat sen sijaan sijoittajilleen varmaa ja pitkäaikaista tuottoa.*

# TONTTIRAHASTOISSA SUDENKUOPPIA

**E**spoon Finnoossa on meneillään harjakorkeuteen nousseen Asunto Oy Puron esittely. Rakennusliike Hartelan asuntomyyjä **Jukka Haataja** erittelee 41 neliön kaksion 233 600 euron velatonta hintaa.

– Asunnon myyntihinta on 93 338 euroa ja taloyhtiölainan osuus 140 262 euroa. Lisäksi tulee tontin osuus, jonka ostaja voi lunastaa itselleen 41 557 eurolla. Jos asunnonostaja ei lunasta tonttia, hän maksaa siitä kuukausittain 148 euroa vuokraa, Haataja sanoo.

Puron tontin vuokra-aika on 50 vuotta ja sen hinta on sidottu elinkustannusindeksiin.

– Vanhempi väki lunastaa lähes poikkeuksetta valinnaisen vuokratontin itselleen, mutta nuoremmat jäävät odottamaan.

Espoolainen **Johanna Kallio** on tullut Puron asuntoesittelyyn hakemaan vaihtoehtoa kalliille vuokra-asumiselle. Oma kaksio olisi oiva ratkaisu vallitsevaan elämäntilanteeseen.

– Haen pysyvää asumisratkaisua. Tämä valinnainen vuokratontti ja tonttirahastot ovat minulle uusia asioita. Hieman arveluttaa, että sijoittajat omistavat tontin, Kallio pohtii.

Puron valinnaisen vuokratontin omistaa S-Pankin suljettu FIM Tonttirahasto Ky. S-Pankilla on kolme tonttirahastoa, joilla on yhteensä noin 200 vuokratonttia.



📍 – Tonttirahastot tunnetaan jotenkin pääkaupunkiseudulla, mutta maakunnissa ne ovat lähes tuntemattomia, kertoo Hartelan asuntomyyjä Jukka Haataja.



– Tonttimme sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla ja maaseudun yliopistokaupungeissa. Rahastojen tavoite on tuottaa sijoittajilleen kulujen jälkeen viiden prosentin tuotto, kertoo S-Pankin Tonttirahaston rahastonhoitaja **Ville Vääränen**.

Suomessa toimii 16 suljettua kommandiittimuotoista tonttirahastoa ja kaksi avointa tonttirahastoa.

– S-Pankin suljettuihin tonttirahastoihin on otettu ainoastaan institutionaalisia sijoittajia ja varakkaita yksityishenkilöitä 50 000 euron minimisijoituksilla. Avoimeen tonttirahastoon pääsee jo 200 euron minimisijoituksella, sanoo Vääränen.

Suomen Pankin vanhempi ekonomisti **Kimmo Koskinen** muistuttaa asunonostajaa, että tonttien lunastusehdot ja hinnan korotusperusteet saattavat vaihdella eri rahastoissa huomattavasti.

– Myös tonttien vuokra voi nousta vuosittain. Riskinä on myös, että tulevat vuokrakustannukset arvioidaan liian pieniksi. Korkotason noustessa asumiskustannusten kokonaisuudesta voi tulla osalle kestäättömän suuri, etenkin jos kohteeseen liittyy myös suuri taloyhtiölaina.

Tonttirahastot hakevat korkeampaa tuottoa kuin esimerkiksi kaupungit tai seurakunnat.

– Vuokrasopimuksen pituus ja vuokrantarkistusehdot on syytä ottaa huomioon kaupanteossa, Koskinen sanoo.

Tonttirahastoista löytyy ainakin yksi sudenkuoppa lisää. Jos tontin vuokralainen ei pysty maksamaan maavuokraa, tontin omistaja voi realisoida rakennuksen.

### ”Suosituilla paikoilla hintakilpailu”

Valinnainen vuokratontti toimii tyypillisesti niin, että kaupunki myy tontin joko tonttirahastolle tai rakennusliikkeelle. Sen jälkeen tontti vuokrataan pitkällä vuokrasopimuksella taloyhtiölle, joka vuokraa tontin asukkaalle.

Maamittauslaitoksen rekisteripäällikön **Taisto Toppisen** mukaan kaupungin halu myydä tonttejaan riippuu kaupunginvaltuuston hyväksymästä maapoliittisesta ohjelmasta. Jos kaupunki kasvaa rivakasti, maata myymällä voi ostaa uutta kaavoitettua raakamaata.

– Näin toimitaan esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Kuopio taas vuokraa tonttejaan mieluummin kuin myy. Näin se saa vuokratuloja noin 19 miljoonaa euroa vuosittain eli saatu noin 4,5 prosentin tuotto on tasaista ja vakaa, Toppinen sanoo.

Espoon kaupungin toimintatapa on toisenlainen. Se on myynyt rakennusliikkeille ja tonttirahastoille 37 asuinkerrostalotonttia vuosina 2017–2021. Samana aikana kaupunki on vuokrannut 27 asuinkerrostalotonttia.

Tonttipäällikkö **Hilkka Julkunen** mukaan kaupungin tonttipolitiikan tavoite on saada Espooseen monipuolista rakentamista, uusia ideoita ja toimijoita. Ajatus on hyvä, mutta monessa tapauksessa myös raha ratkaisee.

– Käytämme varsinkin suosituimmilla paikoilla hintakilpailuja. Tapiolassa tontin hinta voi nousta jopa 2 000 euroon kerrosalaneliömetriltä. Finnoossa hinta kerrosneliöltä on ollut noin 700 euroa ja Espoon keskuk- sessa 600 euron suuruusluokkaa, Julkunen sanoo.

Vantaan kaupunki on vuosina 2017–2021 myynyt 39

kerrostalotonttia, joista tonttirahastoille on luovutettu 10 ja asunto-osakeyhtiöille 29 tonttia.

– Emme ole hyväksyneet kaikkien tonttirahastojen ostotarjouksia. Kun tuleville asukkailla esitetyt ehdot vuokrankorotuksista tai lunastusmahdollisuuksista ovat olleet kohtuuttomat, sopimusta ei ole syntynyt, kertoo Vantaan kaupungin tonttipäällikkö **Armi Vähä-Piikkiö**.

Helsingin kaupunki ei ole tehnyt tarkkoja laskelmia tonttirahastoille luovutettujen tonttien määrästä.

– Varsin mittava osuus kaupungin myymistä tonteista päättyy rakennusliikkeiden kautta tonttirahastoille. Kaupunki tekee ensi vuonna tarkan selvityksen tonttirahastojen eduista ja haitoista, sanoo tonttipäällikkö **Sami Haapanen**.

Finanssivalvonta arvioi vuonna 2019 kiinteistöihin sijoittavia erikoissijoitusrahastoja. Arvioinnissa oli mukana myös pari tontteihin sijoitettavaa rahastoa, joista ei löytynyt huomautettavaa.

### Lunastaako vai ei?

Espoolainen **Mikko Laulajainen** pohtii Asunto Oy Puron esittelyssä, kannattaako 66 neliön kolmion tontti lunastaa vai ei. Tontin lunastushinta on 58 357 euroa, vuokravastike 208 euroa.

– Omalla tontilla asunnon hinta nousee korkeaksi, ja sitä voi olla vaikeampi myydä kuin vuokratontilla olevaa asuntoa. Täytyy neuvotella vaimon kanssa, pohtii Laulajainen.

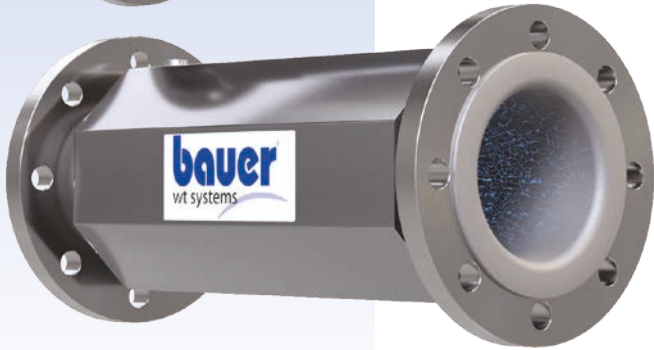
Kannattaako tontti lunastaa vai ei, Maamittauslaitoksen rekisteripäällikkö Toppinen?

– Mielestäni paras sijoitus on ostaa se maa, jonka päällä asuu. Tällä hetkellä yleinen korkotaso on alhaalla, joten tonttiosuus kannattaa ostaa. ☘



# bauer

## -pitkää ikää putkillesi



### Lisävuosia putkistolle, lisäarvoa kiinteistölle.

Bauer Solutions on erikoistunut innovatiiviseen, kemikaalittomaan vedenkäsittelyyn, joka säästää rahaa, energiaa ja ympäristöä. Bauer-vedenkäsittely käyttövesi-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmässä minimoi korroosion ja ehkäisee kerrostumien synnyn sekä mahdollistaa merkittävän energiansäästön. Bauer-vedenkäsittelylaite soveltuu käytettäväksi kaikille putkimateriaaleille uusissa ja vanhoissa käyttökohteissa.

**Soita ja kysy lisää 040 900 7651**

**bauer**  
solutions

### Bauer Solutions Oy

Lämmittäjänkatu 6, 00880 Helsinki | 040 900 7651  
info@bauersolutions.fi | www.bauersolutions.fi

## MODERNIT MOBIILIT RATKAISUT KIINTEISTÖIHIN

Moderni isännöitsijä  
ja rakennuttaja  
valitsee ID-  
ovipuhelimen:



- /// Täysin kännykällä hallittavissa
- /// Kustannustehokas ratkaisu ilman asuntojen kaapelointia
- /// Tehostaa kiinteistön turvallisuutta
- /// Isännöitsijävapaa ylläpito







*KUKA?*

**Kasper Ahtojää**

**AMMATTI:** palomies-ensihoitaja, Helsingin Mellunkylän pelastusasema

**KOULUTUS:** Pelastajatutkinto, Kuopion Pelastusopisto, 2020. Merivartija, Raja- ja merivartiokoulu 2014. Aiemmalta ammatiltaan talonrakentaja, rakennusalan perustutkinto 2011.

**HARRASTUKSET:** Lenkkeily kahden Kyprokselta tuodun rescue-koiran kanssa. Puutarhanhoitoa taloyhtiön pihalla. Kodin remontointi ja veneily.

*MIKÄ?*

Helsingin kaupungin pelastuslaitos täytti lokakuun alussa 160 vuotta. Palolaitoksesta tuli pelastuslaitos vuonna 1991, kun Helsingin palolaitos ja Helsingin väestönsuojelukeskus yhdistettiin. Helsingin kaupungin pelastuslaitos tarjoaa lukuisia paloturvallisuuteen ja onnettomuuksien ehkäisyyn liittyviä palveluita. Niihin voi tutustua tarkemmin osoitteessa <http://turvallinenhelsinki.fi>.

*Asukkaiden teoilla voi olla ratkaiseva merkitys tulipalo- tai onnettomuustilanteessa ennen pelastuslaitoksen saapumista. Toimimalla oikein voidaan sekä säästää ihmishenkiä että pienentää vahinkoja.*

# EI SAVUA ILMAN TULTA

## Mihin pelastusammattilainen kiinnittää huomiota taloyhtiön paloturvallisuuden arvioinnissa?

Kohteeseen ajettaessa kiinnitän ensimmäiseksi huomiota opastetietoihin. Löytyykö oikea talo ja rappu helposti? Olisi hyvä, jos opastekyltit olisivat jo kadulla. Etenkin isoissa kerrostaloyhtiöissä, joihin kuuluu monta taloa, on joskus haasteita. Selkeistä pelastus- ja poistumisreiteistä tulee myös plussaa, ja porraskäytävien siisteys ja palo-osastojen toimivuus auttavat rajaamaan vahinkoja. Savunpoistoluukkujen, kaasujen sulkujen, sähköpääkeskusten, samoin jos asunnossa on lemmikkieläimiä, merkitseminen tarroilla helpottaa pelastajien työtä. Lastenvaunut ja potkulaudat eivät kuulu porraskäytävään.

## Mihin taloyhtiön kannattaa panostaa asukkaiden turvallisuusopastuksessa?

Taloyhtiön pelastussuunnitelman keskeiset kohdat, kuten yleiset toimintaohjeet tulipalon sattuessa, olisi hyvä tiivistää porraskäytävän ilmoitustaululle nähtävälle. Kokonaisuudessaan pelastussuunnitelma voisi olla luettavissa taloyhtiön nettisivuilla. Jonkinlainen ensisammutuskalusto on hyvä turva estämään mahdollisen palon leviämistä. Sähköpyörien ja -potkulautojen lataaminen sisätiloissa ilman valvontaa on kielletty! Akkupalo voi syttyä jopa itsestään, vaikkei kulkuneuvo olisi edes latauksessa.

## Mitä asukkaiden tulisi tehdä tulipalon syttyessä ennen pelastajien saapumista?

Palon ensimmäisenä havaitseva sammuttaa palon, jos pystyy. Jos tuli on irti omassa asunnossa eikä sitä saa sammutettua, asunnosta tulee poistua, sulkea ovet ja ikkunat ja varoittaa välittömästi naapureita. Asunnon ovi suljetaan kunnolla, ettei savu leviää rappuun, jolloin muutkin ovat vaarassa. Joku voi mennä opastamaan pelastuslaitosta paikalle. Hissit ovat tietysti käyttökielossa. Rappuun ei tule ryntätä, jos siellä on jo savua. Silloin jäädään omaan asuntoon, suljetaan ovet, tilkitään mahdolliset raot

kosteilla pyyhkeillä ja vetäydytään parvekkeelle tai varauloskäynniksi merkityn ikkunan ääreen odottamaan pelastuslaitoksen saapumista. Tärkeintä on estää savun tuleminen asuntoon.

## Mitä jokainen asukas voi tehdä paloturvallisuuden parantamiseksi?

Asunnossa tai kellarikomerossa ei tule säilyttää herkästi syttyviä materiaaleja ja aineita kuten bensakanistereita tai kaasupulloja. Keittiön liedon viereen ei kannata kerätä ylimääräistä tavaraa, josta ne helposti vierivät liedelle, eikä jättää ruokaa hellalle ilman valvontaa. Asuntopalot syttyvät valitettavan usein saunasta. Siellä ei pidä säilyttää ylimääräistä tavaraa. Palovaroittimia tulee olla vähintään yksi jokaista alkavaa 60:tä neliötä kohti – mieluummin liikaa kuin liian vähän. Palovaroittimien toimivuus tulee tarkistaa säännöllisesti. Ainakin alkusammutuspeite olisi myös hyvä olla asunnossa.

## Mitä vinkkejä antaisit pimeän vuodenajan kynttilänpolttelijoille?

Kynttilät luovat kivaa tunnelmaa. Niitä tulisi kuitenkin polttaa vain valvotusti ja vakaalla, palamattomalla alustalla. Tuikkuja ei pidä laittaa liian lähekkäin, sillä ne saattavat leimahtaa kuumetessaan yhdeksi, isoksi liekiksi. Jokainen tuikku omaan kuppiin! Parvekelyhtyjä ei myöskään saa jättää oman onnen nojaan palamaan. Ulkotulia ei tietenkään polteta terassilla tai parvekkeella. Ulkotulet kevenevät palaessaan, jolloin tuuli helposti tarttuu niihin ja lennättää pitkin pihvoja, jos niitä ei ole jotenkin ankkuroitu paikalleen.

## Terveisiä taloyhtiölle?

Etenkin hallituksen jäsenten on syytä tutustua taloyhtiön pelastussuunnitelmaan ja katsoa omaa piha-aluetta ja porraskäytäviä sillä silmällä, miten pelastusautot sinne pääsevät ja löytyykö oikea rappu ilman esteitä ja sekaannuksia. Havainnot voivat yllättää. ☒





⬇ Vesikiertoinen patteri ei automaattisesti ole epäkunnossa, vaikka olisikin viileä.

TEKSTI: Annika Pihlajamäki KUVA: Bigstock

*Asukkaiden viileysvalitusten selvittely on monessa taloyhtiössä arkipäivää lämmityskaudella. Huonelämpötilat pysyvät varmimmin aisoissa, kun pidetään huolta lämmitysjärjestelmän toiminnasta.*

# VIILEYSVALITUKSET *voivat kieliä lämmityksen häiriöistä*

**K**un ilmat kylmenevät syksyllä, osa kerros- tai rivitaloasukkaista aina huomaa asuntonsa olevan turhan viileä. Toisinaan kyse on "vain" asukkaan viluisuudesta, mutta myös lämmityksen toiminnassa voi olla häiriöitä. Esimerkiksi keskuslämmitteisissä taloissa kylmyys voi johtua siitä, että patteriverkoston menoveden lämpötila on ulkoilmaan nähden liian matala.

– Tai sitten huoneistossa voi olla yksittäisiä kylmiä pattereita, joiden toimimattomuutta asukas ei ole huomannut, kertoo **Tapio Korkala**, joka työskentelee LVI-asiantuntijana Talokeskuksessa. Korkala on kirjoittanut lämmitysjärjestelmien toiminnasta ja

huollosta myös kirjan *Lämmitys – Hoito ja huolto* (Kiinteistömedia Oy).

Ideaalitilanteessa huoneistojen lämpötila on lämmityskaudella noin +21 astetta. Käytännössä huonelämpötilat voivat vaihdella +20–25 asteen välillä. Asuntojen ohjeelliset huonelämpötilat määrittelee taloyhtiössä hallitus, joka päättää muun kiinteistönpidon ohella myös lämmitysjärjestelmän käytöstä.

## Selvittely vaatii ammattitaitoa

Kun asukas ilmoittaa huoltoyhtiön asuntonsa viileydestä tai kylmistä pattereista, ongelmaa lähdetään luonnollisesti selvittämään.

– Ensin tarkastetaan huoneiston patterien ja niiden termostaattien toiminta sekä ilmataan patterit. Tarvittaessa voidaan myös mitata huonelämpötilat. Useimmiten kiinteistöhoitaja saa saman tien korjattua viat, Korkala kertoo.

Viileysvalitusten selvittelyssä ja korjaustoimenpiteissä tarvitaan ammattitaitoa sekä ymmärrystä lämmitysjärjestelmän ja sen laitteiden toiminnasta. Esimerkiksi vesikiertoinen patteri ei automaattisesti ole epäkunnossa, vaikka olisikin viileä.

– Jos huonelämpötila on riittävän korkea, termostaatti säätää tarkoituksella patterin viileäksi, jotta huone ei lämpene liikaa, Korkala muistuttaa.

Toisinaan käy ilmi, ettei tarvetta korjaustoimenpiteille ole. Näin on esimerkiksi silloin, kun asunnon havaitaan asukkaan valituksesta huolimatta olevan sovitun lämpöinen.

– Kiinteistöhoitaja ei voi nostaa asunnon lämpötilaa hallituksen määrittelemiä ohjelämpötiloja korkeammaksi vain, koska asukas pyytää.

### **Moitteetta toimiva järjestelmä lämmittää**

Rakennuksen lämmitysjärjestelmän toimivuus riippuu paitsi järjestelmän iästä ja säädöistä myös siitä, miten järjestelmää ja sen laitteita käytetään ja huolletaan.

– Vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä toimii, kunhan pidetään huolta, ettei verkostossa ole ilmaa ja että kaikissa pattereissa kiertää vesi. Myös patteri- ja linjaventtiilien on oltava kunnossa. Tällöin huonelämpötilat pysyvät varmimmin aisoissa, Korkala toteaa.

Jos lämpötiloissa esiintyy kaikesta huolimatta heittoja tai jos useat asukkaat valittavat kylmyyttä, huoltoyhtiötä kannattaa pyytää tarkastamaan muutama perusasia lämmitysjärjestelmän toiminnasta. Sama tarkastus tulee tehdä lämmityskauden alussa.

– Tällöin tarkastetaan ylimpien kerrosten huoneistojen patterien ja patteriventtiilien toiminta sekä ilmaustarve. Lämmönjakuhuoneessa taas tarkastetaan, että menoveden lämpötila on oikean säätökäyrän mukainen ja että esimerkiksi lämmityspumppu ja moottorisäätöventtiilit toimivat oikein.

### **Tasapainotus auttaa tasaamaan lämpötilat**

Jos lämmitysjärjestelmää ei saada tavallisin hoito-toimin toimimaan kunnolla, asiaa on tarpeen tutkia tarkemmin LVI-ammattilaisen johdolla. Vesikeskuslämmitys saattaa esimerkiksi kaivata perussäätöä eli tasapainotusta.

– Sisälämpötiloissa esiintyy vaihtelua varsinkin kiinteistöissä, joissa lämmitysverkoston patteriventtiilit ja termostaatit ovat iäkkäitä. Tarve tasapainotukseen ilmenee yleensä jo rakennuksen kuntoarviosta, mutta tarvittaessa se voidaan selvittää myös



Kuva: Pekka Rousi

➔ LVI-asiantuntija Tapio Korkala.

## **”Asuntojen ohjeelliset huonelämpötilat määrittelee taloyhtiön hallitus.”**

erikseen. Tällöin LVI-insinööri arvioi havaintoihin, haastatteluihin ja laitteiden ikään perustuen tasapainotuksen kiireellisyyden, Korkala kertoo.

Tasapainotuksessa vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä tyhjennetään ja siihen asennetaan uudet linjasäätö- ja patteriventtiilit, joille sitten asetellaan ammattilaisen suunnittelemat esisäätöarvot. Lopuksi verkosto täytetään uudelleen ja ilmataan.

– Perussäädöllä lämmitysverkoston vesi saadaan kiertämään jokaisen lämmityspatterin kautta, jolloin lämmitys jakautuu tasaisesti talon eri osiin. Perussäätöä tarvitaan kerros- ja rivitaloissa noin 25 vuoden välein. ☒

*Lisätietoa lämmitysjärjestelmän käytöstä ja huollosta sekä viileysvalitusten selvittelystä saa kirjasta Lämmitys – Hoito ja huolto (Tapio Korkala). Kirjan on kustantanut Kiinteistömedia Oy, ja sitä voi tilata osoitteesta [www.kiinteistomedia.fi](http://www.kiinteistomedia.fi).*





KUKA?

**KAI HAARMA**  
asianajaja, toimitusjohtaja  
Asianajotoimisto Kuhanen,  
Asikainen & Kanerva Oy

## Ilmalämpöpumpun asentaminen parvekkeelle

Korkein oikeus on antanut ratkaisun (KKO 2021:32) osakkaan oikeudesta asentaa ilmalämpöpumppu huoneistoparvekkeelleen. Korkein oikeus katsoi hieman yllättäen, että osakkaalla oli lähtökohtaisesti oikeus asennuksen tekemiseen. Taloyhtiö ei sitä ainakaan kyseisessä tapauksessa voinut estää, vaikka asennus edellyttää mm. läpiviennin tekemistä yhtiön hallinnassa olevaan julkisivuun. KKO päinvastoin tulkitsi parvekkeen seinän olevan tältä osin osakkaan hallinnassa.

**T**apauskohtaisesti voi kuitenkin olla niin, että taloyhtiöllä on edelleen oikeus kieltää lämpöpumpun asentaminen tai ainakin asettaa sille ehtoja. Ennen kuin osakkeenomistaja ryhtyy tekemään tilausta ensi kevättä varten, hänen tulee ottaa huomioon monta seikkaa.

Ensinnäkin asunto-osakeyhtiölaki joka tapauksessa edellyttää, että taloyhtiölle tehdään aina kirjallinen muutostyöilmoitus ennen kuin asennushankkeeseen ryhdytään. Muutostyöilmoituksesta olisi hyvä käydä ilmi, millaista laitetta ollaan asentamassa, sekä asennuksen suorittavan liikkeen tiedot, laitteen tarvitseman sähkönsyötön toteutus ja tieto siitä, mihin kohtaan parveketta ulkoyksikkö sijoitetaan. Ulkoyksikölle paras paikka on parvekkeiteen alapuolella, omalle jalustalleen asennettuna. Saatuaan muutostyöilmoituksen taloyhtiön tulee tarvittaessa informoida hankkeesta myös naapuriosakkaita, joilla on mahdollisuus ottaa kantaa asiaan tai perustellusta syystä asettaa ehtoja tai vastustaa muutostyötä.

Lämpöpumppua ei keskuslämmitteisessä kerrostalossa saisi asentaa muuhun kuin jäähdytyskäyttöön. Hyvin tärkeää on suunnitella, miten kondenssiveden poisto järjestetään. Laite tuottaa käydessään kondenssivettä sitä enemmän, mitä lämpimämpää sisäilma on. Vedenpoisto tuleekin järjestää niin, ettei parvekkeelle tai muille taloyhtiön rakenteille aiheudu vahinkoa. Samoin asianmukaisten ja

laadukkaiden tärinänvaimentimien asentaminen voi olla tarpeellista.

Osakkaan tulee huolehtia siitä, että muutostyö tehdään hyvää rakentamistapaa noudattaen ja käyttäen asentajaa ja yritystä, jolla on asianmukaiset luvat (Tukes, sähköurakointi) lämpöpumpun asentamiseen ja mahdollisten sähkötöiden tekemiseen. Taloyhtiöllä on suoraan asunto-osakeyhtiölain nojalla oikeus valvoa muutostyötä niin, että valvonnasta aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkeenomistajan maksettavaksi. Yhtiön on syytä huomioida läpiviennit, ulkoyksikön kiinnitystapa, kondenssiveden poisto sekä äänitaso.

Osakkeenomistaja vastaa tekemistään muutostöistä, myös lämpöpumppulaitteiston asennuttamisesta. Vastuu ei katkea, vaikka osakkeet myytäisiin edelleen ja osakas muuttaisi pois yhtiöstä. Tämänkin vuoksi oikeaan asennustapaan on kiinnitettävä huomiota. Asennuksesta kannattaa lisätä maininta isännöitsijäntodistukseen.

Laitteiston kunnossapitovastuu on aina kulloisellakin osakkeenomistajalla, koska kyseessä on osakaslähtöinen lisätyö. Osakkaan tulee tarkastaa ilmalämpöpumpun, asennustelineen ja värinänvaimentimien kunto vuosittain. Ilmalämpöpumppu tulee huoltaa säännöllisesti valmistajan ohjeiden mukaisesti ja tarvittaessa valtuutettua huoltoliikettä käyttäen. Yhtiöjärjestyksessä saattaa olla tarkempia määräyksiä kunnossapitovastuusta. ☺



KUKA?

**PAULIINA HAAPSAARI**  
vanhempi lakimies  
Suomen Kiinteistöliitto ry

## Parvekelasien kunnossapitovastuu ja kustannustenjako

Parvekelasitusten kunnossapitovastuusta ja kustannustenjaosta kysytään usein Kiinteistöliiton lakineuvonnasta. Parvekelasitus voidaan teettää taloyhtiön hankkeena kaikille parvekkeille tai osakkeenomistajat voivat itse teettää parvekelasituksen osaksmuutostyönä.

**M**iten vastuu edellä mainituissa tilanteissa jakautuu, ja voidaan vastuu siirtää taloyhtiöltä osakkeenomistajille? Entä miten kustannukset jakautuvat, kun taloyhtiö toteuttaa parvekelasitukset?

Kunnossapitovastuuta koskevat asunto-osakeyhtiölain säännökset ja mahdolliset yhtiöjärjestyksessä olevat osoittavat, kenen vastuulle korjaaminen kuuluu.

Lähtökohta on, että taloyhtiön hankkeena asennetut parvekelasitukset ovat taloyhtiön kunnossapitovastuulla ja osakkeenomistajan toimesta asennetut parvekelasitukset ovat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla. Tämä koskee yhtä lailla aiemman osakkeenomistajan teettämiä lasituksia. Jos taloyhtiö kuitenkin myöhemmin päättää teettää parvekelasitukset, edellyttää osakkeenomistajien yhdenvertaisuus, että taloyhtiön kunnossapitovastuulla jatkossa ovat myös osakkeenomistajien aiemmin asennuttamat parvekelasit, mikäli ne rinnastuvat taloyhtiön toteuttamaan lasitukseen.

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuusta on mahdollista poiketa yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa kunnossapitovastuusta, jakautuu kunnossapitovastuu yhtiön ja osakkaan välillä lain mukaisesti. Mikäli parvekelasien kunnossapitovastuu halutaan siirtää taloyhtiöltä osakkeenomistajalle yhtiöjärjestyksessä, tämä edellyttää lähtökohtaisesti 2/3 määräenemmistöpäätöstä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista.

Jos taloyhtiön tiedossa on parvekelasien korjaustarve, kun vastuun taloyhtiöltä osakkeenomistajalle siirtävä kunnossapitovastuumääräys haluttaisiin ottaa yhtiöjärjestykseen, edellyttäisi päätös niiden

osakkeenomistajien suostumuksen, joiden hallitsemien huoneistojen parvekelaseissa on korjaustarve. Kunnossapitovastuuta ei siis voida siirtää osakkeenomistajalle ilman tämän suostumusta, kun korjaustarve on jo taloyhtiön tiedossa.

Kun osakas teettää parvekelasituksen, osakas vastaa myös kustannuksista. Kun taloyhtiö toteuttaa parvekelasitukset taloyhtiön hankkeena, jakautuvat kustannukset kaikkien osakkaiden kesken, jos osassa huoneistoista on parvekkeet jo lasitettu tai jos kaikissa huoneistoissa ei ole parveketta?

Mikäli osakkeenomistajan tai hänen edeltäjänsä aiemmin tekemä parvekelasitus voidaan hyödyntää taloyhtiön urakassa ja näin ollen vähentää taloyhtiölle yhtiön urakassa aiheutuvia kustannuksia, tulee yhtiökokouksen päättää osakkaalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta eli ns. hyvityksestä. Hyvityksen laskemisessa tulee myös ottaa huomioon, milloin osakkaan teettämä asennus on tehty, eli kuinka paljon ko. parvekelasituksella on jäljellä elinkaarta.

Myös ne osakkaat, joilla parveketta ei ole, osallistuvat parvekelasien asentamisen kustannuksiin yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella. Korkeimman oikeuden ratkaisun 2005:83 mukaan parvekelasitus ei tuota etua ainoastaan parvekkeellisille huoneistoille, vaan etua koituu myös taloyhtiölle todennäköisesti alentuvina parvekkeiden kunnossapitokustannuksina, joten päätös parvekelasituksesta voidaan tehdä yhtiökokouksessa normaalilla ääntenemmistöllä ja rahoittaa kaikilta osakkeenomistajilta perittävillä vastikkeilla. Kun uudistuksesta koituu etua koko taloyhtiölle, päätös ei loukkaa parvekkeettomien osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. ☒



## Isännöitsijän valinta kuuluu hallitukselle

Isännöitsijän valinta on hallituksen toimivaltaan kuuluva asia. Hallituksen toimivaltaan kuuluu näin ollen myös isännöintisopimuksen laadinta ja sen ehdoista sopiminen. Edes yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä, että isännöitsijän valinta kuuluisi muulle toimielimelle kuin hallitukselle.

Isännöitsijä toimii yhteistyössä hallituksen kanssa. Hallituksen tulee isännöitsijän valinnassa kiinnittää huomiota isännöitsijän osaamiseen ja pätevytyseen. Koulutus ja kokemus ovat merkittäviä seikkoja, ja erityisesti kyky toimia ihmisten kanssa on tehtävän hoidon kannalta olennaista. Taloyhtiön asukkaille arki muodostuu erilaisista sosiaalisista tilanteista ja näissä isännöitsijän ammattitaito korostuu.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Päivittäiseen hallintoon sisältyviä tehtäviä ei laissa ole voitu yksityiskohtaisesti määritellä. Isännöintisopimusta tehtäessä on olennaista sopia mahdollisimman tarkasti, mitä isännöintisopimus sisältää ja mitkä tehtävät kuuluvat kuukausipalkkioon ja mitkä tehtävät erillislaskutuksen piiriin.

Hallituksen toimivaltaan kuuluu myös isännöitsijän vaihtaminen. Yhtiökokous ei voi vaihtaa isännöitsijää, vaikka osakkaat niin haluaisivat. Päätös isännöitsijän vaihtamisesta tehdään hallituksessa enemmistöpäätöksellä.

**Ville Hopsu**  
neuvontalakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa ry



## Tarkkana pinta-alojen kanssa

Yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala, tarkistusmitattu pinta-ala, huoneistoala, asuintilojen pinta-ala. Pinta-aloista käytetään erilaisia termejä, jotka eivät välttämättä tarkoita samaa.

Yhtiöjärjestykseen on asunto-osakeyhtiölain mukaan merkittävä rakennusosalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala. Tällaisena pidetään standardissa SFS 5139 (Rakennuksen pinta-alat) määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää.

Velvoite ei kuitenkaan koske ennen 1.1.1992 perustettuja yhtiöitä, ellei pinta-alatietoja muuteta yhtiöjärjestyksestä muutettaessa. Vanhoissa taloyhtiöissä yhtiöjärjestykseen merkityt pinta-alatiedot saattavat siten poiketa ns. huoneistoalasta.

Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä yhtiöjärjestyksen mukaisen pinta-alan lisäksi mahdollinen tarkistusmitattu pinta-ala. Asuntokaupassa kiinteistönvälittäjä on velvollinen ilmoittamaan asuintilojen pinta-alan. Erilaisten pinta-alatietojen kanssa kannattaakin olla tarkka, sillä ne eivät välttämättä aina tarkoita samaa.

**Mia Pujals**  
vanhempi lakimies, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

## Osakkaan kunnossapitovastuu parvekkeesta

Osakkaalla on kunnossapitovastuu osakehuoneistoon kuuluvasta parvekkeesta parvekkeen sisäpintojen, lattian, parvekekaiteiden ja -seinämien sisäpuolen pinnoitemateriaalin osalta. Osakkaan tulee myös huolehtia parvekkeen lumen ja jään poistosta siten, ettei niistä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Osakkaan tulisi poistaa lumi ainakin rakennuksen seinän vierustalta, ovien ja ikkunoiden läheisyydestä sekä pitää vedenpoistojärjestelmä puhtaana roskista, lumesta ja jäädä, jotta vesi pääsee poistumaan parvekkeelta. Yhtiö sen sijaan vastaa parvekerakenteen, eristeen sekä perusjärjestelmien kunnossapidosta. Kaikki julkisivupinnat, parvekekaiteiden ja -seinämien ulkopinnat, parvekkeen sivuseinät ja niiden sisäpinnat kuuluvat myös yhtiön vastuulle.

**Tiina Räsänen**  
lakimies  
Suomen Kiinteistöliitto ry

# Kiinteistönpidon palveluhakemisto



<b>ISÄNNÖINTI</b>	<b>61</b>
<b>LAKIASIAT</b>	<b>62</b>
<b>LVISA</b>	<b>63</b>
Ilmanvaihto	
<b>MUUT</b>	<b>63</b>
Maaperätutkimukset	
<b>LVISA</b>	<b>63</b>
Antenni ja tele	
<b>TALOUS</b>	<b>64</b>
AKA-kiinteistöarvio	



## Isännöinti

### OSAAVISSA KÄSISSÄ



▲ **REIM Espoo Oy**  
Kivenlahdenkatu 1 A,  
02320 Espoo  
p. 09 809 1121

▲ **REIM Helsinki Oy**  
Raatiniehenkatu 3 A2  
00140 Helsinki  
p. (09) 686 99 686

▲ **REIM Hämeenlinna Oy**  
Sibeliuksenkatu 4  
13100 Hämeenlinna  
p. 0207 441 720

▲ **REIM Imatra**  
Lappeentie 17  
55100 Imatra  
p. 0207 438 630

▲ **REIM Joensuu Oy**  
Niskakatu 4  
80100 Joensuu  
p. 0207 438 460

▲ **REIM Jyväskylä Oy**  
Ahjokatu 18  
40320 Jyväskylä  
p. 0207 438 540

▲ **REIM Kymi Oy**  
Lehtomäenkatu 12  
45160 Kouvola  
Keskusaukio 1  
45700 Kuusankoski  
p. 0207 438 500

▲ **REIM Lahti Oy**  
Aleksanterinkatu 7, 2.krs.  
15110 Lahti  
p. 0207 438 570

▲ **REIM Lappeenranta Oy**  
Väinö Valveen katu 2  
53900 Lappeenranta  
p. 0207 438 420

▲ **REIM Lohja Oy**  
Laurinkatu 48 B  
08100 Lohja  
p. (019) 3203 360

▲ **REIM Mikkeli Oy**  
Yrjönkatu 5  
50100 Mikkeli  
p. 0207 438 560

▲ **REIM Oulu Oy**  
Uusikatu 53  
90120 Oulu  
p. 0207 441 700

▲ **REIM Porvoo Oy**  
Mannerheiminkatu 7  
06100 Porvoo  
p. 0207 438 380

▲ **REIM Pääkaupunkiseutu Oy**  
Taivaltie 5  
01610 Vantaa  
P. 09 530 8620

▲ **REIM Tampere Oy**  
Hatanpään Valtatie 24 A  
33100 Tampere  
p. 0207 438 600

▲ **REIM Kiinteistövälitys Oy**  
Väinö Valveen katu 2  
53900 Lappeenranta  
p. 0207 438 411

▲ **Tilikarelia Oy**  
Väinö Valveen katu 2  
53900 Lappeenranta  
p. 0207 497 340

Ota yhteyttä – hoidamme mielihyvin sinunkin isännöintisi!

**reim.fi**





## Isännöinti

### HELSINKI

#### Aavatalo Oy

Taloyhtiöiden isännöintiä  
Pohjoinen Hesperiankatu 15 A 7.krs  
00260 Helsinki  
p. 010 311 3300, [www.aavatalo.fi](http://www.aavatalo.fi)  
[www.facebook.com/aavatalo](http://www.facebook.com/aavatalo)



#### Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

Teemu Hagner  
Elimäenkatu 20 A 5. krs,  
00510 Helsinki  
[www.2727350.fi](http://www.2727350.fi)

#### Estlander & Co. Oy Ab

Peter Estlander, AIT, KTM  
Annankatu 25, 00100 Helsinki  
p. 010 837 0800  
[info@estlander.fi](mailto:info@estlander.fi),  
[www.estlander.fi](http://www.estlander.fi)



#### Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy

Petri Juustila, AIT,  
Kolmas linja 18, 00530 Helsinki  
p. 040 347 7000  
[info@kallionisannointi.fi](mailto:info@kallionisannointi.fi)  
[www.kallionisannointi.fi](http://www.kallionisannointi.fi)

#### LIV Isännöinti Oy

Sibeliuksenkatu 4 b,  
00260 Helsinki  
p. 010 8410 410  
[www.livisannointi.fi](http://www.livisannointi.fi)  
[asiakaspalvelu@livisannointi.fi](mailto:asiakaspalvelu@livisannointi.fi)



#### Isännöitsijätoimisto

##### Jarmo Rantamäki Oy

Elielinaukio 5 B  
00100 Helsinki  
p. 010 207 5300  
[mika.laakkonen@rantamaki.com](mailto:mika.laakkonen@rantamaki.com)  
[www.rantamaki.com](http://www.rantamaki.com)

### KOTKA



#### Kotkan

##### Isännöintipalvelu Oy

Juha Ranta  
Naakantie 2 A, 48230 Kotka,  
p. 044 735 5600  
[juha.ranta@kotkanisp.fi](mailto:juha.ranta@kotkanisp.fi)  
[www.kotkanisp.fi](http://www.kotkanisp.fi)

### LAHTI

#### Ekoisännät Ky

Rullakatu 18 C, 15900 Lahti  
Keskuskatu 4, 15870 Hollola  
p. 03 7513 184  
[toimisto@ekoisannat.fi](mailto:toimisto@ekoisannat.fi)  
[www.ekoisannat.fi](http://www.ekoisannat.fi)

### PORI

#### Isännöinti- ja Tilipalvelu

##### Porin Balanssi Ky

Valtakatu 6, 3 krs 28100 Pori  
p. 02 630 8500  
[www.balanssi.name](http://www.balanssi.name)  
[etunimi.sukunimi@balanssi.name](mailto: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](mailto:timo.elonen@op.fi),  
[www.loppkk.fi](http://www.loppkk.fi)

### TAMPERE

#### Pamis / Pirkanmaan

##### Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranta, tj  
Sarvijaakonkatu 5b A,  
33540 Tampere  
p. 03 447 500,  
[asiakaspalvelu@pamisoy.fi](mailto:asiakaspalvelu@pamisoy.fi)  
[www.pamisoy.fi](http://www.pamisoy.fi)



#### Kartanon

##### Isännöintipalvelut Oy

Juvankatu 10, 33710 Tampere,  
p. 010 4242 980  
[asiakaspalvelu@kartanonip.fi](mailto:asiakaspalvelu@kartanonip.fi)  
[www.kartanonip.fi](http://www.kartanonip.fi)

### TURKU

#### Isännöinti-Saarto Oy

Pertti Satopää  
Uudenmaankatu 6 A 1  
20500 Turku, p. 02 511 8500  
[saartooy@isannointi-saarto.fi](mailto:saartooy@isannointi-saarto.fi)  
[www.isannointi-saarto.fi](http://www.isannointi-saarto.fi)

### VANTAA



#### Isännöintipalvelu Koivu Oy

Niinikuja 2, 01360 Vantaa  
p. 09 8366 760, [isa@ipkoivu.fi](mailto:isa@ipkoivu.fi)  
[www.ipkoivu.fi](http://www.ipkoivu.fi)



#### Myrmyrmaen Huolto Oy

Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa  
[asiakaspalvelu@myrmyrmaenhuolto.fi](mailto:asiakaspalvelu@myrmyrmaenhuolto.fi)  
p. 09 530 6140  
[www.myrmyrmaenhuolto.fi](http://www.myrmyrmaenhuolto.fi)



## Lakiasiat



LIUKSIALA & CO  
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN  
VAATII OSAAMISTA

## RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

### Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

Asiantuntemuksemme perustuu  
vankaan 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](http://www.liuksiala.com)



Laita lehti kiertämään  
taloyhtiössä!





**ESKON**  
Parannusta ilmanvaihtoon!

Mitattu testitulos 6-20 l/s

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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!

**Myynti ja tiedustelut:**

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

**Esikon Oy**

Ajomiehentie 13  
00390 Helsinki  
www.eskon.fi



## Muut Maaperätutkimukset

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

## Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy  
Timo Hyvönen 050 468 2290  
Erja Joentausta 050 374 9444  
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi



**SISÄVERKOT JA ANTENNIT**  
TELEVISIOLLE • RADIOLLE • LAAJAKAISTALLE

**SANT**  
Satelliitti- ja antenniliiketoiminta

- UUDISKOHTEET
- KUNNOSTUS
- HUOLENPITO

Ammattitaitoiset antenni- ja teleurakoitsijat löydät  
[WWW.SANT.FI](http://WWW.SANT.FI)

## MYYNNTI JA ASENNUS

### HELSINKI

**Antennimestarit Oy**  
Hernepellontie 15 G  
00710 Helsinki  
p. 09 796 528, 0400 461 175  
snellman@antennimestarit.fi  
www.antennimestarit.fi

**MT-Huolto Oy**  
Isonvillasaarentie 3  
00960 Helsinki  
p. 040 046 7535  
info@mt-huolto.fi

### VANTAA

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

### PÄÄKAUPUNKISEUTU

**Yhteisantennilaite Oy**  
Hämäläistentie 4,  
02780 Espoo  
0400 444 563  
risto.iitti@yhteisantennilaite.fi  
www.yhteisantennilaite.fi

### KARJAA

**Ek-Automatic**  
Erkki Ästen  
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**  
Rantasenkujat 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  
www.rf-tuote.fi



### Talous

AKA-kiinteistöarvio

#### YLEISAUKTORISOINTI

**AKA 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

**AKA JLL**  
www.jll.fi  
Keskuskatu 5 B,  
00100 Helsinki  
www.jll.fi

**Mikko Kuusela**  
p. 050 465 9494  
mikko.kuusela@eu.jll.com

**AKA KIINTEISTÖARVIOINTI-  
TOIMISTO R. REHNBERG OY**  
p. 0400 364 465  
ralf.rehnberg@kiarto.fi  
www.kiarto.fi

**AKA CBRE FINLAND OY**  
www.cbre.fi

**Martti Hirvonen**  
p. 041 433 5769  
martti.hirvonen@cbre.com

**Mikko Holopainen**  
p. 050 306 4034  
mikko.holopainen@cbre.com

**Valtteri Jokinen**  
p. 041 545 3395  
valtteri.jokinen@cbre.com

**Ville Kangaskokko**  
p. 050 535 1656  
ville.kangaskokko@cbre.com

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

**Vesa Kiviluoto**  
p. 040 763 6232  
vesa.kiviluoto@cbre.com

**Pia Pirhonen**  
p. 045 184 7890  
pia.pirhonen2@cbre.com

**AKA FINCAP KIINTEISTÖ-  
VARAINHOITO OY**  
**Jyrki Halomo**, pääanalyytikko,  
TkL, AKA, KHK, MRICS  
Mikonkatu 9, 00100 Helsinki  
jyrki.halomo@fincap.fi  
p. +358 40 8373 796  
www.fincap.fi

#### MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

**AKA 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

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

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

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

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



*Tutustu  
suositettuun  
palveluun!*

# TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO

– nyt verkossa

# Hei Kiinteistöliiton jäsen!

Tiesithän, että jäsentaloyhtiön hallituksen jäsenenä tai isännöitsijänä sinulla on käytössäsi kattavat jäsenpalvelut?

## Käytössäsi olevat palvelut:

- Laki-, talous-, energia-, työsuhde- ja teknisten asioiden neuvonta
- Koulutustilaisuudet koko Suomessa
- Verkkokurssit ja webinaarit
- Jäsensivujen oppaat, videot ja lomakkeet
- Uutiskirjeet alueittain
- Jäsentiedotteet alueittain
- Kiinteistölehti



### signspace

33 % alennus  
sähköisistä  
allekirjoituksista  
ja etä-äänestyksistä

### KIINTEISTÖ- MEDIA

20 % alennus  
Kiinteistömedia Oy:n  
normaalihintaisista  
tuotteista

**Neuvontapalvelut ovat jäsentalojen käytettävissä – ota jäsennumero valmiiksi esille!**



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](http://www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi)



## Asukkaat voivat joutua ottamaan omaa remonttilainaa

Taantuvien alueiden kerros- ja pien- talot voivat muuttua ajan kanssa täysin asumiskelvottomiksi, jos rakennuksiin ei ole tehty ajallaan remontteja eikä pankki enää myönnä lainaa korjauksiin. Monen on siirryttävä omistusasunnosta vuokralle.

- Onneksi se ei ole kuitenkaan kovin yleistä. Yksittäistapauksia on kyllä ollut, kertoo Kiinteistöliiton veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Järvisen mukaan remontteja voidaan rahoittaa taloyhtiön osakkaiden ottamalla henkilökohtaisilla lainoilla, vaikka taloyhtiö ei enää saa pankilta luottoa.

- Silloin voi olla tilanne, että pankki pystyy rahoittamaan puuttuvan osan, eli tätä kautta taloyhtiö saa kerättyä omarahoitusosuutta hanketta varten.



## Lajittelemalla ehkäiset vaaratilanteet

Pelastusviranomaiset ovat rekisteroineet 20 väärin käsiteltyjen akkujen ja paristojen aiheuttamaa tulipaloa vuoden 2020 alusta. Lisäksi rekisteristä puuttuu lukematon määrä läheltä piti -tilanteita, joissa ei ole tarvittu pelastuslaitosta.

Jätehuollon toimijat ja viranomaiset pelkäävät ongelman pahenevan ilman nopeaa reagointia, sillä litiumioniakkujen määrän arvioidaan jopa 14-kertaistuvan vuoteen 2030 mennessä.

Jokainen voi ehkäistä vaaratilanteita käsittelemällä paristoja ja akkuja käyttöohjeiden mukaisesti ja viemällä ne käytön jälkeen virtanavat teipattuna niille tarkoitettuihin kierrätysastioihin, eli niitä myyviin kauppoihin tai kunnallisiin vaarallisen jätteen keräyspisteisiin.



## Asuntomurtoja vähiten vuosikymmeneen

Asuntoihin ja vapaa-ajan asuntoihin tehtyjen murtojen määrä väheni tammi-syyskuussa noin 22 prosenttia viimevuotisesta. Asuntomurtoja on tehty kuluvana vuonna vähiten vuosikymmeneen.

Tilastokeskuksen yliaktuaari **Kimmo Haapakankaan** mukaan syitä murtojen määrän laskuun voi hakea muun muassa koronatilanteen takia vähentyneestä matkailusta.

- Ihmiset ovat pysyneet kotona. Kun matkailu on ollut vähäistä, ihmiset eivät ole myöskään jakaneet tietoa ja ulkomaanmatkoistaan sosiaalisessa mediassa, Haapakangas mainitsee.

Myös varkausrikoksia tehtiin aiempaa vähemmän. Näpistyksiä, varkauksia ja törkeitä varkauksia tuli poliisin tietoon noin 13 prosenttia vähemmän kuin viime vuoden tammi-syyskuussa.



## Vuokralla asuminen yleistyy

Viime vuonna vuokralla asui 61 prosenttia Suomen alle 40-vuotiaiden asuntokunnista, kun osuus vuonna 2010 oli 52 prosenttia. Eniten vuokralla asuminen lisääntyi 25-29- ja 30-34-vuotiaiden asuntokunnissa, joissa vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kasvoi noin kymmenellä prosenttiyksiköllä. 2010-luvun aikana vuokralla asuvien osuus pieneni ainoastaan 75-vuotiaiden ja sitä vanhempien asuntokunnissa.

Itsenäisesti asuvilla nuorilla vuokralla asuminen on selkeästi omistusasumista yleisempää, sillä alle 25-vuotiaiden asuntokunnista lähes 90 prosenttia asuu vuokralla.

Vuokralla asuminen harvinaistuu iän karttuessa: 40 vuotta täyttäneiden asuntokunnista vuokralla asui viime vuoden lopussa noin joka neljäs.

**Kiinteistolehti**

96. vuosikerta  
Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.  
ISSN 0355-7537



Painopaikka: Kroonpress  
Aikakausmedia ry:n jäsen  
Kannen kuva: Pekka Rousi

**Päätoimittaja** ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi  
**Toimituspäällikkö** MIRVA BROLA, 044 295 5661, mirva.brola@kiinteistolehti.fi  
**Toimituksen sihteeri** MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi / asiakaspalvelu ja tilaukset  
**Ilmoitusmyynti** HANNU PYYKKÖ / Media Bookers, 050 2250, hannu.pyykkö@mediabookers.fi  
**Taitto** PunaMusta Oy ja Graafinen palvelu Lippo  
**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy

Seuraavat numerot ilmestyvät 8.12.2021 ja 24.1.2022.  
Joulukuun lehdessä kerromme liputtamisesta ja hyvän hengen herättämisestä naapurustossa.

**Osoitteenmuutokset:** kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos  
Osoitelähde: Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri  
Tietosuojaseloste: kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



**talokeskus**

Est. 1923



# Rapistuuko rakenne?

Kun kiinteistön julkisivu vaatii remonttia, Talokeskuksen kokenut suunnittelutiimi varmistaa parhaan korjausratkaisun.

**01**

**JULKISIVUN  
KUNTOTUTKIMUS**

**02**

**SUUNNITTELU  
& KONSULTOINTI**

**03**

**VALVONTA**

**Ota yhteyttä  
julkisivuremonttien  
suunnittelupalveluumme**

**talokeskus.fi  
029 193 1900**



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**

Kuulumme Kiinteistöliitto-yhteisöön



. AZ81

KIINTEISTÖ-  
MEDIA

# Vuoden odotetuin taskukalenteri!



## KIINTEISTÖKALENTERI 2022

Ajaston ja Kiinteistömedian yhteistyössä tuottama, laadukas kalenteri on ehdoton hankinta, jos toimit tai työskentelet kiinteistöalalla ja käytät paperikalenteria!

Kalenterissa on peruskalenterin lisäksi taloyhtiön minivastuunjakotaulukko sekä muita tietoiskuja taloyhtiön hallinnosta, korjauksista ja kiinteistönpidosta.

*Vinkki: sopii joululahjaksi yhteistyökumppanille!*

**15,00 €**

**Kiinteistöliiton jäsenhinta: 12,00 €**

Yli 5 kpl tilauksissa 10,00 € / kpl

**WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI**