

SUOMEN

# Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 8/2019 • 10 €



Palvelu-  
hakemisto  
s.61

**TAPIO KORKALA**

*Korjaa ajoissa, niin*

## TALO TOIMII

Hissittömälle talolle  
avustusta hissiin  
ja esteettömyyteen

Ilmalämpöpumpun  
voi hankkia kimpassa  
naapureiden kanssa

Drooni tekee vaikka  
kolmiulotteisen mallin  
julkisivun ongelmista

# Säästä jopa 30% kerrostalon lämmitysenergiaa

Wattinen vähentää älykkäästi lämmönkulutusta ja säästää rahaa ja ilmastoa. Samalla asumismukavuus paranee.



## Taloyhtiö ja asukkaat säästävät

"Tällä voi säästää energiaa ja reagoida ilmastomuutokseen."

TALOYHTIÖN ASUKAS

## Tasaisempi lämpötila

"Lämpötila on pysynyt huoneistossa koko ajan sopivana. Älytermostaatti on helppokäyttöinen ja tehnyt arjesta sujuvampaa."

TALOYHTIÖN ASUKAS

## Parempi ilmastolle

"Meidän taloyhtiössä mietittiin kokonaisvaltaisesti, miten voisimme vähentää ilmastopäästöjä. Wattisella on merkittävä vaikutus."

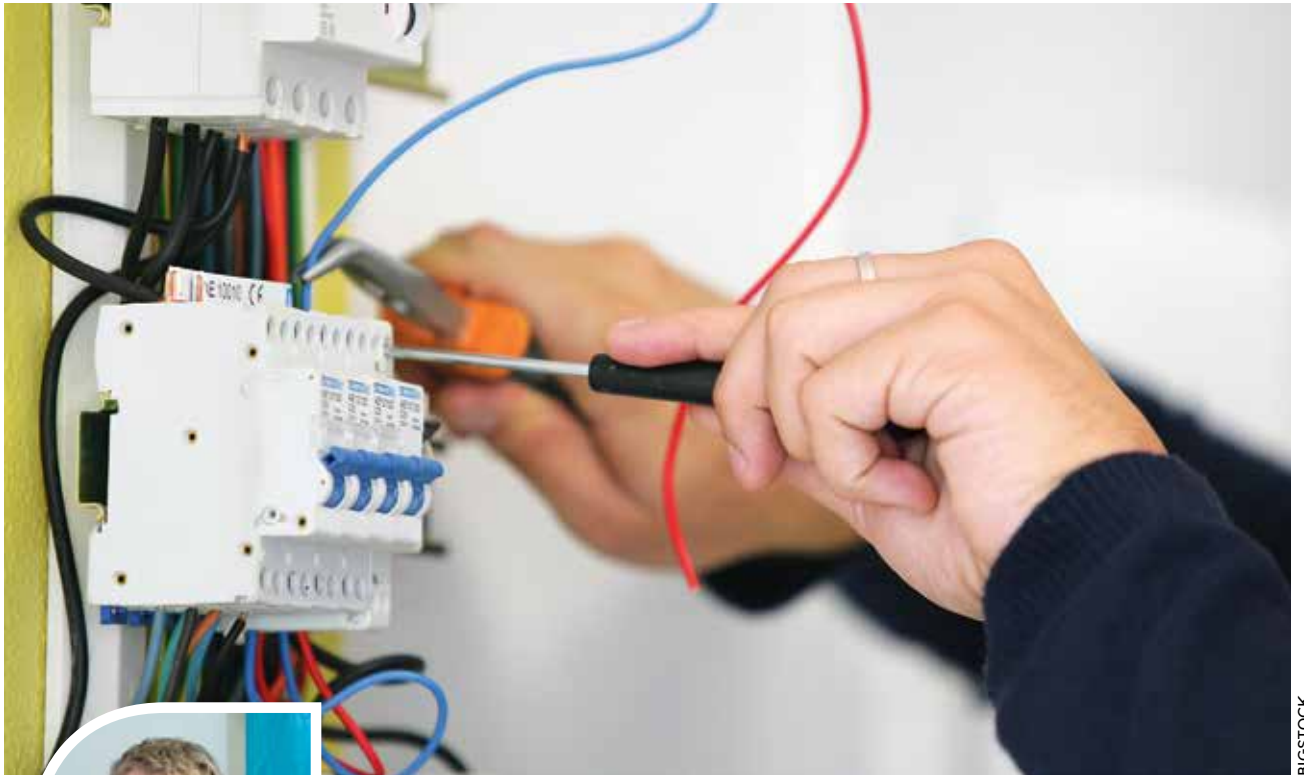
TALOYHTIÖN ASUKAS

# Wattinen

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

Wattinen on DNA Oyj:n tarjoama palvelu kerrostalon energiatehokkaaseen ja asukaslähtöiseen lämmityksen hallintaan.

OTA YHTEYTTÄ myynti@wattinen.fi p. 044 044 8100



BIGSTOCK



## Ettei kiinteistö kostaisi

Huh huh, meinasi ruveta hengästyttämään, kun luin kustannustoimittaja **Mervi Ala-Prinkkilän** artikkelin ”*Viisas taloyhtiö ennakoi*”. Siihen on näet ladattu talotekniikan puolelta niin paljon hyvän kiinteistönpidon aineksia, että pelkästään artikkelissa luetteloidut neuvot ja ohjeet omaksumalla ja vieläpä niitä noudattamalla taloyhtiössä ollaan jo pitkällä.

Artikkelin keskeinen sanoma käy ilmi otsikosta, mutta valitettavan monen taloyhtiön arjessa valpas ennakoiminen on selvästi hankalammin saavutettavissa kuin miltä se konsultioivan insinöörin suusta pudotettuna kuulostaa. Useimmat ennakoitavat asiat – lähtien aina erilaisista korjaushankkeista – vaativat pidemmällä tähtäimellä myös rahaa. Sitä ei kerry, jos taloyhtiö liiaksi arvostaa nuukuuden hyvettä ja pitää esimerkiksi vastikkeet niin alhaisina kuin suinkin.

Tällaisissa taloyhtiöissä monet remontit saattavat säästösyistä jäädä tekemättä, ja korjausvelka kasvaa. Tämänkaltaisesta kiinteistönpidosta hintalappu tulee näkyviin esimerkiksi siinä vaiheessa, kun osakas pistää asuntonsa myyntiin. Samanlainen asunto hyvin hoidetussa taloyhtiössä maksaa enemmän kuin yhtiössä, jossa toteuttamatta jääneitä hankkeita on odottamassa useampia, oli vastike sitten miten alhainen tahansa.

Hyvän ja huonomman kiinteistönpidon välisen eron kiteyttää artikkelissa LVI-tekniikan konsultti Tapio Korkala. Jos niin voi sanoa, hän hyppää kiinteistön housuihin todetessaan: ”Kiinteistön kunnossapidon tulee olla ennakoivaa, eikä ’tulipalojen sammuttelua’.

Kiinteistö kostaa aina huonon ylläpidon, esimerkiksi vesivuodolla.”

**Asko Sirkkiä**

# PORRASKÄYTÄVÄN TUNKKAISUUS AHDISTAA? MUUTTAJIEN JÄLJILTÄ REIKIÄ SEINÄSSÄ? TUMMUNEET NURKAT VETÄÄ MIELEN ALAKULOON?

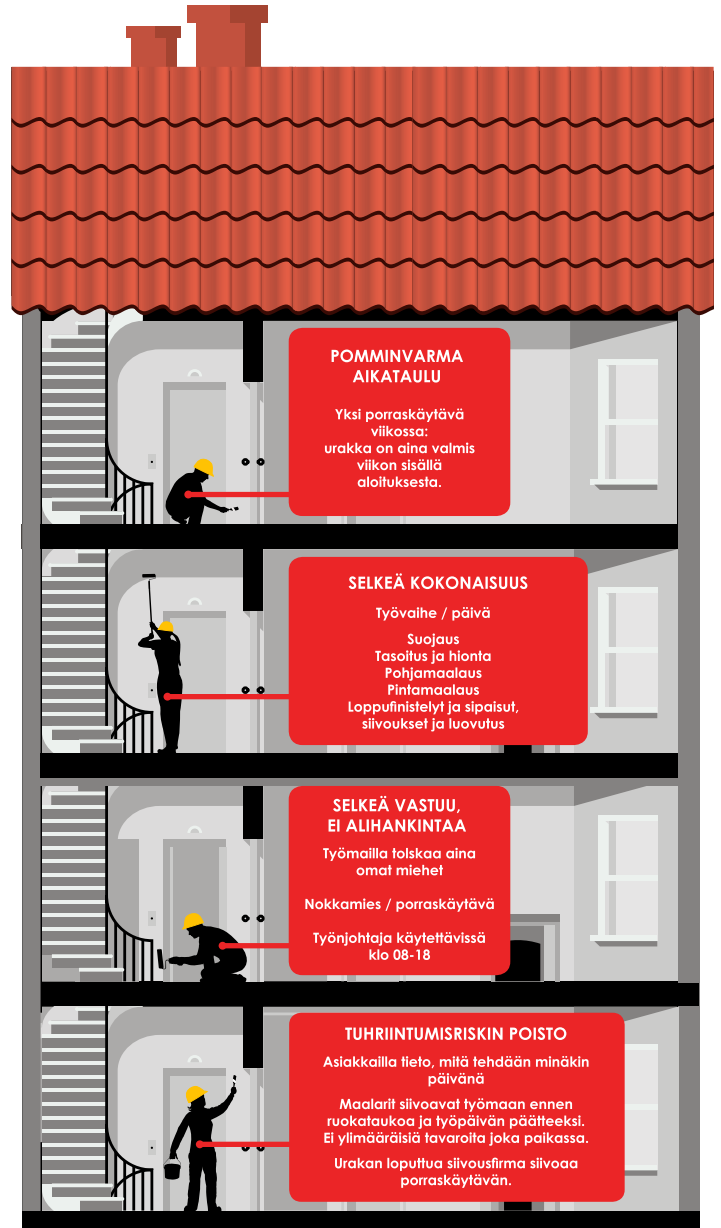
## SORCOLORIN KEHUTTU PORRASKÄYTÄVÄ VIIKOSSA™ -MAALAUSKONSEPTI AUTTAA AHDISTUKSESSA.

“Valitsimme Sorcolorin urakoitsijaksi, koska arvioitu työaika oli selkeästi lyhempi kuin muilla. Arvioitu työaika, 1vk, toteutui myös, joten senkin puolesta asiat sujui hienosti.

Työ tehtiin niin, kuin oli sovittu, eikä asukkaat olleet meihin yhteydessä urakan missään vaiheessa. Tämä hyvän tiedottamisen ja ripeän työn seurauksena. Työn jälki oli hyvää ja työskentelyalueet jätettiin puhtaiksi.

Kaikki sujui vaivatta meidän näkökulmasta, mikä on onnistuneen urakan merkki.”

Ilari Konttinen  
Tekninen asiantuntija  
YH Kodit, Tampere



URAKAT MYÖS SEURAAVALLE ULKOSESONGILLE:

JULKISIVUN MAALAUS

PELTIKATON MAALAUS

TIILIKATON PINNOITUS

**SATAKUNTA**  
029 1700 462

**UUSIMAA**  
029 1700 460

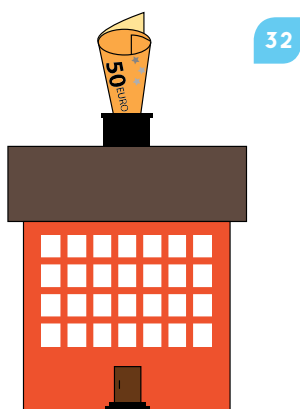
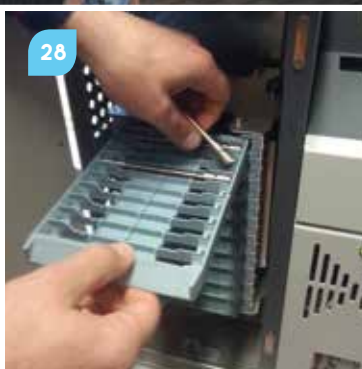
**PIRKANMAA**  
029 1700 463

**VARSINAIS-SUOMI**  
029 1700 461

**KANTA-HÄME**  
029 1700 463

**PÄIJÄT-HÄME**  
029 1700 460

PYYDÄ TARJOUS WWW.SORCOLOR.FI TAI SOITA YLLÄOLEVAAN NUMEROON!

**PÄÄKIRJOITUS**

3 Ettei kiinteistö kostaisi

**AJANKOHTA**

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

**ENERGIANSAÄSTÖ**

13 Saako pieni taloyhtiö lainaa?

**INFO**

20 Hissivastus ja esteettömyysavustus

**ASUMINEN JA KORJAAMINEN**

22 Hankitaanko hissi?

26 Asiantuntijan kynästä:

Kilpailuvelvoite hissihankkeissa

28 Sisäilmaoireet ovat monimutkaisia tutkittavia

32 Valtio ja taloyhtiön talous

**KASVO**

36 Oma järjestö auttaa vuokranantajaa

**TALOTEKNIikka**

44 Keskitetty ratkaisu taloyhtiön jäähdytykseen

48 Viisas taloyhtiö ennakoi

50 Drooni on kuntotutkimuksen uusi apuväline

53 Valoremontilla pienempään

kiinteistösähkölaskuun

**PYKÄLÄVIISAUTTA**

56 Oma piha vai sittenkin taloyhtiön piha?

58 Lakipätkinät

**61 PALVELUHAKEMISTO**

39 Nimitysuutiset 40 Rahan hinta syksyllä

54 Oikeustapaus 55 Taloyhtiössä tuumitaan

66 Kiinteistolehti.fi

# Ajankohhta

Lue lisää: [kiinteistolehti.fi](http://kiinteistolehti.fi)

## Vuokranantajilta kritiikkiä velkatyöryhmän ehdotuksille

Valtiovarainministeriön kotitalouksien velkaantumista pohtineen työryhmän ehdotukset vaikeuttaisivat toteutuessaan asuntolainan saamista ja asunnon ostamista, esittää Suomen Vuokranantajat.

Työryhmän raportissa esitetään keinoja kotitalouksien velkaantumisen ehkäisyyn: muun muassa tulosidonnaista lainakattoa asuntolainoille, asuntolainojen enimmäispituuden rajaamista 25 vuoteen ja taloyhtiölainoihin uutta sääntelyä. Taloyhtiölainojen yhtiölainaosuutta esitetään rajattavaksi 60 prosenttiin velattomasta hinnasta. Myös lyhennysvapaita ei saisi ehdotuksen mukaan olla ensimmäiseen viiteen vuoteen.

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että kotitalouksien ylivelkaantumista torjutaan. Siinä pitäisi ensisijaisesti tarttua pikavippien ja kulutusluottojen sääntelyyn.

Taloyhtiölainojen rajaaminen on Suomen Vuokranantajien mukaan järkevää, jotta vältetään pahimmilta ylilyönneiltä. Lyhennysvapaiden rajaaminen kokonaan pois kotitalouksilta on kuitenkin liian kireä linjaus. Lyhennysvapaat voisi rajata esimerkiksi kahteen vuoteen, Suomen Vuokranantajat ehdottaa. Tilastokeskuksen uusien tietojen mukaan kotitalouksien vastuulla olevat taloyhtiölainat ovat huomattavasti aikaisempaa matalammalla tasolla. Tieto ei ollut työryhmän käytössä.

Suomen Vuokranantajien selvityksen mukaan yksityisten vuokranantajien velkasuhde, taloyhtiölainat huomioiden, asuntoa kohden on keskimäärin 42 prosenttia.

– Yksityiset vuokranantajat eli kotitaloudet ovat selvityksemme mukaan tyypillisesti hyvin maltillisia niin kutsutun velkavivun käytössä, sanoo Suomen Vuokranantajien yhteiskuntasuhdejohtaja **Tuomas Viljamaa**.

## Asuntoyhteisöjen lainakannan kasvu hidastui

Asuntoyhteisöjen lainakannan vuosikasvu oli 9,8 % elokuussa 2019, kertoo Suomen Pankki. Kasvuvauhti oli elokuussa kolmatta kuukautta peräkkäin alle 10 %, eikä kanta ole kasvanut yhtä hitaasti kolmeen vuoteen.

Hidastumisesta huolimatta kasvuvauhti on yhä ripeää. Asuntoyhteisöjen lainakanta ylitti elokuussa ensimmäistä kertaa 34 miljardin euron rajan.

Asuntoyhteisöillä tarkoitetaan muun muassa asuntojen vuokranvälitystä harjoittavia toimijoita ja taloyhtiöitä.

## Komitea huolissaan asuntoluottojen riskeistä

Euroopan järjestelmäriskikomitea julkisti suosituksensa Suomelle toimiksi, joilla vähennettäisiin asuntoluotonantoon liittyviä keskipitkän aikavälin riskiä. Komitean havaitsemia haavoittuvuuksia ovat erityisesti kotitalouksien suuri ja kasvanut velkaantuneisuus, taloyhtiölainojen nopea kasvu ja asuntolainojen ehtojen höltyminen.

Painavin Suomelle annetuista suosituksista on, että lainsäädäntöön sisällytetään enimmäisraja sille, kuinka paljon luotonottajalla voi olla velkaa suhteessa tuloihinsa tai vaihtoehtoisesti sille, kuinka suuret luotonottajan velanhoitokustannukset voivat olla suhteessa tuloihin.

Komitea suosittaa myös enimmäispituutta asuntolainojen takaisinmaksuajalle. Komitea antoi asuntomarkkinoiden haavoittuvuuksia koskevan suosituksen tai varoituksen myös kymmenelle muulle maalle Euroopan talousalueella.

## Hallitus: Sähköautoille 170 000 latauspistettä

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, jolla sähköautojen latausmahdollisuuksia lisättäisiin merkittävästi. Ympäristö- ja ilmastoministeri **Krista Mikkosen** ja liikenne- ja viestintäministeri **Sanna Marinin** mukaan sähköautoilun osuutta liikenteestä täytyy lisätä, jotta liikenteen päästöt saadaan kuriin. Laki on osa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muutoksen toimeenpanoa.

Hallituksen lakiluonnoksessa esitetään, että kaikkiin uusiin tai laajasti korjattaviin asuinrakennuksiin, joissa on yli neljä pysäköintipaikkaa, täytyisi tehdä jokaiselle paikalle sähköautojen latausvalmius. Lisäksi rakennuksen omistajan tulisi järjestää asukkaalle mahdollisuus latauspisteeseen, mikäli asukas hankkii käyttöönsä sähköauton. Uudisrakentamista ja laajoja korjauksia koskevat velvoitteet tulisivat sovellettavaksi vuodesta 2021 lähtien.

Ympäristöministeriön arvion mukaan lakiluonnoksessa esitettävät säädökset voisivat tuoda Suomeen yli 170 000 uutta latauspistettä vuoteen 2030 mennessä.

*”Tilastot osoittavat, että 50–60-lukujen kerrostaloasuntojen keskihinnat ovat jo kääntyneet nousuun suurimpien remonttien tultua tehtyä.”*

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n toimitusjohtaja Jussi Mannerberg yhdistyksen tiedotteessa 1.10.2019.



# 100 000

uutta lämpöpumppua saatetaan 2019 asentaa Suomessa,  
arvioi Scanoffice Group.[www.scanoffice.fi](http://www.scanoffice.fi)

## KIRJAT



**KIINTEISTÖ-  
KALENTERI 2020**  
*Kiinteistökaleenteri 2020 on taloyhtiön hallituksille, isännöitsijöille ja huoltoyhtiöille suunniteltu taskukalenteri, jossa on*

kalenteriosion mukana runsaasti tietoa taloyhtiön energiaeksperteille sekä vinkkejä energian säästöön niin taloyhtiössä kuin kotonakin.

*Kiinteistöalan Kustannus Oy*



**HALLITUKSEN  
TEHTÄVÄT  
JA VASTUUT**

*Hallituksen tehtävät ja vastuut*

*-opas kertoo, mitä taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu ja minkä asioiden hoitamisesta hallitus taloyhtiössä vastaa.*

Oppaassa on mukana kätevä sanasto, vuosikello, luettelo tärkeistä asiakirjoista sekä vastaukset yleisimpiin hallituksen toimintaa koskeviin kysymyksiin.

*Kiinteistöalan Kustannus Oy*



**KOKO  
KANSAN  
MARKKU  
- TUUNAA  
KOTONA JA  
PUUTARHASSA**

*Koko kansan tuntema Markku*

on oman elämänsä MacGyver, joka hyppää vauhdissa Datsunin rattiin ja ottaa junankin kiinni juosten. Samassa persoonassa on remontti-Markku, joka omistaa kunnioitettavan höyläkoelmaa ja suunnittelee sekä toteuttaa monenmoista.

*Kustannusosakeyhtiö Docendo*



KUVA: WIKIMEDIA COMMONS/SPBER.

## Siisti lintulauta ei houkuttele rottia

Kun säät kylmenevät ja maa jäätyy, on oikea aika aloittaa lintujen talviruokinta. Taloyhtiössä asuvan kannattaa kuitenkin muistaa, että lintujen ruokintaan liittyvät käytännöt vaihtelevat taloyhtiöittäin, eikä ruokintaa kannata aloittaa omin luvin. Oikein toteutettuna ruokinnasta voi kuitenkin olla taloyhtiölle enemmän iloa kuin haittaa.

Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** muistuttaa, että lupa ruokintaan ja ruokintapaikkaan on aina kysyttävä taloyhtiöltä. Taloyhtiöllä on myös oikeus kieltää ruokinta kokonaan.

- Kieltojen taustalla saattaa olla aiempia kokemuksia ruokinnan aiheuttamasta häiriöstä ja epäsiisteydestä, Pynnönen sanoo.

Kieltämisen sijaan hän suosittelee sopimaan talviruokinnalle säännöt, joita noudattamalla vältetään ongelmia. Säännöistä tärkein on, että ruokintapaikkaa ylläpitävä asukas huolehtii sen siisteydestä. Ennalta kannattaa sopia myös, miten toimitaan, jos ongelmia ilmenee.

- Jo ruokintapaikan ja sen ympäristön pitäminen puhtaana ruoan tähteistä, kuten maahan pudonneista siemenistä, ehkäisee suurimman osan mahdollisista ongelmista, Pynnönen sanoo.

Lintujen talviruokinnan kieltäneet taloyhtiöt perustelevat kieltoa usein rottaongelmalla. Rotta on moniruokainen ja löytää helposti ihmisen tuottamaa jätettä ravinnokseen. Jos lintulaudan ympäristö pidetään siistinä, sillä ei ole erityistä merkitystä alueen rottakannalle.

- Taloyhtiössä kannattaa kiinnittää huomiota siihen, kuinka helpot olosuhteet pihamaalla vilistävällä rotalla on ruokailuun kiinteistöllä. Ehjä jäteastia, jonka kansi myös pidetään kiinni, ei houkuttele rottia, Kristel Pynnönen neuvoo.

Jäteastioita täytettäessä ja tyhjennettäessä huomiota kannattaa kiinnittää siihen, ettei ruokajätettä putoa maahan. Ruokajätettä ei saisi joutua myöskään viemäriin, sillä se houkuttelee rottia viemäreihin.

Rottien torjunnan Kristel Pynnönen kehottaa jättämään ammattilaisten tehtäväksi. Myrkyttäminen on luvanvaraista toimintaa. Ammatilainen arvioi, onko rottaongelmaa paikallaan lähteä torjumaan myrkytyksin vai turvautumalla erilaisiin loukkuihin.

- Torjuntatoimia suunniteltaessa kannattaa harkita yhteistyötä lähialueen muiden taloyhtiöiden kanssa. Rottayhdyskunta ei kunnioita tonttien rajoja, Pynnönen sanoo.

## Tutkimustulokset

# 37

prosenttia asuntovelallisista ei ole lainkaan huolissaan koron noususta seuraavan vuoden aikana, kertoo Danske Bankin tutkimus.

Lue lisää verkosta!

[danskebank.fi](https://danskebank.fi)

# 30

prosenttia suomalaisista ilmoittaa vähentävänsä aktiivisesti vedenkulutusta kotonaan ilmastoa auttaakseen, selviää Oraksen julkistamasta kyselytutkimuksesta.

Lue lisää verkosta!

[news.cision.com](https://news.cision.com)

## Joka neljäs siivooja on ulkomaalaistaustainen

Ulkomaalaistaustaisten henkilöiden yleisin toimiala vuonna 2017 oli kiinteistöjen siivous, selviää Tilastokeskuksen tuoreesta työssäkäyntitilastosta.

Tilaston mukaan vuonna 2017 kiinteistöjen siivouksen toimialalla työskenteli 11 300 ulkomaalaistaustaista henkilöä eli noin kahdeksan prosenttia ulkomaalaistaustaisista työllisistä. Kiinteistöjen siivous on ollut ulkomaalaistaustaisen väestön yleisin toimiala vuodesta 2010. Vuosina 2007-2009 ulkomaalaistaustaisten se oli ravintolat ja vastaava ravitsemistoiminta.

Tilastoja toisin päin tarkastellen oli vuonna 2017-2010 kiinteistöjen siivouksen toimialalla työskentelevistä 26,9 prosenttia ulkomaalaistaustaisia. Seitsemän vuotta aikaisemmin, vuonna 2010 osuus oli noin kahdeksan prosenttiyksikköä pienempi, 19,1 prosenttia.

Ensimmäisen polven ulkomaalaistaustaisilla, jotka kattoivat suurimman osan työikäisestä ulkomaalaistaustaisesta väestöstä, kiinteistöjen siivous olikin yleisin toimiala. Toisen polven ulkomaalaistaustaisilla yleisin toimiala oli työvoiman vuokraus.

Vuonna 2017 työskentelivät lyhyemmän ajan maassa asuneet ensimmäisen polven ulkomaalaistaustaiset kiinteistöjen siivouksen toimialalla useammin kuin jo pidempään Suomessa asuneet. 1-3 vuotta väestöön kuuluneista työllisistä 11,5 prosenttia työskenteli kiinteistöjen siivouksessa. Vähintään 15 vuotta maassa olleista siivouksessa työskenteli vajaa neljä prosenttia työllisistä. Ensimmäisen ryhmän työllisyysaste oli noin 40 prosenttia, jälkimmäisen noin 60.

Ensimmäisen polven ulkomaalaistaustaisilla viitataan ulkomaalaistaustaisiin, ulkomailla syntyneisiin henkilöihin. Toisella polvella tarkoitetaan Suomessa syntyneitä, joiden vanhemmat ovat syntyneet ulkomailla. Työvoiman vuokrauksen toimialaluokka kattaa sekä työnvälittäjät että vuokratyöntekijät.

Lähde: Tilastokeskuksen Työssäkäyntitilasto



## Anna palautetta

### VERKOSSA:

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

### POSTITSE:

Suomen Kiinteistölehti/Palaute,  
Malmin asematie 6, 00700 Helsinki.

Kaikkien 30.10.2019 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan.  
Lokakuun arvonnassa voitti **Markku Viitala**  
Raisiosta kirjan *Osakkaan remontit taloyhtiössä*.

2 700

kelvinin värilämpötila vastaa hehku-lampun valon "lämmintä" sävyä. Suositeltavin värilämpötila yleisiin tiloihin, kuten porraskäytäviin, jätkekatoksiin ja varastoihin, on 4 000 kelviniä. Yli 5 000 kelvinin värilämpötila koetaan usein "liian kylmänä". Valaistustieto.fi (pdf)

## Kiinteistöliitto kaipaa tietosuoja-asetukseen käytännön soveltamisohjeita

EU:n tietosuoja-asetus on luottavuudeltaan haastava ja jättää paljon tulkinnanvaraa. Kiinteistöalalla kaivataankin kiperästi lisää asumiseen liittyviä käytännönläheisiä soveltamisohjeita, esittää Kiinteistöliitto oikeusministeriölle tietosuoja-asetuksen toimeenpäästä antamassaan lausunnossa.

Kiinteistöliiton mukaan kiinteistöalalla on koettu hyvin vähän lisähyötyä aiempaa henkilötietolakiä tiukemmasta sääntelystä, mutta tietosuoja-asetuksesta mediassa käyty keskustelu on kuitenkin lisännyt tietoutta tietosuoja-asioista ja tietoturvasta kiinteistöalalla. Tietosuoja-asoiden hoito ja hallinta on tullut sekä järjestelmällisemmäksi että yhdenmukaistunut, kun käyty keskustelu on saanut alan toimijat kiinnittämään huomioita tietosuoja-asioihin.

Kiinteistöliitto toteaa, että asetus on luottavuudeltaan haastava ja jättää paljon tulkinnanvaraa. Kiinteistöalalla monista asetuksen kohtien tulkinnasta sekä käytännön soveltamisesta on vallinnut epäselvyyttä. Tietosuoja-valtuutettu sai lakisääteisen perustan toimia sangen myöhään, joten tulkintaohjeistusta saatiin vasta jälkikäteen. Linjaukset olivat niin yleisluontoisella tasolla, ettei niistä saatu apua käytännön ongelmiin. Aluksi asetusta on sanktioidenkin valossa saatettu varovaisuusperiaatetta noudattaen ylitulkita, mistä on voinut aiheutua turhia kustannuksia.

Kiinteistöliiton mukaan kaivataan edelleen lisää asumiseen liittyviä käytännönläheisiä soveltamisohjeita. Jäsenvaltioiden yhteistyössä tuottamat soveltamisohjeet ovat todella kaukana Suomen asumisen- ja kiinteistöalan käytännön problematiikasta ja tietosuoja-valtuutetulle on turvattava riittävät resurssit lisäohjeiden viivytyksettömään antamiseen.

## Kaupunkilaiset haluavat korttelipihoja

Koko korttelin yhteispiha tarjoaa monia hyötyjä. Se vähentää yksinäisyyttä, säästää rahaa ja monipuolistaa kaupunkiluontoa. Erityisesti helsinkiläiset ovat ryhtyneet toimimaan ja haastavat kaupunkilaisia äänestämään OmaStadi-äänestyksessä.

Vapaaehtoisista helsinkiläisistä koostuva ryhmä on ryhtynyt edistämään umpikorttelien yhteispihoja. Korttelipihat takaisin! -ryhmä kannustaa kaupunkilaisia yhdistämään aidoilla lohkotut pihat puistomaisiksi piha-alueiksi. Se edellyttää taloyhtiöiden väliaidoista luopumista.

Kantakaupungeissa useimmat sisäpihat on rajattu aidoilla, asfaltoitu ja toimivat lähinnä roska-astioiden ja autojen säilytyspaikkoina. Pihan laajennus vaatii osaamista ja yhteistyötä naapuritalojen kesken. Toisin kuin vaikkapa Kööpenhaminassa, Helsingissä yhteispihojen perustamisesta ei ole osaamista.

### Äänestä OmaStadissa

Korttelipihat takaisin! -ryhmä on laatinut ehdotuksen kaikille ilmaisesta kaupunkipihojen neuvontapalvelusta. Ehdotus on mukana Helsingin kaupungin OmaStadi-äänestyksessä. Koko lokakuun tänä vuonna 12 vuotta täyttävät ja sitä vanhemmat helsinkiläiset saavat äänestää osoitteessa omastadi.hel.fi sekä kirjastoissa asukkaiden ehdottamia parannusideoita. Eniten ääniä saaneet ehdotukset toteutetaan. Jos korttelipihoja toivovien asukkaiden ehdotus saa suosiota, palvelu perustetaan ensi vuonna.

Kaupungin puolelta yhteispihan perustamiselle ei ole estettä. Päinvastoin, monella alueella kaupunki on 1970-luvulta lähtien kieltänyt uusien väliaitojen rakentamisen.



# Huolehdimme.

## Taloyhtiönne arjesta.



**Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut**



**Paikallisesti: Helsinki, Vantaa, Nurmijärvi, Tampere, Jyväskylä, Oulu, Kuusamo ja Rovaniemi**



**Yli 200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla**

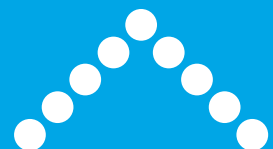


**Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen**

**Pyydä tarjous isännöinnistä: [kiinteistotahkola.fi](https://www.kiinteistotahkola.fi)**



**KIINTEISTÖTAHOLA**



## Taloyhtiön vuosikello

### Marraskuu

Marraskuussa hallitus jatkaa tulevan vuoden valmistelua ja arvioi omaa työskentelyään. Kiinteistönhoidossa valmistaudutaan alkavaan talveen.

#### Hallinto

- Hallitus aloittaa seuraavan vuoden talousarvion valmistelun.
- Rahastointipäätös on tehtävä sen tilikauden aikana, jolta laadittavaan tilinpäätökseen rahastointikirjaus tehdään. Jos halutaan rahastointikirjaus kuluvaan vuoden tilinpäätökseen, päätös on tehtävä viimeistään tässä vaiheessa. Rahastointipäätöksen tekee yhtiökokous. Tarvittaessa kutsutaan koolle ylimääräinen yhtiökokous päättämään asiasta.
- Hallitus arvioi omaa työtään ja tekee vuosisuunnitelman ensi vuodelle. Kiinteistöalan hallitusasiantuntijat AKHA ry on laatinut valmiin lomakkeen hallituksen toiminnan arviointia varten, ks. [www.akha.fi/](http://www.akha.fi/).

#### Kiinteistönhoito

##### Ulkotyöt

- Kytetään ajoluiskien sekä räystäiden ja syöksytorvien sulatuskaapelit päälle.
- Valmistaudutaan lumitöihin ja hiekoitukseen muun muassa täyttämällä hiekka-astiat ja varmistamalla, että käytössä on tarvittavat välineet.
- Tarkastetaan ulkovalaistuksen toimivuus ja riittävyys.



#### Viestintä

- Jaetaan asukkaille ja osakkaille asukastiedote, jossa on tietoa paloturvallisuudesta ja toimintaohjeet tulipalon varalle.
- Muistutetaan asukkaan velvollisuudesta hankkia palovaroitin tai -varoitimet. Kehotetaan myös tarkistamaan niiden toiminta säännöllisesti.

#### Muuta ajankohtaista

Marras- ja joulukuun vaihteessa vietetään Paloturvallisuusviikkoa. Ks. lisätiedot ja valmiit materiaalit osoitteesta [www.paloturvallisuusviikko.fi](http://www.paloturvallisuusviikko.fi).

#### Liputuspäivät

- 6.11. Ruotsalaisuuden päivä, Kustaa Aadolfin päivä
- 10.11. Isänpäivä
- 20.11. Lapsen oikeuksien päivä



KIINTEISTÖALAN  
LUOTETTAVAT  
ASIAANTUNTIJAT

Isäntinä toimivat:



ASIANAJOTOIMISTO  
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA





## Klassinen kalanruotoparketti uudessa muodossa

Tarketin Segno-parketin mallistossa on oikea ja vasen lauta, jotka voidaan asentaa monin eri tavoin luoden niin perinteisiä kuin yllättäviäkin kuvioita. Perinteinen klassinen kalanruotokuva voidaan latoa kolmella eri tavalla käyttäen malliston oikeaa ja vasenta lautaa. Kalanruodon lisäksi laudoilla saa luotua monia muita kuvioita. Eri suuntiin menevissä laudoissa puun harjattu pinta heijastaa kauniisti valoa, luoden dynaamisen visuaalisen efektin ja korostaen lattian design-ilmettä.

Laudat ovat kevyesti viistettyjä ja niiden leveys on 120 mm, pituus 600 mm ja paksuus 11 mm. Mallistoa on saatavana viidessä eri suosituksessa tammen sävyssä.

Segno tulee myyntiin syksyn 2019 aikana, jolloin sitä on saatavilla isoimmista lattia- ja sisustusmyymälöistä sekä rautakaupoista.  
[www.tarkett.fi](http://www.tarkett.fi)



## Kauniit korit kierrätysmuovista

Suomalaisen muotoilutoimisto Pentagon Designin suunnittelemat SmartStore Basket Recycled -säilytyskorit on valmistettu 100 % kierrätysmuovista. Kuluttajien ja teollisuuden kierrättämä muovi saa uuden elämän kauniina säilytyskoreina, jotka tuovat järjestystä kotiin.

Klassisen tyylikkääitä koreja on saatavana kolmea eri kokoa. Niiden syvyys sopii useimpien vaatekaappien vakioimittoihin. Pinottaviin koreihin voi valita kierrätysmuovista tai hienostuneesta bambusta valmistetun kannen.

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

## Itsenäinen GSM-ohjain näppäimistöllä

Käyttökohteita kiinteistöjen elektroniisesti lukittavat tilat. Pieni koko ja helpot liitännät mahdollistavat helpon asennuksen sähköluukoon. GSM-ohjain virtuaaliavaimena lisää joustavaa liikumista ja avainturvallisuutta ja mahdollistaa käytön seurannan. Ohjainta voidaan käyttää myös ilman näppäimistöä. Avaus soittamalla on maksuton. Tapahtumasta tarvittaessa tekstiviesti avajalle.



Gsm-ohjaimessa on monitasoinen suojaus hakkerointia vastaan: tilaajan laitetunniste, laiter-kisterit EIR ja CEIR sekä avainsuojassa oleva SIM-älykortin lukitseva koodi. Matkapuhelinverkko tuo järjestelmään käyttövarmuutta. Tilattaessa ensiasennetaan tarpeellinen määrä tunnuslukuja ja puhelinnumeroita.

Pääkäyttäjä on ylläpitäjä ja voi lisätä/poistaa henkilökohtaisia tunnuslukuja tai puhelinnumeroita tekstiviestillä. Toiminnot aktivoituvat välittömästi.

Ohjain tallentaa muistikorttiin max. 512 Gigaa. Ohjaimen mitat 80mm x 37mm x 20mm ja näppäimistön 95mm x 75mm x 25mm.

[www.e-avain.com](http://www.e-avain.com)

## Ekologiset puukuiturakenteiset ulko-ovet

JELD-WEN korvasi muovin ja lanseerasi Suomen ensimmäiset ekologiset puukuiturakenteiset ulko-ovet. Suunnittelussa on otettu huomioon kuluttajien odotukset laadun ja tyylin suhteen sekä Suomen vaativat sääolosuhteet ja rakennusvaatimukset.

Ulko-oville luvattu 12 vuoden suorana-pysymistakuun lisäksi puukuiturakenteinen ovi täyttää Suomen energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset, jotka ovat muuta EU:ta tiukemmat. Puukuidun valmistus ja kierrätettävyyden lisäksi ympäristöystävällisempää kuin yleisesti käytössä olevien EPS-eristemateriaalien. ECO-rakenteisia ulko-ovia on yli 90 tyyllivaihtoehtoa.

[www.jeld-wen.com](http://www.jeld-wen.com)





HELEN

YHDISTETÄÄN VOIMAT

# Loppuu se turha säätäminen



**Kiinteistövahdilla säästät jopa 10 %  
taloyhtiön lämmityskuluissa**

Kiinteistövahti optimoi kiinteistön lämmitystä vaivattomasti. Se on ehkä maailman helpoin tapa parantaa asuinmukavuutta, säästää energiakuluissa ja tehdä asumisesta ilmastoystävällisempää.

Lue lisää [helen.fi/kiinteistovahti](https://helen.fi/kiinteistovahti)

# Saako pieni taloyhtiö lainaa?

Pankit eivät aina luota pienten taloyhtiöiden maksukykyyn.

➡ Pankkien rahahanat ovat usein tiukalla pienelle taloyhtiölle, mutta kolmen asunnon rivitalo onnistui silti remonttihankkeessaan.



Vuonna 1975 paikalla rakennettu tiilitalo saa uuden ulkoverhouksen ja erityksen sekä kattorakenteet uusitaan ja kattoa korotetaan. Uusi ilme tuo rakennuksen nyky-aikaan, mutta pienellä modernilla vivahteella. Talon pääväriksi on valittu musta.



➡ Kolmen perheen taloyhtiössä syksyllä käynnistyvä katto- ja julkisivuremontti rahoitetaan osakkaiden henkilökohtaisilla lainoilla. Eetu Manner sanoo, että nuorempien asukkaiden lainanottomiskyky ei aina riitä isoihin remontteihin, vaikka maksukykyä olisi.



TEKSTI JA KUVAT: Jaana Larsson

*Jyväskyläläinen kolmen asunnon taloyhtiö ei saanut remonteihin taloyhtiölainaa. Pienten taloyhtiöiden kohdalla lainansaantia on tiukennettu.*

# *Remonttiin oli pakko ottaa* **HENKILÖKOHTAINEN LAINA**

**J**yväskyläläinen pientaloyhtiö teki syksyllä yhtiön suurimman remontin. Kolmen asunnon rivitalon vesikaton uusimisen yhteydessä kattoa korotettiin ja katto sai lisäeristyksen. Rivitalo sai myös uuden modernimman ulkoeristyksen, lisäeristyksen ja maalauksen.

Lisäksi taloyhtiössä haaveiltiin uudesta roska- ja pyöräkatoksesta sekä takapihan terasseille lasikatoksista. Nämä jouduttiin lopulta karsimaan suunnitelmista, sillä taloyhtiö ei saanut remonttiin lainarahoitusta pankeilta. Kokonaistarve oli yli 160 000 ja karsittujen suunnitelmienkin jälkeen vielä 130 000.

Muita remontteja ei haluttu enää lykätä, sillä taloyhtiöstä haluttiin modernin näköinen, ja eristysten huono laatu vaikutti jo asumismukavuuteen.

– Halusimme tehdä laadukkaita ratkaisuja ja jälkeä, joka kestää aikaa, sanoo taloyhtiön hallituksen jäsen **Eetu Manner**.

Lopulta taloyhtiö lainoitti remontin henkilökoh-  
taisilla lainoilla.

### Rahahanoja on tiukennettu viime vuosina

APV Isännöintipalvelu Ky:n isännöitsijä **Ari Vaske-  
lainen** on taloyhtiön tuore isännöitsijä. Ensimmäinen tapaaminen alkoi suoraan julkisivu- ja kattoremontti-  
kokouksella.

– Tämä oli ensimmäinen kerta minullekin, kun alle viiden huoneiston taloyhtiö ei saanut lainaa. Ohjeistusten mukaisesti rahahanoja taloyhtiöille on tiukennettu. Kyselimme lähes kymmenestä pankista, jokaisesta tuli ohjeeksi hakea henkilökohtaista lainaa.

## Taloyhtiön olisi hyvä vaatia kirjallinen vahvistus, että osakkeenomistajalla on lainarahoitus olemassa

Vaskelainen muistuttaa, että taloyhtiön olisi hyvä vaatia kirjallinen vahvistus, että jokaisella osakkeenomistajalla on lainarahoitus olemassa. Remonttihankeiden rahoittamiseksi taloyhtiön taseen tulisi olla vahva ja remontteihin pitäisi myös säästää etukäteen.

– 1970–80-luvun taloyhtiöiden ongelma on usein se, että vakuusarvo on heikko, mutta tämä taloyhtiö sijaitsee Jyväskylässä hyvällä alueella.

### Taloyhtiöitä voi joutua vaikeuksiin

Eetu Manner ymmärtää pankkien huolen. Häinkin sanoo huomanneensa pankkien kiristyneet otteet. Edelliskesän mökkiostos hoitui henkilötakauksella. Nyt remontin takeeksi vaadittiin fyysistä omaisuutta.

– Tämä voi aiheuttaa ongelmia pienille taloyhtiöille ja paritaloille, jos asukkaina on nuoria ihmisiä, joille omaisuutta ei ole vielä kertynyt. Jos vakuuksia ei ole, koko taloyhtiö on vaikeuksissa ja pahimmillaan tarvittavat remontit jäävät hoitamatta, Manner huomauttaa.

Myös Hypon pankinjohtaja **Sami Vallinkoski** kehottaa pieniä taloyhtiöitä suunnitelmallisempaan kiinteistönhoitoon, ennakointiin ja säästämiseen.

– Taloyhtiöiden ongelmana tällä hetkellä on, että ei ole hyvää tapaa kohdistaa säästöjä taloyhtiössä yhdelle asunnolle, vaan kertyneet varat ovat taloyhtiön omaisuutta. Jos muutat, et saa rahoja takaisin. Suunnitelmallista toimintaa auttaisi, jos taloyhtiöissä voisi kohdistaa säästöjä fiksummin.

### Lainaa ei saatu, remonttia jouduttiin siirtämään

Lieksan suunnalla 20 huoneiston kohteille pankit myöntävät lainaa pääsääntöisesti nykyisin vain puolet hankkeen summasta. JIP Isännöinti Oy:n isännöitsijä **Sauli Koponen** sanoo tämän yleistyneen parissa vuodessa.

– Osakkaita valmistellaan tarkastamaan omat lainansaantimahdollisuudet hyvissä ajoin. Lieksassa vakuusarvo on ollut ongelma, toteutuneet remontit eivät nosta automaattisesti osakkeiden arvoa, myyntikiertoon sillä voi olla vaikutusta, Koponen sanoo.

Juuassa Kiinteistöpekat Oy:n isännöitsijä **Pekka Paalaselle** on tullut jo vastaan tapaus, jossa taloyhtiö ei saanut lainaa ja remonttia jouduttiin siirtämään.🔗

➡ Taloyhtiön remonttisuunnitelmat ovat edenneet hyvässä hengessä. Pienen taloyhtiön oli vaikeaa saada remonttitarjouksia, kertoo taloyhtiön hallituksen jäsen **Eetu Manner**.



# Loistava hankinta! SiMAP Easy Controlilla pienennämme hiilijalanjälkeä, parannamme asumismukavuutta ja säästämme energiaa

*SiMAP Easy Control muuttaa kiinteistön olemassa olevan perinteisen lämmityksen säädön älykkääksi sisäolosuhdesäädöksi helposti ja hetkessä.*

Vuonna 2011 SiMAP toi markkinoille sisäolosuhdesäädön, joka säästää energiaa ja parantaa asumismukavuutta jo 1500 kerrostalossa.

Asuntoihin lisälämpöä tuovat aurinko, asukkaat sekä erilaiset sähkölaitteet. Asuntoja jäähdyttävät ilmanvaihto, ulkoviileys, sade ja tuuli. Tarkan sisälämpömittauksen avulla voidaan lisälämpö käyttää hyödyksi lämmitykseen ja minimoida ulko-olosuhteiden jäähdyttävä vaikutus. Näin sisälämpö pysyy vakaampana ja auringosta sekä asumisesta syntyvä lämpö vähentää ostoenergian tarvetta.

Peruslaitteisto sisältää vastaanottimen ja 10 langatonta huoneanturia.  
**Laitteiston hinta on 1 800 euroa (sis.alv).** Takaisinmaksuaika tyyppillisellä kerrostalolla alle 1 vuosi.

**Ei kuukausimaksuja!**



**SiMAP**

[www.simap.fi/easy](http://www.simap.fi/easy)  
[myynti@simap.fi](mailto:myynti@simap.fi)  
+358 0 477 0570



*Pienten taloyhtiöiden maksukykyyyn ei luoteta. Monet niistä rahoittavat remontit jatkossa osakkaiden henkilökohtaisilla lainoilla.*

# PANKEILTA PAKKEJA REMONTTILAINOILLE

**T**aloyhtiölainojen kasvuvauhti on karkeasti noin kymmenen prosentin rivakkaa luokkaa. Varsinkin uudiskohteissa taloyhtiölainojen käyttö asunnonoston rahoituksessa on Suomen Pankin johtokunnan varapuheenjohtaja **Marja Nykäsestä** huolestuttavaa. Sen sijaan taloyhtiöiden remonttilainoissa Nykänen ei näe samanlaisia riskejä.

Suomalaisten lainoista kolme neljäsosaa liittyy asumiseen, suurin osa varallisuudesta on myös kiinni asuntovarallisuudessa.

– Remonttilaina otetaan kiinteistön kunnossapitoon, siinä hoidetaan suomalaisen kiinteistövarallisuuden arvoa.

Nykänen muistuttaa, että asuntomarkkinat eriytyvät Suomessa. Pankkien luottopolitiikka kasvukeskusten ja staattisen hintakehityksen paikkakunnilla on erilaista, samoin pienten ja isompien taloyhtiöiden kohdalla.

– Myös ikääntyneiden tai nuorten asukkaiden voi olla vaikeampaa saada henkilökohtaista lainaa. Tämä johtaa siihen, että taloyhtiössä korostuu hyvän taloudenpidon ja suunnitelmallisuuden tarve. Se varmistaa osaltaan, että lainaneuvotteluissa taloyhtiöillä on riittävät edellytykset lainansaantiin, Nykänen sanoo.

Hypón pankinjohtaja **Sami Vallinkoski** toteaa, että pienessä taloyhtiössä riski kohdistuu pankin lisäksi

➔ Asuntoyhteisöjen (vuokranvälitystoimijat ja taloyhtiöt) uusien lainojen euromääräinen kasvu on tasoittunut, niitä nostetaan Tilastokeskuksen mukaan viidennes vähemmän kuin vuotta aiemmin. Kotitaloudet maksavat noin 60 prosenttia asuntoyhteisöjen lainoista, joita on vuoden alusta nostettu 1,9 miljardia euroa.



myös taloyhtiön muihin osakkaisiin, sillä kolmen asunnon rivitaloyhtiön maksukyky on kiinni jokaisesta osakkaasta.

– Vaikka osakkailla olisi lainaa hankittaessa hyvä maksukyky, voi taloyhtiöön muuttaa osakas, jonka maksukyky ei riitä lainanhoitoon tai nykyisen asukkaan lainanmaksukyky voi muuttua, jos yksittäinen asukas joutuu maksuvaikeuksiin.

Isännöitsijä ja hallitus voivat tarkastaa Hypon verkkosivujen lainalaskurilla, voiko yhtiö rahoittaa remonttinsa pankkilainalla.

– Hypolta saa kuuden asunnon asunto-osakeyhtiöihin pääsääntöisesti lainaa, ja jos osakkaita on yli kymmenen, silloin se on taloyhtiön kannalta vielä varmempaa.

Oma Säästöpankki yrityspankin johtaja **Antti Varila** kertoo, että pankilla ei ole kiveen hakattua sääntöä taloyhtiöiden remonttilainoista.

– Rahoitamme tapauskohtaisesti esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoisia paritalojakin. Tietysti jos omistus on taloyhtiössä hajautettua, ovat riskit kaikille pienempiä. Lainansaantiin vaikuttaa muun muassa lainoitusaste suhteessa kiinteistön käypään arvoon, kiinteistön ikä ja sijainti sekä korjausvelan aste. Meiltä kysytään selvästi vähemmän pienten, muutaman huoneiston asunto-osakeyhtiöiden lainoja, Varila kertoo.

Nordeassa viisi huoneistoa on taloyhtiölainojen rajana. Rajaa on tiukennettu parin viimeisen vuoden aikana.

– Haluamme varmistaa, että yksittäiselle taloyhtiön osakkaalle ei synny liian suurta vastuuta. Vaikka joku osakas maksaisi oman osuutensa pois, kaikki ovat edelleen vastuussa taloyhtiön yhteisestä velasta. Pääsääntöisesti suosittelemme pienissä taloyhtiöissä aina osakkailla henkilökohtaista lainaa, jolloin kukin osakas vastaa vain omasta osuudestaan, Head of Business Banking **Iiro Korander** sanoo. ☺

**Kotitalouksien  
velkaantumisaste oli  
kesäkuussa noin  
128 prosenttia, velasta  
taloyhtiölainojen osuus  
oli 14 prosenttia.**



**Yli 30 vuoden ja 3000 toimitetun hissien kokemuksella!**

#### Lisätietoja

- [www.seniorihissit.fi](http://www.seniorihissit.fi)
- puh. 044 977 3770, Pihlaja
- puh. 044 970 6704, Kilpiniemi

Meiltä myös rakennusten tarkat mitoitukset omalla laserskannerilla!

**Seniorihissit.fi**



## HISSIASIAT KUNTOON!

- Hissien uusimisien tai peruskorjauksien suunnittelu, kilpailutus ja valvonta.
- Hissittömien hissihankkeiden suunnittelu, kilpailutus ja valvonta.
- Hissien kuntokartoitukset, PTS suunnitelmat.
- Hissihuoltosopimusten optimointi ja kilpailutus.

**HN Hissikonsultointi Oy**

Harri Nieminen • P. 040 153 1171

[harri.nieminen@hnhissikonsultointi.fi](mailto:harri.nieminen@hnhissikonsultointi.fi) • [www.hnhissikonsultointi.fi](http://www.hnhissikonsultointi.fi)

# HISSIHAVUSTUS JA ESTEETTÖMYYSHAVUSTUS

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää avustusta hissien jälkiasentamiseen kerrostaloon. Avustuskelpoinen on ympärivuotisessa asuinkäytössä oleva vähintään kolmen asunnon, rakennus, jossa on ainakin kaksi asuntoa päällekkäin ja yli puolet neliöistä asuinkäytössä.

Avustuksen määrä on enintään 45 % hyväksytyistä hissihankkeen kokonaiskustannuksista.

Luhtitalon ulkopintaan asennettavalle pystyhissille voi myös saada avustusta. Ne ovat tavallisesti kevytrakenteisia, usein hydraulihissejä.

## Hankkeen aloitus

Jälkiasennushissiä harkitsevan taloyhtiön kannattaa palkata puolueeton suunnittelukonsultti. Kartoitetaan vaihtoehdot, miten hissien taloon saisi, ja niiden kustannukset. Suunnittelukustannuksiinkin voi saada jälkepäin avustusta, jos hanke toteutetaan.

*Hissihankkeen suunnitteluvaiheessa voi käyttää apuna hissilaskuria [www.hissilaskuri.fi/](http://www.hissilaskuri.fi/)*

Avustuksen ehtona on, että töitä ei ole aloitettu ennen ARAn avustuspäätöstä. Jos taloyhtiöllä on tarve aloittaa työt ennen sitä, on ARasta haettava aloituslupa. Sen myöntäminen ei vielä tarkoita avustuksen saamista. Avustusta haetaan erikseen kuuden kuukauden kuluessa aloituslupapäätöksestä.

Ennen varsinaisen hissiavustushakemuksen jättämistä voi yhteisö hakea ARAlta ehdollisen varauspäätöksen varmistaakseen avustuskelpoisuutensa. Ehdollinen varaus ei vielä oikeuta avustuksen saamiseen. Varauspäätöksellä hakija saa samalla aloitusluvan, erillistä aloituslupaa ei tarvita.

*ARA suosittelee varsinaisen hissiavustuksen hakemista suoraan.*

- Avustus on maksatuskelpoinen myöntämisen vuoden ja kaksi seuraavaa kalenterivuotta.
- Avustus maksetaan toteutuneiden kustannusten mukaan enintään kolmessa erässä.
- Ensimmäinen avustus maksetaan, kun kustannuksista on toteutunut vähintään 25 %.
- Seuraavat avustukset maksetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.
- Viimeinen avustus maksetaan, kun työt on suoritettu loppuun ja kaikki kustannukset maksettu.

## Avustusta myös kunnilta

Jotkut kunnista myöntävät oman hissiavustuksen, jos hakija on saanut ARAlta myönteisen avustuspäätöksen.



## Kilpailutus

Kilpailuttamisessa on noudatettava lakia julkisista hankinnoista ja käyttö-oikeussopimuksista, jos



- hankkeen arvo on yli 150 000 euroa ja
- julkinen viranomainen myöntää tukea yli puolet hankinnan arvosta; esimerkiksi, kun kunta myöntää tukea ARAn avustuksen lisäksi.

## Hissiavustushakemuksen liitteet

- Esteettömyyskartoitus tai itsearviointi
- Kaupparekisteriote
- Pohjapiirros, johon on merkitty hissini/hissien alustava sijoitus kiinteistöön
- Päätösvaltaisen kokouksen kokouspöytäkirja, jossa päätös toimenpiteestä on tehty
- Selvitys hankkeen kustannuksista (tarjous, sopimus tai laskut, jos hankkeelle on myönnetty aloituslupa)
- Rakennuslupa
- Hissihankkeen suunnitelmat ja rakennuksen pääpiirustukset
- Ratkaisun tekninen erittely, mahdolliset erikoispiirustukset ja työselitykset
- Valokuva vähintään pääsisäänkäynnistä ja mittaamalla todennettu nykyinen kynnyskorkeus

## Esteettömyysavustus

Kiinteistön esteettömyyden parantamiseen voi hakea esteettömyysavustusta. ARA suosittelee esteettömyyskorjauksia hissihankkeen yhteydessä.



## lääkkäille ja liikuntarajoitteisille oma avustus

Esteettömyyttä voi edistää myös ARAn korjausavustuksella iäkkäille ja liikuntarajoitteisille. Sitä saa myös rivitaloon osakkaan vastuualueelle.



➤ Hankkeen lopputuloksena on hieno hissi, kuten tässä Hämälännen asuntomessujen oheiskohteessa.

*Esteettömyyden itsearvioinnin voi tehdä esimerkiksi Kiinteistölehden verkkosivuilla [www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi) julkaistulla lomakkeella tai ARAn sivuilta [www.ara.fi](http://www.ara.fi) löytyvällä mobiilisovelluksella.*

📍 Hämeenlinnan asunto-  
messujen oheiskohteessa  
vuonna 2007 laajennettiin  
porrashuonetta rakennuksen  
alkuperäisen ulkovaipan ulko-  
puolelle, jotta jälkiasennushissi  
mahtuisi.



*Hissin asentaminen sitä vailla olevaan kerrostaloon ja muukin esteettömyyden parantaminen helpottavat asukkaiden elämää. Molempiin tarkoituksiin voi saada avustusta.*

# HANKKITAANKO HISSI?

**K**un hissi jälkiasennetaan hissittömään kerrostaloon, voi taloyhtiö hakea siihen avustusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta ARAlta.

Jälkiasennushissiiä hankkiva taloyhtiö voi saada avustusta sekä suunnittelu- että rakennuskustannuksiin. Avustusta voi saada myös hissin hankkimiseksi porrashuoneeseen jossa ei sitä ei ole, vaikka taloyhtiön toisessa rapussa olisi jo hissi.

– Lisäksi voi samaan hankkeeseenkin hakea myös esteettömyysavustusta, kertoo ARAn ylitarkastaja **Suvi Heikkinen**.

Avustusta voi hakea esimerkiksi talon ulko-ovien ja yhteistiloihin johtavien ovien esteettömyyden parantamiseen. Esteettömyyden parantaminen yhteistilojen sisällä ei sen sijaan kuulu avustuksen piiriin.

ARA pyytää hakijoita selvittämään sisäänkäynnin esteettömyyden myös jälkiasennushissihankkeiden yhteydessä, jotta esteettömyystoimenpiteitä voidaan suositella tehtäväksi samalla.

– Silloin voidaan suositella myös esteettömyysremonttia, jotta koko kiinteistöön käynti olisi esteetön, Suvi Heikkinen toteaa.

Esteettömyysavustusta voi saada myös taloyhtiön vanhojen hissien esteettömyyden parantamiseen: esimerkiksi ovien automatisointiin ja näppäimistön modernisointiin.

– Tällä hetkellä esteettömyysavustusta ei saa hissin pysähtymiseen myös niin sanotuissa puoliker-

roksissa, jotka ovat melko yleisiä 1930-50-lukujen taloissa. Asia on harkinnassa ja saattaa vuoden vaihteessa muuttua, Suvi Heikkinen sanoo.

## Hissihankkeen ensiaskeleet

Ennen ARAn tuen myöntämistä tarvitaan yhtiökokouksen hyväksyntä.

– Päätöksen saaminen jälkiasennushissin avustuksessa kestää noin kuukauden, jos kaikki on kunnossa. Esteettömyysavustuspäätös kestää yleensä kauemmin ja voi viedä muutaman kuukauden, Suvi Heikkinen kertoo.

– Toki meiltä voi hakea ennakkopäätöksen avustuskelpoisuudesta. Emme kannusta siihen, mutta joskus hallitus haluaa esitellä ajatusta yhtiökokoukselle ja kaipaa tukea myönteiselle päätökselle.

– Suositellaan että jälkiasennettava hissi täyttäisi nykyiset esteettömyysvaatimukset, mutta se ei aina ole mahdollista. Kun vaatimuksista poiketaan, pitää olla perustelut; esimerkiksi porrassyöksyn minimileveys, joka saattaa vaihdella paikkakunnittain. Ympäristöministeriön paloturvallisuusasetuksen mukaan portaan leveydeksi tulee jäädä vähintään 850 mm.

Avustuksen myöntämiseen vaaditaan myös, että hissihankkeella on rakennuslupa. Lupa voi viipyä, jos rakennuksella esimerkiksi on arvokas tai jopa suojeltu julkisivu. Tämä tulee tosin eteen useammin esteettömyysavustuksen kohdalla.

Toisaalta hissin rakentamisen voi aloittaa ennen avustuspäätöstä, jos hakee rakennusluvan.

– Jos hankkeen alkamispäivä on urakoitsijan kanssa jo sovittu, järjestyy muutamassa päivässä aloituslupa. Se ei kuitenkaan vielä takaa myönteistä avustuspäätöstä.

### **Avustusta jopa yli puolet kuluista**

ARAN hissiavustuksen enimmäismäärä on 45 prosenttia hankkeen kustannuksista, sisältäen myös suunnittelukustannukset. Euromääräistä kattoa ei periaatteessa ole, vaan maksimisumma määräytyy prosenttiosuutena hankkeen budjetista. ARA kuitenkin tarkistaa, että esitetyt kustannukset ovat kohtuulliset ja perustellut.

Monilla kaupungeilla on lisäksi omia hissiavustuksia, usein 10 prosenttia ja Oululla peräti 20 prosenttia. Jos taloyhtiö saa sekä ARAn että kaupungin avustuksen, on huomattava, että yli 150 000 euron hankkeissa joissa julkista rahaa on yli 50%, on taloyhtiönkin EU-lainsäädännön mukaan kilpailutettava hanke.

– Jos vaaditaan julkinen kilpailutus voimme harkinnan mukaan pyytää kilpailutustietoja, Suvi Heikkinen sanoo.

### **Suosio vähentynyt**

Hissiavustuksia on haettu aikaisempaa vähemmän. Vuosina 2015 ja 2016 haettiin molempina niitä noin 20 miljoonaa euroa. Viime vuonna hakemuksia tuli 11,2 miljoonan euron edestä ja tänä vuonna tähän asti vasta 7,2 miljoonan euron verran. Suvi Heikkinen ei usko, että syynä on jälkiasennushissien tarpeen täyttyminen. Muut remonttitarpeet vain koetaan painavampina, hissi ei ole ykköskohde.

– Koetamme kartoittaa syitä hakemusten vähenemiseen muun muassa kysymällä kaupungeilta.

Yritämme aktivoida kaupunkien hissityöryhmiä. Muutama vuosi sitten käynnistyi ARAn hissiprojekti, jonka yhteydessä perustettiin kaupunkeihin hissityöryhmiä. Noin puolet niistä toimii yhä aktiivisesti. Mukana on kaupungin väkeä, yrittäjiä ja sote-työntekijöitä. Yritämme tiivistää taas yhteistyötä. Esimerkiksi Lahdessa on ollut infotilaisuuksia.

– 1970-luvun rakennuksiin haetaan avustuksia aika paljon, vaikka tarkkaa tilastoa ei ole. Tyypillinen tuon aikakauden kolmikerroksinen elementtitalo on usein hakijana.

– Maksimitoteutusaika on noin kaksi vuotta avustuksen myöntämisestä. Nyt myönnetty avustukset pitäisi käyttää vuoden 2021 loppuun mennessä.

– Kerran myönnettyä ja käyttämättä jätettyä avustusta ei voi hakea uudestaan. Kysymmekin toteutusajankohtaa. Avustusta voi sen sijaan hakea osissa. Esimerkiksi monitaloiset yhtiöt, joita 1960-70-luvuilla tehtiin runsaasti, voivat hakea avustusta talolle tai parille kerrallaan sitä mukaa kuin hanke etenee. Ei haittaa, että saman taloyhtiö muihin taloihin on avustusta jo myönnetty, Suvi Heikkinen sanoo. ☺

➡ ARA pyytää hissiavustusta hakevia selvittämään myös talon sisäankäynnin esteettömyyden, ylitarkastaja **Suvi Heikkinen** kertoo.



**Tiedätkö kenellä on  
pääsy kiinteistöösi? Jättääkö  
kiinteistössä kulkeminen jäljen?**

**Meiltä nykyaikaiset kulkemisen  
ratkaisut valtakunnallisesti!  
Certego.fi | p. 010 700 701**

- | Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu
- | Koulutus ja konsultointi
- | Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset
- | Video- ja kameravalvonta, rikosilmoittimet
- | Ovi- ja porttiautomaatiikka | Avainhallinta
- | Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365



Ps. Lue [Kiinteistolehti.fi](http://Kiinteistolehti.fi):n pakina-  
sarjastamme kolmen taloyhtiön  
lukitusvertailusta.

 HAASLAHTI

**VOITA HANKE-  
SUUNNITTELU  
– ARVO 8000 €**

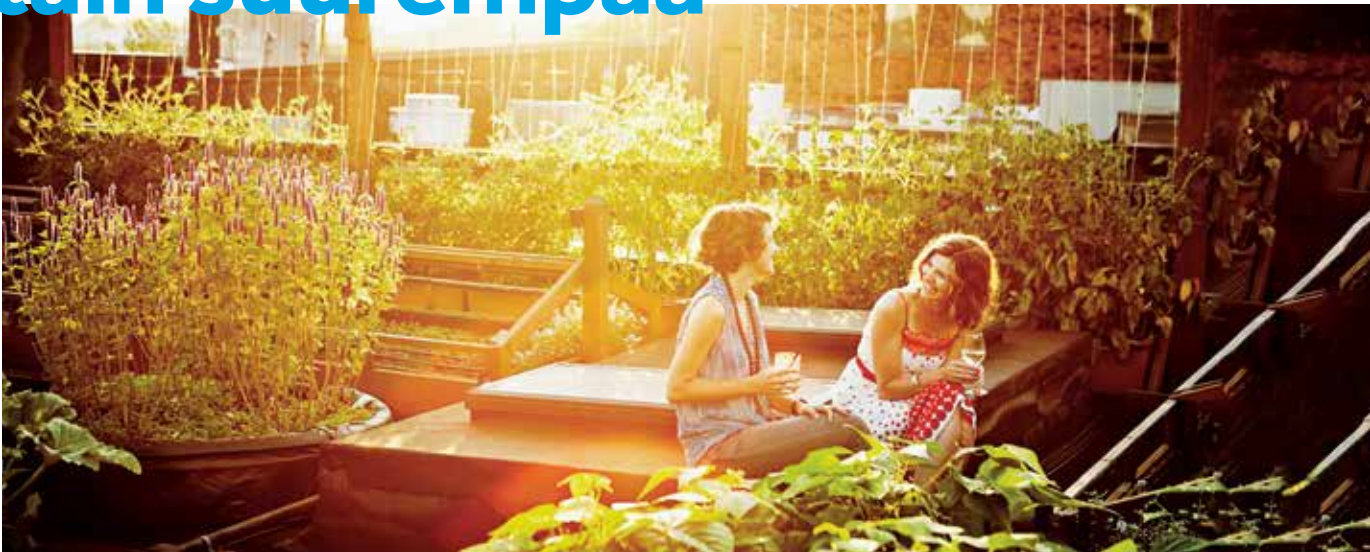
**Jätä yhteystietosi osoitteessa  
→ [haaslahti.pro/hissihanke](http://haaslahti.pro/hissihanke)**

Osallistut arvontaan, jossa on palkintona Haaslahti Oy:n toteuttama  
hissien jälkiasennushankkeen suunnittelu yhdelle taloyhtiölle.

**Hankesuunnittelu sisältää:**

- ✓ Kohteeseen sopivan ratkaisun valinta
- ✓ Seloste hankkeen toteutuksesta
- ✓ Rakennuslupasuunnitelmat
- ✓ Rakennusluvan hakeminen

**Olemme osa  
jotain suurempaa**



**BMI icopal**

Icopal on nyt osa BMI Groupia. Se tarkoittaa, että saat BMI Icopaliilta nyt Euroopan laajimman valikoiman loivien kattojen ja harjakattojen sekä vedeneristyksen ratkaisuja. Mukaan lukien ennestään tutut, luotettavat tuotteet. Meillä BMI:ssä katto on aina enemmän kuin katto.

[www.bmigroup.com/fi](http://www.bmigroup.com/fi) | [www.icopal.fi](http://www.icopal.fi)

**Aina enemmän kuin katto.**



KUKA?

**HANNA HUTTUNEN**

*Senior Associate*

*(AA, VT, KTM)*

*Asumiseen liittyvien*

*oikeudellisten*

*kysymysten asiantuntija*

*Lexia Asianajotoimisto*

## Kilpailuttamisvelvoite hissihankkeissa

Suomessa on edelleen paljon taloyhtiöitä, joissa ei ole hissiä lainkaan. Väestön ikääntymisen myötä tarve hissien jälkiasennukseen kasvaa. Remontit ovat suuria hankkeita taloyhtiöille etenkin urakoiden hintojen vuoksi, jotka voivat nousta korkeiksi.

**T**aloyhtiön rakentaessa kokonaan uutta hissiä hissittömään asuinkerrostaloon, voi taloyhtiö saada hissien rakennushankkeeseen Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksesta (ARA) rahallista avustusta. Avustusta on haettava erikseen, jolloin taloyhtiöllä on oltava esittää päätös hissien rakentamisesta sekä kunnollinen hankesuunnitelma. Avustusta voi saada suunnittelu- ja hankintakustannuksiin sekä tarvittaviin rakennusteknisiin- ja LVIS-tekniisiin töihin. Avustuksen määrä voi olla enintään 45 % hankkeen välttämättömistä kokonaiskustannuksista. Tämän lisäksi monet kunnat myöntävät vielä asunto-osakeyhtiöille lisäavustusta hissien rakentamisen kokonaiskustannuksista, jolloin avustusten määrä voi nousta yli 50 %:n hankkeen kokonaiskustannuksista.

### Hankintalain soveltuminen hankkeeseen

Mikäli taloyhtiön hissiremontin arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset nousevat yli 150 000 euron, ja taloyhtiö saa julkista tukea hankintalain (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista) tarkoittamilta hankintayksiköiltä, eli ARA:lta ja kunnalta, yhteensä yli 50 % hankkeen kokonaiskustannuksista, katsotaan taloyhtiö hankintalain mukaiseksi hankintayksiköksi. Tällöin taloyhtiönkin on noudatettava hissihankinnassaan hankintalakia. Tuen myöntäjätkin voivat asettaa rahoituksen ehdoksi sen, että tuella rahoitettava hankinta tulee kilpailuttaa hankintalain mukaisesti, kun hankinta ylittää hankintalaissa säädetyn kynnysarvon.

Hankintalakia sovelletaan taloyhtiön yli 150 000 euron hissihankintaan, jos taloyhtiöllä on päätökset yli 50 %:n julkisista tuista ennen hankintaan ryhtymistään. Jos taloyhtiö aloittaa hissien hankinnan ARA:n päätöksen jälkeen, mutta ennen kunnan avustuspäätöksen saamista, eikä 50 % raja ylity hankintaa aloitettaessa, ei taloyhtiöstä tule hankintalain tarkoittamaa hankintayksikköä, jolloin sen ei myöskään tarvitse noudattaa kilpailutuksessaan hankintalakia.

### Hankkeen kilpailutus

Hankintalain soveltuessa taloyhtiön tulee julkaista hankintailmoitus HILMA- ilmoituskanavassa, joka on työ- ja elinkeinoministeriön ylläpitämä maksuton, sähköinen ilmoituskanava julkisista hankinnoista ilmoittamiselle. Hankintalaki sisältää myös muun muassa tarjouspyynnön sisältöä sekä tarjousten arviointia ja vertailua koskevia sääntöjä, jotka taloyhtiön tulee huomioida hissiurakan kilpailutuksessa. Taloyhtiö ei voi välttää hankintalain soveltamista ja kilpailutuksen järjestämistä sillä, että hissihankinnan urakkahinta pilkottaisiin moneen osaan kilpailuttamisvelvollisuuden välttämiseksi. Kokonaiskustannusten ylittäessä kynnysarvon, kilpailutus täytyy siis joka tapauksessa tehdä hankintalain säännösten mukaisesti. Taloyhtiöiden on myös syytä huomata, että ilmoitusmenettelyn laiminlyönti on muotovirhe, joka voi johtaa hankintapäätöksen kumoamiseen markkinaoikeudessa. ☒



## ABB-Welcome-ovipuhelimet

Laadukas valinta taloyhtiöön

ABB-Welcome-ovipuhelinjärjestelmä soveltuu kaikenlaisiin rakennuksiin. Tuotteet on suunniteltu kestäämään Suomen sääolosuhteet ja ilkeävaltaa (suojausluokka IK07). ABB-Welcome on kustannustehokas ratkaisu myös saneeraukseen. Vanha soittokellojärjestelmä voidaan modernisoida nykyaikaiseksi ovipuhelinjärjestelmäksi hyödyntämällä vanhaa kaapelointia. [abb.fi/asennustuotteet](http://abb.fi/asennustuotteet)



## CERVI

# Raikasta päivää.

Puhdas sisäilma on perusoikeus - ja aina myös jonkun vastuulla. Olit sitten isännöitsijä, kiinteistönhoitaja, -omistaja tai rakennuttaja, Cervi on kumppanisi kaikissa ilmanvaihdon asioissa. Asiakkaanamme käytössäsi ovat alan uusimmat energiansäästö- ja ilmanvaihdon modernisointiratkaisut. Ja asiantuntija-apua on luonnollisesti myös

aina saatavilla. Huolenpitosopimus kanssamme varmistaa terveellisen sisäilman, kiinteistön tehokkaan toiminnan ja pitkän elinkaaren. Ota yhteyttä!

Puh. 0444 267 500  
[info@cervi.fi](mailto:info@cervi.fi)

**cervi.fi**



📍 Itä-Suomen yliopiston ympäristö- ja biotieteiden laitoksen tutkimusjohtaja **Pertti Pasanen** luottaa laboratorioon tutkimusvälineenä.

*Sisäilmaongelmien aiheuttajia on monia, ja ongelmarakennuksissa koettujen oireiden kirjo on hankala selvitettävä.*

# SISÄILMAOIREET

## *ovat monimutkaisia tutkittavia*

**P**itkään työterveyslaitoksen neurologian erikoislääkärinä työskennellyt **Markku Sainio** on esittänyt, että olisi laajennettava tutkimusnäkökulmaa: ovatko home-sairaudet osin psyykkisiä?

Nyt katsotaan, että vaikka kosteusvaurion ja hengitystieoireiden välillä tiedetään olevan korrelaation, ei näyttöä syy-yhteydestä ole.

– Mittaukset tehdään sisäilmasta tai rakenteista, mutta kukaan ei osaa sanoa varmaksi liittyvätkö ne ihmisten oireisiin, ja onko todellista sairastumisen vaaraa, Sainio pohtii.

Sisäilma-altistusten syiden etsintä hakee uutta suuntaa, home- ja mikrobi tutkimusten jälkeen tai lisäksi. Epäily väärinkäsityksistä jäyttää sisäilmatutkijoita. Mediassa tilaa saavat skeptisesti vallitsevien teorioiden selitysvoimaan suhtautuvat virkamiehet ja tutkijat. Terveystietä ja hyvinvoinnista vastaavilla laitoksilla on kuohunut jo kauan.

Pelko että prognooseissa ei ole kaikki kohdallaan, on kerta toisensa jälkeen lakaistu maton alle, mutta asia ei tahdo pysyä piilossa.

– Ei nyt kuitenkaan voi sanoa, että tutkimuksessa on menty taakse päin, sanoo tutkimusjohtaja **Pertti Pasanen** Itä-Suomen yliopiston ympäristö- ja biotieteiden laitokselta.

– Usein altistusoireilujen syyt jäävät selvittämättä, koska tietoa on vielä liian vähän, tai ehkä kirjattun oireiston tulkinta edellyttääkin useamman tieteen alan rajankäyntiä. Moniammatillisen osaamisen tärkeys onkin oivallettu haasteellisempien kohteiden selvityksissä.

Uusi asumisen sisäilmatutkimus tavallaan on ottamassa askeleen pari taakse päin, koska tutkimus

vanhoilla oletuksilla ei tuota selitysvomaisia uusia teorioita. Pöydällä ovat nyt paitsi yksinkertaiset syyt, kuten siivouksen huolellisuus, myös ihmisaistien aikaisemmin tiedettyä kirjavampi toiminta altistuksissa.

### **Yksilöllinen herkkyys**

Yli 30 vuotta tutkimuksen lähtöoletuksissa on uskotu mikrobeihin, siis homeeseen. Kuitenkin kohteista löydetään niin kemiallisia epäpuhtauspäästöjä kuin psykososiaalisia kokemuksia. Pasanen mukaan malleissa voidaan luokitella poikkeavasti oireiluja aiheuttavia rakennuksia.

Olisiko meilläkin käyttöä laajemmalle tutkimus-oletukselle esimerkiksi Ruotsin tapaan? Se voisi olla ”Sairas rakennus -oireyhtymä”, lyhenteenä SBS (Sick Building Syndrome) tai toinen määrite ”Rakennukseen liittyvä sairaus” BRI (Building Related Illness). Viimeksi mainittua käytetään, kun esiintyy diagnosti-soitavia oireita.

Asian tutkiminen on haasteellista. Jokainen talo on yksilöllinen ja ihmisten herkkyys saada oireita tai reagoida ympäristöön erilaista.

### **Valtioneuvosto laajentaa kenttää**

Tutkimusjohtaja Pasanen uskoo, että sisäilma-asiat koetaan valtakunnallisesti tärkeäksi. Tästä on esi-merkkinä Valtioneuvoston kanslian Terveet tilat 2028

## **Enää ei voi hakea vain yksittäistä syytä.**

-toimenpideohjelma. Ohjelmasta sanotaan, että se jättää pois olennaisia tietoja ja sisältää nykyisen tutkimustiedon vastaisia kantoja. Pasanen suhtautuu silti rakentavasti. Hän uskoo, että samalla tulee kevennettyä myös oireilevien ihmisten kokemaa taakkaa.

– Ohjelman valmistelussa nimenomaan todettiin, että sisäilmaongelmaa on katsottava laajempaan kysymyksenä ratkaisujen löytämiseksi.

Myös hyvinvoinnin kokemista voidaan tutkia, mihin hyvinvointi rakennuksessa perustuu.

– On hyvä, että perusasioihin kiinnitetään huomiota ja valtiolta kannustaa rakennusten omis-

tajatahoja luomaan menettelyt kiinteistömassansa kunnossapitoon ja tarvittaviin korjauksiin.

Yliopisto-opettaja **Marko Hyttinen** puolestaan vetää esille psykologiasta väitelleen **Pamela Daltonin**, joka tutkii hajuaistia legendaarisessa Monellin tutkimuslaitoksessa Philadelphiassa. Tiedämme vähän niin Ihmisen alitajuisesta toiminnasta kuin myös kemiallisesta viestinnästä, Dalton väittää.

Tässä tullaan lähelle mielen oikullista toimintaa ja mielenliikkeiden yhteyttä aisteihin. Voiko ihminen todella aistia joitain ennen tuntemattomia heikkoja signaaleja aivoreseptoriensa virittäytymisen kautta?

Daltonin mukaan uusi tutkimus auttaa meitä ymmärtämään, miten ihminen voi viestiä ilman kieltä. Ilman hajuaistikokemusten mekanismien läpikotaista tutkimista ei varmuudella tunneta myöskään mekanismeita, joiden reseptoreita tietokoneiden tapaan.

## Remontti ei aina lopeta oireita

The Science-lehdessä julkaistiin 2017 tutkimus, jonka mukaan ihmisen hajuaisti on todellisuudessa paljon monimutkaisempi kuin tähän mennessä on tiedetty. On viitteitä siitä, että alitajuisesti aistit reagoivat atmosfääriin, mutta ei tiedetä, kuinka ennako-odotukset haistamisessa toimivat. Tämä on yksi uusi linja sisäilmatutkimuksissa.

Asumiseen liittyvä, vastauksia odottava kysymys on myös, miksi sisäilmaoireille altistumiset jatkuvat senkin jälkeen, kun sairas rakennus on perusteellisesti korjattu. Oirehtimisen jatkuminen ei näyttäisi olevan edes erityisen harvinaista.

– Kansainvälisissä konferensseissa on esitetty näkemyksiä, ettei ihmisiä pitäisi palauttaa tiloihin, jossa he ovat oireilleet rakennuksen korjaamisen jälkeenkin, Pasanen sanoo.

Hän lisää että käytännössä tällainen järjestely saattaa olla vaikeaa, niin asuintaloissa kuin julkisissa rakennuksissa.

Tieteellisissä konferensseissa on myös demonstroitu Prick-testien raflaavia tuloksia. Prick-testit perustuvat ihopistokokeisiin välittömän allergisen yliherkkyyden indikaattoreina. Kaksoissokotesteissä silkalla suolavedellä on saatu aikaan iholle homeuteille altistuksen kanssa samankaltaisia rakkuloita.

## Myös yksinkertaisia asioita

Vaikka sisäilmaan liittyy suuri huolestuneisuus, tutkijat kiinnittävät huomiota aivan yksinkertaisiin sisäilman laatuun vaikuttaviin tekijöihin: Hyttinen mukaan esimerkiksi siivoustyön vetämiseen niin kireälle, että työn laatu huononee. Puutteellinen siivoustasa heikentää sisäympäristön laatua, alentaa viihtyvyyttä ja saattaa lisätä oireilua sisätiloissa. Pöly kertyy rauhassa paikkoihin, joita ei siivota, esimerkiksi kaappien päälle. ☹

🔍 Näytteitä, joista laboratoriossa toivotaan löytyvän yhä enemmän selitysoimaa.



# LUPAUKSENA ONNISTUMINEN

” Olla samaan aikaan jokainen talon asukas – siinäpä suuri vastuu ja kunnia! Tuloksia syntyy yhdessä asiantuntijoiden kanssa työskennellen, hyvin suunnitellen, tarkasti roolittaen. Niin sen pitää olla.

Jenni, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja

Sweco Taloyhtiöpalvelut Helsinki | Turku | Kuopio  
Vaihe: 020 739 3000 | Tarjouspyynnöt: [tarjoukset.taloyhtiopalvelut@sweco.fi](mailto:tarjoukset.taloyhtiopalvelut@sweco.fi) | [www.sweco.fi/taloyhtiopalvelut](http://www.sweco.fi/taloyhtiopalvelut)

## Ykkönen Suomessa ja koko Euroopassa



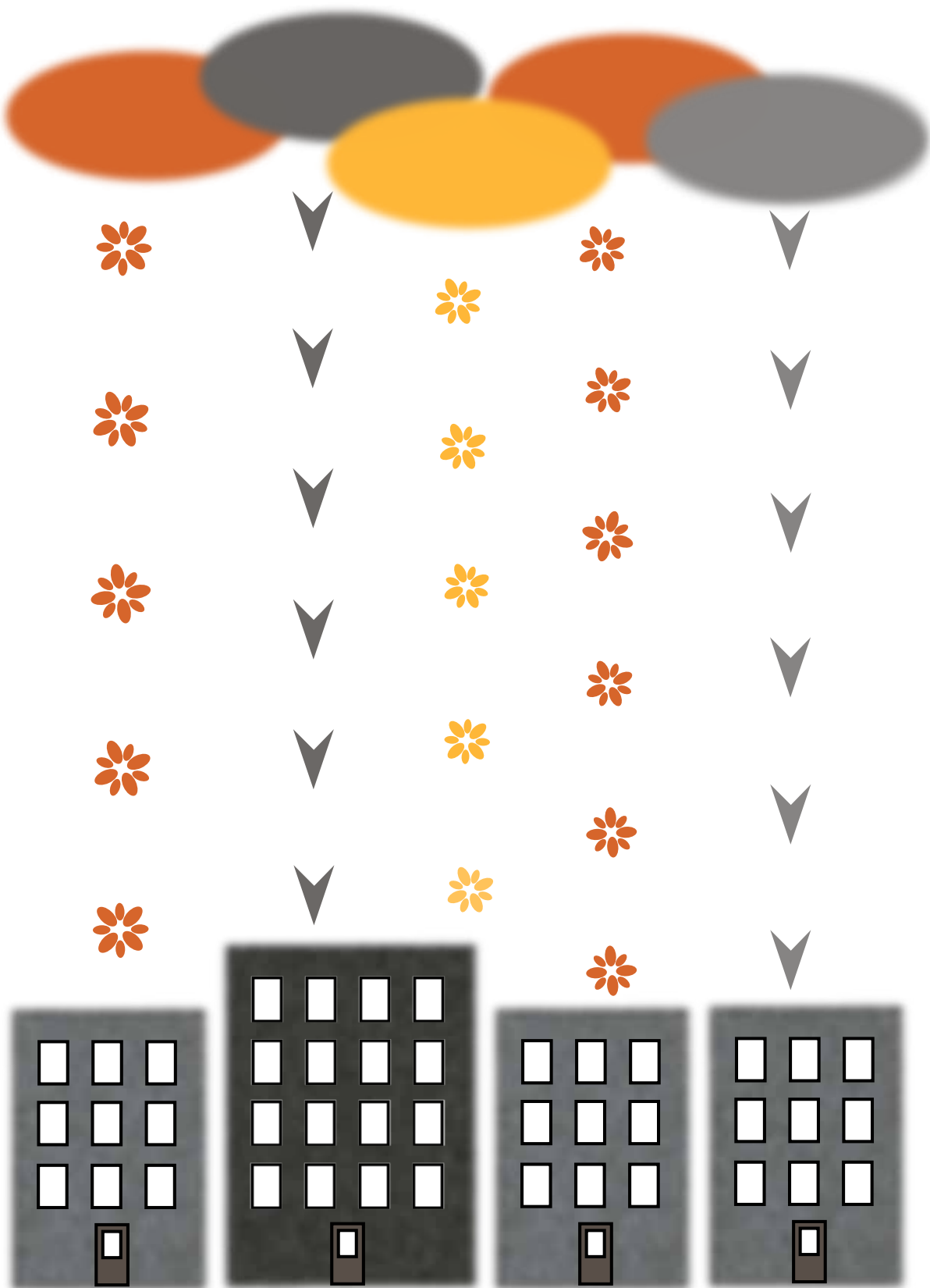
**BMI** **ORMAX**

Tiilikattovalmistaja BMI Ormax on nyt osa BMI Groupia, joka on Euroopan suurin katto- ja vedeneristysratkaisujen valmistaja. Yhdistymisen myötä pystymme tarjoamaan sinulle nyt entistä kattavamman tuotevalikoiman kaikille katoille, kaikkiin teknisiin tarpeisiin.

[www.bmigroup.com/fi](http://www.bmigroup.com/fi) | [www.ormax.fi](http://www.ormax.fi)

Aina enemmän kuin katto.

📌 Hallitusohjelma ja ensi vuoden budjettiesitys lupaa-  
vat taloyhtiöille sekä päivän-  
paistetta että sadetta.



PIIRROS: Marjo Parkkinen

*Hallitusohjelmasta ja valtion ensi vuoden budjetista löytyy paljon asumiseen ja taloyhtiön arkeen vaikuttavaa. Myös valtiovarainministeriön työryhmän ehdotusten toteutumista on taloyhtiön hallituksen hyvä seurata, vaikka ne koskettavatkin enemmän kotitalouksia ja uusia taloyhtiöitä.*

# VALTIO

## ja taloyhtiön talous

**A**loitetaan paljon puhuttavasta energiapolitiikasta. Hallitusohjelmassa on "Kestävän kehityksen verouudistus", jonka ensimmäiset askeleet tuodaan kevään 2020 kehysriiheen. Tämä on väistämättä iso asia ja vaatii paljon huomiota ja keskustelua.

Vuoden 2020 budjetissa energian verotukseen tulee lähinnä liikennepolttoaineiden verojen korotus, arviolta 250 miljoonaa euroa. Hallitusohjelmaan on kirjattu lämmön ja sähkön yhteistuotannon verotuen alentaminen 100 miljoonalla eurolla vaalikauden aikana.

Sähköverosta on hallitusohjelmassa dynaamisen sähköverotuksen suunnitelma. Sen tarkoituksena on lisätä sähkön käytön joustoa markkinahintojen mukaisesti. Tämäkin asia on iso ja vaatii huolellista valmistelua. Myös kiinteistönomistajien on oltava hereillä.

Sähkön siirtohintoja koskevasta mahdollisesta lakimuutoksesta on kirjaus hallitusohjelmassa, joten asiaa tullaan tarkastelemaan huolella tämän hallituksen aikana.

### Säilyvätkö avustukset ja tuleeko uusia?

Vuodelle 2020 on tulossa pitkältä aikaa uusia avustusmuotoja taloyhtiöille. Asuinkerrostalojen "energiaremonteille" on tulossa ensi vuonna 20 miljoonaa euroa ja vuosille 2020–2022 yhteensä 100 miljoonaa euroa. Tätä rahaa voivat hakea sekä vapaarahoitteiset että ARA-kerrostalat.

Myös kuntotutkimuksiin ja rakennusten perusparannusten suunnittelukustannuksiin on tulossa uusi avustus, joka kohdennettaisiin kosteus- ja

mikrobivaurioisten ja muuten sisäilmaongelmaisten asuntojen ja rakennusten kuntotutkimuksiin ja suunnitteluun. Tähän on alustavasti varattu runsaat kaksi miljoonaa ensi vuodelle.

Lisäksi sähköautojen latausinfra lisäämiseen tarkoitettu tukimääräraha korotetaan viiteen miljoonaan euroon. Muuten avustukset ovat suurin piirtein entisellään. Hissiaavustusta saa jälkiasennushissien toteuttamiseen taloyhtiöissä. Tämä on tärkeää esteettömyystavoitteiden kannalta, väestön vanhetessa. Hissien peruskorjausta ei avusteta.

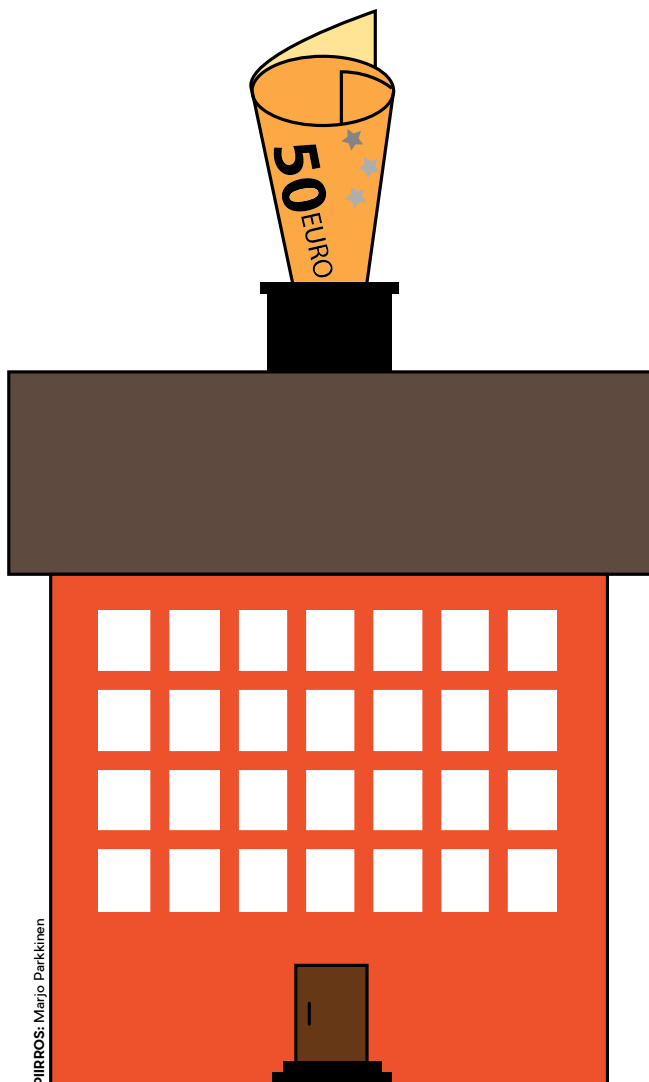
### Lainansaannin säätelyä ehdotettu

Valtiovarainministeriön työryhmän lokakuun alussa valmistuneessa raportissa ehdotetaan harkittavaksi muun muassa enimmäisvelkasuhteen käyttöönottoa.



KUVAT: Pekka Rousi.

➊ Muun muassa hallitusohjelman suunnitelma dynaamisesta sähköverotuksesta on iso asia ja vaatii huolellista valmistelua. Myös kiinteistönomistajien on oltava hereillä, sanovat Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** ja pääekonomisti **Jukka Kero**.



➊ Ensi vuodelle on tulossa pitkästä aikaa uusia avustusmuotoja taloyhtiöille.

Kotitalouden kaikkien luottojen määrä saisi olla enintään neljä ja puoli kertaa sen vuotuisten bruttotulojen verran, kun kotitalous hakee uutta luottoa. Laskennassa otettaisiin huomioon uusi laina, aiemmat lainat ja osuus taloyhtiölainoista. Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuajaksi tulisi 25 vuotta.

Uusien asunto-osakeyhtiöiden rakentamisessa käytettävä yhtiölaina saisi olla enintään 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Yhtiölainan takaisinmaksuaika saisi olla enintään 25 vuotta, eikä lyhennysvapaita jaksoja saisi olla viiteen ensimmäiseen vuoteen asunnon valmistumisesta.

Työryhmän mukaan 60 prosentin enimmäissäännöstä ei ole tarpeen ulottaa koskemaan korjausrakentamista, koska asuntoyhteisöjen korjausrakentamiseen ei liity vastaavia ongelmia kuin uudisasuntotuotannossa on ilmennyt. Olemassa olevan asuntokannan tarpeellisille ja välttämättömil-

le korjaushankkeille ei ole tarpeen luoda esteitä.

EU:n jäsenmaissa on myös käytössä useita erilaisia lainanottajakohtaisia ja lainan takaisinmaksuun liittyviä makrovakausrakenteita. Velkojen tai lainan enimmäismäärän suhde tuloihin on käytössä viidessä EU- ja ETA-maassa. Se on ollut esillä Suomenkin keskustelussa. Työryhmä otti tämän instrumentin esille osana kokonaisuutta. On mielenkiintoista katsoa, miten asia nähdään lausuntokierroksen aikana ja sen jälkeisessä tuloillaan olevassa lainsäädäntötyössä.

## Kotitalousvähennystä leikattiin

Kotitalousvähennystä leikataan ensi vuonna melko paljon. Tämä on selvästi yllättänyt monet. Hallitus aikoo selvittää edellytykset ottaa kotitalousvähennyksen rinnalla käyttöön tukijärjestelmä, jossa kotitalousvähennyksen kaltaisesta edusta voisivat hyötyä myös pienituloisimmat eli ne, jotka eivät juuri maksa veroja eivätkä siten hyödy kotitalousvähennyksestä.

Hallituksen on tarkoitus myös selvittää muun muassa energiaremonttien suunnittelukustannusten ottaminen kotitalousvähennyksen piiriin ja vähennyksen mahdollistaminen taloyhtiöiden osakkaille. Nämä selvitykset jäävät tulevaisuuteen.

## Asuntolainan korkojen vähennysoikeus

Hallitus jatkaa edeltäjiensä linjalla. Ensi vuonna korkoista on vähennyskelpoisia maksettavista veroista 15 prosenttia. Tarkoitus on poistaa vähennys kokonaan kuluvalle vaalikaudella 2019–2023. Asuntolainojen korkovähennys näyttää siis Rinteen hallituksen aikana hiipuvan kokonaan.

Korkovähennyksen 25 prosentin ”hännän” säilyttäminen suojaisi asuntovelallisia kotitalouksia korkotason nousua vastaan eli toimisi korkosuojauksena. Vastaava suojaus toteutuu ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa valtion maksaman korkotuen muodossa.

## MRL uudistuu

Maankäyttö- ja rakennuslain eli lyhyemmin MRL:n kokonaisuudistuksen valmistelu alkoi edellisen hallituksen aikana. Luonnoksen uudeksi lainsäädännöksi on määrä valmistua vuoden 2021 loppuun mennessä.

MRL-uudistus on iso ja sivuaa maankäytön lisäksi muiden muassa asuntorakentamista, energia- ja ilmastoasioita sekä kiertotalousasioita. Valmistelussa silmiin pistävää on ollut pyrkimys tarkastella koko rakentamisen ja käytön sekä ylläpidon elinkaaren aikaisia ilmiöitä ja arvioida vaatimuksia sitä kautta. ☒

*Artikkelin asiantuntijoita ovat Suomen Kiinteistöliitosta toimitusjohtaja Harri Hiltunen ja pääekonomisti Jukka Kero.*

## Kunnissakin kiristetään kiinteistön kuluruuvia

Useissa kunnissa ovat asuinkiinteistöjen kuntakoh-  
taiset kustannukset nousseet tänä vuonna viime  
vuotta nopeammin.

Kiinteistöliiton Indeksitalo-vertailun mukaan kuntien  
ja kuntayhtiöiden päättämät kustannukset nousivat  
keskimäärin 2,6 prosenttia vuodesta 2018. Nousua  
selittää erityisesti sähkön ja lämmityksen kallistumi-  
nen. Vuotta aiemmin kustannukset nousivat keski-  
määrin noin prosentin. Indeksitalo-vertailun tuloksis-  
ta kertoi Suomen Kiinteistölehti syyskuussa sivulla 7.  
Kuntakohtaisia tietoja löytyy Suomen Kiinteistöliiton  
sivulta [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi).

Viidessä vuodessa Helsingin kustannukset nousivat  
23 prosenttia ja Espoon 14 prosenttia. Kymmenestä  
suurimmasta kaupungista edullisin on nyt Oulu, seu-  
raavina Vantaa ja Pori.

## Kotitalouksien asumismenojen nousu hidastunee

Pellervon taloustutkimus PTT:n vuotuinen selvi-  
tys tutkii kotitalouksien asumismenojen kehitys-  
tä. Elokuussa julkaistu tuorein selvitys totesi, että  
suomalaisten asumismenojen kasvu jatkuu vuosina  
2019–2021, joskin hidastuen. Asumismenotutkimuk-  
sesta oli artikkeli Kiinteistölehden syyskuun nume-  
rossa sivulla 30.

Menojen vuosittainen nousu on selvityksen mukaan  
asuinpaikasta, asumismuodosta ja kotitalouden tyy-  
pistä riippuen noin 1,5–2,5 prosenttia.

PTT:n asumiseen erikoistuneen ekonomistin **Peetu Keskisen** mukaan asumismenojen kasvun hidas-  
tumiseen vaikuttavat heikentyvä talouskehitys ja  
maailmantalouden epävarmuus, joiden seurauksena  
korkotaso pysyy matalana lähivuosina.

## PTT:n ennusteen 2019–2021 lähtökohdat

- Korkotaso pysyy hyvin matalana, Euribor12 kk ensi  
vuonna nollan tuntumassa. Ohjauksen nostot  
alkavat aikaisintaan vuonna 2021.
- Taloustilanteen kohentuminen on siirtänyt kysyn-  
tää vuokramarkkinoilta omistusasumiseen.
- Osakehuoneistojen ja omakotitalojen hinnat nou-  
sevat, kerrostaloasuntojen hinnat voimakkaimmin.
- Vuokrat jatkavat nousuaan, mutta aiempaa hi-  
taammin. ARA-asuntojen vuokrien nousuvauhti  
hidastuu hieman.
- Kerrostalojen hoitokulut kasvavat tarkastelukau-  
pungeissa keskimäärin 2,8 % vuodessa. Omakoti-  
talojen hoitokulut (kiinteistövero, sähkö, asunnon  
korjaukset, vesi, jätemaksu) nousevat noin 2,7 %  
vuodessa.

# Taloyhtiön uusi katto, 25 vuoden ylläpito+ takuu!

**VOUTAANKO  
KOURUT?  
RATKAISUNA  
IKIKOURU®  
KYSY!**

## ELINKAARIKATTO®

**ENEMMÄN  
KUIN TAVALLINEN  
KATTOREMONTTI,  
MYÖS TALVITYÖNÄ**

**25  
VUODEN  
TAKUU**

Kattoremontit nyt uudella tavalla

urakkamallilla sisältäen Vesikaton Kuntotarkastuksen,  
suunnittelun ja toteutuksen sekä uuden katon ylläpidon  
25 vuoden ajalle. **Yksi hinta ja sopimus!** Ota yhteyttä,  
niin kuulet lisää ELINKAARIKATOSTA®.

**PYYDÄ  
ESITTELY!**

**010 680 4000**  
[MYynti@kattotutka.fi](mailto:MYynti@kattotutka.fi)

# KATTO TUTKA

**VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI**



*KUKA?*

**Sanna Hughes**

**IKÄ:** 42

**AMMATTI:** Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja

**KOULUTUS:** OTK, LKV

**HARRASTUKSET:** liikunta kaikissa muodoissaan, käsityöt.

*MIKÄ?*

**Suomen  
Vuokranantajat ry**

**PERUSTETTU:** 1999

**JÄSENIÄ:** yli 19 000

● Suomen Vuokranantajat ry on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien valtakunnallinen järjestö.

*Yksityiset vuokranantajat vuokraavat noin kolmannesta kaikista vuokra-asunnoista. Moni miettii joukkoon liittymistä. Suomen Vuokranantajien tavoitteena on tehdä asuntojen vuokrauksesta helpompaa, palkitsevampaa ja turvallisempaa.*

# OMA JÄRJESTÖ AUTTAA VUOKRANANTAJAA

## Miksi kannattaa liittyä Suomen Vuokranantajiin?

Tarkoitus on "antaa pienille vuokranantajille isojen muskelit". Annamme koulutusta ja neuvontaa esimerkiksi lakiasioissa ja julkaisemme oppaita ja asiakirjamalleja. Tuotamme myös paljon tutkittua tietoa asunto- ja vuokramarkkinoista sekä jäsentemme että päättäjien käyttöön.

## Kuka voi liittyä?

Yhdistyksen jäseneksi voi liittyä kuka tahansa yksityinen vuokranantaja ja asuntosijoittaja. Suurin osa jäsenistämme on yksityishenkilöitä, joilla on 1–3 vuokra-asuntoa. Yhteisöjäkin jäsenkunnassa on, mutta ei juuri instituutio-naalisia sijoittajia. Viime vuosina yhdistyksen jäsenmäärä on kasvanut voimakkaasti ja on jo yli 19 000.

## Terveisiä uudelle hallitukselle?

Yksityisiä asuntosijoittajia tarvitaan, jotta hallituksen asutopolitiittiset tavoitteet voitaisiin saavuttaa. On tärkeää, että yksityisten toimijoiden rooli markkinoilla tunnistetaan ja sitä tuetaan.

Hallitusohjelman kirjauksen mukaan mahdollisuutta rajoittaa yhtiölainan lyhennysten verovähennysoikeutta asuntosijoittajan verotuksessa selvitetään. Kirjaus on harmillisen epäselvä ja se on aiheuttanut huolta myös meidän jäsenistössämme. Toivomme, että selvitysten valmistuttua kotitalouksien velkaantumista päädyttäisiin ehkäisemään muilla keinoilla.

## Mitä hyvää Suomessa toimintaympäristönä?

Suomessa on vuokrasääntely onneksi aikoinaan poistettu. Lainsäädäntö on kohtuullisesti tasapainossa. Toimintaympäristö on turvallinen sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle.

Vuokralla asumisen suosio on viime vuosina kasvanut. Osalle vuokralla asuminen on tietoinen valinta, eikä asunnon omistamista välttämättä koeta niin tärkeäksi.

Koemme että tehtävänämme onkin myös nostaa vuok-

ralla asumisen statusta. Se parantaa esimerkiksi valmiutta työn perässä muuttamiseen.

## Neuvoja asuntosijoittamista harkitsevalle?

Asuntosijoittamista harkitsevan kannattaa ensiksi pohtia omaa sijoitusstrategiaansa – tavoitteleeko toiminnalla ensisijaisesti hyvää kassavirtaa vai arvonnousua? Mallittista velkavipua käyttämällä voi parantaa sijoituksen tuottoa, mutta silloin on tärkeää varautua esimerkiksi korkojen nousuun tai tyhjiin kuukausiin.

Kannattaa tehdä kotiläksyt: ottaa selvää alueesta – sijainti on tärkeä. Pitkään on voinut luottaa siihen, että ainakin monissa isoissa kaupungeissa asuntojen hinnat nousevat. Nyt ne joillakin alueilla jopa laskevat.

Seuraavaksi tutkitaan taloyhtiötä. Missä kunnossa taloyhtiön talous on ja onko sillä esimerkiksi korjausvelkaa?

Kolmas tärkeä asia on vuokralaisen valinta ja vuokrasopimus. Huolellinen valinta vähentää riskiä, samoin hyvin laadittu sopimus.

Vakuutuksista on hyvä huolehtia: vuokranantajan kannattaa edellyttää vuokralaiselta kotivakuutusta – se on myös ja ennen kaikkea vuokralaisen oma etu. Koska vakuutuksen voimassaoloa voi olla hankala valvoa, myös oman vuokranantajavakuutuksen ottamista kannattaa pohtia.

## Hyvä vuokranantajuus?

Tärkeintä on muistaa, että vuokralainen on asiakas jota palvellaan. Kiristävissä kilpailussa pärjää sillä, että noudattaa reiluja pelisääntöjä ja on hyvä vuokranantaja.

Asuntosijoittaminen eroaa esimerkiksi osakesijoittamisesta siinä, että mukana on Ihmiskontakti. Se ei sovi kaikille, mutta monille juuri se on "juu".

Myös asunnon kuntoon on hyvä kiinnittää huomiota. Hyvältä asunnolta vaaditaan nykyisin käytännössä tiskikone ja pesukoneliitäntä. Parveke lisää usein asunnon haluttavuutta, ja korkeissa taloissa myös hissi. ☺

# Turvallisempi kuin kynä, fiksumpi kuin sähköposti.

**SignSpace** helpottaa ja nopeuttaa sopimuksiin liittyviä työkulkuja tarjoamalla sähköisen allekirjoituksen ja tietoturvallisen dokumenttien arkistoinnin.



Nopeuttaa ja helpottaa  
sopimushallintaa  
merkittävästi



Turvallinen kommunikointi  
ja tiedostojen jakaminen  
yritysten välillä



Sopimukset ja niihin liittyvä  
tieto saatavilla kaikille  
osapuolille



Dokumenttien turvallinen  
arkistointi 10 vuodeksi



Kehitetty johtavien  
tietoturva-asiantuntijoiden  
kanssa



Tiedot varastoidaan  
turvallisesti ja GDPR:n  
mukaisesti EU:n sisällä



SignSpace Key -applikaatiolla  
allekirjoitukset entistä  
nopeammin mobiilivarmenteella  
tai kasvojentunnistuksella

Tutustu SignSpace-  
palveluun 4 viikkoa  
maksutta osoitteessa  
[SignSpace.fi](https://SignSpace.fi)!

## Nimitykset

### Suomen Yhteisösuojat



Emma Aantaa aloitti  
yhteisösuojelutoiminnan  
syyskuussa 2019.

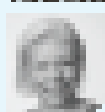


Emma Ruuska aloitti  
toukokuussa 2019 yhteisö-  
suojelun ja sisäilma-  
suojelun harrastuksen. Aiemmin  
harrasti jo kahdeksan vuotta  
Suomen Käsityö ja Käsityö-  
seuran jäsenenä ja sisäilma-  
suojelun ja yhteisösuojelun parissa.



Uusitalo aloitti yhteisö-  
suojelun ja sisäilma-  
suojelun harrastuksen  
joulukuussa 2019.

### Brakeva Käsitöiden ja yhteisösuojelun OY



Mari-Maria  
aloitti yhteisösuojelun  
harrastuksen joulukuussa  
2019.

aiemmin. Aiemmin harrasti  
yhteisösuojelun ja sisäilma-  
suojelun harrastusta  
joulukuussa 2019.

### Kuopion Yhteisösuojat OY



Mäkelä aloitti yhteisö-  
suojelun harrastuksen  
joulukuussa 2019.

### Bonasa Suomi OY



Mäkelä aloitti yhteisö-  
suojelun harrastuksen  
joulukuussa 2019.

### Kuopion OY



Mäkelä aloitti yhteisö-  
suojelun harrastuksen  
joulukuussa 2019.

ja yhteisösuojelun harrastusta  
joulukuussa 2019.

### Comicap OY



Peltola aloitti yhteisö-  
suojelun harrastuksen  
joulukuussa 2019.

### Egala Group



Tuomi aloitti yhteisö-  
suojelun harrastuksen  
joulukuussa 2019.

### LeenaGreen

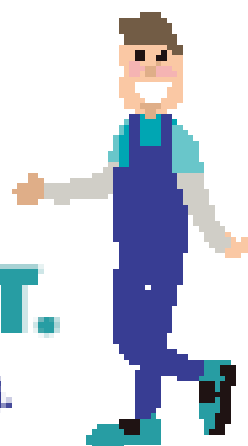


LeenaGreen aloitti  
yhteisösuojelun harrastuksen  
joulukuussa 2019.



# HELPPOLAVALLA ESIINTYVÄT OKSAT, LASTULEVYT JA PARKETIT.

Iltelava omaan tai taloyhtiön pihaan? Onnistuu helposti.



Helppolava on verkko- ja tilaus-  
palvelu, josta voit tilata helposti  
okseja, lastulevyjä ja parketteja  
omaan tai taloyhtiön pihaan.  
Tilauksen voi tehdä suoraan verkkosivustolta tai  
soittamalla asiakaspalveluun.

### Miksi Helppolava on paras valinta?

- Tilauksen voi tehdä suoraan verkkosivustolta tai soittamalla asiakaspalveluun.
- Oksat ja lastulevyt toimitetaan nopeasti ja edullisesti.

### Helppolava-taloyhtiölle

- Oksat ja lastulevyt toimitetaan nopeasti ja edullisesti.
- Oksat ja lastulevyt toimitetaan nopeasti ja edullisesti.
- Oksat ja lastulevyt toimitetaan nopeasti ja edullisesti.

## AVAJAISTARJOUKSET\*

### OKSAPAKETIT JA PUUTALUSTARJOUKSET



Kokopuut

600 €



Puut

300 €



Kokopuut

500 €



Kokopuut

400 €

\*Tilauksen  
maksu on  
maksuttoman

Helppolava on verkkopalvelu, josta voit tilata helposti oksia, lastulevyjä ja parketteja omaan tai taloyhtiön pihaan. Tilauksen voi tehdä suoraan verkkosivustolta tai soittamalla asiakaspalveluun.

helppolava.fi

Palvelut tarjoaa



# Rahan hinta syksyllä

Suomen Kiinteistölehti julkaisee yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa Suomen Rahatiedon **Seppo Rekosen** laatimia lainakorkojen vertailuja.

## Asuntolaina

Uusi asuntolaina, 85 000 €/15 v, lyhennys kuukausittain; pääkaupunkiseudulla asuntolainoja tarjoavan pankin luotokriteerien mukaisella vakuusarvostuksella ja maksukykyarvioinnilla antama tarjous.

ASUNTOLAINA 85 000 €/15 v 2.9.2019			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Nordea	0,92 %	0,80 %	754,00
Hypo	0,94 %	0,80 %	923,00
Aktia Pankki Oyj	0,94 %	0,80 %	914,00
Handelsbanken	0,95 %	0,80 %	945,00
Nooa Säästöpankki	0,96 %	0,85 %	710,00
S-Pankki	0,97 %	0,85 %	755,00
Danske Bank	0,99 %	0,85 %	886,00
OP Helsinki	1,02 %	0,90 %	754,00
Suupohjan Osuuspankki	1,06 %	0,90 %	1 046,00
Ålandsbanken	1,14 %	1,00 %	932,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Danske Bank ja Nordea ovat alentaneet marginaalejaan kesäkuuhun 2019 verrattuna. Hypo kulki vastavirtaan ja korotti omaa marginaaliaan. Asuntolainojen kysyntä on vilkastunut kesän aikana ja heinäkuussa nostettiin runsaasti uusia lainoja. Vuonna 2019 (1-7/2019) uusia asuntolainoja on tähän mennessä nostettu 315 miljoonaa euroa enemmän kuin 2018.

## Sijoitusasuntolaina

Pääkaupunkiseudulla sijaitseva hyväkuntoinen sijoitusasunto, johon pankki antaa lainatarjouksen luotokriteerien mukaisella vakuusarvostuksella ja maksukykyarvioinnilla. Laina 150 000 euroa, laina-aika 25 vuotta, lyhennys puolivuosittein.

Vuoden 2018 syksyllä vain Handelsbanken tarjosi sijoitusasuntolainaa alle prosentin marginaalilla. Nyt syksyllä 2019 vain kahden pankin marginaali on yli prosentin ja kolme pankkia tarjoaa rahoitusta 0,80–0,95 prosentin marginaalilla. Edellisen vertailuun nähden Aktia Pankki paranteli asemiaan keskikastissa ja Nordea kiilasi nyt kärkeen.

Ei tarjousta: Pankki harkitsee tapauskohtaisesti sijoitusasuntolainat, ei vakiotuote.

Korot 2.9.2019 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kaikissa kolmessa lainassa kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.

SIJOITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v 2.9.2019			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Nordea	0,84 %	0,80 %	715,00
Handelsbanken	0,94 %	0,90 %	685,00
S-Pankki	0,98 %	0,95 %	563,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	735,00
OP Helsinki*	1,04 %	1,00 %	715,00
Ålandsbanken	1,04 %	1,00 %	820,00
Aktia Pankki Oyj	1,05 %	1,00 %	970,00
OP Helsinki	1,02 %	0,90 %	754,00
Suupohjan Osuuspankki	1,26 %	1,20 %	1 060,00
Nooa Säästöpankki	1,38 %	1,35 %	500,00
Hypo ei tarjouta			

\* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2019)

Lähde: Suomen Rahatieto

## Taloyhtiölaina

1960-luvulla rakennettuun Länsi-Helsingissä sijaitsevaan kerrostaloon on suunnitteilla remontti. Talossa tehdyn korjauksen perusteella remontin kustannusarvio on 400 000 euroa. Taloyhtiöllä on yhden asunnon myynnistä kertynyt omarahoitusta 100 000 euroa. Rahoitustarve on siis 300 000 euroa. Osa asukkaista on ilmoittanut isännöitsijän tekemän asukaskyselyn tuloksena maksavansa rahoitusosuutensa kerralla pois. Taloyhtiö tarvitsee lainarahaa remontin suorittamiseen 250 000 euroa. Hallituksen laskelmien mukaan laina-ajaksi tarvitaan tällöin 15 vuotta. Lainaa lyhennetään puolivuosittein ja lyhennystapa on annuiteetti. Vakuudeksi lainalle tarjotaan kiinteistökiinnityksiä.

Uusien taloyhtiölainojen keskimarginaali on laskenut 0,18 prosenttiyksikköä syksystä 2018 syksyyn 2019. Syyskuussa 2018 neljän pankin marginaali oli vielä yli yhden prosentin, kun syyskuussa 2019 vain yhden pankin marginaali alkoi ykkösellä.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v 2.9.2019			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Aktia Pankki Oyj	0,76 %	0,70 %	1 225,00
Danske Bank	0,77 %	0,72 %	1 000,00
Handelsbanken	0,84 %	0,80 %	810,00
OP Helsinki	0,85 %	0,80 %	869,00
Hypo	0,85 %	0,80 %	980,00
Nordea	0,85 %	0,80 %	1 019,00
S-Pankki	0,88 %	0,85 %	568,00
Suupohjan Osuuspankki	0,97 %	0,90 %	1 316,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00

Lähde: Suomen Rahatieto

## Kiinteistölehti

- ✕ Tilauspohjainen, Kiinteistöliiton jäsenetulehti, *Suomen Kiinteistölehti* tavoittaa yli 100 000 lukijaa 10 kertaa vuodessa.
- ✕ *Kiinteistölehti.fi*-sivustolla käy yli 40 000 eri kävijää kuukaudessa.
- ✕ *Kiinteistölehti.fi*-sivuston yli 3 000 artikkelia ovat hyödyllisiä työkaluja taloyhtiöpäättäjille.
- ✕ *Kiinteistölehd*en *Uutiskirje* julkaistaan kaksi kertaa kuukaudessa ja se tavoittaa yli 31 000 taloyhtiöasioista kiinnostunutta.

## Taloyhtiö.Nyt

- ✕ Kiinteistöliiton teemahden 250 000 kappaleen megajakelut pääkaupunki-seudun ja Uudenmaan asunto-osakeyhtiöihin keväällä ja syksyllä.
- ✕ Lisäjakelut: *Taloyhtiötapahtuma* 21.4.2020 ja *FinnBuild* 7.-9.10.2020 Helsingin Messukeskuksessa.
- ✕ Näköisversiot julkaistaan myös *kiinteistölehti.fi*-sivustolla.
- ✕ Teemanumeroissa käsitellään taloyhtiöille tärkeitä, ajankohtaisia aihealueita.
- ✕ Mainospaikkoja niin mainoksiin kuin advertoriaaleihin, edullinen palveluhakemisto.

## SANEERAUSTUOTTEILLA KATTO KUNTOON

- ✓ **Enkopur®** - Takuutiivistykset
- ✓ **Enke Arctic Seal** - Tiivistysmassa
- ✓ **Enke Multi Protect** - Ruostesuojamaali
- ✓ **Enkonol** - Paksupinnoite
- ✓ **LUX-Top®** - Putoamissuojaukset
- ✓ **SammalNauha** - Kuparinauha katolle



### TIIVISTYKSET

5 vuoden takuutiivistykset



### PINNOITUKSET

Pinnoitukset huopa- ja peltikatolle



### TURVALLISUUS

LUX-top putoamissuojaukset

Ab RoofTech Finland Oy  
Kilonkallio 5, 02610 Espoo  
0400 188 796  
info@rooftech.fi

**RoofTech**  
Pidempi Elämäsi Katolla



**Jo 6000 asunto-osakeyhtiötä Suomessa  
hyödyntää fossiilitonta energiaamme.**

Tehkää vastuullinen sähkösopimus nyt, osoitteessa  
[vattenfall.fi/yritysasiakkaat](http://vattenfall.fi/yritysasiakkaat) tai soittakaa 020 722 9001.

**VATTENFALL**



# KIINTEISTÖKALENTERI 2020

Kiinteistöväen oma taskukalenteri. Tyylikäs ja käteväkokoinen kalenteri on kooltaan 85 x 162 mm ja kulkee helposti mukana. Mustat, ekologiset, kierrätyskartonkikannet, kierresidonta ja tilaa muistiinpanoille.

Kalenteriosion lisäksi mukana energiaekspertin vuosikello, energiansäästövinkkejä, kiinteistön kunnossapitajaksot sekä lämmitystarveluvut.

**38. painos, 2019, tuotenro 2020**

**15,00 €**

**Vähintään 5 kpl á 10,00 € + toimituskulut**

**TILAA:** [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi) **075 757 8591** [asiakaspalvelu@kiinkust.fi](mailto:asiakaspalvelu@kiinkust.fi)

# FUJITSU

**ILMALÄMPÖPUMPUT  
ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT**

**PYYDÄ TARJOUS!**  
[www.fgfinland.fi](http://www.fgfinland.fi)

**VALMISTETTU  
WILLIN POHJOLAAN**

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Uima-allaslämpöpumput
- Vedenjäähdytyslaitteet
- Jäähdytyslaitteet
- Jäähdytys kerrostaloihin
- Ilmalämpöpumpun etäohjaimet



**FG FINLAND OY** Puh: 020 741 2222

Huurrekuja 1  
04360 Tuusula

[info@fgfinland.fi](mailto:info@fgfinland.fi)

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



# Talotekniikka

PEKKA KARPPINEN

*Tästä alkaa viiden  
artikkelin tuhti paketti  
talon tekniikasta,  
sen ylläpidosta ja  
energiankulutuksesta.*



🔍 Hankitaanko  
lämpöpumppu  
kimpassa?  
Sitä pohditaan  
artikkelissa s. 44.

*Helteiset kesät ovat saaneet monen taloyhtiön asukkaat haaveilemaan kotinsa koneellisesta jäähdytyksestä. Olisiko ”kimppapumppu” parempi vaihtoehto kuin asuntokohtaiset ratkaisut?*

## *Keskitetty ratkaisu* **TALOYHTIÖN JÄÄHDYTYKSEEN**



Anders Blomkvist ja VRF-ilmalämpöpumppu, jolla voisi hoitaa 15 kerrostaloasunnon jäähdytyksen.

**L**ämpöpumppujen maahantuontia ja tukkukauppaa harjoittavan Scanvarm Oy:n oman toimitalon nurkalla Espoossa seisoo VRF-jäähdytysjärjestelmän miehenkoruinen ja 22,5 kilon painoinen ulkoyksikkö. Jäähdytystehoa laitteessa on 28 kilowattia, lämmitystehoa 31,5 kW.

Tuotepäällikkö **Anders Blomkvist** mukaan se sopisi mainiosti myös kerros- tai rivitaloon. Jos asuntokohtainen jäähdytystarve on keskimäärin 2 kilowattia, 28 kW:n ulkoyksikkö riittää 15 asunnon jäähdytykseen.

– Ei haittaa, vaikka yhteenlaskettu tarve hieman ylittäisi laitteen maksimitehon, koska kaikki eivät kuitenkaan jäähdytä täysillä samaan aikaan.

Jos jäähdytystarve on 3 kW per huoneisto, kannattaa valita 45 kW:n ulkoyksikkö. Rivitaloyhtiössä asunnot ovat yleensä suurempia, jolloin jäähdytystarve voi olla 3,5 kilowattia. Jos asuntoja on neljä, 16 kW:n ulkoyksikkö riittää hyvin. VRF-järjestelmä on helposti skaalattavissa tehontarpeen mukaan aina 240 kilowattiin saakka. Ennen ostopäätöstä pitää kuitenkin pyytää urakoitsija paikan päälle katsomaan, mikä ratkaisu on järkevin.

Kyse ei ole mistään uutuudesta vaan koetellusta teknologiasta, jota Suomessa käytetään muun muassa liike- ja toimistotiloissa sekä palvelutaloissa. Maailmalla VRF-viilennyksestä nautitaan myös asuin- ja hotellitiloissa, isoissa omakotitaloissa.

– Suomessa järjestelmä on vielä aika tuntematon, mutta se on erittäin selkeä ja helppo niin asennuksen kuin käytönkin kannalta, Blomkvist vakuuttaa.

Suomen Lämpöpumppuyhdistyksen toiminnanjohtaja **Jussi Hirvonenkin** katsoo, että VRF olisi tehokas jäähdytysratkaisu myös taloyhtiössä.

– Luontevimmin tällainen keskitetty ratkaisu sopii esimerkiksi linjasaneerauksen yhteyteen, mutta miksei muutenkin, jos vain yhteisymmärrys löytyy päätöksenteossa.

## VRF-järjestelmä

VRF on lyhenne englannin kielen sanoista Variable Refrigerant Flow, vaihteleva kylmäaineen virtaus. Virtausta voi säädellä jäähdytystehon muuttamiseksi.

Järjestelmä mahdollistaa jopa kymmenien sisäyksiköiden liittämisen yhteen ulkoyksikköön, mikä on energiatehokasta. Se on skaalattavissa tehontarpeesta riippuen 16–240 kilowattiin.

VRF soveltuu erityisesti suurten tilojen, kuten liike- ja teollisuusrakennusten sekä kerrostalojen, viilennykseen. Kyse on ilmalämpöpumpputeknologiasta, jolloin samaa laitetta voi käyttää sekä jäähdyttämiseen että lämmittämiseen.

## Yksi runkoputkilinja

Ulkoyksikkö on mahdollista asentaa yhtä hyvin talon katolle kuin pihallekin. Jos kerrostalossa on kolme porraskäytävää ja kussakin 15–20 asuntoa, Blomkvist suosittelee asennettavaksi kolme ulkoyksikköä eli yksi per rappu. Kylmäaineen runkoputki vedetään ja koteloidaan ulkoseinälle parvekkeiden kylkeen, mistä tehdään haaroitukset olohuoneisiin. Toinen mahdollisuus on laittaa runkolinja rappukäytävään ja asentaa sisäyksiköt eteiseen.

– Fiksuinta on tuoda putket ulkona mahdollisimman lähelle sisäyksiköitä ja ottaa vasta sitten pistot sisälle asuntoihin.

VRF:n sisäyksiköt ovat samanlaisia kuin pienemmissäkin ilmalämpöpumpuissa. Kondenssivesi voidaan johtaa sisällä viemäriin esim. vessan lavuaarin poistoputken kautta. Sisäyksiköiden kondenssivedet on myös mahdollista koota ulkoseinälle asennettavaan poistoputkeen ja siitä vapaalla kaadolla sadevesijärjestelmään.

Blomkvist ei keksi mitään teknistä estettä järjestelmän asentamiselle vanhaankin taloyhtiöön. Ai-noana haasteena hän pitää sitä, että jäähdytyskulujen



↑ VRF-järjestelmän sisäyksikkö.



↻ Sisäyksikön kondenssivedet johdetaan viemäriin – tässä vessan lavuaarin poistoputkeen – tai ulos sadevesikaivoon.



🔍 Yhdestä VRF-ulkoyksiköstä on mahdollista haaroittaa jopa kymmeniä sisäyksiköitä.



🔍 Ulkoyksiköstä lähtevä kylmäaineputkiston runkolinja on koteloitavissa ulkoseinälle lähes huomaamattomasti.



🔍 Kun laitetta käytetään myös lämmitykseen, ulkoyksikön sulatusvedet tulee ohjata sadevesijärjestelmään.

laskuttaminen asuntokohtaisesti, todellisen käytön mukaan, voi olla vaikeaa. Entä jos kaikki eivät halua jäähdystystä?

– Ei sitä tarvitse kaikkiin huoneistoihin laittaa-kaan. Haaroitukset voi kuitenkin vetää valmiiksi siltä varalta, että mieli joskus muuttuu tai seuraava omistaja haluaa jäähdystyksen. Sekin on myyntivaltti.

### Jos sittenkin oma...

Jussi Hirvonen kertoo ilmalämpöpumppu-tekniikkaan perustuvien huoneistokohtaisten laitteiden yleistyneen vauhdilla taloyhtiöissä. Tänä vuonna niitä myydään yli kymmeneen tuhanteen asuntoon.

– Osakkaiden omista pumpuista on helpompi päättää. Kun taloyhtiö on antanut asennusluvan, osakas huolehtii investoinnista ja laitteen ylläpidosta.

Yksittäisen asukkaan kannalta keskitetty VRF on Anders Blomkvistin mielestä huolettomampi vaihtoehto.

– Silloin asukkaalle jää vain sisäyksikön huolto eli suodattimien puhdistaminen. Kaikki muu, kuten asennustyön valvonta ja ulkoyksiköstä huolehtiminen, on taloyhtiön vastuulla.

Oman ilmalämpöpumpun laittaminen kerrostalo-asuntoon ei ole välttämättä ongelmatonta. Kiinteistöjen energiansäästökysymyksiin erikoistuneen Eastagentur Oy:n toimitusjohtaja **Tommi Repo** sanoo, että tiiviisti lasitetulle parvekkeelle ei voida ajatellakaan ulkoyksikön asentamista.

– Jos ilmankierto on estetty, pumpun lauhdutus ei toimi. Kuuma poistoilma jää pyörimään parvekkeelle, ja laite menee häiriötilaan.

Seinille kiinnitettävät ulkoyksiköt saattavat tuottaa myös resonoivia runkoääniä, jotka eivät ole kaikkien mieleen.

Revon mielestä VRF-järjestelmää kannattaisi ilman muuta käyttää myös lämmitykseen kaukolämmön rinnalla. Hirvonen on asiasta samaa mieltä.

– VRF:llä on mahdollista saada huomattavia säästöjä kaukolämpölaskuun, mikä parantaisi investoinnin kannattavuutta.

Mikäli järjestelmää käytetään jäähdystyksen ohella lämmitykseen, ulkoyksikössä talvella syntyvät sulatusvedet pitää johtaa pois, jotta ne eivät vahingoita talon rakenteita. ☒

## Tiesitkö, että voit hankkia kunnollisen viilennyksen myös kerrostalohuoneistoon – ja vielä ilman ulkoyksikköä?!

Älä kärsi enää kuumuudesta, vaan tilaa asuntoosi kerrostaloviilennys jo hyvissä ajoin. Soita **010 83 60 600** tai mene suoraan osoitteeseen **www.innoair.fi**

**INNO AIR**  
Talotekniikkaa ammattitaidolla

Innoair Oy | Vantaa | Tampere | toimisto@innoair.fi



*Jos aiemmista talvista on oppiminen, suomalaisilla on varaa järkevöittää lämmittämistään. Kysyimme Leanheatin energiatehokkuusasiantuntija Lauri Rajamäeltä, kuinka se tehdään.*

# ILMASTONMUUTOS VAHVISTAA huonoja lämmitystapoja

**A**sumisen ilmastopäästöistä ja kustannuksista leijonanosaa tulee lämmittämisestä. Suomalaisilla on mahdollisuus järkevöittää lämmitystä ilman, että olosuhteet asunnossa kärsivät. Keskeistä on ylälämmittämisen hillitseminen. Sisäilman lämpötila saattaa talveläkin olla jopa 24 °C. Tämä heikentää sisäilman laatua ja lisää sairastumisriskiä.

**Lauri Rajamäki** tuntee suomalaisten kotitalouksien tavat lämmittää. Hän on energiatehokkuusasiantuntija kaukolämpörakennusten IoT-ratkaisuja tarjoavassa Leanheatissa. Hänen tehtävänään taata, että asiakaskiinteistöissä lämmitetään sen verran, kuin on tarpeen, muttei yhtään liikaa. Johtotähti on sisäolosuhteiden optimointi.

Rajamäen työkenttä on mielenkiintoinen.

– Tutkitusti sisäilmaan liittyvät oireet kasvavat huonelämpötilan noustessa yli 22 asteen. Liian korkeiden lämpötilojen laskeminen suunnitellulle tasolle on eräs parhaimpia keinoja parantaa sisäilmastoa ja samalla pienentää energian kulutusta, Rajamäki kertoo.

Eräs ylälämmittämisen johtava tekijä on Rajamäen mielestä perinteinen tapamme säätää lämmitystä pelkän ulkolämpötilan perusteella. Huomiomme on takertunut liiaksi siihen ja sivuutamme olosuhteet rakennuksen sisällä ja niihin suoraan vaikuttavat tekijät.

Toinen Rajamäen mainitsema kehitystarve liittyy asuin-kiinteistöjen termostaattien kuntoon ja suomalaisten tapaan käyttää niitä. Useimmiten termostaattimme ovat iäkkäitä ja niiden toimintavarmuus on heikko. Lisäksi pidämme termos- taatit usein täysin auki. Nämä seikat lisäävät asuntojen lämpötilojen epätasaisuutta ja johtavat osaltaan ylälämmittämiseen.

Rajamäen mukaan pitäisi pyrkiä vakaaseen sisälämpötilaan. Lisäksi kiinteistöjen kulutuspiikkejä pitäisi pyrkiä leikkaamaan. Näin voidaan tehdä lämmittämällä kiinteistöjä etupainotteisesti ennen suurimman tehontarpeen hetkeä. Tällöin lämpöä varastoidaan rakenteisiin ja vapautuu sisäilmaan myös asunnon ilmaisista energialähteistä. Niitä ovat esimerkiksi kotona puuhastelevat ihmiset ja käynnissä olevat kodinkoneet.

– Meidän lupauksemme on, että voimme leikata talonyhtiöiden huippukulutuk-

sesta peräti 20 prosenttia ja silti säilyttää hyvät sisäolosuhteet. Viidenneksen leikkaus tuo mukanaan merkittäviä säästöjä lämmityskuluihin, ja se auttaa pienentämään myös asukkaan omaa hiilijalanjälkeä.

## Järkevä lämmitys kannattaa aloittaa nyt

Energiakulutuksen piikkien leikkaaminen kannattaa opetella mieluummin nyt kuin myöhemmin, sillä ilmastomuutos vain vahvistaa tapaamme lämmittää. Sen myötä ääriolosuhteet voimistuvat. Keskilämpötilat nousevat, mutta kylmät päivät muuttuvat entistä kylmemmiksi. Jos mikään ei muutu, tulee yhä suurempia energiakulutuksen piikkejä.

– Ne tarkoittavat kaukolämpöyhtiöille isoja laskuja ja yhä useamman saastuttavan varavoimalaitoksen käynnistämistä. Lisäksi kustannustason nousu siirtyy nopeasti kiinteistönomistajan lämpölaskuun, Rajamäki sanoo.

Energiatehokkuuden asiantuntijoita on ollut Suomessa kauan, mutta nyt Rajamäen ja hänen kollegoidensa työnkuva on murroksessa. Teknologia on mahdollistanut heille yhä useampien kiinteistöjen reaaliaikaisen seuraamisen ja tuonut monitorointiin ja säätöjärjestelmiin laskentavoimaa, automaation sekä uudenlaisen tarkkuuden ja tehokkuuden.

Leanheatilla energiatehokkuusasiantuntijoiden työkaluina ovat tekoälyalgoritmit. Niiden avulla yrityksen suhteellisen pieni tiimi voi monitoroida yli 100 000 asunnon lämmitystä yhtäaikaaisesti. Tekoäly huolehtii lämmönsäädöstä ja siitä, että sisälämpötila pysyy sovitulla tasolla. Se yhdistää reaaliajassa monista eri lähteistä kerätyn tiedon. Datan keruupisteitä on järjestelmässä useita ja keruuväli vain kymmenen minuuttia. Algoritmien tuottamasta tietomassasta syntyy tarkka analyysi siitä, miten Suomi lämmittää ja miten kiinteistöt lämpenevät.

– Jos itse joutuisin laskemaan kerätyn datan pohjalta

optimaalisen lämmitysenergian tarpeen, en pystyi säätämään edes yhtä kiinteistöä. Tekoäly tehostaa työtäni ja tekee sen virheettömästi itseoppien. Samalla myös me opimme uutta lämmityksestä ja kiinteistöjen koko energiakulutuksesta, jonka ansiosta voimme auttaa asiakkaitamme kiinteistön energiatehokkuustoimenpiteissä entistä laajemminkin, Lauri Rajamäki kertoo. ☘

## Internet of Things (IoT)

eli esineiden internet tarkoittaa järjestelmiä, jotka perustuvat laitteiden automaattiseen tiedonsiirtoon ja niiden etäseurantaan ja ohjaukseen verkon kautta.



**TEKSTI:** Mervi Ala-Prinkkilä **KUVAT:** Pekka Rousi

*Taloteknisten korjaushankkeiden laiminlyönti ei kannata, sillä kiinteistö kostaa aina huonon ylläpidon.*

# Viisas taloyhtiö ENNAKOI

**V**alitettavan usein taloyhtiössä havahdutaan kiinteistön kuntoon vain silloin, kun jokin menee rikki. Ennakoimalla ja kiinteistön kuntoa seuraamalla taloyhtiö voi säästää niin osakkaiden rahoja kuin hermojakin.

Kiinteistöt ovat yksilöitä. Siksi ei kannata tuudittautua siihen, että jos samaan aikaan rakennettu naapuritaloyhtiö ei ole vielä aloittanut putkiremonttia, niin ei meidänkään tarvitse. Naapurissahan on voitu jo vuosia sitten tehdä kuntoarvio ja aloittaa varautuminen korjaushankkeeseen.

Kiinteistön kunnon seuraamisen ohella hallitusten on hyvä miettiä, miten väistämättä eteen tulevat korjaushankkeet rahoitetaan ja kustannukset jaksotetaan. Budjetoinnin pohjana toimii kuntoarvio.

– Monessa taloyhtiössä korjaushankkeen rahoitus on haasteellista ja pientä vastiketta pidetään valitettavan usein osakkaiden keskuudessa hyvänä asiana. Varjopuolena on tällaisissa yhtiöissä se, että remontteja jätetään säästösyistä tekemättä ja korjausvelkaa kertyy, huomauttaa asumisra-kentamisen palveluiden yksikön päällikkö **Jari Heikkilä** Suomen Talokeskus Oy:stä.

– Pitämällä huolta kiinteistön kunnosta osakkaat myös huolehtivat kiinteistön arvonnoususta, toteaa kunnossapito yksikön LVI-tekniikan konsultti **Tapio Korkala** Suomen Talokeskus Oy:stä.

– Kiinteistön kunnossapidon tulee olla ennakoivaa, eikä ”tulipalojen sammuttelua”. Kiinteistö kostaa aina huonon ylläpidon esimerkiksi vesivuodoilla, Korkala jatkaa.



📌 Kuntotutkimus meneillään. Vasemmalla Juho Koskenkorva (Suure Oy), oikealla Henri Munukka (Fractuscan Oy).



TEKSTI JA KUVAT: Kari Leponiemi

*Henkilöauton huoltoväli on sidottu kilometrimäärään, mutta kerrostalon seinä ei. Drooni eli pienoishelikopteri tarjoaa uuden vaihtoehdon julkisivun kunnon seuraamiseen.*

# *Drooni on kuntotutkimuksen* **UUSI APUVÄLINE**

**K**errostalon julkisivun kuntoa on perinteisesti tarkkailtu silmämääräisesti. Tämä arvio on kuitenkin niin epätarkka, että ennen korjauspäätöstä on tarvittu tarkempi tutkimus seinäpintaa naputtelemalla ja porausnäytteitä ottamalla. Tämä maksaa tuhansia euroja, mutta jos edessä on yli sadantuhannen remontti, on tarkka selvitys tarpeellinen.

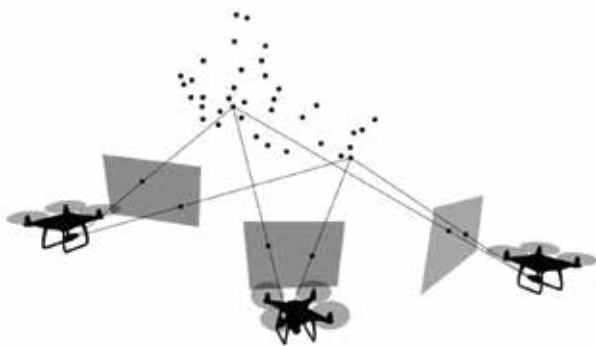
Näiden kahden ääripään, eli silmämääräisen ja näytteitä ottamalla tehdyn arvion, väliin on tullut uusi vaihe, eli droonilla kuvaamalla tehtävä tutkimus. Tämä ei korvaa mainittuja perinteisiä menetelmiä, mutta on hyvä apu seinän kunnon jatkuvaan seurantaan.

## Droonikuvaus on edullista

Joitakin vuosia sitten markkinoille tulleita pienoishelikoptereita on käytetty monenlaisen tutkimiseen. Nyt uutuutena on talon julkisivun tutkiminen. Menetelmän etu on, että ulkopuolisille työn suorittamisesta tulee minimaalinen haitta. Jalkakäytävää tai ajotietä ei tarvitse katkaista rakennustelineillä eikä henkilönostimia tarvita.

Uusi työmenetelmä on myös huomattavasti mekaanista työtä edullisempi. Esimerkkitapaukssamme 32 asunnon kerrostalon (asuinpinta-ala noin 1 000 m<sup>2</sup>) pitkien ikkunaseinien kuvaamiseen kului aikaa tunnin verran.

Mitä hankalammassa paikassa tutkittava kohde on, sitä suurempi on droonista saatava hyöty. Korkea savupiippu tai veden päällä olevat siltarakenteet ovat kohteita, joihin telineiden rakentaminen on äärimmäisen hankalaa, mutta joiden kuvaaminen pienoiskopterilla ei vaadi erityisjärjestelyjä.



⬆ Drone kuvaa, mutta ei poraa. Syntyvä 3D-kuvaus antaa ylläpidolle käsityksen julkisivun muutoksista ja kertoo niistä värisymboleilla. Ohjelma myös kertoo, milloin kuvausta kalliimpi kuntotutkimus on ajankohtainen. Menetelmästä on jätetty patenttihakemus. Kaaviokuva: Suure Oy



➡ Onko räystäässä reikä? Missä kunnossa ovat ikkunat, katto tai savupiippu? Onko seinissä halkeamia? 3D-kuvaus on remonttitarpeen kartoituksen hyvä lähtökohta. Dokumentoitu kuvaus auttaa tekemään tarkan ja yksilöidyn tarjouspyynnön. Silloin urakkaa tarjoava yritys laittaa vähemmän "riskilisää", ja remonttihinna vastaa työn laajuutta.

## Mitä on fotogrammetria?

Fotogrammetria on kohteiden kolmiulotteista mittausta kohteesta otetuilla valokuvilla. Tunnetuin fotogrammetrisista sovelluksista on ilmakuvauus, jota käytetään monien kartoitusten pääasiallisena tietolähteenä. (lähde: Wikipedia)

## Mitä drooni tutkii?

Artikkelissa kerrottu kuntotutkimus perustuu kahden yrityksen, Suure Oy:n ja Fractuscan Oy:n osaamiseen. Fractuscan tekee fotogrammetriaan perustuvia selvityspalveluja, jossa apuvälineenä voi olla esimerkiksi drooni. Toimintansa alussa yritys teki kallioiden ja kaivosten riskianalyyskejä. Perinteisesti kallioista on kuvaamalla etsitty halkeamia ja sortumariskejä. Nyt menetelmää sovelletaan kiinteistöalalla. Samat periaatteet soveltuvat niin kallioon kuin rapattuun seinäpintaan.

Droonin kamera ottaa lähietäisyydellä kohteesta lukuisia valokuvia, joiden pohjalta lasketaan mittatarkka fotogrammetrinen 3D-malli. Tästä voidaan havainnoida helposti seinän eläminen, kuten pullistumat, halkeamat ja murentumat.

Muutaman vuoden välein tehdyt kuvaukset paljastavat hyvin ulkopinnassa tapahtuneet muutokset. Tarvittaviin korjauksiin voidaan ryhtyä ennen vaurioiden pakenemista, jolloin myös korjaaminen olisi kalliimpaa.

– Meidän innovaatiomme on automatisoida riskikohteiden etsiminen ja tunnistaminen fotogrammetrisesta mallista. Kun työtä ei tarvitse tehdä manuaalisesti, säästyy aikaa ja rahaa, kertoo toimitusjohtaja **Juho Koskenkorva** Suure Oy:stä. 📍

Me hoidamme 24/7. Ympäri vuoden. Kaikkialla Suomessa.

# Kiinteistöjen ylläpidon asiantuntija



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



Eerola-Yhtiöt  
- 50 vuotta  
kotimaista  
vastuullista  
perheyrittäjyyttä

## Monipuolinen palvelutarjontamme kiinteistöille ympäri vuoden

- Erotinhuolto
- Viemärihuolto
- Putkistojen kuvaus ja pesu
- Suurtehoimurointi ja -puhallus
- Kuivanapito
- Jätevesipalvelut
- Puhdasvesipalvelut
- Vaihtolavat ja kuljetuspalvelut
- Tilapäiskäymälät – Norsu-WC

## PALVELUKESKUKSEMME

<b>Keskus</b>	09 855 30 40	<b>Varsinais-Suomi</b>	
		Kaarina	02 243 36 66
<b>Pääkaupunkiseutu</b>		<b>Keski-Suomi</b>	
Kiinteistöt	09 855 30 450	Jyväskylä	014 675 888
Infra	09 855 30 449	<b>Etelä-Savo</b>	
Imurointi / puhallus	09 855 30 452	Mikkeli	0440 172 000
Vaihtolavat / kuljetukset	09 855 30 460	<b>Etelä-Karjala</b>	
Loka-autopalvelut	019 331 002	Lappeenranta	050 400 75 31
Tapahtumapalvelut	09 855 30 460	<b>Pohjois-Savo</b>	
Puhdasvesipalvelut	09 855 30 466	Leppävirta	040 123 99 44
<b>Länsi-Uusimaa</b>		Siilinjärvi	0400 271 643
Lohja	019 331 002	<b>Pohjanmaa</b>	
Hanko	019 248 67 13	Seinäjoke	06 414 40 88
<b>Pirkanmaa ja Häme</b>		Vaasa	06 317 80 90
Tervakoski	019 766 622	Kannus	050 477 00 93
Ylöjärvi	03 31 42 59 00	Oulu	050 357 46 32
Virrat	03 31 42 59 00	<b>Pohjois-Suomi</b>	
Ikaalinen	03 31 42 59 00	Rovaniemi	050 343 02 30
Lahti	03 875 72 15	Tornio	050 515 18 36
<b>Itä-Uusimaa</b>		Kittilä	050 570 40 07
Porvoo	019 575 27 77	<b>Puhdasvesipalvelut</b>	
Loviisa	040 912 81 17	valtakunnallisesti	09 855 30 466
Mäntsälä	019 643 408	<b>Verraton erotinkaivopalvelut</b>	
		valtakunnallisesti	09 855 30 495

24 palvelukeskuksesta käsin. Vankalla paikallistuntemuksella.

TEKSTI: Jukka Siren

*Suomessa käytetystä sähköstä noin kymmenen prosenttia kuluu valaistukseen. Asuinkerrostaloissa valaistuksen osuus voi olla huomattavasti suurempi.*

## Valoremontilla pienempään kiinteistösähkölaskuun

Motivan arvion mukaan kuluu 1970-luvulla rakennetussa 40 asunnon talosaunallisessa hissitalossa yleisten tilojen valaistukseen ja ulkovaloihin noin viidennes kiinteistösähköstä. Uudemmassa, 25-asuntoisessa, hissittömässä ja talosaunattomassa talossa valaistuksen osuus voi olla noin kolmannes.

Ledit ovat kehittyneet 15 vuodessa huomattavasti esimerkiksi pak-  
kasenkestoltaan ja valosävyyn miellyttävyydeltä.

– Ledit ovat kehittyneet paljon ja samalla hinnat ovat laskeneet. Käytännössä kaikkiin tarpeisiin löytyy jo sopivia led-valaisimia. Niin kutsutut energiansäästölamput ovat jo käytännössä poistuneet markkinoilta. Usein päästään alkuun jo vaihtamalla pelkkä lamppu vanhaan valaisimeen. Ledien etuna on pienemmän energiankulutuksen lisäksi pidempi vaihtoväli, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri **Matts Almgren** kertoo.

– Pelkän lampun vaihdolla ei esimerkiksi pihavalauksessa aina kuitenkaan saavuteta kovin suurta hyötyä. Usein parempaan lopputulokseen päästään, kun vaihdetaan koko valaisin. Jos valaisin on pylvään päässä ja pylväk on kunnossa, voidaan valaisin yleensä vaihtaa olemassa olevaan pylvääseen, jolloin investointi pysyy kohtuullisen pienenä.

### Hyvän valaistusremontin alkuruutu

Uudistusta miettiessä on olennaista kartoittaa lähtötilanne, sanoo Matts Almgren.

– Kun valaistusta lähdetään uusimaan, kannattaa yhtiön tilat kiertää läpi ja katsoa missä valaistusta olisi syytä kehittää. Mielipiteitä kannattaa kysyä myös asukkailta esimerkiksi asukaskyselyn avulla.

– Kokonaisvaltaisen uudistuksen suunnitteluun kannattaa ottaa avuksi ammattilainen. Näin varmistetaan, että valoa saadaan sopivasti sinne, missä sitä tarvitaan. Jonkin verran on esimerkkejä sellaisestakin, että uusia valoja hankittaessa on innostuttu vähän liikaakin ja pihavalauksesta on tullut tarpeettoman kirkas. Koko pihaa ei välttämättä tarvitse saada valoisaksi. Uusien valaisimien lisäksi suunnittelussa kannattaa miettiä valaistuksen ohjauksia ja automatisointia.

– Valaistuksen uusiminen kannattaa aina kytkeä osaksi jotain muuta korjausta, jos mahdollista. Esimerkiksi pihavalojen uusiminen kannattaa yhdistää pihan asfaltointiin ja sisävalaistus porrashuoneiden pintaremonttiin. Linjasaneeraus on yleensä luonnollinen ja helppo ajankohta uudistaa myös valaistusta, kun muutakin talotekniikka uudistetaan samaan aikaan. ☺

## HUONEISTOKOHTAISTEN VESIMITTAREIDEN YRKÖNEN



### VEDENKULUTUS KURIN HYDRALIX Online -palvelun avulla



Vesimittarilan edistämisen  
tavoitteita nettipalvelu.



Käytännön kaskutusohjelmien  
yhteensopivat sähkölaskut.



Vuokravirtojen ja -tilien.



Asukkaat voivat seurata  
kulutustaan mobiilisovelluksen  
tai etelien näytön kautta.



Palvelun perustamisesta  
ilman kättönsakkuja.



# Uusi työaikalaki mullistaa isännöitsijän työajan

Uusi työaikalaki tulee voimaan 1.1.2020 ja kumoaa kokonaisuudessaan vuoden 1996 työaikalain. Se mullistaa isännöitsijöiden työaika. Kaikki tehty työ kokoukset mukaan lukien lasketaan työaikaan.

**I**sännöintialalle uusi laki tuo uusia mahdollisuuksia sopia väljemmistä työaikajärjestelyistä, työajajous-toista ja itsenäisestä työstä. Pääperiaate on, että työn-tekijä joko on työaikalain piirissä tai jää sen ulkopuolelle. Enää ei ole mahdollista, että osa työajasta on lain piirissä ja osa ei, kuten nykyisen työaikalain mukaan. Etätyö ja kotona tehtävä työ sekä itsenäisesti kokouksiin käytetty työaika kuuluvat kokonaan työaikalain piiriin.

Soveltamisalaa on täsmennetty erityisesti työnteki-jöiden osalta, jotka työskentelevät johtavassa asemassa tai heillä on muutoin mahdollisuus päättää itsenäisesti työajoistaan. Muutokset eivät kuitenkaan merkittävästi muuta soveltamisalaa. Isännöitsijöihin sovelletaan työ-aikalakia, elleivät työaikalain poikkeusedellytykset täyty: ensin työaika-autonomian kriteeri ja sen jälkeen työaika-lain poikkeuskriteeri (esim. yrityksen tai sen itsenäisen osan johtamistyö). Työaika-autonomia tarkoittaa, ettei työntekijän työaika ennalta määrätä eikä sen käyttöä valvota. Perheenjäsenen työhön ei sovelleta työaikalakia.

Työaikalaisissa on säännökset joustotyöaika koskevasta järjestelystä, jossa työntekijä voisi itsenäisesti päättää vähintään puolen työajan sijoittelusta ja työntekopai-kasta. Joustotyön käyttöönotto edellyttää työnantajan ja työntekijän välistä sopimusta.

Ylityökiintiöistä on luovuttu. Laissa on säännös eni-mmäistyöajasta, keskimäärin 48 tuntia viikossa. Siihen lasketaan kaikki tehdyt työtunnit kuten ylityöt, hätätyö, aloittamis- ja lopettamistyöt.

Lakiin lisättiin säännökset työaikapankista. Ne mah-dollistavat lakisääteisen työaikapankin käyttöönotosta sopimisen työpaikoilla riippumatta siitä, onko työnanta-jaa sitovassa työehtosopimuksessa siitä määräyksiä.

Sopimukseen perustuvaa työaika koskevat säännök-set mahdollistavat nykyistä joustavammista työajoista sopimisen. Työnantaja ja työntekijä voivat sopia vuo-rokautisen työajan pidentämisestä enintään kahdella tunnilla, jolloin viikoittainen työaika voi olla enintään 48 tuntia ja työajan tulee tasoittua enintään 40 tunnin viikkotyöaikaan neljässä kuukaudessa.

Liukuvasta työajasta voidaan sopia nykyistä väljem-missä puitteissa. Enimmäisliukumat mahdollistavat enintään 12 tunnin työpäivän, jos säännöllinen vuoro-



KUKA?

**KEIJO KAIVANTO**  
*Asianajaja, varatuomari,  
opetusneuvos  
Asianajotoimisto Kuhanen,  
Asikainen & Kanerva Oy*

kautinen työaika on 8 tuntia ja 11,5 tunnin työpäivän, jos säännöllinen viikkotyöaika on 37,5 tuntia.

Työaika on työhön käytetty aika ja aika, jolloin työn-tekijä on velvollinen olemaan työntekopaikalla työnan-tajan käytettävissä. Matkustamiseen käytettyä aikaa ei lueta työaikaan, ellei sitä samalla ole pidettävä työsuori-tuksena.

Työaikalainsäädäntö on edelleen pakottavaa oikeutta, mutta sallii laajasti laista poikkeamisen valtakunnallisen työmarkkinaosapuolten välisillä työ- ja virkaehtoso-pimuksilla.

## Mitä tulee tehdä isännöintiyrityksissä?

1. Työaikalakäytännöt on syytä käydä läpi ja vertailla uuteen lakiin.
2. Onko tarpeen päivittää työsopimukset ja sopia uusista ehdoista?
3. Työajan seurannan ajanmukaisuus ja sopimusten ajantasaisuus koskien etätyötä, kotona tehtävää työtä ja kokouksia; näihin käytetty aika on työaika.
4. Enimmäistyöajan huomioiminen työaikaseurannas-sa; maksimityöaika enintään keskimäärin 48 tuntia viikossa.
5. Paikalliset sopimukset työajasta, työaikajärjestelyistä ja varallaolosta ja niiden päivittäminen tai uusiminen.
6. Ovatko työaika-asiakirjat ja työaikakirjanpito kun-nossa? Työpaikalla tulee olla työvuoroluettelo, josta käy ilmi työntekijän säännöllisen työajan alkaminen ja päättyminen ja taukojen ajankohdat. Tasoittumis-suunnitelma täytyy olla, jos käytetään keskimääräistä työaika. Velvoite ei koske liukuvaa työaika ja jousto-työaika.
7. Liukuvan työajan järjestelyt; laki antaa uusia mahdol-lisuuksia hyödyntää pidempiä liukumia.
8. Keskimääräistä työaika koskevat järjestelyt ja sopi-mistarve.
9. Mahdollisen joustotyön tarve ja tarvittavat jousto-työsopimukset. Erityisesti tämä sopii isännöitsijöiden työhön.
10. Työaikapankin käyttömahdollisuus vuosilomalain mukaisen säästövapaan rinnalla. ☺



**Taloyhtiössä  
tuumitaan**

## Korjaisiko hissin vaan, vaiko uusisiko kokonaan?

**Meidän taloyhtiössämme pohdittiin aikoi-  
naan, miten tehdä vanhojen hissien kanssa.  
Korjatako vaiko uusia kokonaan?**

**TEKSTI:** Marika Sipilä

Molemmilla vaihtoehtoilla oli kannattajansa, mutta vähän eri perusteilla. Itse en silloin vielä istunut hallituksessa, mutta osakkaana ja yhtiön kokonaistaloudellisuus sekä asumis-  
turvallisuus tähtäimessäni kannatin jälkimäistä vaihtoehtoa. Se saikin suuremman kannatuksen. Vanhojen hissien korjaamisen takana olivat ennemminkin kustannussäästöt tänään kuin huomenna.

Mietin kovasti miksi lähteä vaihtamaan osia vanhaan laitteeseen, kun vanhan korjaaminen ei sekään ole halpaa. Korjaamalla saa lisää aikaa, mutta ei uutta tekniikkaa. Toki ymmär-  
rän monen osakkaan huolet omasta maksu-  
kyvystään, mutta kun osa kuluista pystyttiin kattamaan yhtiössä jo olemassa olevilla rahoilla, jäi osakkaan lopullinen kulu mielestäni hyvin kohtuulliseksi.

Hissien uudistamisesta on nyt muutama vuosi aikaa. Hissit kulkevat moitteettomasti ja niillä on aiempaa helpompi kuljettaa myös ta-  
varoita. Käyttökulut ovat maltilliset eikä tiheitä korjaus- tai huoltokäyntejä meillä enää tarvita. Uskoisin, että kokonaisuudistusta vastustavienkin mielipide turvallisesti ja varmasti toimivista moderneista hisseistä on viimeistään nyt kääntynyt kannatuksen puoleen.

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



# Joko teillä kerätään muovipakkauksia?

## Molok®-jätessäiliöt tarjoavat monta käytännöllistä vaihtoehtoa muovipakkausten keräykseen.

- 1** Jo käytössä olevat Molok® Syväkeräys®-säiliöt voidaan jakaa esimerkiksi muovin ja sekajätteen kesken
- 2** Molok®Light-pinta-astioilla saat helposti muovinkeräyksen **nykyisen jätepisteesi rinnalle**
- 3** Jos Syväkeräys®-säiliöt ovat vasta tulossa taloyhtiönne pihaan, voidaan muovinkeräys **ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa** jätėjakeita pohtiessa

Kysy lisää alueesi Molok-asiantuntijalta:  
[www.molok.fi](http://www.molok.fi)

ORIGINAL  
**MOLOK®**



KUKA?

**VILLE HOPSU**  
Neuvontalakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

# Oma piha vai sittenkin taloyhtiön piha?

Erityisesti rivitalo- ja paritaloyhtiöissä asunnon yhteydessä oleva piha-alue koetaan omaksi pihaksi, jossa voidaan rakennella ja touhuta oman mielen mukaisesti.

**O**sakkeenomistajan oikeus piha-alueisiin on aina kuitenkin hallinta- tai käyttöoikeutta omistusoikeuden ollessa asunto-osakeyhtiöllä (ellei kyse ole vuokratontista).

## Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys, asunto-osakeyhtiön sisäinen laki määrittää osakkeiden tuottamat oikeudet myös piha-alueiden osalta. Asunto-osakeyhtiössä osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa ja mahdollisesti piha-alueita. Osakkeenomistajan oikeuksien kannalta onkin ratkaisevaa yhtiöjärjestyksen määräykset. Ilman yhtiöjärjestyksen määräästä osakkeenomistajalla ei edes pitkäaikaisen käytön perusteella ole hallintaoikeutta piha-alueeseen.

Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole huoneistoselitelmän kohdalla mainittu piha-alueista mitään, ei osakkeiden tuottama hallintaoikeus kohdistu piha-alueisiin. Tällöin osakkaan oikeus piha-alueella tehtäviin muutoksiin on suppeampi kuin osakkaan hallinnassa olevassa piha-alueessa. Käytännössä asunnon yksinomaiseen käyttöön voi olla määriteltä piha-alue, joka on kuitenkin yhtiö hallinnassa olevaa piha-alueita.

## Muutostyöt piha-alueella

Voiko osakkeenomistaja tehdä piha-alueella muutostöitä? Kun piha-alue on yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan hallinnassa, on osakkaalla laajimmat oikeudet muutostöihin. Piha-alueella tehtäviä osakkaan muutostöitä määrittävät asunto-osakeyhtiölain

5 luvun säännökset. Osakkeenomistajalla on oikeus käyttää hallinnassaan olevaa piha-alueita ja tehdä muutostöitä hallinnassaan olevissa tiloissa. Osakkaan tulee kuitenkin tehdä muutostyöilmoitus yhtiölle ja yhtiö voi tarpeen vaatiessa asettaa ehtoja tai mahdollisesti jopa kieltää muutostyön suorittamisen.

Tilanteessa, jossa piha-alue ei ole osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden piirissä, osakkeenomistajalla ei ole oikeutta tehdä mitään muutoksia piha-alueella ilman yhtiön lupaa. Yhtiöllä ei ole myöskään velvollisuutta sallia minkäänlaisia muutoksia, vaan muutostöiden salliminen on yhtiön harkintavallan piirissä. Päätöksissä tulee muistaa osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu. Käytännössä osakas voi kuitenkin kalustaa piha-alueita ja tehdä pienimuotoisia istutuksia normaalin käyttöoikeuden puitteissa.

## Osakas haluaa laajentaa piha-alueita

Toisinaan esille nousee kysymys, jossa osakas haluaa laajentaa piha-alueitaan suuremmaksi esim. aitojen uusimisen yhteydessä. Hallitus ei voi tehdä tämänlaista päätöstä piha-alueiden jakamisesta osakkeenomistajien kesken, vaan jaosta päätetään aina yhtiökokouksessa. Piha-alueiden jakamisessa on huomiotava osakkaiden yhdenvertaisuus. On tärkeä muistaa, että osakkeenomistajalla ei ole oikeutta laajentaa piha-alueitaan siitä, mikä se alun perin on ollut. Tässä asiassa ei ole merkitystä sillä, onko piha-alue osakkaan vai yhtiön hallinnassa. Aikojen saatossa on saattanut tapahtua osakkaiden omavaltaista piha-alueiden laajentamista, mutta laajentaminen ei sido yhtiötä ja yhtiö voi vaatia sen purkamista.

✖



## RT-kustannuslaskennalla tarkistat ja vertailet urakkatarjouksesi

RT-kustannuslaskenta on helppokäyttöinen työväline rakennus- ja korjaushankkeiden rakennusosapohjaiseen kustannuslaskentaan. Se soveltuu hyvin kiinteistön ylläpidosta vastaaville muutos- ja korjaustöiden tarjousten vertailuun ja tarkistamiseen. Ohjelman avulla voit myös vertailla erilaisten suunnitteluvaihtoehtojen kustannuksia.

Löydät myös nämä rakennustietokauppa.fi:stä

### Ratu-kortisto

Palvelustamme löydät uudis- ja korjausrakentamisen menetelmä- ja menekkitietoa kustannusten ja aikataulun hallintaan, työturvallisuuden säädöksiä sekä ohjeita työmaan tuottavuuden, turvallisuuden ja laadun parantamiseen.

**ROK Rakennusosien kustannuksia 2019** 121 € (sis. alv)

**KOR Korjausrakentamisen kustannuksia 2019** 99 € (sis. alv)



**ROK** Rakennusosien kustannuksia 2019



**KOR** Korjausrakentamisen kustannuksia 2019



## § Lakipähkinät

### Osakas on poistanut ainoan lämmönlähteen kylpyhuoneesta – Mitä tehdään?

AOYL:n mukaan osakkaan on huolehdittava siitä, että osaksmuutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkaan on ilmoitettava lain mukaan tällaisesta muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, koska se vaikuttaa yhtiön vastuulla olevaan lämmitysjärjestelmään.

Yhtiö vastaa perusjärjestelmien, kuten lämmitysjärjestelmän kunnossapidosta. Yhtiö vastaa myös siitä, että huoneistoa voidaan käyttää asumiseen ja siitä, että huoneiston riittävät lämpötilavaatimukset täyttyvät. Mikäli lämmitys on puutteellinen, on sen korjaaminen näin ollen yhtiön vastuulla.

Yhtiön tulee tällaisessa tilanteessa lisätä kylpyhuoneeseen lämmönlähde, jolla kylpyhuoneen vähimmäislämpötila saadaan asumiskäyttöön riittäväksi.

Kunnossapitovastuusta on pidettävä erillään vahingonkorvausvastuu ja mahdollisten korjauskustannusten korvaaminen sen perusteella. Kunnossapitovastuu osoittaa sen, kenen vastuulle korjaaminen kuuluu. Vahingonkorvausvastuu puolestaan osoittaa, kenen tulee korvata kustannuksia, sikäli kun vahingonkorvauksen edellytykset täyttyvät.

Lähtökohtaisesti kyseinen muutostyön tehnyt osakas vastaa yhtiölle aiheutuneesta vahingosta eli syntyneistä korjauskustannuksista, jotka ovat seurausta tästä hyvän rakennustavan vastaisesti toteutetusta osaksmuutostyöstä. Mikäli muutostyön on tehnyt huoneiston aiempi osakas, vastaa näistä vahingoista tämä aiempi osakas. Vahingonkorvauksen osalta on kuitenkin aina otettava huomioon se, onko vahingonkorvauksen 10 vuoden vanhentumisaika kulunut umpeen.

**Laura Lithenius**

*Lakimies  
Suomen Kiinteistöliitto ry*



### Päätöksenteko siirryttäessä vesimaksuun mittauksen perusteella

Asunto-osakeyhtiölain mukaan vastikeperusteista on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Jos taloyhtiössä halutaan periä erillistä mittaukseen perustuvaa vesimaksua, on tästä vesimaksun perusteesta oltava määräys yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää aina yhtiökokous. Muutoksesta päätetään pääsääntöisesti 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, mikä tarkoittaa sitä, että muutosta kannattaa 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Yhtiöjärjestysmuutos voi edellyttää lisäksi tiettyjen tai kaikkien osakkaiden suostumuksen. Yhtiöjärjestysmuutos edellyttää osakkaan suostumusta esimerkiksi silloin, jos vastikemääräystä muutetaan niin, että osakkaan maksuvelvollisuus kasvaa.

Jos vesimaksun perusteeksi otetaan mitattu kulutus, on tästä asunto-osakeyhtiölain mukaan kuitenkin mahdollista päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä.

**Pauliina Haapsaari**

*Lakimies  
Suomen Kiinteistöliitto ry*

### Kuka vastaa takkojen ja hormien kunnossapidosta?

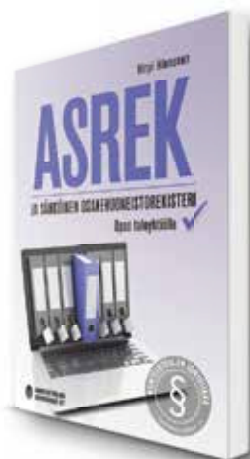
Yhtiön kunnossapitovastuulla ovat lain mukaan rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät. Yhtiö vastaa lähtökohtaisesti yhtiön toteuttamien tai vastuulleen hyväksymien rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta. Huoneiston sisäosien kunnossapitovastuu on lain mukaan osakkaalla. Osakas vastaa siten takan kunnossapidosta. Hormit ovat puolestaan rakennetta. Jos takkahormit ovat alkuperäisiä (yhtiön tai rakennuttajan toteuttamia) vastaa yhtiö takkahormien kunnossapidosta. Tällöin yhtiö vastaa myös hormien nuohouksesta. Sen sijaan, jos osakas on yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin teettänyt huoneistoon takan ja sitä palvelevan hormin omalla kustannuksellaan, vastaa osakas takkahormin kunnossapidosta. Tällöin osakas vastaa muutostyönä teetetyn hormin nuohouksesta. Vaikka kunnossapitovastuu hormista on tällaisessa tilanteessa osakkaalla, yhtiön kannattaa muistuttaa osakasta teettämään nuohous säännöllisesti paloturvallisuuden varmistamiseksi.

**Heidi Nordström**

*Lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa*



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

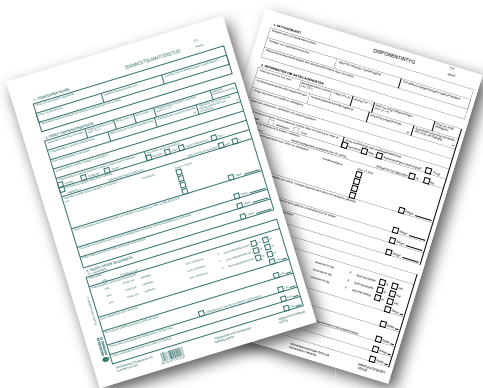


## ASREK JA SÄHKÖINEN OSAKEHUONEISTOREKISTERI

Opas neuvoo käytännönläheisesti, mitä siirtyminen sähköiseen osakehuoneistorekisteriin tarkoittaa taloyhtiöiden näkökulmasta, ja antaa ohjeet muutoksen toteuttamiseen.

**1. painos, 2019, tuotenro 441, 88 s.**

**29,00 €**



## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS/DISPONENTINTYÖ

Päivitettyyn lomakkeeseen on lisätty sähköistä osakehuoneistorekisteriä ja purkavaa uusrakentamista koskevan lainsäädännön vaatimat kohdat.

**Painettu lomake: 2019, tuotenro 424**

**Sähköinen lomake: [www.sopimuslomake.net](http://www.sopimuslomake.net)**

**7,00 €**

### TILAA:

🌐 [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)  
☎ 075 757 8591  
@ [asiakaspalvelu@kiinkust.fi](mailto:asiakaspalvelu@kiinkust.fi)

**Uutuus!**

# KLIIK -raitisilmaventtiili

**Taloyhtiön fiksu ratkaisu  
terveellisempään sisäilmaan  
ikkunaremontin yhteydessä!**

**Hyödynnä taloyhtiöiden  
ilmanvaihtokampanjamme  
ja pyydä tarjous!**

**Ota yhteyttä:  
[www.pihla.fi](http://www.pihla.fi)  
0800 550 880**

**Pihla**  
Varmasti hyvä.



# Yritysnäkyvyyden asialla PunaMusta

Suurkuvatulostuksessa taivas on rajana. Tulostus voidaan tehdä mm. muoville, puulle, kankaalle, pahville tai lasille.

**PunaMusta on vahva painoalan ja yritysnäkyvyyden ammattilainen, jonka osaamista ovat kaikki painoalan tuotteet aina laajalevikkisistä asiakas- ja aikakauslehdistä mainospainamiseen sekä korkea-luokkaisiin messumateriaaleihin ja taidokkaisiin suurkuviin saakka.**

**Tämäkin lehti on kotimainen ja PunaMustan ammattilaisten painama.**

**PunaMusta** on laajentunut valtakunnallisesti ja samalla vahvistanut osaamistaan niin painotuotannossa kuin digipalveluissa. Yhtiön tavoitteena on voimakas kasvu kotimaassa ja positiivisen asiakaskokemuksen tuottaminen.

Painoalaa täydentävät hyvin digituotteet. SmartHub-markkinointiportaaliimme tarjoaa ainutlaatuisia työkaluja tilaamiseen, brändinhallintaan sekä digitaaliseen julkaisemiseen. Lisäksi tarjontamme kuuluvat näyttöjärjestelmät, digitointipalvelut ja digitaalisten lehtien julkaisupalvelut.

PunaMustan osaamista näet julkisten tilojen ja tapahtumien visuaalisuudessa ympäri Suomea sekä eri alojen tasokkaissa lehtijulkaisuissa. Ammattilaisemme palvelevat tarvittaessa myös tuotteen graafisessa suunnittelussa ja aineistojen tuottamisessa.

## Avainlippu merkinä kotimaisuudesta

PunaMusta on kotimaisuuden sekä kotimaisen työn ja palvelujen vahva puolestapuhuja: käytössämme on Avainlippu-merkki osoituksena siitä, että työemme on tehty täällä Suomessa.

Asiakkaidemme tekemillä ostoilla on suuri vaikutus hyvinvointiin. Kotimaisen paino- ja digityön hankkiminen lisää työpaikkoja ja antaa meille mahdollisuuden vaikuttaa ympäröivän yhteiskunnan ja sen palvelujen rakentamiseen.

## Vastuullisuus kaiken työn pohjana

Kaiken työemme pohjana on vastuullisuus, mikä tarkoittaa huolehtimista ihmisistä, taloudesta ja ympäristöstä.

PunaMusta on sitoutunut vähentämään hiilijalanjälkeään 20 prosentilla vuoteen 2025 mennessä.

Ympäristöasioita johdetaan järjestelmällisesti jatkuvan parantamisen periaatteen mukaisesti ja työtä tehdään paljon niin materiaali- ja energiatehokkuuden saralla kuin vastuullisen painopaperin käytössä.

Toimintatapana on ajatella tulevaisuutta ja ottaa vastuu nykyhetkestä.

Uskomme, että nyt ja tulevaisuudessa PunaMustan tuotteet tarkoittavat laatua, palvelua ja annettujen lupaus-ten pitämistä. Vastuuta siitä, että voimme tarjota alan ammattilaisille työtä kotimaassa.

Kun näet painotuotteessa tai lehdessä PunaMustan merkin, tiedät, että painotyö on tehty edistään kotimaista työllisyyttä. Vastuullisesti.

[www.punamusta.com](http://www.punamusta.com)



# Kiinteistönpidon palveluhakemisto



<b>ISÄNNÖINTI</b>	<b>61</b>
<b>LAKIASIAT</b>	<b>63</b>
<b>LVISA</b>	<b>63</b>
Ilmanvaihto	
<b>LVISA</b>	<b>64</b>
Antenni ja tele	
<b>TALOUS</b>	<b>65</b>
AKA-kiinteistöarvio	



## Isännöinti

### PÄÄKAUPUNKISEUTU JA UUSIMAA

**Isännöintipalvelu Isarvo Oy**  
**Pääkaupunkiseutu ja Uusimaa**  
Täyden palvelun isännöintitoimisto.  
Aluejohtaja Marcus Johansson,  
puh. 044 765 5978  
marcus.johansson@isarvo,  
www.isarvo.fi

### HELSINKI

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



**Eiran Isännöitsijätoimisto Oy**  
Timo Hagner  
Elimäenkatu 20 A 5. krs,  
00510 Helsinki  
www.2727350.fi

### **Estlander & Co. Oy Ab**

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



**Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy**  
Petri Juustila, AIT, Kolmas linja 18  
00530 Helsinki  
p. 040 347 7000  
info@kallionisannointi.fi  
www.kallionisannointi.fi


## Isännöinti

**LIV Isännöinti Oy**  
Neljäs linja 24, 00530 Helsinki  
p. 010 8410 410  
www.livisannointi.fi  
asiakaspalvelu@livisannointi.fi

**Isännöitsijätoimisto  
Westersträhle & Co Oy Ab**  
Olli-Pekka Väistö, isännöitsijä AIT  
Vuorikatu 16 A, 7. krs  
00100 Helsinki,  
p. 09 170 041  
asiakaspalvelu@isw.fi, www.isw.fi

 **Isännöitsijätoimisto  
Jarmo Rantamäki Oy**  
Azets-talo, Elielinaukio 5 B  
00100 Helsinki  
p. 020 7756640  
jarmo.rantamaki@rantamaki.com  
www.rantamaki.com

### JYVÄSKYLÄ

 **Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy**  
Tuija Kalliokoski, AIT  
Länsiväylä 4 A 40630 Jyväskylä  
etunimi.sukunimi@jskipa.fi  
p. 020 740 1760, www.jskipa.fi

### KOTKA

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

### POHJOIS- JA ETELÄ-SAVO

**Isännöintipalvelu  
Isarvo Oy Pohjois- ja Etelä-Savo**  
Täyden palvelun isännöintitoimisto.  
Aluejohtaja Pasi Pesonen,  
puh. 040 593 6353  
pasi.pesonen@isarvo.fi,  
www.isarvo.fi

### KUOPIO

 **Kuopion Talokeskus Oy**  
Allan Pulkkinen, tj, AIT  
Maaherrankatu 15-19  
70100 Kuopio,  
p. 017 288 2500  
www.kuopiontalokeskus.fi

### LAHTI

**Ekoisännät Ky**  
Rullakatu 18 C, 15900 Lahti  
Keskuskatu 4, 15870 Hollola  
p. 03 7513 184  
toimisto@ekoisannat.fi  
www.ekoisannat.fi

### PORI

**Isännöinti- ja Tilipalvelu  
Porin Balanssi Ky**  
Antinkatu 15 A, 4. krs,  
28100 Pori  
p. 02 630 8500  
www.balanssi.name  
etunimi.sukunimi@balanssi.name

### SALO


 **Lounaismaan  
OP-Kiinteistökeskus Oy**  
Salo, Forssa, Somero, Perniö  
Turuntie 8, 24100 Salo  
p. 0102 561 313  
timo.elonen@op.fi, www.loppkk.fi

### PIRKANMAA

**Isännöintipalvelu  
Isarvo Oy Pirkanmaa**  
Täyden palvelun isännöintitoimisto.  
Toimitusjohtaja Merja Laaksonen,  
puh. 044 765 5970  
merja.laaksonen@isarvo.fi,  
www.isarvo.fi

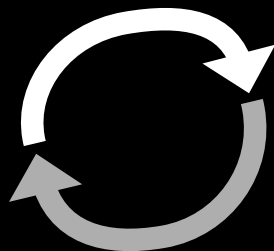
### TAMPERE

**Pamis / Pirkantaan  
Ammatti-Isännöinti Oy**  
Tarmo Haukiranta, tj  
Takojanenkatu 15 B, 33540 Tampere  
p. 03 447 500,  
asiakaspalvelu@pamisoy.fi  
www.pamisoy.fi

 **Kartanon Isännöintipalvelut Oy**  
Juvankatu 10  
33710 Tampere, p. 010 4242 980  
asiakaspalvelu@kartanonip.fi  
www.kartanonip.fi

# Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy,  
Timo Hyvönen 050 4682290,  
Erja Joentausta 050 374 9444.  
Sähköpostit:  
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi



## Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

## TURKU

### Isännöinti-Saarto Oy

Pertti Satopää

Uudenmaankatu 6 A 1

20500 Turku, p. 02 511 8500

saartooy@isannointi-saarto.fi

www.isannointi-saarto.fi

## VANTAA



### Isännöintipalvelu Koivu Oy

Niinikuja 2, 01360 Vantaa

p. 09 8366 760, isa@ipkoivu.fi

www.ipkoivu.fi



### Myyrmaen Huolto Oy

Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa

asiakaspalvelu@myyрмаenhuolto.fi

p. 09 530 6140

www.myyrmaenhuolto.fi

## Lakiasiat



ONGELMAN RATKAISEMINEN  
VAATII OSAAMISTA

## RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

### Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Museokatu 9 B 21, 00100 Helsinki

www.liuksiala.com

## LVISA Ilmanvaihto

# ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

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

EsKon Oy

Ajomiehentie 13  
00390 Helsinki  
www.eskon.fi

SUOMEN

# Kiinteistölehti

Löydät meidät myös  
Facebookista,  
Twitteristä,  
YouTubea  
ja Instagramista



## Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy,  
Timo Hyvönen 050 4682290,  
Erja Joentausta 050 374 9444.

Sähköpostit:  
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi

**ANTENNI- JA SISÄVERKOT**

A/T-pätevyyden omaavat jäsenliikkeemme tuntevat Viestintäviraston sisäverkko-määräyksen 65 vaatimukset.

- Uudisrakentaminen, linjasaneeraukset ja antenni- ja KTV-ylläpitopalvelut
- Kaaksoisli-, kuitu- ja parikaapeliverkot ja palvelut



Lisätietoja ja jäsenliikkeiden hakupalvelu:  
[www.sant.fi](http://www.sant.fi)

## MYYN TI JA ASEN NUS

### HELSINKI

 **AGIS Fire & Security Oy**  
Kankiraudantie 1,  
00700 Helsinki  
p. 09 755 2880  
[asiakaspalvelu@agisfs.fi](mailto:asiakaspalvelu@agisfs.fi)  
[www.agisfs.fi](http://www.agisfs.fi)

 **Antennimestarit Oy**  
Hernepellontie 15 G  
00710 Helsinki  
p. 09 796 528, 0400 461 175  
[snellman@antennimestarit.fi](mailto:snellman@antennimestarit.fi)  
[www.antennimestarit.fi](http://www.antennimestarit.fi)

 **MT-Huolto Oy**  
Isonvillasaarentie 3  
00960 Helsinki  
p. 09 759 7400  
[info@mt-huolto.fi](mailto:info@mt-huolto.fi)

### JYVÄSKYLÄ

 **Oy Rindesso Ltd**  
Heikki Rouvinen  
[info@rindesso.fi](mailto:info@rindesso.fi)  
p. 0500 548 490

### KARJAA

 **Ek-Automatic**  
Erkki Asten,  
Elina Kurjenkatu 4  
10300 Karjaa  
p. 019 233 060  
päivystys 0400 817 550  
[erkki.asten@ek-automatic.com](mailto:erkki.asten@ek-automatic.com)  
[www.ek-automatic.com](http://www.ek-automatic.com)


### LAPPI

 **Antennihuolto  
A & T Koivuniemi Ky**  
Tervolantie 1841  
95370 Itäkoski  
p. 0500 926 304  
[digivika@hotmail.com](mailto:digivika@hotmail.com)  
[www.digidigi.fi](http://www.digidigi.fi)

### ORIMATTILA

 **Exatell**  
Rantasenkuj a 1,  
16300 Orimattila  
p. 044 974 6648  
[mika.pihlajamaa@exatell.fi](mailto:mika.pihlajamaa@exatell.fi)  
[www.exatell.fi](http://www.exatell.fi)


### TAMPEREEN SEUTU

 **Antenni J. Lammi Oy**  
Kalevan Puistotie 11  
33500 Tampere  
p. 045 111 6565  
[info@antenni-lammi.fi](mailto:info@antenni-lammi.fi)  
[www.antenni-lammi.fi](http://www.antenni-lammi.fi)

 **Teletaito**  
TJ Ilkka Jutila  
Vahtintie 2 LH 2,  
33960 Pirkkala  
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424  
[teletaito@teletaito.com](mailto:teletaito@teletaito.com)  
[www.teletaito.fi](http://www.teletaito.fi)

### VANTAA

 **Antenniasennus Rajamäki Oy**  
Jäkkitie 19, 01300 Vantaa  
p. 040 637 8899, Ari Rajamäki  
[info@antenniasennusrajamaki.fi](mailto:info@antenniasennusrajamaki.fi)  
[www.antenniasennusrajamaki.fi](http://www.antenniasennusrajamaki.fi)

 **Sateln et Oy**  
Harjutie 15 B,  
01390 Vantaa  
p. 044 341 7735, Pertti Laine  
päivystys ma-su klo 8-20  
[info@sateln et.fi](mailto:info@sateln et.fi)

 **Taloverkko Oy**  
Uranuksenkuj a 2 A  
01480 Vantaa  
p. 010 5482 810  
Hannu Liimatainen  
päivystys 010 5482 810  
[taloverkko@taloverkko.fi](mailto:taloverkko@taloverkko.fi)  
[www.taloverkko.fi](http://www.taloverkko.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](mailto:info@rf-tuote.fi)  
[www.rf-tuote.fi](http://www.rf-tuote.fi)



**Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!**



**Talous**

AKA-kiinteistöarvio

## YLEISAUKTORISOINTI

### **AKA CATELLA PROPERTY OY**

p. 010 5220 100

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

[etunimi.sukunimi@catella.fi](mailto:etunimi.sukunimi@catella.fi)

#### **Lehtonen Arja**

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

### **AKA JLL**

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

#### **Tirkkonen Jari, Helsinki**

p. 0400 500 904

[jari.tirkkonen@eu.jll.com](mailto:jari.tirkkonen@eu.jll.com)

#### **Siren Maria**

p. 040 832 1685

[maria.siren@eu.jll.com](mailto:maria.siren@eu.jll.com)

#### **Kuusela Mikko**

p. 050 465 9494

[mikko.kuusela@eu.jll.com](mailto:mikko.kuusela@eu.jll.com)

#### **Lehtonen Tero, Helsinki**

p. 040 565 5389

[tero.lehtonen@eu.jll.com](mailto:tero.lehtonen@eu.jll.com)

#### **Virtanen Henna**

p. 050 495 4541

[henna.virtanen@eu.jll.com](mailto:henna.virtanen@eu.jll.com)

### **AKA KIINTEISTÖARVIOINTI- TOIMISTO R. REHNBERG OY**

p. 0400 364 465

[ralf.rehnberg@kiarto.fi](mailto:ralf.rehnberg@kiarto.fi)

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

### **AKA CBRE FINLAND OY**

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

#### **Martti Hirvonen,**

p. 041 433 5769

[martti.hirvonen@cbre.com](mailto:martti.hirvonen@cbre.com)

#### **Mikko Holopainen,**

p. 050 306 4034

[mikko.holopainen@cbre.com](mailto:mikko.holopainen@cbre.com)

#### **Olli Kantanen,**

p. 050 5400 805

[olli.kantanen@cbre.com](mailto:olli.kantanen@cbre.com)

#### **Vesa Kiviluoto,**

p. 040 763 6232

[vesa.kiviluoto@cbre.com](mailto:vesa.kiviluoto@cbre.com)

#### **Pia Pirhonen,**

p. 045 184 7890

[pia.pirhonen2@cbre.com](mailto:pia.pirhonen2@cbre.com)

### **AKA FINCAP KIINTEISTÖ- VARAINHOITO OY**

**Jyrki Halomo**, pääanalyytikko,  
TkL, AKA, KHK, MRICS

Kanavaranta 7 F,

00160 HELSINKI

[jyrki.halomo@fincap.fi](mailto:jyrki.halomo@fincap.fi)

p. +358 40 8373 796

### **AKA REETTA-MARIA TOLONEN-SALO**

LKV, AKA (y), KHK, toimitusjohtaja

Kanta-Häme ja Pohjois-Uusimaa

[tolonen-salo@majaniemenkiinteisto.fi](mailto:tolonen-salo@majaniemenkiinteisto.fi)

p. +358 50 430 7301

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

## ASUNTOAUKTORISOINTI

### **AKA WWW.YLINKERROS.FI**

**Sarlin Jarmo**, Helsinki

p. 0400 506 900

Ylinkerros Oy

[jarmo.sarlin@ylinkerros.fi](mailto:jarmo.sarlin@ylinkerros.fi)

Myös kiinteistöarviointi

## MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

### **AKA LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV**

Kiikanojantie 23,

38300 Sastamala

p. 0400 636 113

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

**Jukka Pusa**, toimitusjohtaja LKV, AKA

p. 0400 636 113

[jukka.pusa@metsatilat.fi](mailto:jukka.pusa@metsatilat.fi)

**Rauno Hakala**, LKV, AKA

p. 0400 124 832

[rauno.hakala@metsatilat.fi](mailto:rauno.hakala@metsatilat.fi)

**Oiva Vierikka**, LKV, AKA

p. 040 580 3144

[oiva.vierikka@metsatilat.fi](mailto:oiva.vierikka@metsatilat.fi)

**Miika Bucktman**, LKV, AKA

p. 040 557 3947

[miika.bucktman@metsatilat.fi](mailto:miika.bucktman@metsatilat.fi)

**Timo Heikkilä**, LKV, AKA

p. 0400 167 825

[timo.heikkila@metsatilat.fi](mailto:timo.heikkila@metsatilat.fi)

**Sinun  
ilmoituksesi  
tässä?**

Mediatoimisto Dorimedia Oy,  
**Timo Hyvönen** 050 4682290,  
**Erja Joentausta** 050 374 9444.

Sähköpostit:

[etunimi.sukunimi@dorimedia.fi](mailto:etunimi.sukunimi@dorimedia.fi)

# Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

## Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto etenee

Maanmittauslaitoksen mukaan huoneistotietojärjestelmään oli 2.10.2019 mennessä siirtynyt 1059 yhtiötä, joissa on yhteensä yli 17 000 osakeryhmää. Valtaosa uuteen järjestelmään siirtyneistä yhtiöistä on vuoden 2019 aikana perustettuja. Aiemmin perustettujen ns. vanhojen yhtiöiden osakeluetteloita oli siirretty vain 51.

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on työllistänyt Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelua yli 1200 asiakaskysymyksen verran.

Omistuksen rekisteröintejä on Maanmittauslaitoksessa ratkaistu 1158 ja panttauksen rekisteröintejä 1082 kappaletta. Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on työllistänyt Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelua yli 1200 asiakaskysymyksen verran.



JUHA KARVONEN



JUHA KARVONEN

## Asuntojen alueelliset hintaerot

Hypon tuoreen asuntomarkkinakatsauksen mukaan asuntojen hintaerot pääkaupunkiseudun, Turun ja Tampereen muodostaman kasvukolmion ja muun maan välillä ovat tilastoitua suurempia.

Syy tilastoharhaan on, että alueilla, joissa asuntojen hinnat laskevat, on asuntokauppa hiljaisempaa eikä asuntoa välttämättä saa lainkaan kaupaksi. Myymättömät asunnot eivät tule mukaan kauppahintatilastoihin.

Hypon mukaan uudet asunnot ovat jopa liian kalliita ja sisältävät vaaroja uusien taloyhtiöiden vuokratonttien hintariskin takia. Hypon arvion mukaan koko maassa asuntojen hinnat nousevat 0,3 prosenttia vuonna 2019, mutta kääntyvät ensi vuonna 0,5 prosentin laskuun. Pääkaupunkiseudun hintojen arvioidaan nousevan tänä vuonna 2,3 prosenttia ja ensi vuonna 1,5 prosenttia.



BIGSTOCKPHOTO

## Kiinteistöliitto: Tekstiilijätteen kiinteistökohtainen keräys vaikeaa

Kiinteistöliitto torjuu ajatuksen tekstiilijätteen keräyksen laajentamisesta alueellista keräyspisteistä kiinteistökohtaiseksi velvoitteeksi, kertoo Yle.

Liiton pääekonomistin Jukka Keron mukaan kiinteistökohtaisen keräyksen järjestäminen olisi vaikeaa ja kallista. Alueellinen keräys voisi olla realistinen ratkaisu.

Kero sanoo, että pienissä kiinteistöissä vastaan tulisivat jo ahtaat tilat. Kiinteistökohtaisia laatikoita on tullut viime vuosina taloyhtiöihin kiihtyvää tahtia muun muassa lasin, muovin, metallin ja kartongin keräyksen yhteydessä.

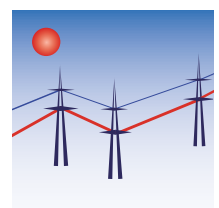
Mikäli hallituksen kaavailema uudistus toteutuu, olisi kuntien valmistauduttava tekstiilijätteen erilliskeräyksen järjestämiseen vuonna 2023. EU:n direktiivi edellyttää jäsenmailta keräyksen aloittamista vuonna 2025.

## Kodin sähköistyksestä kohti hiilettömyyttä

Mitä uutta tekniikkaa haluaisit asennuttaa kotiin hiilijalanjäljen pienentämiseksi? Kysymys esitettiin Löydä sähkömies -palvelun teettämässä nettikyselyssä, johon vastasi 3 200 rakentamisesta ja remontoimisesta kiinnostunutta. Kärjessä olivat "Aurinkopaneelit omaan sähkön tuottamiseksi" (24,8%) ja "Ledit nykyisten lampujen tai valaisimien tilalle" (19,2%). Kolmas oli "Läsnäolo- ja liiketunnistimia valaistuksen ohjaamiseksi" (12,4%). Entistä suurempi osa sähköstä tuotetaan päästöttömästi ja uusiutuvasti.

Ensiaskel on kutsua sähköasentaja käymään ja arvioimaan, kuinka toiveet saadaan toteutumaan.

Jos kyseessä on korjaus tai parantaminen, voi liikkeelle lähteä kuluttajia varten luodulla sähköistyksen kunto-kartoituksella. Selvittää myös se, löytyykö kodista vaarallisia sähkövikkoja.



MARJO PARKKINEN

## Kiinteistolehti

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

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen  
Kannen kuva: Pekka Rousi



**Päätoimittaja** ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi **Toimituspäällikkö** JUKKA SIREN, 075 757 8584, jukka.siren@kiinteistolehti.fi **Taitto** Faktor Oy ja Graafinen palvelu Lippo **Osoitteenmuutokset ja tilaukset** Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi **Ilmoitusmyynti** HANNU PYYKKÖ / Media Bookers, 050 2250, hannu.pyykkö@mediabookers.fi Suomen Kiinteistöliiton jäsenetulehti. **Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy tänä vuonna 21.11. ja 19.12. Marraskuun lehdessä ovat aiheina muun muassa talvikunnossapito ja taloyhtiön yhteistilat. Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.



## Ruutuvihkoista kosketusnäyttöön: Kodinportti digitalisoi taloyhtiön

**A**sunto Oy Kivisaarentie vaihtoi 20 ruutuvihkoa DNA Kodinporttiin, jolla vaikkapa pyykkivuoron varaus hoituu kätevästi rappukäytävän kosketusnäytöltä. Uusi tapa varata tiloja mahdollistaa myös osakkailla tilojen laajemman käytön.

Kun ensimmäiset asukkaat muuttivat vuonna 1966 asunto-osakeyhtiö Kivisaarentielle Helsingin Vuosaares- sa, tuskin kukaan heistä arvasi, että tulevaisuudessa pyykkitupa-, askartelutila- tai saunavuoron voi varata kosketusnäytöltä rappukäytävässä.

Asunto Oy Kivisaarentie on yksi Suomen suurimmista taloyhtiöistä, jossa on 12 rakennusta, 41 rappua ja 512 huoneistoa.

”En ole ihan turhan päiten pyytänyt talonmiehiä laittamaan lappuja ilmoitustaululle, sillä se on ollut aina muutaman kilometrin lenkkeily”, taloyhtiötä isännöivän Onnistutaan Ky:n isännöitsijä **Joel Karvinen** sanoo.

Isossa taloyhtiössä on myös paljon erilaisia tiloja, kuten pesuloita, saunoja, kuntosaleja, kerhoja ja

verstaita. Onpa asukkaiden käytössä peräkkärykin, jonka varaus hoituu kosketusnäytöltä.

”Kodinportin avulla saan asukkaiden käyttöön enemmän yhteisiä tiloja ilman henkilöresursseja. Ilman Kodinporttia pitäisi olla pöydällä koko ajan 20 ruutuvihkokalenteria ja asukkaat joutuisivat erikseen kyselemään, onko tila varattavissa. Aiemmin en voinut tarjota tiloja näin aktiivisesti käyttöön. Kodinportin ansiosta myös viestintä tavoittaa asukkaat helpommin ja laajemmin kuin vanhat tiedotuskanavat”, sanoo Karvinen.

Karvisen mukaan käyttö on vasta alussa, ja tavoitteena on myöhemmin laajentaa järjestelmän käyttöä ja ottaa käyttöön esimerkiksi mobiilisol- velluksen.

Karvinen huomauttaa, että käyttöönottoon ja integrointiin muihin järjestelmiin pitää varata aikaa. Alkupanostuksen jälkeen järjestelmä kuitenkin säästää rutkasti työaikaa ja vähentää perusasioiden hoitoa vaikkapa puhelimella.

”Aluksi asukkaat vähän ihmette-

livät porrashuoneisiin ilmestyneitä näyttöjä, mutta kun he ymmärsivät mitä tehdään ja mikä kustannustaso on, niin he olivat oikein tyytyväisiä”, Karvinen sanoo.

### DNA Kodinportti

- Tuo taloyhtiön ilmoitustaulun vain hipaisun päähän.
- Palvelu sisältää Kodinportti-näytöt, mobiilisolvelluksen ja portaalin.
- Kokoaa kaikki tärkeät tiedot yhteen paikkaan ja mahdollistaa tilojen varaukset.
- Päivitykset ja varaukset onnistuvat kätevästi netissä etäliittymän avulla.
- Korvaa paperin täyttämät ilmoitustaulut, tiedotejakelut postiluukkuun ja varausvihkoset.
- Käyttö on edullista kiinteällä kuukausikustannuksella.

Lue lisää ja pyydä tarjous: [dna.fi/kodinportti](https://dna.fi/kodinportti)

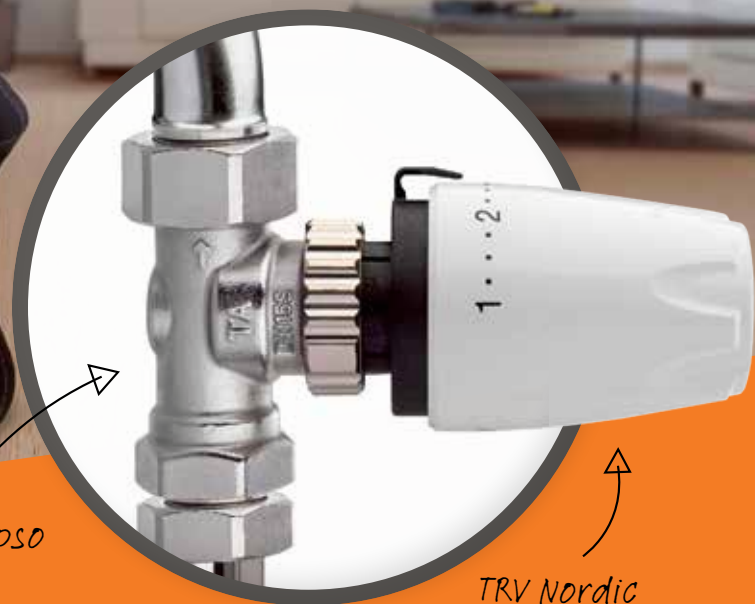
**DNA**

# TRV-3 CALYPSO

Patteriventtiili tarkkaan huonelämpötilan säätöön



TRV-3 Calypso



TRV Nordic

Tasapainottamalla lämmitysverkoston voit saavuttaa jopa yli 10% energiasäästöt. IMI TA -patteriventtiileillä saavutat mukavan sisäilman alhaisilla energiakustannuksilla. Vahvan palautusjousen ansiosta venttiili ei juutu ja sen huoltotarve on vähäinen, mikä tuo mielenrauhaa.

Ammattilaisten suosima - Suomessa vuodesta 1977

