

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 9/2022 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s. 55



CHRISTIAN WIKSTRÖM

Ajurien Asunto Oy:ssä korjattiin

HEVOSTALLI ASUNNOIKSI

Tonttikaupoilla
lisärahoitusta
remontteihin

Näin varaudut
sähköpulaan
tulevana talvena

Kuka omistaa
taloyhtiön tiedot
digipalveluissa?

**Selvää
säästöä
taloyhtiölle**

KATTOTYÖT ONNISTUVAT YMPÄRI VUODEN

Pyydä tarjous talven kattotöistä!

Tiesitkö, että lähes kaikki katon korjaustyöt ja uusimiset voidaan tehdä talviaikaan? Myös ELINKAARIKATTO® voidaan toteuttaa talvityönä, joten kattoremonttia on turha siirtää kesäajalle.

Talvella olosuhteet ja työvoimaresurssit ovat usein hyvät kattotöille. Tilaajan kannalta tämä tarkoittaa sitä, että kattotöiden teettäminen talvella on useimmissa tapauksissa jopa edullisempaa kuin kesällä.

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille
kattotutka.fi

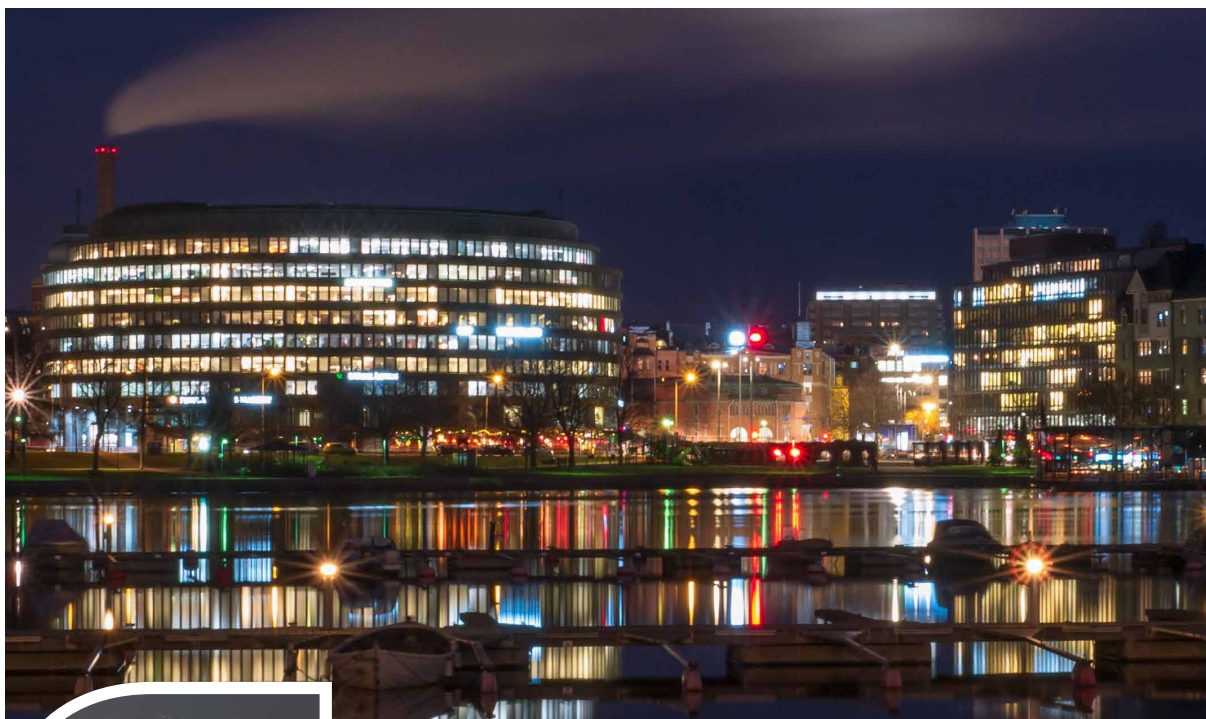
OTA YHTEYTTÄ
p. 010 680 4000 tai myynti@kattotutka.fi



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

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





Kuva: Pixabay



Miten selviydymme sähköttä?

Tulevana talvena suomalaisia kannustetaan säästämään energiaa ja varautumaan sähköpulaan. Edessä saattavat olla myös suunnitellut kiertävät sähkökatkot, mikäli kulutus yltyy liian suureksi tuotantoon nähden. Miten taloyhtiön tulisi varautua suunniteltuihin sähkökatkoihin?

Sähkökatkot eivät tietenkään ole mikään uusi asia, sillä niitä tapahtuu eri syistä normaaliaikoinakin. Kaivinkone kauhoo kaapelin poikki, järjestelmiä huolletaan ja korjataan. Nykytilanteessa varautumiseen on kuitenkin syytä paneutua aiempaa perusteellisemmin ja tarkastella sähkökatkon vaikutuksia omalla kiinteistöllä.

Moderni yhteiskunta on liiankin riippuvainen sähköstä. Lämmitysjärjestelmistä vain takka ja kamiina eivät tarvitse sähköä. Veden pumppaus kiinteistöön vaatii sähköä, puhumattakaan nykyaikaisesta ilmanvaihdesta ja muista taloteknisistä järjestelmistä. Hisseistä vain uusimmat on varustettu varajärjestelmin, jotka ajavat hissin lähimpään kerrokseen ja avaavat oven.

Sähkökatkoihin varautuminen on osa pelastussuunnitelmaa, joka lain mukaan on pakollinen kaikille vähintään kolme huoneistoa käsittävälle taloyhtiölle. Sähkökatkojen aiheuttamista häiriöistä tulee tiedottaa myös asukkaita. Miten toimivat esimerkiksi sähköiset lukitusjärjestelmät tai kuinka sähkökatkon pimentästä rakennuksesta pääsee poistumaan turvallisesti?

Taloyhtiön turvallisuudesta vastaavilla olisi nyt hyvä hetki istua alas tarkastamaan ja päivittämään suunnitelmia.

Mirva Brola
päätoimittaja

SUOMEN
Kiinteistölehti

Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenetulehti. Ilmestyy 10 kertaa vuodessa, 97. vuosikerta.
Kustantaja Kiinteistömedia Oy. Osoitteenmuutokset: kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos.
Asiakaspalvelu ja tilaukset: Marjo Parkkinen, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi.
Aikakausmedia ry:n jäsen.



Halltex-putkikotelot

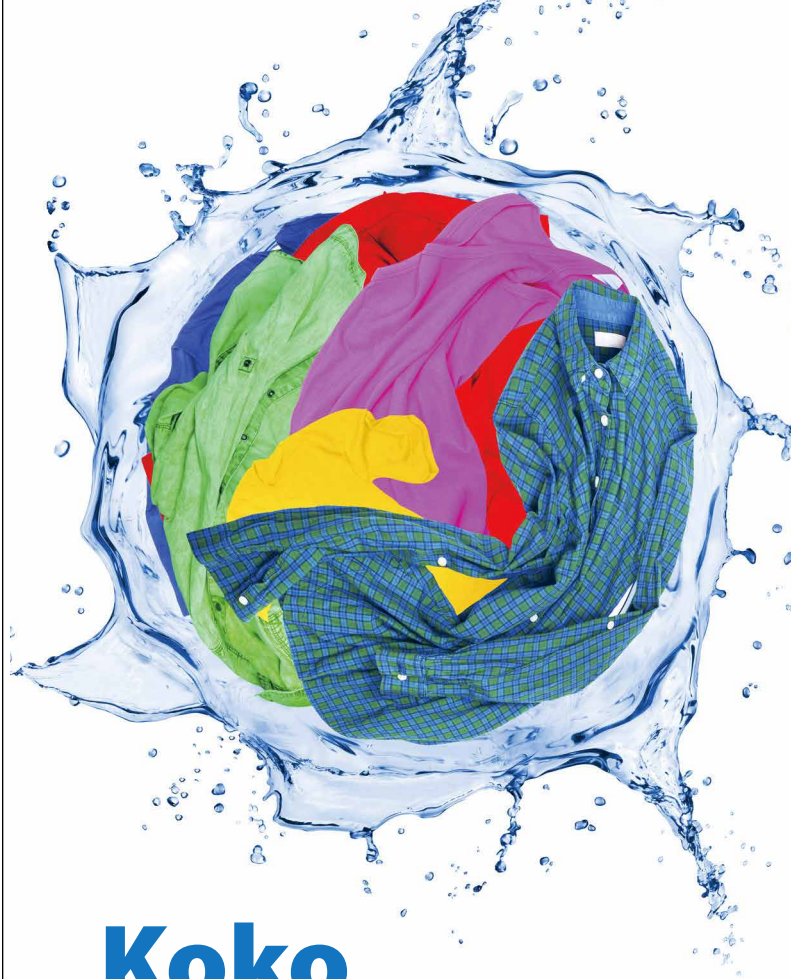
Halltexin putkikotelot on suunniteltu erityyppisten putkivetojen kotelointiin asuntojen kuivissa sisätiloissa. Kotelot toimitetaan asennusvalmiina, joten asentajan täytyy vain kiinnittää ne paikoilleen. Kun koteloiden käyttö huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa, voidaan koteloiden ja putkien kiinnitysjärjestelmä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

Valmiin Halltex-putkikotelon edut:

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

HALLTEX[®]
Putkikotelot

www.halltex.fi



Koko talopesula Talpetilta

Meiltä saat kaiken pesulaan ja kuivaushuoneeseen. Nyt ja tulevaisuudessa.



Pesu

Pesukoneet



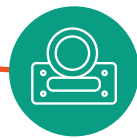
Kuivaus

Kuivausrummut
Kuivauskaapit
Kuivauskoneet
kuivaushuoneisiin



Viimeistely

Mankelit



Kalustus

Kalusteet ja varusteet
Rahastimet



Talpet

TALOPESULAT OY

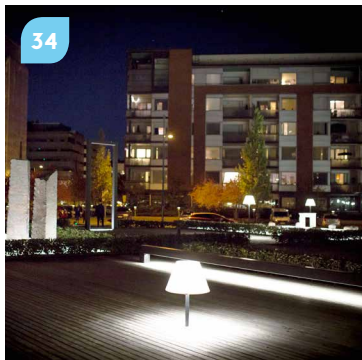
puh. 09 686 9750 • Info@talpet.fi • www.talpet.fi



14



22



34



38



40

JELASTUSTIE



50

PÄÄKIRJOITUS

3 Miten selviydymme sähköttä?

AJANKOHTA

6 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

LISÄRAKENTAMINEN

14 Vanha hevostalli muuttui asunnoiksi

22 Täydennysrakentaminen tuo mahdollisuuksia

26 Lisärakentaminen - mitä, miten ja miksi?

INFOGRAFIikka

20 Muista turvallisuus energiansäästöä

SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

30 Olisiko aika uusia sähköt?

34 Katkoihin kannattaa varautua

TURVALLISUUS

38 Lisää vastuuta palovaroittimista

40 Opasteet kuntoon

42 Korjausrakentamisen näkymät hiipuneet

DIGIRATKAISUT

46 Digitaaliset kanavat helpottavat arkea

49 Kuntotutkimus käynnisti korjaukset

KASVO

50 Parempi katsoa kuin katua

VAKIOT

27 Taloyhtiössä tuumitaan

27 Nimitysuutiset

33 Asiantuntijan kynästä

52 Kolumni

53 Pykäläviisautta

54 Lakipähkinät

55 Palveluhakemisto

58 Seuraavassa numerossa

Ajankohhta

Lue lisää: kiinteistolehti.fi



Kiinteistöliitto: Kohtuutta kiinteistöveron korotuksiin

Kiinteistövero uhkaa nousta merkittävästi ensi vuonna. Kiinteistöliitto vaatii, että korotusta kohtuullistetaan, jotta valtion toimin ei vielä entisestään lisätä asumisen ja kiinteistöjen kustannuksia. Kiinteistöliitto on jättänyt asiasta kirjelmän valtiovarainministeri **Annika Saarikolle** (kesk.).

Kiinteistöverotusta uhkaa tuntuva korotus. Viime vuonna rakennusten verotusarvon korotus oli rakennuskustannusindeksin perusteella 4,2 prosenttia. Kuluvin vuoden kesäkuussa lukema oli 9,4 prosenttia.

Jos korotus viedään rakennusten verotusarvoihin, rakennusten kiinteistövero nousee ensi vuonna vastaavalla tavalla. Koska kiinteistövero kohdistuu myös maapohjaan, kiinteistöveron kokonaismuutos on keskimäärin pienempi.

- Vuosien 2022 ja 2023 korotukset toisivat rakennuksen verotusarvoon vertailuaineistomme mukaan yhteensä noin 14 prosentin kokonaiskorotuksen ja kokonaisveroon noin 10 prosentin korotuksen, sanoo liiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Kiinteistöliitto esittää, että valtiovarainministeriön tulevassa asetuksessa rakennusten kiinteistöveron laskennassa rakennuskustannusten nousuvaikutusta kohtuullistetaan. Liiton mielestä olisi vähintäänkin siirryttävä malliin, jossa vuosittaisia muutoksia tasoitetaan muutaman vuoden kustannusnousun keskiarvon avulla.

”Kotitalouksien kannattaa nyt varautua sekä hoito- että pääomavastikkeiden nousuun.”

Juho Järvinen, Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija. HS 24.10.2022

Vakuutusmaksut nousevat ensi vuonna tuntuvasti

Taloyhtiöiden kiinteistövakuutusmaksut nousevat merkittävästi ensi vuonna, varoittaa vakuutusmeklariyritys Howden Finland. Vakuutusmaksujen korotuksiin vaikuttaa erityisesti poikkeuksellisen korkea rakennuskustannusindeksi.

Vakuutukset saattavat nousta jopa 10–20 prosenttia aiempien vuosien 5–10 prosentin sijaan, yritys arvioi.

Kiinteistövakuutusten hintojen keskimääräinen korotusprosentti ei välttämättä kerro todellisuutta yksittäisessä taloyhtiössä. Korotuksiin vaikuttaa muun muassa, millaisen yleisen linjauksen taloyhtiön oma vakuutusyhtiö tekee, millaisia kannattavuustoimenpiteitä vakuutusyhtiöt tekevät tietyntyyppisille taloyhtiöille sekä millainen on kyseisen taloyhtiön korvausmeno.

Taloyhtiön omalla vahinkohistorialla on erityisen suuri merkitys: taloyhtiöt, joille on sattunut paljon vahinkoja, saattavat saada yleiseen linjaan nähden moninkertaisia hinnankorotuksia.

Huonoin tilanne on taloyhtiöillä, joilla on ikääntyneet ja vuotavat putket, mikä kiinteistövakuutusyhtiön näkökulmasta tarkoittaa riskialtista kohdetta.

Näin varaudut sähköpulaan

- Säästämällä sähköä ehkäiset sähkökatkoja.
- Seuraa uutisia: jos sähkökatkot uhkaavat, älä käytä hissiä.
- Hanki 72 tunnin kotivara (72tuntia.fi).
- Pysy rauhallisena: varautumalla katkoista selviää hyvin.

Lue lisää
varautumisesta
sivulta 34



92 %

suomalaisista suhtautuu myönteisesti sähkönkulutuksen tasaamiseen ruuhkaheippujen ulkopuolelle. www.caruna.fi

KIRJAT



KIINTEISTÖKALENTERI 2023

Kiinteistöalalla työskentelevien ja toimivien ikioma taskukalenteri sisältää yleiskalenterin vuodelle 2023, vuosisuunniteluokat 2023-2024, nimipäivät, kansalliset juhlapyhät ja liputuspäivät sekä Suomen kartan ja välimatkataulukon. Kalenterissa on lisäksi mukana käteviä tietoiskuja taloyhtiön hallinnosta, vastuunjaosta ja kiinteistönpidosta: esimerkiksi taloyhtiön vuosikello ja minivastuunjakotaulukko.

Kiinteistömedia



NÄIN SUOMI HOMEHTUI

Aikanaan hyvän rakentamistavan mukaiset talot ovat tulleet suomalaisille kalliiksi. Tasakatot, valesokkelit ja muut arkkitehtoniset ratkaisut osoittautuivat riskirakenteiksi, joissa mikrobit viihtyvät. Kun ihmiset alkoivat saada homealoista oireita,

Suomeen syntyi pitkälinen homeongelma. Kirjoittaja **Seppo Mölsä** on perehtynyt homealoihin jo vuosien ajan. Hän tuo kirjassa esiin ongelman juurisyyt ja ratkaisuyritykset.

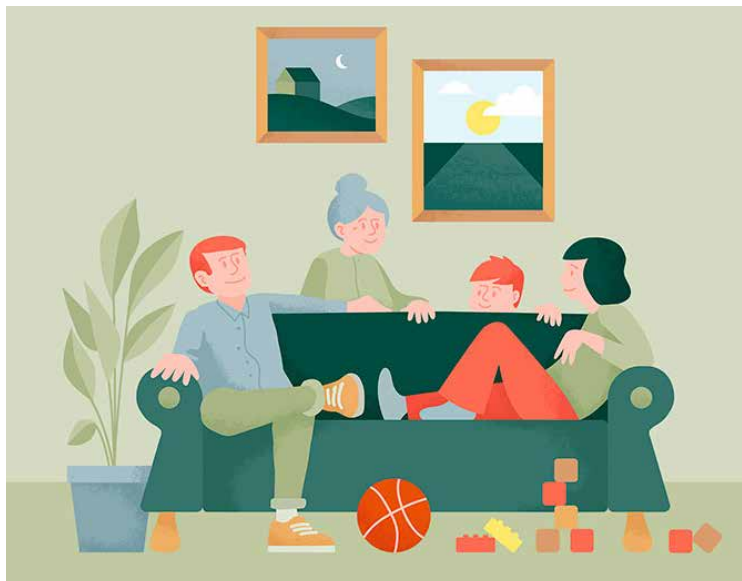
Aviador



PEHMEÄ KAUPUNKI

Pehmeä kaupunki tarjoaa ideoita kaikille kaupunkirakentamisesta kiinnostuneille. Se esittelee ratkaisuja, joilla tuotetaan asumiseen laatua, liikkumiseen sujuvuutta ja mukavuutta, kaupunkikuvaan monimuotoisuutta, julkisiin tiloihin viihtyisyyttä ja rakentamiseen kestävyyttä. Kirjoittaja **David Sim** on kuvittanut teoksensa ympäri maailmaa otetuilla toimivia kaupunkiratkaisuja esittelevillä kuvilla.

Rakennustieto



Vuokralla asuvia jo yli 1,5 miljoonaa

Vuokralla asuvien määrä ylitti 1,5 miljoonan rajan vuonna 2021, kertoo Tilastokeskus. Viime vuoden lopussa vuokra-asunnoissa asui 28 prosenttia asuntoväestöstä. Osuus on neljä prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2010. Vuodesta 2018 vuokralla asuvien määrä on kasvanut yli 100 000 hengellä.

- Vuokralla asuminen on lisääntynyt yleisesti finanssikiirisistä lähtien, sanoo yliaktuaari **Mika Ronkainen** Tilastokeskuksesta.

Nuorilla vuokralla asuminen on selvästi omistusasumista yleisempää: neljä viidestä alle 30-vuotiaiden asutokunnasta asuu vuokralla.

Ronkaisen mukaan vuokralla asuminen on lisääntynyt erityisesti nuorilla. Alle 30-vuotiaiden vuokralla asuvien asutokuntien osuus on kasvanut kymmenellä prosenttiyksiköllä kymmenessä vuodessa.

- Itsenäisesti asuvilla nuorilla vuokralla asuminen on selkeästi omistusasumista yleisempää. Kaupunkimaisissa kunnissa nuorten vuokralla asuminen on yleisempää kuin maaseudulla.

Omistusasunnoissa asuvia oli viime vuonna 3,7 miljoonaa eli 69 prosenttia asuntoväestöstä.

Uhkasakkoja puuttuvasta energiatodistuksesta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on asettanut tänä vuonna ensimmäisen kerran uhkasakkoja energiatodistuksen puuttumisesta.

Energiatodistus tarvitaan, kun rakennusta tai huoneistoa ollaan laittamassa vuokralle tai myyntiin, sillä ilmoituksessa tulee mainita rakennuksen energiatehokkuusluokka. Rakennuksen omistajalla on aina vastuu energiatodistuksen hankinnasta.

ARA valvoo energiatodistuslain noudattamista. Jos kehotuksesta ja varoituksesta huolimatta lakia ei noudateta, ARA voi asettaa uhkasakon toimenpiteen tehostamiseksi. Uhkasakon suuruus on riippuvainen rakennuksen koosta. Kerrostaloissa sakko voi olla jopa 6 000 euroa.

Tutkimustulokset

1,5 %

ennustaa Rakennusteollisuus RT kasvua korjausrakentamiseen tälle vuodelle.

Lue lisää verkosta

www.rakennusteollisuus.fi

2,0 %

ennustaa Rakennusteollisuus RT kasvua korjausrakentamiseen ensi vuodelle.

Lue lisää verkosta

www.rakennusteollisuus.fi

Taloyhtiöiden energiaosaamisessa puutteita

Taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä noin 90 prosenttia pitää rakennusten energiatehokkuuden parantamista tärkeänä, ilmenee Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoaiheisesta kyselystä.

Lähes kolme neljästä vastaajasta kokee, että oman taloyhtiön energiatehokkuudessa on parantamisen varaa. Vain noin joka viides vastaaja on sitä mieltä, että oma yhtiö on varautunut ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten lisääntyviin helteisiin, sateisuuteen ja tuulisuuteen.

- Tyypillisen taloyhtiön hallituksen edustajan päätöksentekoa ohjaavat tiukasti eurot, mutta hän on lähtökohtaisesti motivoitunut kehittämään asioita nykyistä parempaan suuntaan, kertoo Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioiden johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Hallitusten jäsenet kokevat kuitenkin, ettei heillä ja heidän edustamillaan taloyhtiöillä ole riittävästi tietoa ja osaamista energia- ja ilmastoasioista. Vain puolet kyselyn vastaajista on jokseenkin tai täysin samaa mieltä, että oman taloyhtiön isännöinnin osaaminen energiatehokkuusasioista on riittävää.

Alkukesällä tehdyssä kyselyssä noin 70 prosenttia vastaajista oli jokseenkin tai täysin samaa mieltä, että energiatehokkuuden parantamisen pitäisi olla taloudellisesti nykyistä kannattavampaa, jotta omassa taloyhtiössä ryhdyttäisiin toimenpiteisiin.

- On mahdollista, että huomattavasti suurempi joukko pitäisi energiatehokkuustoimia tämän hetken energian hinnoilla taloudellisesti kannattavina, Pylsy toteaa.

Vastaajista lähes 45 prosenttia kokee, ettei tiedä mistä ja miten energiatehokkuuden parantaminen pitäisi aloittaa tai että energia-asiat jäävät muiden pakollisten asioiden jalkoihin. 73 prosenttia kuitenkin kertoo, että taloyhtiössä on tehty viimeisen viiden vuoden aikana toimenpiteitä energian- tai vedenkäytön vähentämiseksi.

Kiinteistöliiton energia- ja ilmastokysely toteutettiin 24.5.-9.6.2022. Verkkokyselynä toteutettuun kyselyyn vastasi 2913 Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten jäsentaloyhtiöiden edustajaa.

ASUNTO OY KIVIKENNO

MINULLA ON TÄSSÄ 25 KOHDAN LISTA ASIOISTA, JOILLE TALOYHTIÖN HALLITUKSEN PITÄISI MIELESTÄNI TEHDÄ JOTAIN.



VAU! LOISTAVAA... MINÄ EHDOTAN SINUA HALLITUKSEEN SEURAAVASSA YHTIÖ-KOKOUKSESSA!



OLEN LISTANNUT MYÖS PARANNUSEHDOTUKSET JA LIITTEENÄ ON AIKATAULU-LUONNOS JA KUSTANNUUSARVIO.



SIINÄ HOMMASSA TARVITAAN MIELOUMMIN JOKU JOKA ON KIINNOSTUNUT TALON ASIOISTA.



Anna palautetta

FACEBOOKISSA:

@Suomen.Kiinteistolehti

INSTAGRAMISSA:

@suomen_kiinteistolehti

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

SÄHKÖPOSTITSE:

kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi

26 kg

kalvomuovijätettä syntyy yhden kerrostaloasunnon rakentamisessa. www.aalto.fi



Tukes varoittaa lämminvesivaraajien riskeistä

Viime vuosina Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin tietoon on tullut lämminvesivaraajille sattuneita käytön aikaisia vaaratilanteita sekä muutamia isoissa kiinteistöissä tapahtuneita räjähdysonnettomuuksia. Lämminvesivaraajat ovat myös olleet osallisena useissa rakennuspaloissa.

Vaaratilanteet ja onnettomuudet ovat usein liittyneet lämminvesivaraajien rajoitin- ja varolaitteissa sekä sähkölaitteissa esiintyneisiin vikoihin tai puutteisiin. Lisäksi varaajien syöpyminen ja korrosio ovat voineet vaikuttaa onnettomuuksien syntymiseen.

Osasyynä vaaratilanteisiin ja onnettomuuksiin ovat olleet lämminvesivaraajien ikääntyminen, käyttö- ja huolto-ohjeiden puuttuminen sekä huollon ja kunnossapidon laiminlyönti. Tukes muistuttaakin laitteiden omistajia ja käyttäjiä lämminvesivaraajien turvallisesta käytöstä.

Laitteiden asentamisessa tulee esimerkiksi noudattaa valmistajan ohjeita, ja sähköasennukset täytyy tehdä valtuutetun sähköasentajan valvonnassa. Lisätietoja turvallisuusohjeista on saatavilla osoitteesta www.tukes.fi.

Avustusrahaa tarjolla historiallisen paljon


Talvesta selviytymisen lisäksi taloyhtiön kannattaa pohtia nyt myös pidempiaikaisia ratkaisuja energiatilanteeseen. Laajemmilla energiatehokkuustoimilla ja -remonteilla lämmitys- ja sähkökuluihin voidaan saada helpotusta pitkällä aikavälillä.


Valtion avustusrahaa korjausten tekoon on ollut tänä vuonna tarjolla historiallisen paljon. Myös ensi vuonna korjaus-, energia- ja latausinfra-avustuksiin on tämän hetken tietojen mukaan käytettävissä runsaat 100 miljoonaa euroa.


Avustuksia taloyhtiöille myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Tukea myönnetään erityisesti rakennusten energiatehokkuutta ja esteettömyyttä edistäviin hankkeisiin, mutta myös esimerkiksi sisäilmaa parantaviin suunnittelu- ja korjaustoimiin.


Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto kantavat huolta siitä, että osa taloyhtiöistä putoaa kydistä. Liitot ovat ehdottaneet muun muassa valtion takauslainajärjestelmän uusimista niin, että se takaisi mahdollisuuden korjauksiin ainakin sellaisilla alueilla, joilla asutaan vielä 10-20 vuoden kuluttua.


**Lue lisää
ARAn avustuksista
sivulta 49**

 **Seuranta ja raportointi**

 **Integraatio laskutukseen**

 **Hälytykset**

 **Lämpötila**

 **Ilmankosteus**



RAKKAUDESTA VEDENMITTAUKSEEN



Suomen laajimmasta valikoimasta markkinoiden kehittyneimmät vedenmittausjärjestelmät isännöitsijän ja asukkaiden käyttöön.



010 286 2000

www.koka.fi



Joulukuu

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

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

Hallinto

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

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

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

Sisätyöt

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



Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille joulumuistio eli asukastiedote, jossa muistutetaan

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

Liputuspäivät

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



KIINTEISTÖALAN
LUOTETTAVAT
ASIAINTUNTIJAT

Isäntänä toimii:

KIINTEISTÖ-
MEDIA

ABLOY

bauer
solutions

DNA



fortum

howden

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Kiinko

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

LUMON

oras

REIM
GROUP

Safetum

talokeskus Est. 1923

Talpet
PESULAKONEET

vastuu group

VERTO



Huoltopalvelu puun palonsuojaukseen

Nordtreat tuo ensi vuonna markkinoille puun palosuojauksen huoltopalvelumallit 10 ja 30 vuodelle. Rakennuksessa käytettyjen palosuojattujen puutuotteiden huoltokäsittelystä huolehtii koulutettu kansainvälinen kumppaniverkosto.

Palosuojattujen puutuotteiden ennalta määritelty huoltoväli on tärkeä osa rakennuksen kokonaispaloturvallisuutta. Huoltopalvelun avulla kiinteistön omistajalla on varmuus palosuojattujen puutuotteiden paloturvallisuuden ylläpidosta koko rakennuksen elinkaaren ajan. Huoltopalvelumalli parantaa myös palosuojattujen puutuotteiden elinkaarikustannusten ennakkointia.

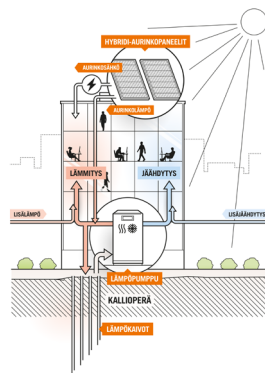
nordtreat.com

Kesän lämpö talteen kalliioon

Consti tuo markkinoille uudenlaisen Consti Optimi -monienergiajärjestelmän, jonka avulla kiinteistöjen energiankulutus voidaan sen mukaan jopa puolittaa. Järjestelmä leikkaa samalla merkittävästi hiilidioksidipäästöjä.

Järjestelmä soveltuu etenkin kaupunkialueiden ahtaille tonteille, joilla laajan lämpökaivokentän rakentaminen on mahdollista. Siinä hyödynnetään kallioon varastoitavaa energiaa, mutta tähän tarvitaan vain muutamia porakaivoja, jotka voidaan tehdä rakennuksen alle tai viereen. Järjestelmä hyödyntää myös aurinkolämpöä ja -sähköä sekä ottaa talteen kiinteistöjen hukkalämmön ja varastoi sen kallioon talven kulutusta varten.

consti.fi



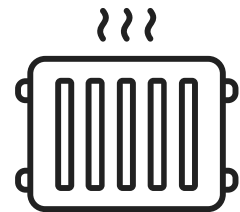
Kulutusseuranta luo pohjan säästöille

Vantaan Energia tarjoaa asiakkailleen ilmaisen palvelun kiinteistöjen lämmönkäytön kulutusseurantaan.

Palvelu luo pohjan tehokkaalle ja tavoitteelliselle energiankäytölle. Lämmön kulutuksen nykytilanteeseen perehtyminen ja kulutustottumusten tarkempi havainnointi ovat avaimet lämmön optimaaliseen käyttöön sekä säästötoimiin.

Lämmönkäytön kulutusseurantapalvelu on tarkoitettu sekä yritys- että kuluttaja-asiakkaille. Vaikkapa isännöitsijöiden on helppo seurata palvelusta eri kiinteistöjen lämmön kulutustietoja kootusti yhdestä paikasta.

raportointikansio.fi



Efektipintaa lasiseiniin

Laseihin ovat kasvattaneet suosiotaan kodin sisustuksessa. Mirror Linen uutuus raitalasi on kirkas lasi, jossa on raidallinen efektipinta. Raitalasi sopii työtiloihin, makuuhuoneeseen tai vaikkapa vaate- tai kodinhoituhuoneen oviaukkoon. Valo läpäisee kirkkaan lasin, mutta efektipinta antaa hieman yksityisyyttä.

Raitalasi on karkaistua lasia, joka kestää rasitusta tavallista lasia paremmin. Lasin pinnassa on sormiin tuntuva raidallinen kokokuva, jonka voi valita joko seinän etu- tai takapuolelle. Raitalasin ympärille on valittavissa mustat tai valkoiset kehykset.

mirrorline.fi





Läpinäkyvää asiointia ja sujuvuutta taloyhtiön arkeen

Haluatko helpotusta taloyhtiön arkeen sekä vaivatonta asiointia isännöitsijän kanssa?

Taloaseman asiakkaana saat käyttöösi verkkopalvelun, jonka avulla taloyhtiön hallinnon pyörittäminen on helppoa ja tieto kulkee läpinäkyvästi eteenpäin niin hallitukselle kuin osakkaille. Verkkopalvelu mahdollistaa muun muassa reaaliaikaisen talous- ja tilausseurannan, ennakkoäänestystyökalun yhtiökouksia varten, sauna- ja autopaikkavarauksien tekemisen sekä vikailmoitusten hallinnoinnin näppärästi yhden palvelun kautta.

Olet lämpimästi tervetullut tutustumaan Taloasemaan ja toimintatapoihimme. Kerromme mielellämme lisää siitä, miltä välittävä isännöinti näyttää ja tuntuu.

www.taloasema.fi

taloasema
Isännöintiä, jonka tunnet



Taloyhtiön nettiasiat kuntoon

**Valokuitu, jossa et ole sidottu yhteen
nettiliittymän toimittajaan**

Valitsemalla Valokuitusen saat:

- Vapauden vaihtaa nettiliittymän toimittajaa ja valita sinulle sopivat palvelut
- Nopean ja vakaan yhteyden, joka ei pätki
- Luotettavan toimituksen, rakennamme yli 85 % myyntialueistamme
- Ympäristöä säästävän yhteyden: kuitu käyttää sähköä vain tuhannesosan mobiiliverkon kulutuksesta

**Tarkista
saatavuus
ja tee tilaus**
[valokuitunen.fi/
taloyhtiot](http://valokuitunen.fi/taloyhtiot)



**VALO
KUITU
NEN**

Lisärakentaminen

Tilaa kasvavalle asukasmäärälle etsitään kaupunkirakennetta tiivistämällä.

”Kaupungissa uinuu edelleen paljon kohteita, jotka odottavat uutta elämää.”

Pauli Siponen, Avarus Arkkitehdit

Lisärakentamisen avulla taloyhtiö voi rahoittaa suuria peruskorjauksia, kuten putkiremontin tai julkisivusaneerauksen. Vaihtoehtoisia toteutustapoja lisärakentamisessa ovat rakennuksen korottaminen, laajentaminen tai rakennuksen jonkin tilan muuttaminen toiseen käyttöön. Esimerkiksi ullakko tai pohjakeros voidaan muuttaa asunnoiksi. Vanha rakennus voidaan säilyttää tai purkaa ja rakentaa tontille uudisrakennus.



➦ Punavuorelaisen taloyhtiön sisäpihan tallirakennuksessa asui hevosia 1960-luvulle asti. Talliin on rakennettu 18 asuntoa vanhaa mahdollisimman paljon säilyttäen.

Kuva: Pekka Rousi

👤 Hannu Taskisella ja Christian Wikströmillä on kokemusta vanhojen rakennusten käyttötarkoitusten muutoksista asunnoiksi. Ajurien talli oli yksi mielenkiintoisimmista alkupe-
räisten rakenteiden, tilojen ja museoviranomaisten suojelu-
vaatimusten takia.





Vanha hevostalli muuttui ASUNNOIKSI

TEKSTI: Riitta Malve-Tamminen KUVAT: Pekka Rousi

Helsinkiläisellä korttelipihalla kohtaa yllättävään näyn: entisajan ajurien hevostallin, joka on muutettu asuinkäyttöön. Yli satavuotiaan tallin henki on sisätiloissa vahvasti läsnä, vaikka asunnot ovat täysin moderneja. Vuosia kestäneestä muutosprosessista ei puutu juonenkäänteitä.

Punavuorelaisen taloyhtiön sisäpihalla kuulee edelleen hevosten kavioiden kopsetta ja vaunujen kolinaa, jos maltaa pysähtyä. Vuonna 1906 joukko ajureita rakennutti tontille jugendhenkisen kerrostalon perheilleen sekä tallin 52 hevoselle. Tänä vuonna talliin valmistui 18 modernia asuntoa.

Vielä tämän vuosituhannen alussa rapistuva ja kylmä talli oli taloyhtiölle taakka.

Viimeinen hevonen lähti tallista vuonna 1963. Talli jäi varastoksi, kunnes 2000-luvun alussa taloyhtiö halusi purkaa sen ja rakentaa tilalle uuden talon. Suunnitelma kuitenkin muuttui, kun Helsingin kaupunginmuseo suojeli tallin ja salli sen käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen.

– Jo ennen muuttoani tänne taloyhtiö oli tutkinut mahdollisuuksia, miten talli korjattaisiin asunnoiksi, kertoo 12 vuotta sitten yhtiöön muuttanut, nykyinen hallituksen jäsen ja museopedagogi **Marjatta Levanto**.

– Hallituksen puheenjohtajana oli silloin arkkitehti **Pirjo Soininen**, joka oli erikoistunut suojelemaan arkkitehtuuria. Meillä oli taloyhtiön tallityöryhmä, jossa virisi voimakas halu tallin muuttamisesta asunnoiksi kunnioittaen sen rakennettua kulttuurihistoriaa. Saimme taloyhtiön väen siihen mukaan.

Taloyhtiölle oli alusta asti selvää, ettei se ryhtyisi itse rakentamaan vaan myisi rakennusoikeuden luotettavalle rakennuttajalle.

– Taloyhtiön historiikki, jonka **Lauri Putkonen** pyynnöstämme kirjoitti, selvitti myös tallin kulttuuri- ja rakennushistoriallisen merkityksen. Seuraavaksi tiedusteltiin asukailta, mitä he toivovat tallista ja pihapiiristä, Levanto kertoo.

– Taloyhtiö päätti, että entistetään kaikki, mikä on entisöitävissä. Tallin toisessa kerroksessa sijaitsevan keskikäytävän säilyttämisestä ei tingitä. Ohjausta saimme kaupunginmuseon arkkitehdiltä **Mikko Lindqvistiltä**.

Ensimmäisten suunnitelmien teettämisen jälkeen rakennuttaja vaihtui. Uuden tarjouskilpailun voitti Helsinki Top41 Oy, joka jatkoi suunnittelua Avarrus Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Salapoliisityötä ja kirje apulaispormestarille

Matkan varrelle mahtui Levannon mukaan jännitystä, salapoliisityötä ja valtavasti neuvotteluja useiden tahojen kanssa.

– Ensin taloyhtiön piti selvittää kaikkien tal-

liosuuksien omistajat, että rakennusoikeus voidaan myydä. Erään perillisen jäljille Yhdysvaltoihin päästiin lopulta Facebookin kautta. Senkin jälkeen tarvittiin lakimiestä selvittämään tämä omistajuus.

Keskusteluja seitsemän rajanaapurin kanssa käytiin pitkään. Koko hanke oli jo pysähtyä eräiden naapurien vaatimukseen rasitesopimuksen korvauksesta. Kyse oli ikkunoista, jotka oli tehtävä umpinaiseen muuriin tonttien rajalla. Naapurit näkivät, että ikkunat häiritsevät heidän yksityisyyttään ja vaativat siitä 700 000 euron korvausta.

– Kysyimme rakennusvalvonnasta apua asian ratkaisussa, mutta saimme ainoastaan neuvon yrittää päästä sopimukseen naapurien kanssa. Vaadittu korvaus oli meille kuitenkin liian suuri.

Viimeisenä keinona taloyhtiö lähetti pormestarille ja apulaispormestarille kirjeen, jossa kerrottiin yhtiön halusta pelastaa vanha suojeltu rakennus ja että se vaikutti mahdottomalta. Muutaman päivän päästä yhtiö sai rakennusvalvonnalta tiedon, ettei rasitusso-
pimusta ikkunoiden takia sittenkään tarvita.

– Apulaispormestari oli ymmärtänyt huolestuneena ja puuttui asioiden kulkuun.

Levannon mukaan taloyhtiö ei rikastunut tallikaupasta. Enemminkin oli kyse kulttuuriteosta: talli korjattiin pieteteillä

vanhaa kunnioittaen, ja yhtiössä oltiin tyytyväisiä lopputulokseen.

Myynnistä saaduilla tuloilla pystyttiin maalamaan kerrostalon julkisivut ja teettämään pihan puolelle uudet alkuperäistä vastaavat puuikkunat. Matalaan vanhaan piharakennukseen saatiin uusi pyörävarasto, pesutupa ja yhteistila.

– Julkisivuun palautettiin alkuperäinen väri, hopeapajun lehden alapinnan vihreänharmaa, kuten asiantuntijamme **Pentti Pietarila** kuvaili. Itse ajureista meillä on enää konkreettisenä muistona muutama ajurinlakki, jotka löytyivät varastoista. Niitä varmaan käytetään taloyhtiön juhlatilaisuuksissa.

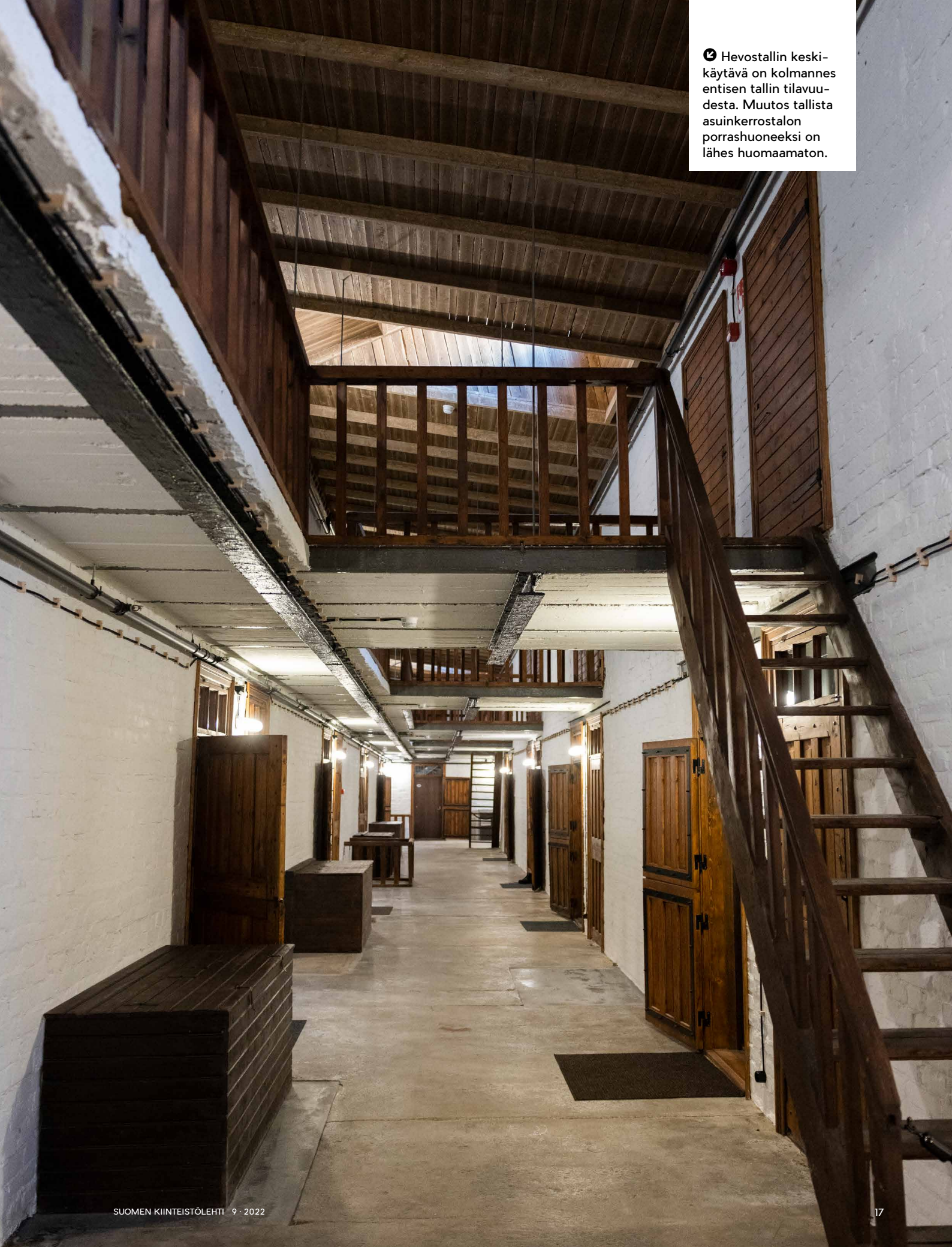
Talli pidetään tallina

Pääsuunnittelijana toiminut arkkitehti **Pauli Siponen** Avarrus Arkkitehdit Oy:stä kertoo, että suunnittelun päämääränä oli pitää talli tallina.

– Se näkyy julkisivuissa sekä toiseen kerrokseen vievissä rampeissa ja suuressa pääaulassa, jonka tilavuus on kolmannes koko rakennuksesta. Kaikki säilytettiin, mitä voitiin, Siponen kertoo.

– Kun pääaulan eli tallin keskikäytävän puukatto piti uusia, emme löytäneet riittävän karkeasti sahattuja lautoja, joissa olisi paikoin kuorta jäljellä. Mutta

🕒 Hevostallin keski-
käytävä on kolmannes
entisen tallin tilavuus-
desta. Muutos tallista
asuinkerrostalon
porrashuoneeksi on
lähes huomaamaton.





🔧 🔧 Kauralaatikot, heinähäkit, kaksiosaiset pilttuiden ovet ja yläparvi on kunnostettu, haitta-aineet poistettu ja seinät maalattu. Yläparvi on tuettu, mutta se kantaa vain rajoitetun painomäärän.

🔧 Korjauksessa ikkunoiden ja julkisivun värit palautettiin alkuperäisen punaiseksi ja vaaleanharmaaksi.

onnistuimme käsittelemään laudat rosoisiksi, mikä sopii tallin henkeen.

Ensimmäisenä löysä, jo notkahtanut runko piti jäykistää teräsbetonirakenteilla. Talli vaati ääneristyksen. Se toteutettiin uudella välipohjalla, jolle vanha välipohja toimi muottina.

Keskikäytävällä toisen ja kolmannen kerroksen välissä oleva puinen välipohja pystytettiin säilyttämään käytössä, kun se vahvistettiin teräsrakenteella niin, että välipohja roikkuu niiden varassa vesikatosta.

– Asunnot sovitettiin vanhaa kunnioittaen pilttuiden ja heinien säilytykseen käytetyn vintin paikoille. Näin kaikista tuli omanlaisia, mikä eroaa paljon nykyisistä uusista asunnoista.

Siponen kiittelee kaikkia yhteistyökumppaneita taloyhtiöstä rakennusvalvontaan ja kaupunginmuseoon innostuksesta ja hyvästä tunnelmasta, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus pelastettiin.

– Kaupungissa uinuu edelleen paljon kohteita, jotka odottavat uutta elämää. Kannustan esimerkiksi taloyhtiöitä jalostamaan yhteisiä tilojaan sellaiseen käyttöön, jota asukkaat toivovat ja joka parantaa arjen laatua. Silloin ei kannata tinkiä suunnittelusta.

Sprinkleri takaa paloturvallisuuden

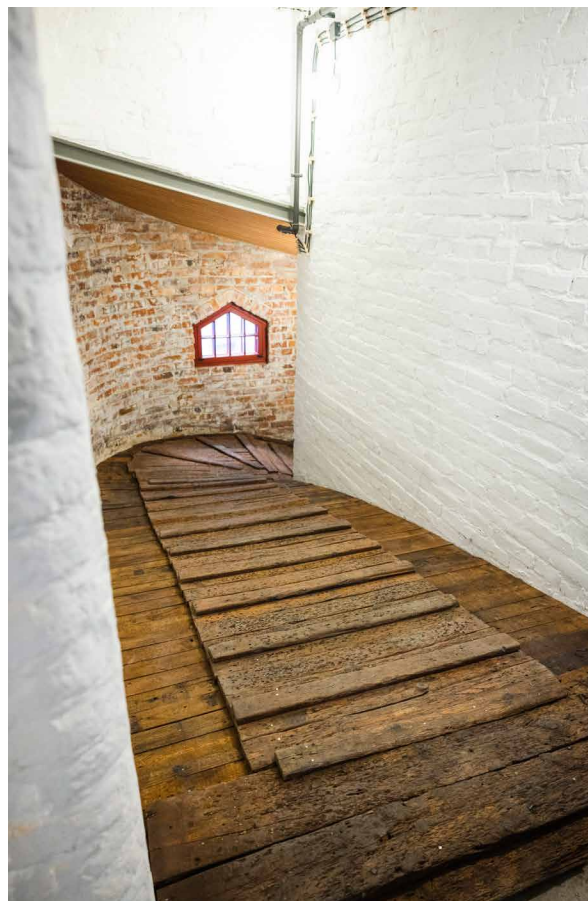
Tallin henki onnistuttiin säilyttämään. Taloyhtiön pihalla historian havina kohtaa nykyaikaisen korttelipihan istutuksineen ja pöytäryhmineen. Arkkitehti Siponen kuvailee tallin vaikutelmaa hollantilaiseksi, mikä syntyy alakerroksen asuntojen välittömästi pihalle aukeavista ulko-ovista. Ovet ovat osa ikkunaseinää, joka rakennettiin vaunuvarastojen ovien paikalle.

– Emme saaneet kaikkea toivomaamme läpi museoviranomaisten kanssa, mutta rakennuspe-
lastettiin, kertoo rakennuttajan edustaja **Christian Wikström**.

Porrasaulana toimiva korkea keskikäytävä muistuttaa häkellyttävästi puhtaaksi kuurrattua ja kalkittua tallia. Käytävällä on säilytetty suuret kauralaatikot. Pilttuiden kaksiosaisten ovien yläluukuista tervehti aikoinaan uteliaita hevosia. Nykyisin niiden takana on tavalliset asunto-ovet ovikelloineen ja lukkoineen.

Toiseen kerrokseen kuljetaan keskikäytävän kummassakin päässä sijaitsevaa loivaa ramppia pitkin. Rampeista toiseen rakennettiin portaat metallisine käsijohteineen, toinen säilytettiin entisenlaisena luis-
kana, jossa hevosten kavioiden jäljet näkyvät edelleen.

Sprinklerijärjestelmä on oikeastaan ainoa uusi tekniikka käytävällä, vaikka sekin on sijoitettu huomaamattomasti. Järjestelmä vaadittiin paloturvallisuuden takia, koska kaikista asunnoista ei ole toista poistumistietä.



➊ Tallin toinen ramppikäytävä säilytettiin alkuperäisenä puuluiskana. Hevosten oli hyvä kävellä sitä pitkin toisessa kerroksessa sijaitseviin pilttuisiin ja niistä ulos.

**Katso lisää
kuvia verkosta
kiinteistolehti.fi**

– Vanhojen puuosien irrottaminen, kunnostus tai korvaaminen uusilla, vanhan näköiseksi käsitellyillä, oli iso työ, kertoo toimitusjohtaja **Hannu Taskinen** urakoinnista vastanneesta Lakewood Oy:stä.

Taskisen mukaan koko rakennus oli romahtamispisteessä. Kuuden rajanaapurin puolelta jouduttiin kaivamaan rakennuksen perustukset jopa 3 metrin syvyyteen saakka auki, jotta voitiin vahvistaa rakenteet. Niiden kunnosta ei ollut ennakoon mitään tietoa.

Myös varsinaisen rakennuksen kantavat rakenteet jouduttiin pääosin purkamaan ja rakentamaan uusiksi pienissä paloissa, jotta rakennus pysyy pystyssä.

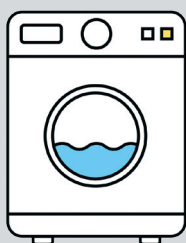
– Tämä vaati arkkitehdiltä, suunnittelijoilta ja rakentajalta valtavan määrän ylimääräistä työtä toimivien toiminta- ja työtapojen löytämiseksi. Työtä oli valtavasti enemmän verrattuna normaaleihin rakennuskohteisiin, mutta lopputuloksena on kerrassaan upea asuinrakennus ja kulttuuriteko. ☘

Muista turvallisuus

Sähkön säästäminen on tänä syksynä ajankohtaista.

Sähköä ei kuitenkaan kannata säästää paloturvallisuuden kustannuksella.

Pesukoneet ja akkujen lataaminen



- Pesukoneita ei kannata jättää valvomatta päälle tulipalo- ja vesivuotoriskin takia.
- Pesukoneille on olemassa vuotovahteja ja -hälyttimiä.
- Akkujen lataamista on syytä valvoa, sillä akkupaloa on vaikea sammuttaa.

- Lataa akut paikassa, jossa ei ole lähellä helposti syttyviä materiaaleja.
- Älä lataa poistumisreittein luona kuten eteisessä.



Valaistus ja onnettomuuksien välttäminen

- Suosi paloturvallisia led-kynttilöitä.
- Laita tavalliset kynttilät paikkoihin, joissa ei ole vaaraa kynttilän kaatumisesta tai liekin tarttumisesta helposti syttyviin materiaaleihin.
- Asettele kynttilät riittävän kauas toisistaan palamattomalle alustalle. Kynttiläpakkauksissa on ohjeet etäisyydestä.
- Liian tiheistä kynttiläasetelmista voi seurata allaspalo. Se sammutetaan tukahduttamalla.
- Ehkäise kaatumisia ja muita onnettomuuksia riittäväällä valaistuksella.
- Siivoa ylimääräiset tavarat kulkureiteiltä.



Vaihtoehtoiset lämmitystavat



- Osta lämmitys-laitte luotettavalta toimijalta ja tarkista, millaiseen tilaan se on suunniteltu.
- Jos otat käyttöön vanhan laitteen, tarkista sen kunto.

Jos laite käyttäytyy omituisesti tai pitää erikoista ääntä, vie se huoltoon.

- Kevythormit ja tunnelmatakot on suunniteltu kevyeen käyttöön. Noudata valmistajan ohjeita.
- Markkinoilla on erilaisia lämmittimiä. Jos laitetta ei ole suunniteltu sisäkäyttöön, älä käytä sitä sisällä. Noudata tarkasti valmistajan käyttö-ohjeita.
- Häikävaroitin on hyvä hankinta. Muista, että se ei korvaa palovaroitinta. Noudata asennusohjeita.

Nuohous ja tulisijan tarkistaminen

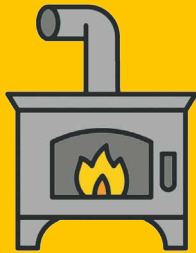
- Nuohouksella ehkäistään turhia tulipaloja.
- Asuinrakennuksissa on nuohottava vähintään vuoden välein.
- Ammattilaisen pitää tarkistaa vähintään kolme vuotta käyttämättömänä ollut tulisija ennen kuin se otetaan uudelleen käyttöön.
- Uuden tulisijan asentaminen on luvanvaraista toimintaa ja vaatii yhteydenoton rakennusvalvontaan.



energiansäästössä

Puulämmittäminen

- Asukas on itse vastuussa tulisijan käytöstä. Tarkkaile tulisijan kuntoa sekä hormin kuumuutta.
- Älä lämmitä liikaa. Se voi vaurioittaa tulisijaa tai hormia.
- Älä sulje peltejä ennen kuin hiillos on täysin sammunut.
- Poista tuhkat tulipesästä ja arinan alta palamattomaan kannelliseen astiaan ja laita paloturvalliseen paikkaan.
- Huolehdi, että tulisijan ja hormin lähellä ei ole syttyvää materiaalia.
- Polta vain kuivaa ja puhdasta puuta. Kostean puun polttaminen lisää nokea ja pikeentymistä ja voi pahimmillaan johtaa nokipaloon.
- Noudata tulisijan käyttöohjeita. Ohjeita saa myös valmistajalta, maahantuojalta tai nuohoojalta.



Polttopuiden säilyttäminen



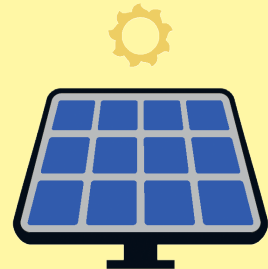
- Paras paikka säilyttää polttopuita on ilmava puuvarasto, jossa puut pysyvät kuivina.
- Turvallinen etäisyys polttopuiden säilytykselle on kahdeksan

metriä asuinrakennuksesta.

- Pelastuslain mukaan helposti syttyvää materiaalia ei saa säilyttää ullakolla, kellarissa, rakennuksen alla tai sen välittömässä läheisyydessä.

Aurinkopaneelit

- Kutsu ammattilainen asentamaan.
- Tutustu paneelien käyttöohjeisiin.
- Tarkkaile aurinkopaneelien kuntoa säännöllisesti.
- Tarkasta paneelien kunto erityisesti myrskyn jälkeen.
- Jos vaikuttaa siltä, että laitteisto on vaurioitunut, ota yhteyttä järjestelmän toimittajaan.



Paloturvallisuuden perusteet haltuun

- Testaa palovaroittimen toiminta säännöllisesti painamalla testinappia.
- Palovaroitin on uusittava noin 5-10 vuoden välein.
- Kotona tulisi olla alkusammutusväline kuten sammutuspeite ja käsisammutin.
- Pohdi palovaroittimien riittävää määrää: varoitin on hyvä olla joka makuuhuoneessa ja eteisessä.
- Akkupalo ei sammu kodin alkusammutusvälineillä. Silloin on paras poistua myrkyllisen savun luota ja soittaa hätänumeroon 112.



112
SUOMI



Lähteet: Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö, Nuohousalan Keskusliitto sekä pelastuslaitosten turvallisuusviestinnän ja palontutinnan asiantuntijaverkostot

🗣 Pekka Salmisen ja Christopher Aapron mielestä purkava täydennysrakentaminen on taloyhtiölle mahdollisuus, mutta suunnittelulle on varattava riittävästi aikaa.



Täydennys- rakentaminen tuo MAHDOLLISUUKSIA

TEKSTI: Eeva Vänskä KUVAT: Pekka Rousi

Monella vanhalla taloyhtiöllä on mieluisana perintönä suuri piha-alue. Varsinkin kasvukeskuksissa rakennettavaa maata kaivataan, jolloin taloyhtiöille tarjoutuu mahdollisuus tonttikauppoihin.

Helsingin Oulunkylässä Kivipadontie 6:n tontille nousee uusi kaksitasoinen pysäköintitila. Viereen rakentuu kaksi pistetaloa taloyhtiön myymälle tontin osalle.

Suurin piirtein pistetalojen väliin sijoittuvalta maapalalta on purettu ennen uusia rakennustöitä vanha liikerakennus. Se oli alun perin rakennettu kaupaksi, mutta varsinainen päivittäistavarakauppa toimi tiloissa vain lyhyen aikaa.

Ennen purkua liiketilat omisti sähkötukku, joka oli myös purkamisen kannalla, sillä tila olisi vaatinut mittavan peruskorjauksen.

Isännöitsijä **Pekka Salminen** on toiminut seitsemän vuoden ajan taloyhtiön tukena.

– Kaupunki tarjosi jo 15 vuotta sitten mahdollisuutta kaavamuutokseen, mutta asia ei vielä ollut ajankohtainen taloyhtiön kannalta ennen kuin vuonna

2019. Silloin tehtiin hankesuunnitelma putki- ja julkisivuremontista, kaavamuutoshakemus sekä valittiin neljästä ehdokkaasta rakennuttajaksi Hartela, Salminen kertoo.

Toteutussuunnitelma valmistui vuotta myöhemmin. Kivipadontie 6 sai lainvoimaisen kaavamuutoksen vuonna 2021, ja rakentaminen alkoi kesällä 2022.

Remontit edessä

Taloyhtiön kiinteistöt on rakennettu vuonna 1971, ja tiedossa oli sekä linjasaneeraus että julkisivuremontti. Kahden ison korjausurakan toteuttaminen samanaikaisesti olisi tarkoittanut osakkaille huomattavaa maksurasitusta.

Jotta remonteista ei aiheutuisi kohtuuttoman suuria kuluja osakkaille, päädyttiin lisärahoituksen hankkimiseen tontti pilkkomalla. Putkiremontti tehtiin perinteisesti ja koko tekniikka uusittiin.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Christopher Aapro** on toiminut pestissään vuodesta 2016 lähtien.

– Jo silloin oli tiedossa, että taloyhtiössä on tehtävä mittavat remontit. Onneksi saimme hyvän isännöitsijän, joka oli heti mukana ja ryhtyi ohjaamaan projekteja.

Lopulta tontin lohkominen ja raha ratkaisivat suurten remonttien edessä. Kaavamuutos oli taloyhtiön kannalta edullinen sikäläkin, että noin 3 600 asuinnettä käsittävä yhtiö sai lisärakennusoikeutta 150 neliön edestä.

Entiset kerhotilat muunnettiin kolmeksi asuinhuoneistoksi ensimerkintäoikeudella. Silloin ensimmäisten osakkaiden ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Samalla taloyhtiö saa lisää vastikkeen maksajia.

Purkavan täydennysrakentamisen ja lisärakenta-

misen ansiosta taloyhtiön viiden miljoonan euron budjetti on riittänyt remontteihin.

– Tontin lohkomisesta saadulla rahalla on katettu 50–60 prosenttia putkiremontin hinnasta. Julkisivuremontti taas saadaan melkein hoidettua lisärakenta-

misoikeuden mahdollisuuksilla kolmella uudella osakkeella, joista jo kaksi on myyty, Aapro kuvaa.

Hän sanoo, että asioiden valmistelu sekä vieminen yhtiökokouk-

seen päätettäväksi sujui selkeästi.

– Hallituksen virallisten kokousten lisäksi olemme pitäneet jatkuvasti yhteyttä toisiimme viimeisten neljän vuoden ajan. Kukaan taloyhtiössä ei ole kyseenalaistanut remontteja. Lisärakentamisesta on tullut kyselyjä, muun muassa maiseman peittymisestä.

Tontin lohkomisella on katettu 50–60 prosenttia putkiremontin hinnasta.



📍 As Oy Kivipadontie 6:ssa tontinlohkomisella ja lisärakennusoikeudella rahoitettiin taloyhtiön isoja korjaushankkeita, kuten julkisivuremonttia.

📍 Tontista lohkottiin neljäsosa, jolle nousee kaksi uutta asuintaloa.



📍 Uudet asuintalot valmistuvat vuoden 2023 lopussa.




Kivivalli, Kivipato

Tähän rakentuu uusia koteja ja autohalli

Rakennuttaja: Hartela Etelä-Suomi Oy, Ilmalantori 1, 00240 Helsinki, puh. 010 561 3000
Päsurakoitsija: Hartela Etelä-Suomi Oy
Vastaava työnjohtaja: Jari Hakkarainen, Vaihde 010 561 3000
Pääsuunnittelija: ARKKITEHDIT SIVULA & SIVULA OY
Rakennesuunnittelija: EJT-Rakennusinsinöörit Oy
LVI-suunnittelija: Sitowise Group Oy
Sähkösuunnittelija: Sähkösuunnittelu Kortemaa Oy
Työmaan aikataulu: 7/2022-12/2023
Rakennuslupa: 28-0909-22-A Kivivalli ja Kivipato, 28-1141-22-A Autohalli

Jutuntekohetkellä linjasaneeraus on saatu päätökseen viimeisiä puutekorjauksia lukuun ottamatta. Julkisivuremontti on käynnissä, ja kahta rakennusta peittää huppu. E-, F- ja G-rappujen talon julkisivu korjataan vuoden 2023 puolella.

Lakiapu oli tarpeen

Aivan yksinkertaista purkava täydennysrakentaminen ei ole ollut. Taloyhtiön yhtiöjärjestystä on jouduttu muuttamaan kahdesti. Ensimmäisen kerran sitä muutettiin, kun taloyhtiö oli ostanut purettavan kauppa-liikkeen osakekannan, joka mitätöitiin, jotta tontti voitiin myydä rakennusliikkeelle.

Toisen kerran yhtiöjärjestystä muutettiin, kun käy-tettiin lisärakentamisoikeutta.

– Taloyhtiö käytti kaupanteossa ja yhtiöjärjestyksen muuttamisessa apuna juristia. On tärkeää, että hallituksella on käytössä tukiverkosto, josta löytyy avuksi sopiva asiantuntija, Salminen sanoo.

Kivipadontiellä sekä ostettiin osakkeita että kuoletettiin niitä, tehtiin maankäytösopimuksia kaupungin kanssa sekä tonttikauppaa rakennusliikkeen kanssa. Matkassa on ollut monta mutkaa ennen rakentamisvaiheeseen etenemistä.

– Kyllä purkavaan täydennysrakentamiseen silti uskaltaa lähteä mukaan. Kyse on mahdollisuudesta: vaikka tontilla ei olisikaan tiensä päässä olevaa liike-rakennusta, voi siellä olla jotain muuta ja tilaa.

Pekka Salminen suosittelee riittävän pitkää suunnittelu-aikaa.

– Kolme tai neljä vuotta voi tuntua pitkältä, mutta aikaa tarvitaan. Kannattaa kartoittaa asioita mahdollisimman tarkoin ennen kuin ryhtyy hankkeisiin.

Maali hämöttää

Christopher Aapro sanoo, että asiantuntevan lakiasiantuntijamiston käyttö on ollut tärkeää tontin myymisen koukeroissa.

– Hyvä isännöitsijä on myös kullannarvoinen. Lisäksi omalla kohdallani auttoi se, että aiempi työ mahdollisti ajan käyttämisen myös taloyhtiöasioiden hoitamiseen.

Entä itse tontti, jäikö sitä riittävästi jäljelle?

– Tontin koko oli 8 889 neliometriä. Siitä myytiin 25 prosenttia, eli jäljelle jäi 6 638 neliötä. Mielestäni pihaa jäi riittävästi.

Samalla vanha parkkipaikka, joka olisi joka tapauksessa pitänyt korjata, korvataan uusilla parkkitiloilla.

Aapro kertoo, että kaiken pitäisi olla valmista tammikuussa 2024.

– Taloyhtiö voi silloin alkaa talviunille. Teimme maa-lämpövarauksen 50 vuodeksi, joten voi olla, että jossain vaiheessa mietitään energiaratkaisuun muutosta.

– Sanoisin vielä vinkiksi, että jos taloyhtiöllä on väljyyttä tontilla ja tarvetta remontin rahoitukselle, voi tontin lohkominen olla hyvä vaihtoehto. Tietysti tarpeen ja rakentamisen kysynnän pitää kohdata, jotta alkaa tapahtua.

Projektissa tarvitaan sekä aikaa että halua, mutta jos lähtee selvittämään vaihtoehtoja, menettää korkeintaan omaa aikaansa. 📍



KUKA?

JAAKKO DUNDER
asianajaja, kiinteistöjuridiikan
asiantuntija
Asianajotoimisto Facta Oy

Lisärakentaminen – mitä, miten ja miksi?

Lisärakentamisessa olemassa olevaa rakennusta laajennetaan, korotetaan tai tontille rakennetaan täysin uusi rakennus puretun tilalle. Usein lisärakentaminen toteutetaan rakentamalla yksi tai kaksi uutta kerrosta vanhan rakennuksen päälle.

O nnistunut lisärakentaminen vaatii huolellista suunnittelua ja eri vaihtoehtojen kartoittamista. Kattava valmistautuminen yhteistyössä osaavien neuvonantajien kanssa tuo merkittävää taloudellista hyötyä taloyhtiölle ja auttaa välttämään monia ongelmatilanteita pitkän projektin aikana.

Lisärakentamisen avulla taloyhtiö voi rahoittaa suuria peruskorjauksia, kuten putkiremontin tai julkisivusaneerauksen. Lisärakentamishankkeen kannattavuus on riippuvainen projektin koosta – pienissä projekteissa kiinteät kulut saattavat viedä merkittävän osan hyödyistä. Kannattavuuteen vaikuttaa muun muassa asuntojen kysyntä alueella sekä rakennusoikeuden määrä. Lisärakentaminen on myös keino nostaa olemassa olevien asuntojen arvoa sekä parantaa kiinteistön ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta.

Taloyhtiö käynnistää lisärakentamishankkeen usein neuvonantajien avulla. Lisärakentaminen edellyttää laajaa osaamista niin juridiikan kuin rakennustekniikan alalta. Yhtiön olisikin hyvä ottaa jo suunnitteluvaiheessa mukaan ulkopuolista asiantuntemusta.

Hankkeen aluksi taloyhtiön tulee selvittää, mitä kaavoituksellisia kysymyksiä on otettava huomioon ja mikä on kaupungin tai kunnan suhtautuminen lisärakentamiseen. Lisärakentamishanke etenee normaalisti rakennusyhtiöiden kilpailutuksella. Sopivan tarjouksen löydyttyä taloyhtiö ja rakentaja laativat esisopimuksen, jolla sovitaan hankkeen raamit.

Yhtiökokous päättää lisärakentamisesta. Myös rakennusyhtiön valinta ja sopimusehdoista päättäminen kuuluvat yhtiökokoukselle. Lisäksi yhtiökokouksella on mahdollisuus vaikuttaa huoneistojakoon ja rakennuksen ulkonäköön sekä siihen, millainen rakennus tai lisäosa rakennetaan.

Lisärakentaminen vaatii myös yhtiöjärjestysmuutoksia, joista päätetään yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate saattaa edellyttää, että lisärakentamispäätökselle on yksittäisten osakkeenomistajien nimenomaiset suostumukset.

Lisärakentamispäätöksen jälkeen voidaan laittaa vireille asemakaavan muutoshakemus tai poikkeuslupahakemus. Usein taloyhtiö sopii rakennusyhtiön kanssa tehtävänjaosta siten, että rakennusyhtiö laatii tarvittavat hakemukset ja luvat taloyhtiön puolesta. Kun kaava on vahvistettu, osapuolten välillä sovitaan hankkeen lopullisista ehdoista ennen rakentamisen aloittamista.

Lisärakentaminen on pitkä hanke, jossa vierähtää usein vuosia ennen kuin asunnot ovat myytävissä. Vaikka taloyhtiöllä ei olisi tällä erää tarvetta lisärakentamisesta saataville varoille, alustavaa selvitystyötä kannattaa tehdä jo ennakkoon. Taloyhtiön on hyvä selvittää oman alueen suhtautuminen lisärakentamiseen sekä pohtia, millaisia mahdollisia toteuttamisvaihtoehtoja tulevaisuuden menojen kattamiseksi voisi olla. Lisärakentamisen taloudellinen hyöty taloyhtiölle on usein satoja tuhansia tai jopa yli miljoona euroa. ☺



Taloyhtiössä tuumitaan

Digiä vai ei – voinko vielä valita?

Viime vuosien aikana on tehty suuria digiloikkia niin henkilötasolla kuin taloyhtiömaailmassakin. Mutta ymmärtävätkö asukkaat, mitä digitalisaatio tarkoittaa, ja toimitaanko kaikkialla sen lainalaisuuksien mukaan?

TEKSTI: Marika Sipilä

Digillä ohjataan taloyhtiössä jo lukuisia toimintoja, kuten lukitusta, valaistusta, asiakirjojen säilytystä/välitystä, kokouksia, erilaisia sähköisiä kalentereita. Meitä ympäröivässä ilmassa pyörii mitä moninaisimpia radioaaltoja välittämässä tietoa nopeasti paikasta toiseen. On myös eräänlainen imagokysymys, kuinka paljon eri toimintoja voidaan hoitaa digitaalisesti. Olemmeko kehityksen harjalla vai pohjalla?

Digi on tullut elämäämme, niin diginatiiveille kuin digiseniillekin. Lukuisien käytännön hyötyjen ohella tuo digitaalisuus mukanaan myös riskejä. Ensimmäisenä tulee mieleen kaikki se tieto, mitä meistä on tallennettu vaikkapa isännöitsijätoimiston sähköisiin rekistereihin, sekä mitä asiakirjoja ja henkilötietoja olemme käsitelleet erilaisilla palvelimilla. Kuka nämä tiedot omistaa? Miten voin tietää, päätyvätkö tiedot väärin käsiin?

Kun kaikki toiminnot tehdään digitaalisesti, asiat kyllä nopeutuvat, mutta riskinä on myös ihmisten kasvava etäännyminen toisistaan. Digiloikasta erakoksi -ohjelma saattaa olla seuraavan vuosikymmenen tosi-tv:tä.

On muistettava, että kaikki eivät pysty ottamaan yhtä suuria loikkia, mutta samoihin palveluihin pitäisi olla mahdollisuus. Esimerkiksi ikäihmisten tai toimintarajoitteisten digiteknologian käytön rajotukset voivat johtua pikemminkin taidonpuutteista kuin periaatteellisesta haluttomuudesta.

Tässä digitalisaation eräänlaisessa ylimenokaudessa, jossa ilmoitustauluille vielä kiinnitetään tiedotteita ja pesutupavuoroja merkataan kynällä listaan, on mietittävä, miten kaikki asukkaat selviävät tästä eteenpäin. Ei ole itseisarvo olla kehitysaallon harjalla muiden kustannuksella, mutta ei myöskään voi jäädä pelonsekaisin tuntein odottamaan viimeistä tilaisuutta ottaa digiloikka.

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

Nimitykset

Asemblin Oy



LVI-rakennusmestari **Otto Juutinen** on nimitetty 13.6.2022 alkaen Helsingin toimipisteen talotekniikkaurakointiin LV-projektipäälliköksi.



Työtekniikko **Harri Rantalainen** on nimitetty 4.7.2022 alkaen Tampereen Teknisiin Palveluihin LVI-asennuspäälliköksi.



Sähkö- ja automaatioinsinööri **Juha Laine** on nimitetty 1.8.2022 alkaen Turun toimipisteen talotekniikka-urakointiin projektipäälliköksi.



AMK-insinööri **Jussi Kitusuo** on nimitetty 8.8.2022 alkaen Helsingin toimipisteen talotekniikka-urakointiin sähkön päälliköksi.

A-Insinöörit Oy



Toimitusjohtajaksi on nimitetty DI, KTK **Kari Kauniskangas** 1.1.2023 alkaen nykyisen toimitusjohtajan Jyrki Keinäsen siirtyessä yhtiössä uusiin tehtäviin.



Tekniikan tohtori, DI **Antti Tuomela** on nimitetty hankekehittämisen palveluyksikön yksikönjohtajaksi 20.9.2022 alkaen.

Ins. AMK **Antti Alvoittu** on nimitetty A-Insinöörit-konsernin asiakkuus- ja myyntijohtajaksi 1.1.2023 alkaen.

Consti Korjausrakentaminen Oy



Jussi Hietala on nimitetty Julkiset-toimialan laskentapäälliköksi 1.9.2022.



Antti Kärki on nimitetty työpäälliköksi Yritykset-toimialan pääkaupunkiseudun Palvelu-urakointi-yksikössä 20.9.2022.

Taloyhtiö säästi kaukolämmössä liki 20 % älylämmityksen avulla

Espoolainen kerrostaloyhtiö tavoitteli pienempää energiankulutusta tinkimättä kuitenkaan asumismukavuudesta. DNA:n älylämmityspalvelu Wattisen avulla yhtiö vähensi kulutusta lähes 20 % ja energiayhtiön kuukausittainen tehomaksukin laski.

Säästöt ylittivät odotukset

As Oy Espoon Tuulenvireessä Wattisen käyttöönotto ylitti odotukset. Ensimmäisen vuoden jälkeen numerot kertoivat ilahduttavasti yli 18 prosentin säästöistä vuodentakaiseen kulutukseen verrattuna.

“Teimme laskelmia saavutettavista säästöistä ja tulimme siihen tulokseen, että pääsisimme lähtö- ja kuukausikutannuksien osalta omillemme noin 3–4 vuodessa. Tämä laskettiin 10 prosentin säästöjen mukaan, joten suuremmalla säästöllä voimme päästä tavoitteeseen vieläkin nopeammin. Wattisen valintaan vaikutti myös ominaisuus, jota muista vastaavista järjestelmistä ei löytynyt. Huoneiston lämpötilan pystyy pudottamaan käytännössä yhdellä napin painalluksella huoneiston jäädessä pidemmäksi aikaa tyhjäksi”, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Jari Snellman.

Kaukolämmön tehomaksu aleni kulutuksen laskiessa

Valtaosa Wattisen järjestelmän tuomista säästöistä syntyy lämmityksen jatkuvasta mittauksesta ja optimoinnista. Kaukolämpölaskusta kuitenkin jopa 25 % tulee maksimi- lämmitystehon mukaan määritettävästä tehomaksusta.

Energiayhtiö pudotti As Oy Espoon Tuulenvireen tehomaksua kokonaiskulutuksen laskettua. Jatkossa säästöjä voi tulla lisääkin, kun Wattisella eriaikaistetaan tilojen lämmittämisen ja käyttöveden lämmittämisen kulutuspiikkejä automaattisesti.

Asukkaat aktiivisesti mukana

Asukkaat voivat säätää lämmitystä perinteisesti termos- taattia pyörittämällä, mutta myös hyödyntämällä Wattisen mobiilisovellusta omiin säätöihin ja ajastuksiin. Yli 60 % asukkaista on jo hyödyntänyt mahdollisuutta lämpötilojen huoneistokohtaiseen säätämiseen ajastamalla matalampi lämpötila esimerkiksi yö- ja poissaoloaikoihin.

Yksilöllisyys toteutuu DNA:n palveluissa taloyhtiöille

Wattinen on DNA:n vastaus lämmityksen kustannusten hillintään, mutta samalla asukkaiden omien mieltymysten mukaisten olosuhteiden luomiseen. Vastaavasti DNA Taloyhtiönetti tarjoaa jokaiselle jotakin, sillä kukaan asukas ei ole samanlainen.

Lisätietoja älylämmityksestä wattinen.fi

DNA Netti taloyhtiöille

DNA Netti taloyhtiösopimuksella tuo kaikille asukkaille vuokraan tai vastikkeeseen kuuluvan nettiyhteyden perusnopeudella. Lisää vauhtia kaipaavat voivat nostaa nopeutta edullisesti vaikka gigaan asti taloyhtiöasiakkaan erityishinnoin. DNA taloyhtiösopimuksesta hyötyvät kaikki, sinkuista suurperheisiin, sillä asukkaat maksavat vain siitä mitä tarvitsevat.

Lue lisää taloyhtiönetistä: dna.fi/taloyhtiot

Wattinen

Palvelun omistaa **DNA**



Sähköjärjestelmät

Sähkön hinta ja riittävyys herättävät huolta.

Vanhoissa kiinteistöissä saattaa olla sähköasennuksia, jotka eivät kaikilta osin vastaa uusien asennusten sähköturvallisuuksivaatimuksia. Vanhoja asennuksia ei kuitenkaan tarvitse ryhtyä muuttamaan, jos ne ovat ehjiä, täyttävät asennusajan-kohdan määräykset eikä asennusolosuhteisiin ja -ympäristöön ole tullut muutoksia.

”Jokainen meistä pystyy vähentämään sähköpulan riskiä säästämällä sähköä.”

Kati Takala, Energiateollisuus ry

⚡ Polttoaineista voi tulla pulaa, ja vikaantumiset tuotantolaitoksissa ja energiainfrastrukturissa ovat mahdollisia.

Kuva: Fingrid Oyj



⚡ Sähköjärjestelmän uudistamisen hinnasta on vaikea antaa yleispätevää arviota.

Olisiko aika **UUSIA SÄHKÖT?**

TEKSTI: Pekka Karppinen **KUVA:** Pixabay

Taloyhtiön sähköjärjestelmä on syytä saneerata, jos se on todettu turvallisuudeltaan puutteelliseksi tai kapasiteetiltaan riittämättömäksi nykypäivän tarpeisiin.

Kerrostalon sähköverkko koostuu pääkeskuksesta, monimittarikeskuksesta, asuntojen ryhmäkeskuksista ja sähköasennuksista sekä yhteisten tilojen sähkölaitteistoista. Koko komeus kytketään liittymisjohdolla paikallisen sähköverkon haltijan jakeluverkkoon.

Kiinteistön sähköjohdoille lasketaan yleensä samanpituinen elinkaari kuin vesi- ja viemäriputkilkin eli keskimäärin 30–50 vuotta. Vanhoja johdotuksia ei kuitenkaan ole aina välttämätöntä uusia, huomauttaa tekninen asiantuntija **Henrik Rousku** Sähköinfo Oy:stä, Sähkö- ja teleurakoitsijaliiton omistamasta koulutus- ja kustannusyhtiöstä.

– Järjestelmä saattaa olla vielä täysin turvallinen käyttäjä, mutta se ei vain enää vastaa kaikilta osin nykyajan vaatimuksia.

Sähkötarkastuksia saatetaan tyrkyttää vilpillisilläkin argumenteilla. Alan valvova viranomainen, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, on hiljattain muistuttanut, ettei vanhoja sähkölaitteistoja ja -asennuksia tarvitse uusida, jos ne ovat kunnossa.

Korjaustarpeesta kieliviä oireita ovat esimerkiksi välkkyvät valot, sirisevät äänet, palaneen käry ja kuumalta tuntuva pistotulppa. Ennen 1950-lukua rakennetuissa taloissa saattaa seinien sisällä olevissa putkituksissa kulkea kangaspäällysteisiä sähköjohtoja, joiden uusiminen on järkevää turvallisuussyistä.

Vanhoissa asennuksissa asuntoihin ei ehkä tule erillistä suojamaadoitusjohtoa, mikä heikentää erityisesti

keittiön ja kylpyhuoneen sähköturvallisuutta. Ajan myötä eristeet hapertuvat ja liitokset voivat löystyä. Vaurioituneen liitoksen kipinäointi muodostaa pahimmillaan paloturvallisuusriskin.

Sähköturvallisuusmääräyksetkin ovat nykypäivänä tiukempia kuin vaikkapa 1970-luvulla. Maadoittamattomat pistorasiat ovat jäämässä tykkäänään pois, ja kaikki uudet asennukset varustetaan lähtökohtaisesti vikavirtasuojauksella.

Kapasiteetti koetuksella

Suomalaisten sähkönkulutus ja sähkölaitteiden määrä ovat kasvaneet huimasti, eikä vanhoja sähköverkkoja ole yleensä suunniteltu kestämaan nykyisenkaltaista kuormitusta.

– Riittämätön kapasiteetti ilmenee usein siten, että huoneiston sulakkeita palaa, kun esimerkiksi liesi sekä astian- ja pyykinpesukone ovat yhtä aikaa päällä, Rousku konkretisoi.

Pistorasioiden niukkuutta joudutaan paikkaamaan jatkojohtoilla. Se ei edistä turvallisuutta varsinkaan silloin, kun sähkö tulee maadoittamattomasta rasiasta.

Sähkönkulutusta voidaan vähentää muun muassa valaistuksen ohjausautomaatiikalla ja läsnäolokytimillä sekä laitteiden aikaohjauksella. Uudet sähkölaitteet ovat huomattavasti energiatehokkaampia kuin vanhat.

Taloyhtiön sähköverkon saneeraustarve selviää tutkimalla. Remontin tarpeen selvittämisen voi aloittaa ottamalla yhteyttä sähkösuunnittelijaan tai -urakoitsijaan, joka arvioi ensin järjestelmän kunnan silmämääräisesti ja antaa sen jälkeen alustavan

arvion tarvittavista toimenpiteistä.

Korjaushankkeeseen ryhtyminen edellyttää kuitenkin perusteellisempaa kuntotutkimusta.

– Jos selkeästi nähdään, että sähköjärjestelmän kokonaisvaltainen uusimistarve on olemassa, lähtisin liikkeelle hankesuunnittelulla, koska sen kautta on löydettävissä paras mahdollinen ratkaisu omalle taloyhtiölle, suosittelee johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Suomen Kiinteistöliitosta.

Hankesuunnitteluvaiheessa määritellään korjaushankkeen tavoitteet ja laajuus sekä vertaillaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja ja niiden kustannuksia. Lisäksi on tärkeää kysyä, millaisia odotuksia ja tar-

peita osakkailla on – nyt ja tulevaisuudessa. Monessa yhtiössä mietitään esimerkiksi parhaillaan, miten varaudutaan sähköautojen lataustarpeen lisääntymiseen.

Etukäteen kannattaisi käydä keskustelua myös siitä, miten remontinaikaisia asumishaittoja voitaisiin lieventää ja miltä asunnoissa näyttää remontin jälkeen. Jos esimerkiksi kaapeloinneissa käytetään johtourilla varustettuja listoja, johtoja ei tarvitse upottaa seinän sisään, ja lopputulos miellyttää silmää vielä vuosienkin päästä.

Putkiremontin pariin

Hyvä hetki sähköjärjestelmän päivittämiseen on perinteisen putkiremontin yhteydessä, koska rakenteita joudutaan muutenkin avaamaan ja tekemään läpivientejä.

– Silloin pystytään tekemään rakennusteknisiä töitä niin sanotusti samoilla pölyillä, ja sähköt saa toteutettua hieman kustannustehokkaammin kuin erillisenä hankkeena, Pylsy perustelee.

Sähkö- ja linjasaneerauksen yhdistämisestä on iloa, kun jokaisen rappukäytävän kellarissa sijaitsesta nousukeskuksesta tuodaan sähkökaapeleita asuntojen ryhmäkeskuksiin. Sähköjohtot on usein edullisinta kuljettaa samoja reittejä pitkin kuin vesi- ja viemäriputketkin.

– Putkiremontin yhteydessä voidaan sähkönou-sujen ohella uusia talon pää- ja mittarikeskus sekä asuntokohtaiset ryhmäkeskukset. Samalla onnistuu suojajohtimien ja vikavirtasuojauksen asentaminen keittiöihin ja kylpyhuoneisiin, Sähköinfon Rousku täydentää.

Vanhassakin sähköjärjestelmässä saattaa olla hyödynnettäviä osia. Johtoja ei ehkä tarvitsekaan vaihtaa, vaan selvittää pienillä lisäyksillä. Ja vaikka johtot eivät olisikaan enää käyttökelpoisia, vanhat asennusputket monesti ovat.

Tietoliikenneyhteydet kannattaa saattaa ajan tasalle sähköverkon kanssa.



2 Vasemmalla maadoittamaton ja oikealla maadoitettu pistorasia.

Kiinteistön tietoliikennetyhteys eli tele- ja antennikaapelit kannattaa saattaa ajan tasalle sähköverkon kanssa. Taloyhtiölaajakaista on usein kätevä ja kustannustehokas tapa tuoda nopea nettiyhteys kaikkiin asuntoihin. Tarvittavat valokaapelitkin on helppo vetää putkiremontin yhteydessä.

Kun sähköjen uusiminen liitetään linjasaneerauk-

seen, ei ehkä tule ylimääräistä asumishaittaakaan, koska putkiremontin alta on lähdettävä joka tapauksessa joksikin aikaa pois.

Jos talon sähköjärjestelmä saneerataan erillisenä hankkeena, esimerkiksi läpivientien teosta aiheutuu melua ja pölyä. Ryhmäkeskuksen asentamisen ja kaapelointien vetämisen ajaksi asunnosta on katkaistava sähköt, ja pääkeskuksessa tehtävät muutostyöt heijastuvat hetkellisinä sähkökatkoina koko kiinteistöön. Remontin aikaista asumista voidaan helpottaa järjestämällä erillinen sähkönsyöttö työmaan ajaksi.

Sähköjärjestelmän uudistamisen hinnasta on mahdotonta antaa yleispätevää arviota, koska jokainen kiinteistö on teknisiltä lähtökohdiltaan erilainen ja ihmisten tarpeet ja odotukset vaihtelevat. Toteutettujen projektien kokonaiskustannuksia voi tiedustella toisilta taloyhtiöiltä. ☺

Hinnasta on mahdotonta antaa yleispätevää arviota.

HallitusPLUS

Huolenpitoa hallituksesta

- ▶ HallitusPLUS korottaa taloyhtiön hallinnonvastuuvakuutuksen vakuutusmäärää 400.000 eurolla, kun vahinko on kiinteistövakuutuksesta korvattava.
- ▶ HallitusPLUS laajentaa taloyhtiön hallituksen vakuutusturvaa merkittävästi, sillä se korvaa myös esine- ja henkilövahinkojen rajaamis-, neuvonta- ja puolustautumiskustannuksia.

Howdenin HallitusPLUS-turvan sisältö on markkinoiden laajin!

Lue lisää tuotteestamme: howdenfinland.fi/hallitusplus



KUKA?

JULIA SJÖSTRÖM
oikeusnotaari, Legal Trainee
Lexia Asianajotoimisto Oy

Saako kerrostalossa pestä pyykkiä yöllä?

Sähkön nousevien hintojen myötä oman sähkönkulutuksen painottaminen yöaikaan, jolloin sähkö on halvempaa, voi houkuttaa varsinkin niitä, joilla on yösähkösojimus tai pörssisähkösojimus.

Yöllisen pyykinpesun sallittavuuden arvioinnissa on tärkeää huomioida taloyhtiön järjestyssäännöt. Yleensä järjestyssäännöissä lukee, että häiritsevää elämää ei saa huoneistossa viettää ja melua pitää välttää hiljaisuuden tai yörauhan aikana, joka on yleensä klo 22–07 välinen aika.

Joissain taloyhtiöissä on järjestyssäännöissä saatettu myös suoraan kieltää pesukoneen käyttö yöaikaan. Yleinen näkemys oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on kuitenkin, ettei järjestyssäännöin voida kieltää normaalin asumisen ääniä. Tämän vuoksi myös yöllä saa esimerkiksi käydä suihkussa, koska se kuuluu normaaliin asumiseen.

Järjestyssäännöt ovat eräänlainen sojimus siitä, miten taloyhtiön asukkaiden tulisi käyttäytyä ja toimia taloyhtiössä. Järjestyssääntöjen tarkoituksena on yleensä naapurisovun ja asuinrauhan ylläpitäminen ja säännöistä päätetään useimmiten yhtiökokouksessa. Sen lisäksi, ettei järjestyssäännöin voida kieltää normaalia asumista, järjestyssäännöt eivät saa olla kohtuuttomia.

Häiritsevä elämä on sellaista, joka on häiritsevää jatkuvasti ja toistuvasti ja aiheuttaa yleensä häiriötä usealle muulle asukkaalle. Jos joku asukas rikkoo järjestyssääntöjä toistuvasti tai viettää häiritsevää elämää huoneistossa, taloyhtiön hallitus voi päättää antaa hänelle varoituksen.

Viime kädessä yhtiökokous voi päättää ottaa huoneiston taloyhtiön hallintaan, mutta tämä on hyvin ankara keino ja mahdollista vain, jos rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Sen arviointi, onko jokin vähäistä enemmän häiritsevää,

on tapauskohtaista ja objektiivista, eikä yhden asukkaan näkemys yleensä ole ratkaiseva.

Pyykinpesu kuuluu normaaliin asumiseen ja on siten lähtökohtaisesti sallittua yölläkin. Jos kuitenkin asukkaalla on erityisen kovaääninen pyykinpesukone ja ääni kantautuu voimakkaana talon muihin huoneistoihin, voi tämä mahdollisesti olla häiritsevää ja mennä normaalin asumisen määritelmän ulkopuolelle. Lisäksi esimerkiksi sellaisissa vanhoissa taloissa, joissa on puutteellinen äänieristys, voivat pyykinpesukoneen äänet olla häiritseviä, vaikka kyseessä olisikin uudempi, hiljainen kone.

Puutteelliseen äänieristykseen ja mahdollisiin häiritseviin ääniin liittyy myös asumisterveysasetuksessa asetettu meluraja yöaikaiselle melulle. Talon äänieristys kuuluu taloyhtiön vastuulle ja jos asumisterveysasetuksen melurajat ylittävät, vaikka esimerkiksi pesukoneen ääni ei ole erityisen kova, voi taloyhtiössä olla edessä äänieristyksen korjaaminen vaaditulle tasolle.

Turvallisuuskysymykset ovat myös tärkeitä huomioida. Pyykinpesukoneeseen liittyy palovaa- ra ja vesivahingon riski. Jos pesukone pyörii yöllä, kun asukas itse nukkuu, ei mahdollista tulipaloa tai vesivahinkoa pysty huomaamaan yhtä pian kuin valveilla ollessa.

Sekä tulipaloon että vesivahinkoon liittyy myös kysymys siitä, korvaako vakuutusyhtiö mahdolliset vahingot, jos pyykkiä pestään yöllä asukkaan nukkuessa. Pyykkiä yöllä pesevän kannattaakin selvittää oman vakuutuksensa ehdot, jotta tietää, miten kannattaa toimia oman vakuutuksensa kannalta. ☺



⚡ Sähkökatko vaikuttaa monin tavoin kiinteistön toimintoihin ja asumiseen.

Katkoihin kannattaa VARAUTUA

TEKSTI: Pekka Karppinen **KUVAT:** Suomen Kiinteistölehden arkisto

Taloyhtiöissäkin on syytä varautua sähköpulasta johtuviin sähkökatkoihin. Aukkaiden huolia voi hälventää aktiivisella viestinnällä.

Pelätty sähköpula tarkoittaa tilannetta, jossa sähkön kulutus olisi suurempi kuin kotimaassa tuotetun ja ulkomailta tuodun sähkön määrä. Jos varavoimailojen käyttöönotto ei riittäisi tilanteen korjaamiseen, jouduttaisiin turvautumaan ennalta suunniteltuihin, kiertäviin sähkökatkoihin. Ne olisivat kuitenkin paljon pienempi paha

kuin koko sähköjärjestelmän kaatuminen, jonka vaikutukset olisivat laaja-alaisempia, pitkäkestoisempia ja hallitsemattomampia.

Sähköpulatilanteessa paikalliset jakeluverkonhaltijat kytkisivät kulutusta irti alueittain kantaverkkoyhtiö Fingridin ohjeiden mukaisesti. Katkot kestäisivät enimmillään pari tuntia kerrallaan.

Tehotilanteen kiristymisestä ja kohonneesta

sähköpulan riskistä pyritään tiedottamaan etukäteen, mutta pulatilanne voi tulla myös nopeasti ja yllättäen. Ukrainassa riehuvan sodan vuoksi sähkömarkkinoillakin vallitsee poikkeustila. Epävarmuutta on paljon sekä Suomessa että muualla Euroopassa, Energiateollisuus ry:n valmiuspäällikkö ja sähköpoolin sihteeri **Kati Takala** toteaa.

– Meillä voi tulla pulaa joistain polttoaineista, ja vikaantumiset tuotantolaitoksissa ja energiainfrastruktuurissa ovat mahdollisia. Myös Baltiassa ja Ruotsissa voi olla pulaa sähköstä, mikä vaikuttaisi sähkön tuontiin. Pidän sähköpulaa epätodennäköisenä mutta mahdollisena, ja siksi siihen kannattaa varautua myös taloyhtiöissä.

Varmistelua ja viestintää

Jos sähkökatkeavat sähköpulan seurauksena, ei tilojen lämmitys toimi ja koneellinen ilmanvaihto pysähtyy.

– Parin tunnin katko on kuitenkin niin lyhyt, ettei sisälämpötila ehdi juuri laskea eikä sisäilman laatu heikentyä, rauhoittelee johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Suomen Kiinteistöliitosta.

Pakastinkaan ei siinä ajassa sula, kunhan ovea ei turhaan auo.

Tuleeko hanasta vettä vai ei, riippuu useimmiten paikallisen vesilaitoksen systeemeistä sekä mahdollisesti myös siitä, missä kohtaa vesijohtoverkostoa talo sijaitsee. Lämpimän veden kanssa kannattaa olla varovainen niin sähkökatkon aikana kuin sen jälkeenkin, koska sähköjen ollessa pois päältä ei kaukolämmön automatiikka pysty välttämättä säätämään veden lämpötilaa normaalisti.

Hissiin jäisi sähkökatkon sattuessa jumiin ja valojen sammuminen olisi epämiellyttävää erityisesti ikkunattomissa kellaritiloissa. Pylsy kannustaakin asukkaita seuraamaan uutisia, jotta esimerkiksi hissin käyttöä osaisi välttää sähköpulan uhatessa.

Jos talossa on sähköinen lukitusjärjestelmä, avainten käsillä olo ja lukkojen mekaaninen toimivuus kannattaa tarkistaa. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö muistuttaa palontorjuntatekniikan toimivuuden varmistamisesta sähkökatkojen aikana: akuissa on riitettävä varavirtaa paloilmoittimille, sammutuslaitteistoille ja savunhallintalaitteille.

Taloyhtiössä tulisi tarkkailla, että kaikki talotekniset järjestelmät toimivat myös katkon jälkeen. Jos laitteiden ”palautumiskyky” mietityttää, ehtii sitä ehkä vielä testata ennen paukkupakkasia. Asukkaiden taas tulisi huolehtia siitä, ettei esimerkiksi liesi ole jäänyt päälle katkon aikana.

Asukasviestintä on tärkeä osa taloyhtiön varautumista.

Huoli sähköpulasta saattaa olla suurempi kuin sen konkreettiset vaikutukset. Aktiivinen asukasviestintä on siksi tärkeä osa taloyhtiön varautumista.

– Vaikka elämme kriisisävytteisiä aikoja, kannattaa viestinnässä säilyttää positiivinen ja

kannustava ote. Se motivoi ihmisiä, lievittää tarpeetonta hätää ja luo tunteen siitä, että olemme yhdessä tässä tilanteessa, Pylsy pohtii.

Säästö torjuu pulaa

Sähköpulan uhkaa hälventäisi leuto ja tuulinen talvi sekä sähkön käytön vähentäminen kotitalouksissa ja teollisuudessa.

– Jokainen meistä pystyy pienentämään sähköpulan riskiä säästämällä sähköä ja käyttämällä sitä muulloin kuin arkiaamujen ja -iltojen huippukulutustunteina. Käytön vähentäminen alentaa myös sähkön hintaa ja auttaa korkeiden sähkölaskujen kanssa kamppailevia suomalaisia, Kati Takala kannustaa.

Taloyhtiössä asukkaita voidaan viestinnän keinoin herätellä miettimään omia sähkönkäyttötottumuksiaan. Yhtiötasolla olisi hyvä miettiä kulutuskohteita, joiden käytöstä oltaisiin valmiita tinkimään tiukan paikan tullen.

– Jos uutisissa kerrotaan sähköpulan riskin kohoamisesta, voitaisiin varmaan sopia, ettei silloin laitetakaan talosaunaa lämpenemään. Se on varmasti sellainen yksittäinen kohde, joka luo taloyhtiössä tehopiikkiä, Petri Pylsy poimii.

Helppoja mutta vaikuttavia säästöjä on saatavissa myös parkkipaikalta. Auton sisätilalämmittimen käyttö ei ehkä ole aivan välttämätöntä. Voisiko

omaa autoilua ajoittaa niin, ettei esilämmitys tapahtuisi korkeimman kulutuspikien aikana? Sähköautoa on fiksu ladata yöaikaan, jolloin verkossa on todennäköisesti tarjolla enemmän kapasiteettia. ☺

Lue lisää
verkosta
kiinteistolehti.fi

Kotivara kuntoon

Myrskystä tai laiteviasta aiheutuva sähkökatko voi kestää paljon kauemminkin kuin pari tuntia. Kotitaloudesta olisi hyvä löytyä ruokaa, vettä ja lääkkeitä ainakin kolmeksi vuorokaudeksi. Tutustu viranomaisten ja järjestöjen varautumissuositukseen verkossa: **72tuntia.fi**

Taloyhtiösi sisäverkon uudistaminen on edessä - halusit tai et

Haastavaksi koettu taloyhtiön sisäverkon saneeraus tulisi hoitaa isomman remontin yhteydessä*. Lounean asiantuntijoiden kanssa uudistus voidaan toteuttaa vaivattomasti ja kustannustehokkaasti.

Digitalisoitua maailma ja sitä myötä kasvava tiedonsiirron tarve on huomioitava myös taloyhtiöissä päivittämällä taloyhtiön tietoliikennekaapelit valokuitu-aikaan. Viime vuosina etätyöskentelyn suosio on lisääntynyt, ja silloin vakaa ja nopea nettiyhteys on toivottavaa.

“Valokuitu lisää taloyhtiön vetovoimaa ja arvoa, sekä nostaa asumismukavuutta, sillä asukas tietää että netti toimii ja yhteydet eivät pätki”, toteaa Lounean sisäverkkosaneerausliiketoiminnasta vastaava kehityspäällikkö **Timo Toivonen**.

Sisäverkkosaneerauksella taloyhtiö varmistaa toimivan ja huolettoman tietoliikenneverkon - jopa kymmeniksi vuosiksi eteenpäin.

Sisäverkon saneeraus avaimet käteen -palveluna

Sisäverkon uudistaminen koetaan usein liian monisyisenä kokonaisuutena, joka vaatii laajaa asiantuntemusta, eri toimijoiden kilpailuttamista ja projektihallintaa.

Lounea on tunnistanut taloyhtiöiden haasteet ja paketoinut sisäverkon uudistamisen avaimet käteen -palveluksi, jonka avulla kynns projektin aloittamiseen madaltuu.

“Hoidamme tarvittavat asiakirjat ja toteutamme saneerauksen määräysten mukaisesti asiakkaalle kustannustehokkaasti. Parhaimmillaan itse saneeraustyö valmistuu parissa päivässä eikä siitä aiheudu merkittävää haittaa asukkaille”, Toivonen jatkaa.

Taloyhtiön sisäverkon toteuttaminen valokuidulla on pitkäaikainen investointi asukaskokemaan.

Lounea Oy on kotimainen valokuituoperaattori ja digipalveluyhtiö, joka on rakentanut yhteyksiä jo 135 vuoden ajan. Tänä päivänä yli 100 000 suomalaisessa kodissa nautitaan nopean ja vakaan Lounea Valokuidun hyödyistä.

* Traficom - Kiinteistön sisäverkko (M65)

Turvallisuus

On aika tarkistaa palovaroittimet ja taloyhtiön opasteet.

”Jo selkeästi merkityllä osoitenumeraalla pelastaja pääsee pitkälle.”

Aleksi Mertsalmi, Pirkanmaan pelastuslaitos

➡ Opastemerkinneet tulee valaista, ja ne täytyy voida lukea kadulta auton sisältä kaikkina vuodenaikoina.

Taloyhtiön vastuu palovaroittimista on lisääntymässä uuden pelastuslain myötä. Uutta lakia ei tarvitse jäädä odottamaan, vaan taloyhtiö voi saman tien lisätä asukkaidensa turvallisuutta hankkimalla ja asennuttamalla palovaroittimet kaikkiin asuntoihin.

Kuva: Pekka Rousi

➡ As Oy Mahlakedossa yhtiö on hankkinut palovaroittimet asuntoihin jo viiden vuoden ajan.
– Asukkaat saavat itse hakea kerhuhuoneesta uuden palovaroittimen väsähtäneen laitteen tilalle, kertoo Risto Vesalainen.



Lisää vastuuta PALOVAROITTIMISTA

TEKSTI ja KUVA: Juha Hassila

Eduskunnan käsittelyssä oleva pelastuslaki on siirtämässä taloyhtiöille entistä enemmän vastuuta asuntojen paloturvallisuudesta.

Paloturvallisuus on koko taloyhtiön asia. Jos yhdessä asunnossa palaa, jonkinasteisia vaurioita tulee yleensä yhtiön muihinkin tiloihin. Tuhojen vähentämiseksi tulipalo on syytä havaita mahdollisimman nopeasti. Palovaroitin on tehokas laite tulipalon havaitsemiseen.

Suomalaisissa kodeissa on kolmisen tuhatta tulipaloa joka vuosi. Paloautot lähtevät sammuttamaan pelkästään asuntopaloja noin kahdeksan kertaa päivässä. Kodeissa syttyneiden palojen määrä on viimeisten vuosien aikana ollut laskusuunnassa,

mutta parantamisen varaa on. Valtaosa tulipaloista on ehkäistävissä huolellisuudella ja varovaisuudella.

Toisinaan tuli pääsee irti varovaisuudesta huolimatta. Silloin palo on syytä havaita pikimmiten. Palovaroittimet ovat paras tapa havaita palonalku, kunhan varoittimia on kodeissa riittävästi ja ne ovat toimintakuntoisia.

Tutkimusten ja pelastuslaitosten tilastoinnin mukaan suomalaisissa kodeissa on liian vähän palovaroittimia. Yli puolessa niistä asunnoista, joita pelastustoimi on lähtenyt sammuttamaan, niitä ei ole ollut tai ne eivät ole toimineet. Vuokra-asunnoissa

tilanne on vielä heikompi. Noin 70 prosentissa asunnoista puuttuu toimivat palovaroittimet.

Tilanteen takia vastuuta palovaroittimista on lähdetty uudistamaan. Nykysäädösten mukaan asukas on vastuussa siitä, että hänen kodissaan on riittävän monta toimivaa palovaroitinta. Säädösten vaatimus ei nykyisellään näytä läheskään täyttyvän.

Pelastuslain muutosesitys on lähetetty eduskunnalle käsiteltäväksi. Esityksessä vastuuta palovaroittimista on kaavailtu entistä enemmän taloyhtiöille. Esityksen mukaan taloyhtiö vastaisi palovaroittimien kunnossapidosta ja siitä, että asunnoissa ylipäänsä on palovaroittimet. Asukkaan vastuulle jää raportoida puutteellisuuksista, eli asukas yhä koekäyttää palovaroittimet säännöllisesti.

Tuusulassa hankittiin pitkäikäiset varoittimet

Tuusulassa As Oy Mählakedossa taloyhtiö otti palovaroittimet vastuulleen jo viitisen vuotta sitten.

Pelastuslalla toimiva asukas **Risto Vesalainen** ehdotti uutta toimintamallia yhtiön hallitukselle, jotta asuntojen palovaroitintilanne saataisiin korjatuksi kertaheitolla. Hallitus hyväksyi esityksen, ja yhtiöön hankittiin kymmenen vuoden paristoilla varustetut varoittimet.

– Kaikki vanhat palovaroittimet kerättiin pois ja uudet, yhtiön hankkimat varoittimet asennettiin paikoilleen kattoon, kertoo Vesalainen.

Tätä nykyä Mählakedon asukkaat huolehtivat palovaroittimiensa toiminnasta itse. Vaikka uudet varoittimet oli varustettu kymmenen vuoden paristoilla, ensimmäiset ovat alkaneet jo piippailla pariston virran vähenemisestä.

Kymmenen vuoden paristolla varustetut varoittimet vaihdetaan kokonaan uusiin. Taloyhtiö on varannut uusia varoittimia kerhuhuoneen kaappiin. Asukkaat voivat itse hakea uuden laitteen kattoonsa. Vanha jätetään kaappiin, josta ne viedään kierrätykseen.

– Systemi on pelannut hyvin, Vesalainen kertoo.

Kirjoittaja on Suomen pelastusalan keskusjärjestön SPEKin viestinnän asiantuntija. ☒

Paloturvallisuusviikko lähestyy

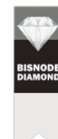
Paloturvallisuusviikkoa vietetään marras- ja joulukuun vaihteessa. Teemaviikko alkaa 26. marraskuuta koko perheen Päivä paloasemalla -tapahtumalla ja päättyy pohjoismaiseen palovaroitinpäivään 1.12., jolloin kaikkia kannustetaan testaamaan kotinsa palovaroittimet. Tänä vuonna viikon teemana ovat palovaroittimet.

Lisätietoa: www.paloturvallisuusviikko.fi

Paremman laadun puolesta



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



Saumalaakso Oy

Helsinki | Turku | Tampere | Lahti

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi

www.facebook.com/Saumalaakso

Opasteet KUNTOON

TEKSTI: Anne Kärkkäinen

Taloyhtiön opasteet ovat asukkaiden turvaksi ja avuksi, ja niiden tarve on vähitellen korostunut.

Selkeistä opasteista hyötyvät pelastajat, vierailijat, kiinteistönhoitajat ja ruokakuskitkin. Kylttejä ja muita opasteita tarvitaan varsinkin, jos jossain palaa tai vuotaa.

Lisäksi yhä huonokuntoisempia ikäihmisiä asuu kotonaan. Heille tuodaan kotiin hoivaa, ja joskus kaivataan ambulanssiakin. Kaupunkien keskustoja rakennetaan tiiviimmäksi, ja uudisrakennus voi sijaita piilossa rakennusten keskellä.

Turvallisuusopastuksen asianmukaisuudesta vastaa taloyhtiön hallitus, jonka vastuukysymykset voivat nousta esille, jos esimerkiksi apu sairauskohtauksen saaneelle myöhästyy epäselvien merkintöjen vuoksi.

– Jo selkeästi merkityllä osoitenumeroilla pelastaja pääsee pitkälle, sanoo johtava palotarkastaja **Aleksi Mertsalmi** Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

Siksi talon kulmalla on hyvä olla kyltit, josta näkyvät kadun tai tien nimi, talon numero sekä asunto-osakeyhtiön nimi. Kulmatalossa kadunnimi ja talon numerokyltti ruuvataan nurkan kummallekin puolelle. Porraskäytävät merkitään kirjaimin.

– Opasteiden pitää olla niin isot ja sellaisessa paikassa, että ne näkee lukea kadulta auton sisältä kaikkina vuorokauden- ja vuodenaikoina, Mertsalmi neuvo.

Kylttien laatimisohteja voi löytää kuntien rakennusmääräyksistä. Näkyvyyden takaamiseksi opaste sijoitetaan valaistuun paikkaan tai valaistaan. Näkyvyyttä häiritsevät esteet poistetaan, kuten talvella lumikasat ja kesällä korkeat pensaats tai muut kasvit.

Tonttiopaste sisääntuloon

Jos taloyhtiöön kuuluu useita rakennuksia, tontille on syytä laittaa tontti- eli alueopaste. Se on taulu, josta

selviävät nopeasti taloyhtiön nimi, tontti ja tonttia ympäröivät kadut, rakennusten sijainti ja muoto.

Eri talot merkitään omilla kirjaimillaan tai muilla tunnisteillaan, samoin talojen porrashuoneet. Taulusta ilmenevät myös pelastustie ja paikka pelastuslaitoksen nostoautolle sekä Olet tässä -merkki. Lisäksi taulussa voi näyttää pysäköintipaikat.

Tonttiopastetaulu sijoitetaan tontin sisääntuloon sellaiseen paikkaan, josta se on helppo nähdä. Erityisen tärkeää on kiinnittää huomiota siihen, että kyltti on saapumissuuntaan nähden oikein päin, jotta tontin ja rakennukset voi hahmottaa helposti. Hahmotusta auttavat myös tarpeeksi isot tekstit, kirjaimet ja numerot.

Jos tontilla on viralliset pelastustiet ja nostopaikat, ne pitää merkitä asianmukaisilla kylteillä.

Rivitaloihin suositellaan näkyvään paikkaan yhteystietoja kiinteistönhuoltoon, isännöitsijälle tai muulle henkilölle, jonka avulla viranomaiset pääsevät tarvittaessa sisälle rakennukseen.

Juttuun on haastateltu myös Kiinteistöliitto Uusimaan ex. johtava lakimies Mia Pujalsia ja Turvakauppa.com:in tuotantopäällikkö Miika Peltosta. ☒

Lisätietoa merkinnöistä

- **pelastustoimi.fi**
Kirjoita hakukenttään ”kerrostalon paloturvallisuusopas” tai ”rivitalon paloturvallisuusopas”.
- **Aurinkosähkötalon turvallisuusmerkinnät: motiva.fi**
Kirjoita hakukenttään ”aurinkosähkön turvallisuusopas”

Huolehdi näistä opasteista

Voidakseen toimia mahdollisimman nopeasti pelastajat tarvitsevat merkintöjä taloihin.

Opasteiden valaisu tai sijoitus niin, että ne näkyvät pimeässä ja kaikkina vuodenaikoina. Näköesteet poistetaan.

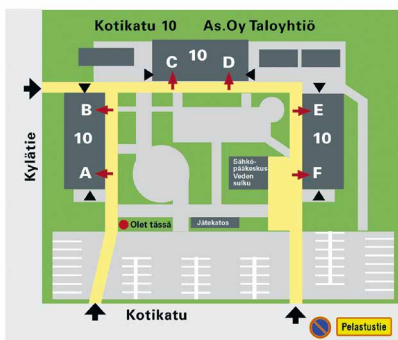
Porrashuoneet merkitty kirjaimin.

Kylttimerkinnät tarpeeksi isoilla kirjaimilla tai numeroilla. Kylttikorkeus esimerkiksi 15 cm ja numerot 10 cm. Ohjeet kunnan rakennusmääräyksistä.

Talon seinään taloyhtiön nimi, talon numero; kulmatalossa kadunnimet ja numerot nurkan molemmiin puoliin.

Porrashuoneen nimitalulla asukkaiden nimet ja huoneistonumerot, pelastusinfo: kiinteistönhuollon, isännöitsijän ja taloyhtiön turvallisuusvastaavan nimet ja yhteystiedot; LVIS- pääsulkujen, paloteknisten laitteiden ja väestönsuojien sijainnit. Lisäksi porrashuoneessa tulee olla piha-alueen pelastustiepiirros, jos pihalla on pelastustie.

Kerrosnumerointi porrashuoneissa yli 4-kerroksissa taloissa, kirjainkorkeus vähintään 20 cm.



Tonttiopaste, jos tontilla on useita rakennuksia. Tavallinen koko 60 x 80 cm tai 80 x 100 cm.

Asunto-osakeyhtiön nimi, rakennusten sijainti, porrashuoneet merkitty kirjaimin, katuosoitteet, alueen pihatiet, Olet tässä -pallukka, hälytysajoneuvojen pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostolava-auton paikka.

Sijoitetaan näkyvälle paikalle sisääntulotien varteen tai parkkipaikalle, oikein päin katsojaan nähden; kiinnitetään pylvääseen noin 1,5 metrin korkeuteen.

Muut ulko-opasteet: Pelastustie-kyltti; aurinkosähkötalossa aurinkosähköjärjestelmän opaste.

Korkeissa taloissa ulkona ja sisällä sammutusvesiputkistomerkinnät.

🔌 Sähköauto-
jen latausinfra-
n toteuttaminen on
suosituin lähivuo-
sien korjaushanke
niin kerros- kuin
rivitaloissa.



Korjausrakentamisen näkymät **HIIPUNEET**

TEKSTI: Suomen Kiinteistölehti **KUVA:** Pekka Rousi

Rahoituksen kallistuminen ja saatavuusongelmat vaikeuttavat taloyhtiöiden korjaushankkeita, selviää Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrista.

Miltei joka toisella Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometriin vastanneista on tänä vuonna taloyhtiössään korjaushanke. Runsaalla puolella näistä yhtiöistä on meneillään korjaus- ja urakointivaihe, tarjouspyyntövaihe joka kuudennella.

Koko Suomessa vastanneista joka neljäs arvioi, että oman taloyhtiön korjausrakentaminen kasvaa kuluvaan vuonna, 31 prosenttia puolestaan odottaa korjaamisen supistuvan viime vuoteen verrattuna. Vuodelle 2023 yhtä suuri osuus vastaajista odottaa niin kasvua kuin supistumistakin: kumpaakin 29 prosenttia.

Lähes 40 prosenttia vastaajista ilmoitti, että ajankohtainen taloustilanne vaikuttaa heikentävästi korjaushankkeisiin ja ylläpitoon. Tämä on korkein lukema sitten mittauksen aloittamisen vuonna 2014. Edelleen kuitenkin reilu enemmistö, 59 prosenttia, kertoo, ettei taloustilanteella ole vaikutusta toimenpiteiden toteutumiseen.

Barometrissa kysyttiin myös koronapandemian ja Ukrainan sodan vaikutuksista korjaushankkeisiin ja talouteen. Kolmasosa ei ole havainnut vielä muutoksia. Varautumista nouseviin korjauskustannuksiin on silti tehty enemmän kuin keväällä, 35 prosentissa yhtiöistä. Tarjoushintojen nousua on nähtävissä joka viidennessä vastauksista. Vaikutuksia oli yleisemmin näkyvissä isännöitsijöiden kuin hallitusjäsenten vastauksissa.

– Kaiken kaikkiaan barometrin tuloksista on poistunut ensimmäisen koronavuoden jälkeisen ajan kasvutoiveikkuus. Kasvua on kuitenkin selvästi havaittavissa energiaan liittyvissä hankkeissa, joilla pystytään reagoimaan myös kulupaineisiin. Talouden ja rahoituksen nousseet haasteet lisäävät tarvetta entistään suunnitelmallisempaan toimintatapaan taloyhtiöissä, arvioi Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Lämmitysjärjestelmien hankkeet nousussa

Alkavalla viisivuotiskaudella sähköautojen latauspisteet ovat sekä kerros- että rivitaloissa selkeästi yleisin hanke 40 prosentin osuudella. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat kerrostaloissa ulkovaipan ja putkistojen korjaukset.

Rivitalovastaajista noin joka neljäs ilmoitti lähitulevaisuudessa ajankohtaisiksi ikkunoiden ja ulko-ovien sekä piharakenteiden hankkeet. Julkisivuja ja vesikattoa koskevat korjaukset ovat esillä noin joka viidennessä rivitaloyhtiössä lähimmän viiden vuoden aikana.

Aurinkosähköhankkeiden määrä ja osuus on kasvussa sekä kerros- että rivitaloissa.

Korjauslainojen saatavuudessa on lainatarjousten perusteella tapahtunut heikennystä kevääseen ja viime syksyyn nähden. Enintään yhden lainatarjouk-

sen saaneiden määrä on kasvanut 44 prosenttiin. Vastaajista 5 prosenttia ei ollut saanut ainuttakaan rahoitustarjousta.

Lainarahoituksen saamisen arvioidaan jonkin verran heikentyneen viimeisen puolen vuoden aikana. Edelleen valtaosa, 77 prosenttia vastaajista, arvioi lainansaannin pysyneen ennallaan. Sen sijaan lainahtojen odotukset ovat selvästi heikentyneet. Peräti 74 prosenttia vastaajista odottaa heikentyviä lainahtoja, parantuvia ei juuri kukaan.

– Markkinakorkojen nousu alkoi ryminällä kesällä 2022, mikä on havaittu myös taloyhtiöissä. Suurelta osin taloyhtiöitä koskevat viitekorkojen nousut ajoittuvat vasta ensi vuoden kevääseen ja kesään, mikä on hyvä jo tässä vaiheessa tiedostaa taloyhtiöissä, Kero sanoo.

Taloyhtiöiden korjauslainojen lainamarginaalit ovat kääntyneet nousuun. Syys-lokakuussa vastanneiden lainamarginaalin mediaani oli 0,93 prosenttia, kun keväällä lukema oli 0,85. Vastauksista 80 prosenttia on välillä 0,5–2,5 prosenttia. Yhä enemmän raportoidaan runsaan kahden prosentin marginaaleista.

Korjauslainojen korkosuojauslauseesta ilmoitti alle 10 prosenttia vastaajista. Näistä 45 prosentilla oli mallina kiinteä korko, korkokatto joka kolmannella.

Sähkösopimuksissa markkinahintojen nousua

Noin 70 prosentilla barometrin taloyhtiöistä oli määräaikainen sähkösopimus kiinteistösähkössä. Tämä selittää sitä, että sähköenergian sopimushinnan mediaani oli vastaushetkellä kerrostaloissa viime kuukausien markkinahintaan nähden erittäin matala, noin 6,50 snt/kWh.

Tulosten perusteella määräaikaista sopimuksia päättyy merkittäviä määriä tämän vuoden viimeisellä neljänneksellä sekä vuosina 2023–2024.

– Vastausten perusteella voidaan arvioida, että taloyhtiöt kohtaavat isolta osaltaan muuttuneen energiamarkkinan hintaolosuhteet vasta vuonna 2023. Sopimustilanne on muodostanut vuodelle 2022 taloudellista puskuria, mikä onkin ollut taloyhtiöissä tarpeen. Sähkö- ja energiamarkkinoiden tulevien kuukausien ja vuosien kehitys määrittää sen, miten voimakas sähkön hinnan nousu ja hintojen vaihtelu taloyhtiöissä lopulta kohdataan, Kero toteaa.

Suomen Kiinteistölehdessä ja Suomen Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri toteutettiin verkko-kyselyinä 29.9.–12.10.2022. Kyselyyn vastasi 3 919 henkilöä. ☺

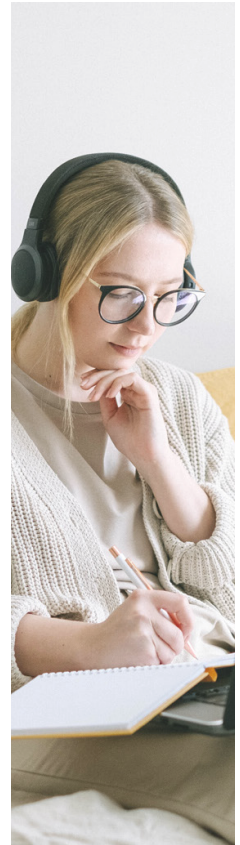
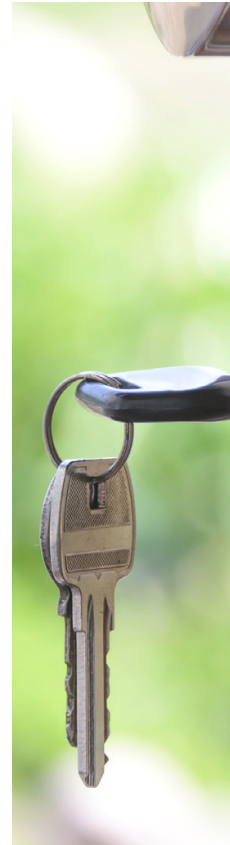
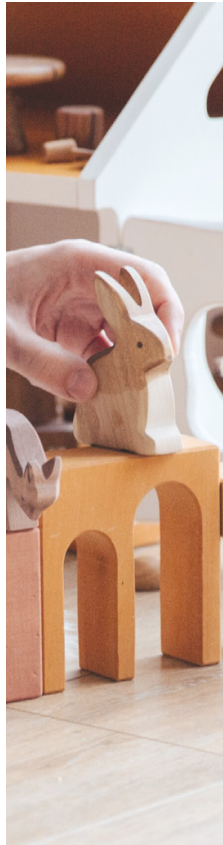
Etsitkö isännöitsijää?

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

Olette osaavissa käsissä.



reim.fi



bauer®

Pitkää ikää putkillesi!

Lisävuosia putkistoille, lisäarvoa kiinteistöille

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

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

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

Soita ja kysy lisää: 040 900 7651

Tutustu käyttäjäkokemuksiin verkkosivuillamme
www.bauersolutions.fi

Bauer Solutions Oy

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



bauer®

solutions

Digiratkaisut

Taloyhtiön asiat siirtyvät yhä enemmän sähköisiin kanaviin.

”Taloyhtiöillä on ollut ongelmia tietojen siirrossa palvelusta toiseen.”

Mika Heikkilä, Kiinteistöliitto Uusimaa



Verkossa kannattaa toimia järkevästi tietojensa suojaamiseksi. Salasanojen tulee olla monimutkaisia. Sähköpostissa tai somessa on syytä välttää tuntemattomien linkkien klikkaamista ja pankkitunnusten antamista. Tärkeitä tietoja on myös hyvä ottaa varmuuskopiot esimerkiksi muistitikulle.

📌 Digitaalisissa palveluissa taloyhtiön tiedot on koottu yhteen paikkaan. Tietoturva on tärkeää varmistaa.

Kuva: Pekka Rousi



📌 Digitaalisia palveluita käytetään yhä enemmän esimerkiksi asukasviestintään. Palvelua on silti tarjottava myös niille asukkailla, jotka eivät ole digilustojen ulottuvilla.

Digitaaliset kanavat **HELPOTTAVAT** **ARKEA**

TEKSTI: Jukka Nortio **KUVA:** Pekka Rousi

Taloyhtiöille tarjotaan digitaalisia välineitä, joissa on laaja valikoima toimintoja yhteydenpidosta ja etäyhtiökokouksen hallinnasta sauna- ja pyykitupavuorojen varausjärjestelmiin.

Moderneja digitaalisia palveluja on tehty palvelemaan suoraan taloyhtiöitä. Monien takana on isännöintijärjestelmä, jota on laajennettu taloyhtiön viestintävälineillä ja muilla palveluilla.

Palvelun tarjoaa liki aina isännöintitoimisto, jolla on sopimus palvelua tuottavan ohjelmistotalon kanssa.

Käyttäjälle olisi helpointa, jos hänellä olisi yksi palvelu, jonka kautta hoituisivat kaikki taloyhtiöön liittyvät asiat. Tällaisia on toistaiseksi vähän, mutta koko ajan tulee uusia.

Kaikki yhdessä korissa -ratkaisun haittapuolena



on Kiinteistöliitto Uusi-
maan toiminnanjohtaja
Mika Heikkilä mukaan
se, että taloyhtiö on kiinni
palvelun tarjoavassa
isännöintitoimistossa.

– Taloyhtiön kannattaa
selvittää, miten digitaali-
sissa palveluissa oleva tieto

siirretään, jos halutaan siirtyä jonkun toisen palvelun käyttäjäksi. Tätä pitää arvioida jo isännöintitoimiston valinnassa: onko sillä digitaaliset palvelut, joista tieto on helposti siirrettävissä muodossa ja tiedon

omistajuus on selkeästi määritelty taloyhtiölle.

Taloyhtiöillä on Heikkilän mukaan ollut ongelmia muun muassa taloushallinnon tietojen ja huoneisto-kohtaisten remonttitietojen siirrossa palvelusta toiseen.

Palvelu niillekin, jotka eivät halua digiä

Kaikki taloyhtiöiden asukkaat eivät joko ole digi-osaajia tai halua käyttää sähköisiä palveluja, mutta heitäkin pitää palvella. Tähän velvoittaa jo laki. Jos osakaspostitus aiotaan siirtää sähköiseksi, pitää siihen saada osakkailta lupa.

Palvelua hankittaessa pitää varmistaa, että palvelun keskeiset toiminnot, kuten asukastiedotteiden lähettäminen, onnistuvat digitaalisten kanavien lisäksi perinteisillä tavoilla. Paperinen asukastiedote ja ilmoitustaulut toimivat edelleen hyvin digitaalisten kanavien rinnalla.

Kun palveluita otetaan käyttöön, on tärkeää, että taloyhtiön hallitus ja myös osukkaat perehdytetään niiden käyttöön. Parhaimmillaan palvelut ovat hyvin helppokäyttöisiä. Jos osaa käyttää nettipankkia, osaa hakea myös taloyhtiön tiedotteet ja tilata sähköisellä lomakkeella isännöitsijäntodistuksen.

– Usein palvelu vain otetaan käyttöön ilman opastusta. Enemmän palveluista saa irti, kun ihmiset

Tieto kulkee ja säilyy portaaleissa

Isännöitsijä **Alexi Puisto** Awistosta käyttää isännöintijärjestelmän rinnalla Osuria-palvelua pääasiassa taloyhtiöiden viestintään.

– Kaiken tiedon keskittäminen yhteen isännöintijärjestelmään ei ole hyvä, koska jos haluat vaihtaa järjestelmää, se vaikuttaa suureen määrään taloyhtiöiden asukkaita. Tilanne olisi parempi, jos taloyhtiö omistaisi tietonsa ja järjestelmänsä, johon isännöitsijällä ja muilla palveluntarjoajilla olisi näkymänsä.

Puisto näkee erillisen viestintäpalvelun suurimpana etuna nopean tiedottamisen sekä vanhojen tiedotteiden, tilinpäätösten ja yhtiökokouspöytäkirjojen arkiston. Palvelussa on myös taloyhtiön yhtiöjärjestys, ja sieltä voi tilata lomakkeella isännöitsijäntodistuksen. Suurin osa ihmisistä tilaa sen edelleen sähköpostilla tai soittamalla isännöitsijälle.

Etäkokoussovelluksena aloittanut Viilua puolestaan on laajennettu taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden kattavaksi palveluksi, josta voi valita haluamansa osat. Siihen sisältyvät muun muassa asukaskyselyt, asiakirja-arkisto, digitaaliset porraskäytöt, erilaiset viestintätyökalut sekä vikailmoitusten ja isännöitsijäntodistusten tilaus- ja käsittelyprosessi.

– Olemme kehittäneet palveluamme ensin taloyhtiöiden hallitusten ja osakkaiden näkökulmasta, ja sen jälkeen olemme tuoneet siihen isännöinnin ja huoltoyhtiöiden näkymän, Viilun kehitysjohtaja **Tuomas Jurvelin** sanoo.

Jurvelinin mukaan tiedon omistamisen ja tiedonsiirron pitää olla aina selkeää.

– Toivon, että alan toimijat käyttäisivät avoimia rajapintoja, joiden kautta tiedonsiirto palvelusta toiseen olisi helppoa. Siirrosta ei pitäisi syntyä taloyhtiölle kustannuksia.

perehdytetään niihin kunnolla. Tämä asia on sekä taloyhtiön hallituksen että isännöitsijän vastuulla, Heikkilä sanoo.

Hän painottaa uuden palvelun hankinnassa palvelun jatkuvuutta. Taloyhtiön ei kannata hankkia palvelua vasta-aloittaneelta start upilta, joka vasta pilotoi uutta järjestelmäänsä.

– Kannattaa aina pyytää referenssejä ja jutella niiden kanssa, joilla on aiempia kokemuksia hankittavasta palvelusta, Heikkilä korostaa.

Tietoturva ja tietosuoja kuntoon

Digitaalisissa palveluissa liikkuu tai säilytetään paljon taloyhtiöön liittyvää luottamuksellista tietoa. Siksi taloyhtiön pitää tuntea EU:n tietosuoja-asetus, joka velvoittaa tietojen haltijaa huolelliseen toimintaan. Tämä korostuu, jos taloyhtiö ottaa osan palveluista hoitaakseen, ja nämä palvelut sisältävät esimerkiksi vastike- ja henkilötietoja.

Taloyhtiön on varmistettava palvelun tietoturva ennen kuin se siirtää tietojaan palveluun.

– Riippuu tiedon luonteesta, minkälaista tietoturvaa vaaditaan. Vastikerästit tarvitsevat erilaisen turvan kuin saunavuorot, Heikkilä muistuttaa.

Kun taloyhtiö tarvitsee tietosuojaan tai tietoturvaan liittyvää apua ja neuvontaa, sitä on saatavilla Kiinteistöliitosta ja isännöintitoimistosta. ☺

”Kannattaa pyytää referenssejä.”

Muistilista digitaalisten palveluiden hankintaan

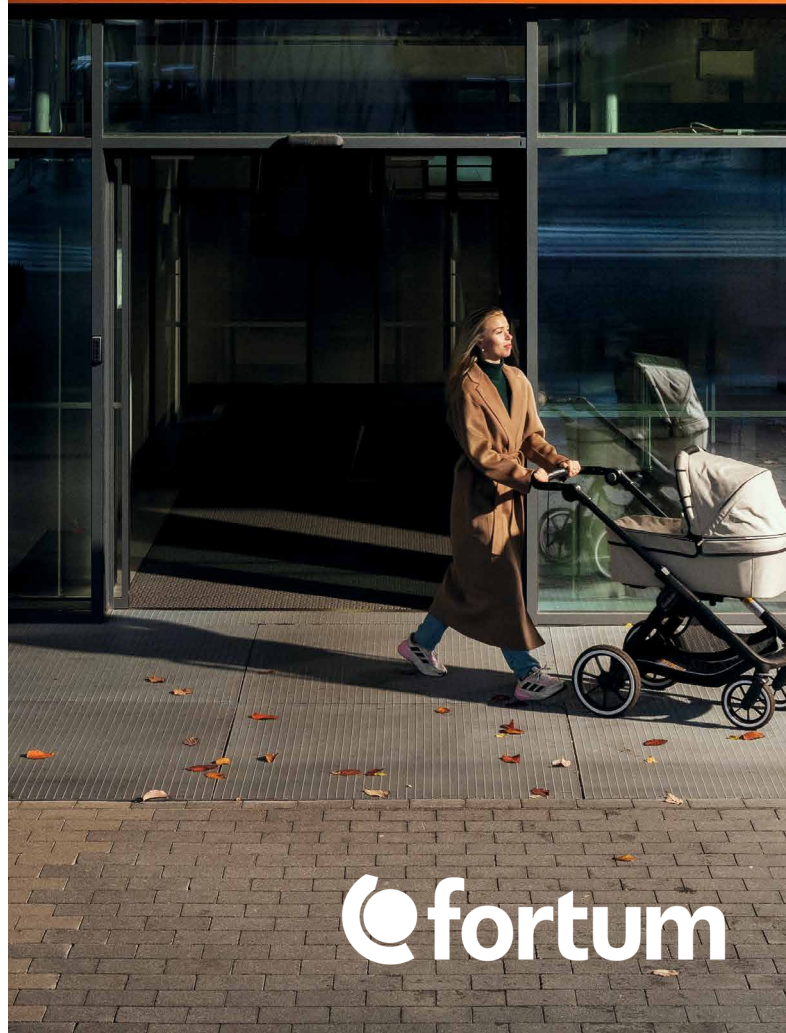
Varmista, että

- tiedot voidaan siirtää helposti palveluun ja siitä pois.
- taloyhtiö omistaa palvelussa olevat tietonsa.
- taloyhtiöllä on mahdollisuus ottaa osa palveluista omaan haltuunsa.
- palvelu tarjoaa monikanavaisuuden kuten paperisten osakastiedotteiden lähettämiseen osakkaille, jotka sellaisen tarvitsevat.
- kuulet palvelua käyttäneiden taloyhtiöiden edustajia heidän kokemuksistaan.
- tietoturva ja tietosuoja ovat palvelussa kunnossa.
- taloyhtiön asukkaat ja osakkaat perehdytetään palveluun.

Ei mikä tahansa sairaala

Arvokkaan terveydenhoitotyön lisäksi tämä sairaala kierrättää energiaa. Avoimen kaukolämpöverkon ansiosta sairaalassa syntyvä hukkalämpö saadaan talteen ja puhtaasti lämmittämään alueen koteja. Muutkin suuremmat lämmönkäyttäjät, jotka sijaitsevat 900 km pituisen verkkomme varrella, voivat myydä meille ylimääräistä lämpönsä ja auttaa energiansäästöä sekä puhtaamman yhteiskunnan luomisessa.

Katso mitä kaikkea mahdollistat kuulumalla kaukolämpöverkkoon: [fortum.fi/mitä-on-kaukolämpö](https://fortum.fi/mita-on-kaukolampo)



 **fortum**

Kuntotutkimus käynnisti KORJAUKSET

TEKSTI: Päivi Ruuskanen KUVA: Pauliina Mustonen

Sotkamolaisessa rivitaloyhtiössä heräsi epäily rakenteiden altistumisesta kosteudelle. Asia varmistui kuntotutkimuksessa. Perusparannuksen suunnittelu käynnistettiin saman tien.

Vuonna 1978 rakennettu As Oy Sotkamon Varjorinne on rinneton-tilla sijaitseva 11 asunnon rivitaloyhtiö. Maan haju ensimmäisen kerroksen asuintiloissa herätti epäilyksen kosteusvauriosta.

– Asiaa tutkittiin ensin tavanomaisin keinoin, mutta kun syytä ei löydetty, päätettiin tutkia tarkemmin. Meillä on periaatteellinen tavoite saada kaikki huoneistoja vaivaavat haitat pois ja kunnostaa asunnot hyvään kuntoon, kertoo hallituksen puheenjohtaja **Ari Kontro**.

Kesäkuussa 2021 yhtiökokouksessa päätettiin hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta avustusta sekä kuntotutkimuksen että perusparannuksen suunnitteluun. Toimenpiteet voitiin käynnistää heti hakemuksen saavuttua ARAan.

– Kuntotutkimuksessa todettiin kosteusrasitus sokkelissa. Perusparannuksen suunnittelu käynnistettiin saman tien, kertoo isännöitsijä **Tuula Purovesi** OP Koti Kainuu Oy:stä.

– Remontointi aloitetaan lähiaikoina sokkelin kengityksellä ja lattiarajan tiivistämisellä, jotta maaperän kosteuden aiheuttamista haitoista huoneistojen sisällä päästään eroon. Sen jälkeen edetään korjaustoimenpiteissä yhtiökokouksen päätöksen mukaan vaiheittain.

Avustuksen sähköistä hakemista Purovesi piti help-



➦ As Oy Sotkamon Varjorinne sai puolet tutkimus- ja suunnittelukuluista katettua ARAn avustuksella, kertovat Tuula Purovesi ja Ari Kontro.

Lisätietoa ARAn avustuksista

Kuntotutkimusten ja perusparannussuunnitelmien toteuttamiseen tarkoitettu avustus on tarkoitettu sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin sekä tällaisten rakennusten perusparannuksen suunnittelukuluihin. Avustusta tulee hakea ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Osoitteesta ara.fi on saatavilla tietoa avustuksista. Asiasta voi kysyä myös sähköpostitse osoitteesta korjausavustus.ara@ara.fi. Puhelinneuvonta palvelee keskiviikkoin klo 9–11 numerossa 029 525 0918.

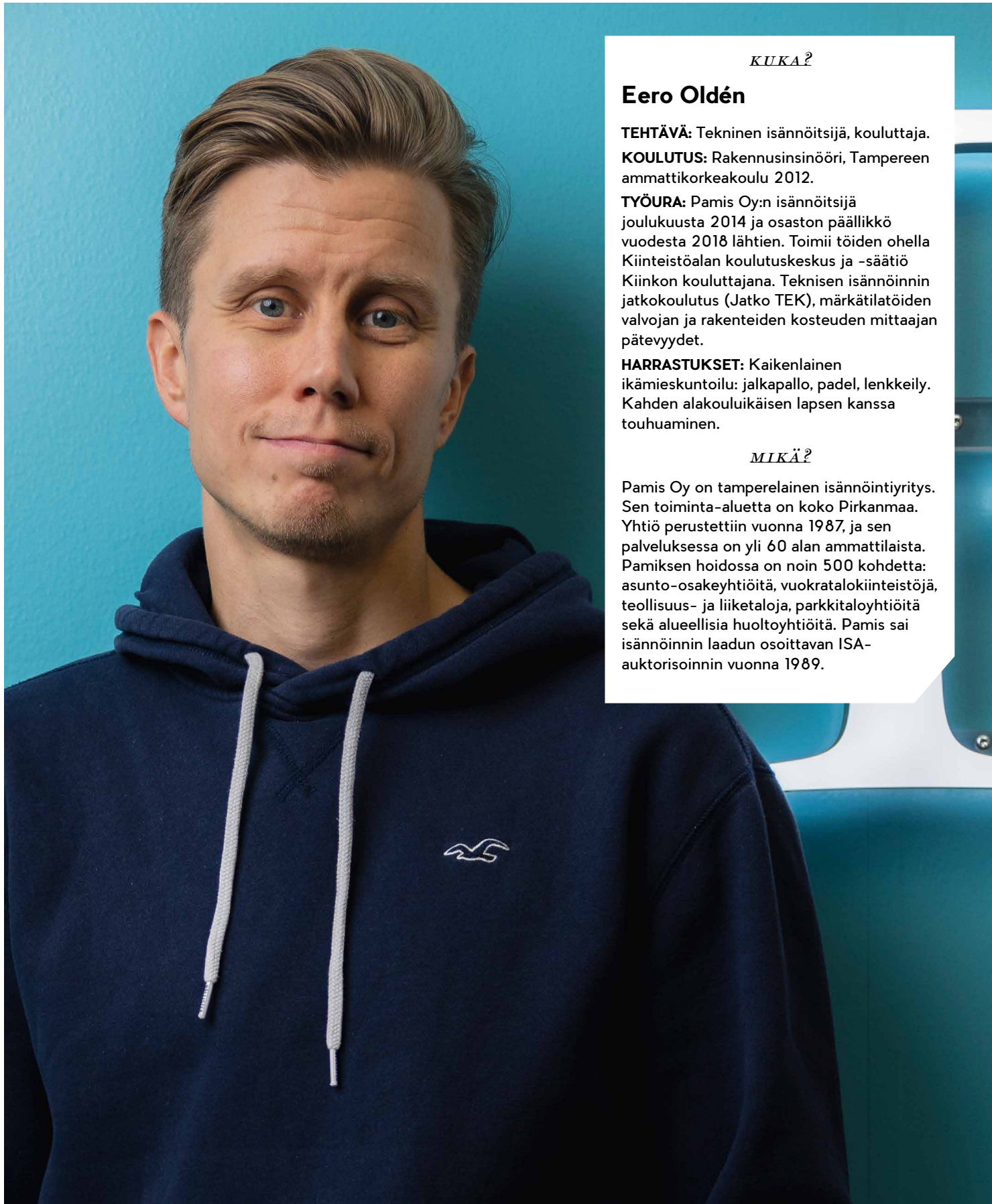
pona. Päätös saatiin puolen vuoden päästä lisäselvityspyyntöjen jälkeen.

– Tutkimus ja suunnittelu tulivat maksamaan noin 15 600 euroa, johon saimme avustusta puolet toteutuneista kuluista. Avustuksella oli suuri merkitys siihen, että taloyhtiöön saatiin tehtyä sekä tutkimus että suunnittelu kerralla koko taloon. Nyt tiedetään, mitä jatkossa pitää tehdä ja miten.

Samassa yhteydessä taloyhtiö neuvotteli kunnan kanssa katuosuuden peruskorjauksesta.

– Saimme kiirehdyttyä kuntaa peruskorjaamaan katuosuuden. Katu oli korkeammalla tasolla kuin talon kivijalka, mikä on ollut yksi merkittävä syy rakenteiden kosteusrasitukseen.

Kadun peruskorjaus mahdollistaa piha-alueen kallistusten saamisen pois päin talosta. Kadulla ja taloyhtiön pihalla tehtävät maanmuotoilut puolestaan mahdollistavat rakennuksen sisäpuolisten korjausten onnistumisen. ☒



KUKA?

Eero Oldén

TEHTÄVÄ: Tekninen isännöitsijä, kouluttaja.

KOULUTUS: Rakennusinsinööri, Tampereen ammattikorkeakoulu 2012.

TYÖURA: Pamis Oy:n isännöitsijä joulukuusta 2014 ja osaston päällikkö vuodesta 2018 lähtien. Toimii töiden ohella Kiinteistöalan koulutuskeskus ja -säätiö Kiinkon kouluttajana. Teknisen isännöinnin jatkokoulutus (Jatko TEK), märkätilatöiden valvojan ja rakenteiden kosteuden mittaaajan pätevyydet.

HARRASTUKSET: Kaikenlainen ikämieskuntoilu: jalkapallo, padel, lenkkeily. Kahden alakouluikäisen lapsen kanssa touhuaminen.

MIKÄ?

Pamis Oy on tamperelainen isännöintiyhtiö. Sen toiminta-alue on koko Pirkanmaa. Yhtiö perustettiin vuonna 1987, ja sen palveluksessa on yli 60 alan ammattilaista. Pamiksen hoidossa on noin 500 kohdetta: asunto-osakeyhtiöitä, vuokrataloikiinteistöjä, teollisuus- ja liiketaloja, parkkitaloyhtiöitä sekä alueellisia huoltoyhtiöitä. Pamis sai isännöinnin laadun osoittavan ISA-auktorisoinnin vuonna 1989.

Parempi katsoa KUIN KATUA

TEKSTI: Maarit Seeling KUVA: Pekka Rousi

Teknisen isännöinnin palveluihin tukeutuminen keventää taloyhtiöiden hallitusten valvontavastuuta osakkaiden muutostöissä. Puuttumalla virheisiin ajoissa säästetään remonteissa myös riihikuivaa rahaa.

Miten teknisen isännöitsijän tehtävät eroavat perinteisestä isännöitsijän työstä?

”Perinteinen” isännöitsijä huolehtii yleensä hallinnollisesta ja tekninen isännöitsijä teknisestä puolesta. Pidän työnjakoa järkevänä, vaikka toisinaan pätevyydet olisivat samalla henkilöllä. Valvontatyö vie aikaa, ja hallinnollisella isännöitsijällä on paljon tekemistä oman alansa tehtävissä. Tekninen isännöitsijä antaa suosituksia ja ehdotuksia taloyhtiön korjaushankkeissa. Tekninen isännöinti tilataan tarpeeseen. Näin varmistetaan, että prosessit sujuvat oikein.

Miksi tällaista uudehkoa ammattikuntaa tarvitaan?

Teknisen isännöinnin juuret ovat vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa. Muutoksella painotettiin taloyhtiön hallituksen valvontavastuuta. Hallituksen taakkaa voidaan keventää siirtämällä vastuuta alan ammattilaiselle. Teknisen isännöinnin palveluita tarvitaan yhä enemmän, kun kiinteistö-kanta vanhenee.

Milloin teknisen isännöitsijän puoleen yleensä käännetään?

Meillä Pamiksessa tekniset isännöitsijät yleensä keskittyvät osakasmuutostöiden valvontaan ja niiden dokumentointiin. On tärkeää, että tehdyistä remonteista olisi jälkikäteen saatavilla kaikki tarpeellinen tieto. Teknisen isännöitsijän apua kysytään myös taloyhtiöiden isojen remonttikokonaisuuksien, kuten putkiremonttien valvontaan. Lisäksi käymme säännöllisesti läpi kiinteistöjen märkä- ja pesutiloja.

Millaista osaamista teknisen isännöitsijän tehtävissä vaaditaan?

Rakennusalan pohjakoulutus on tietenkin hyvä olla.

Lisäksi vaaditaan kykyä hakea ja omaksua erilaisia työohjeita, määräyksiä, RT-kortteja ja muita dokumentteja sekä taitoa soveltaa tietoa käytäntöön. Työ itsessään opettaa asunto-osakeyhtiömaailman ja taloyhtiöiden lainalaisuuksiin.

Miksi teknisissä valvontatehtävissä olisi hyvä käyttää alan ammattilaista?

Tietyt työt on pakko teettää ammattilaisilla, mutta osakkailla on vapaat kädet valita toimijat. Aina valinta ei mene nappiin. Vuosittain sattuu yksittäistapauksia, joissa työn jälki on jotain aivan muuta kuin mitä työohjeissa on määrätty. Tekninen isännöitsijä puuttuu tarkastuksessa asiaan, jos tekijä ei tiedä, mitä tekee. Esimerkiksi vedeneristys on helpompi korjata, jos ongelma huomataan jo tekovaiheessa. Valvonta ehkäisee sitä, ettei virheistä muodostu taloyhtiölle pommeja.

Mitkä asiat ovat yllättäneet taloyhtiökierroksilla?

Positiivinen yllätys on ollut se, kuinka kuuliaisesti suurin osa osakkaista ilmoittaa muutostöistä, ja miten hyvin he pitävät taloyhtiön ajan tasalla remontin kulusta. Samoin urakoitsijat ovat tottuneet teknisen isännöitsijän läsnäoloon, eivätkä enää ota ylimääräisiä tarkistuksia epäluottamuslauseina omalle työlleen.

Terveiset taloyhtiölle?

Korjaustöiden valmisteluun, suunnitteluun ja valvontaan kannattaa satsata. Tekniset isännöitsijät tietävät, miten prosessien kuuluu edetä ja miten niitä pitää edistää. Valvonnan ansiosta vältytään sekaan- nuksilta ja hankaluuksilta. Taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle jää enemmän aikaa muiden asioiden edistämiseen, kun ei tarvitse selvittää ehkäistävissä olevia sotkuja. Valvonnan kustannukset maksavat itsensä takaisin, kun hutien määrä vähenee. ☺



KUKA?

TOMMI LEPPÄNEN
 asianajaja
 Asianajotoimisto Kuhanen,
 Asikainen & Kanerva Oy

Purkava uusrakentaminen ja sen käytännön toteuttaminen

Purkevalla uusrakentamisella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön vanhan rakennuksen tai rakennusten purkamista uuden tai uusien rakennusten tieltä.

Hankkeen taloudellinen kannattavuus perustuu tyypillisesti siihen, että asunto-osakeyhtiön nykyisen rakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa uusi isompi rakennus. Rakennusoikeuden saaminen edellyttää kaavoittajan myötävaikutusta. Koska nykyisten osakkeenomistajien saama kauppahinta perustuu saatuun rakennusoikeuteen, pyritään tämän tyypisissä hankkeissa saamaan mahdollisimman paljon uutta rakennusoikeutta yhtiön hallitsemalle tontille.

Päätöksenteon näkökulmasta purkava uusrakentaminen voidaan toteuttaa eri tavoin, mutta peruslähtökohtana on, että asunto-osakeyhtiön nykyinen kiinteistö ja rakennus luovutetaan uudelle omistajalle. Käytännössä purkavan uusrakentamisen hankkeet pyritään aina toteuttamaan myymällä koko yhtiön osakekanta hankkeeseen ryhtyvälle taholle vapaaehtoisin kaupoin. Monesti tällaisessa tilanteessa on syntynyt epäselvyyttä siitä, mistä tosiasiaa ollaan päättämässä ja miten.

Hankkeen läpivieminen vapaaehtoisin kaupoin tarkoittaa käytännössä sitä, että asunto-osakeyhtiön nykyiset osakkeenomistajat tekevät ostajan kanssa sopimuksen omistamiensa asunto-osakkeiden luovuttamisesta. Luonnollisesti kukin osakkeenomistaja siis päättää itsenäisesti siitä, onko osakkeenomistaja valmis sitoutumaan kauppaan vai ei.

On tärkeää ymmärtää, että asian etenemisessä ei tässä tilanteessa ole kyse asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta vaan kunkin osakkeenomistajan itsenäisestä ratkaisusta. Asunto-osakeyhtiön päätöksentekomahdollisuuksia lähdetään tyypillisesti

miettimään vasta tilanteessa, jossa osakekannan luovuttaminen vapaaehtoisin kaupoin ei syystä tai toisesta etene. Tyypillisesti esteeksi muodostuu se, että vähintään yksi osakkeenomistaja ei ole valmis myymään omia osakkeitaan potentiaaliselle ostajalle.

Sopimus asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien ja ostajan välillä tehdään yleensä jo siinä vaiheessa, kun kaavamuutosta ollaan vasta käynnistämässä ja esimerkiksi kunkin osakkeenomistajan saama kauppahinta ei ole vielä tiedossa. Osapuolten välillä solmitaan esisopimus, josta ilmenee, missä tilanteessa lopullinen kauppa osapuolten välillä toteutetaan ja millaisin ehdoin.

On selvää, että sekä myyjällä että ostajalla on tietty käsitys siitä, minkälaiseen kauppaan he haluavat puoleltaan sitoutua. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää, että osapuolten välillä laadittava sopimus vastaa tätä osapuolten yhteisymmärrystä. Laajassa hankkeessa on keskeistä myös ymmärtää, että ehtojen toteutumiseen liittyy paljon epävarmuutta ja riskiä, joka osapuolten on sopimuksella jaettava. Viime kädessä esimerkiksi kaavoittajan tekemiin päätöksiin eivät osapuolet voi suoraan vaikuttaa.

Päätös tällaisen hankkeen valmistelusta voidaan tehdä yhtiökokouksen enemmistöpäätöksin ja nämä kustannukset jaetaan yhtiövastikeperusteiden mukaisesti. Hankkeen suunnitteluun ja valmisteluun sovelletaan yleisiä yhtiökokouksen ja hallituksen toimivallan jakoa koskevia säännöksiä sekä hallituksen yleistä velvollisuutta huolellisesti toimien edistää yhtiön etua. ☒



KUKA?

MINNA ANTILA
vanhempi lakimies
Suomen Kiinteistöliitto

Laitetilojen lukituksesta on tärkeää huolehtia

Taloyhtiön laitetiloista tärkein on talojakamo. Sitä tarvitaan, jotta esimerkiksi antenniverkko, laajakaista ja ovipuhelin toimivat.

Taloyhtiö vastaa kiinteistönsä turvallisuudesta ja näin ollen myös laitetilojen lukitus- ja tietoturvesta. Laitetilojen lukituksella turvataan asukkaiden viestintäsalaisuutta ja muuta tietoturvaluutta. Esimerkiksi asukkaiden verkkoliikenne kulkee talojakamon kautta.

Hallituksen ja isännöitsijän kannattaakin arvioida, onko taloyhtiön laitetilojen lukitus ajan tasalla. Riskitilanteita voi syntyä esimerkiksi silloin, jos laitetalan lukitus on vanha ja avainten patenttisuojaus on päättynyt. Taloyhtiön johdolla täytyy myös olla tieto siitä, kenellä on pääsy laitetilaan.

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on antanut sisäverkkoja ja teleurakointia koskevan määräyksen (määräys 65 D/2019). Sen mukaan talojakamon sekä sinne vievien kulkuväylien lukitus on järjestettävä niin, että viestintäpalveluja kiinteistöön toimittavien teleyritysten ja -urakoitsijoiden henkilökunta, joilla on oikeus päästä laitetilaan, pääsee sinne tarvittaessa viivytyksettä. Toisaalta asiattomien pääsy laitetiloihin on estettävä tehokkaasti. Lähtökohtaisesti esimerkiksi asukkailla ei pidä olla pääsyä yhtiön laitetiloihin.

Taloyhtiö päättää kiinteistön omistajana teletilojensa lukitustavan. Traficom on antanut kiinteistöjen laitetilojen lukitusta koskevan suosituksen (306/2019 S, 12.11.2019), jossa on todettu talojakamon lukitustavan vaihtoehtoja olevan kolme:

Ensinnäkin laitetila voidaan lukita teleyritysten yhteiseen sarjaan kuuluvalla lukolla. Esimerkkinä tästä on KTL1E-lukitusjärjestelmä. Kyseistä järjestelmää ylläpitää Yrityssuojeluyhdistys ry.

Järjestelmä on etähallittava, ja jokaisesta avaimen käyttökerrasta tallentuu tieto kulkurekisteriin. Kadonneen avaimen käyttöoikeuden voi poistaa nopeasti, eikä uuden avaimen lisääminen vaadi uudelleensarjoitusta. Kiinteistön omistajan ei tarvitse erikseen järjestää oven avausta teletiloihin.

Käytännössä järjestelmä toimii siten, että esimerkiksi teleurakoitsija avaa KTL1E-järjestelmän Abloy Protec2 Cliq -teknologian mukaisella avaimella seinään sijoitetun avainsäilön, jossa on taloyhtiön reittiavain. Reittiavaimella teleurakoitsija pääsee talojakamolle, jonka ovesta on jälleen KTL1E-avaimella avattava lukko. Traficom on suositellut tätä lukitusvaihtoehtoa.

Toinen vaihtoehto on lukita talojakamo kiinteistökohtaisella lukolla, joka ei kuitenkaan saa kuulua samaan sarjaan kiinteistön muiden lukkojen kanssa. Tällöin taloyhtiö vastaa avainturvallisuusjärjestelyistä sekä järjestää tarvittavan avauspalvelun teleyrityksille ja teleurakoitsijoille.

Kolmas vaihtoehto on talojakamon lukittaminen lukituspalveluita tarjoavan yrityksen tai osapuolen sarjaa olevalla lukolla. Tämä vaihtoehto käsittää lähinnä aiemmin yleisesti käytössä olleilla teleyrityskohtaisilla lukoilla lukitut talojakamot. Tällöin käytännössä taloyhtiö sopii talojakamon lukitusjärjestelyistä jonkin paikkakunnalla lukituspalveluita tarjoavan yrityksen kanssa, ja sopimuksessa määritellään talojakamon lukitustapa sekä miten avainturvallisuusjärjestelyt hoidetaan ja miten avauspalvelu teleyrityksille ja teleurakoitsijoille järjestetään. ☺

Kuka päättää kylmäkellareista luopumisesta?

Etenkin suurien remonttien yhteydessä taloyhtiössä saatetaan pohtia yhtiön yhteisten tilojen käyttöä. Yhtiössä voi olla esimerkiksi kylmäkellari, jonka käyttöaste on jäänyt vähäiseksi, ja tila haluttaisiin muuttaa vastaamaan paremmin asukkaiden nykyisiä tarpeita. Yhtiössä saatetaan kaivata esimerkiksi pyörävarastoa tai pesutupaa. Kuka tilan käyttötarkoituksen muutoksesta voi taloyhtiössä päättää? Entä mitä päätöksenteossa on otettava huomioon?

Ennen kuin kylmäkellareiden käyttötarkoitusta lähdetään muuttamaan, ensin on selvitettävä yhtiöjärjestyksestä, ovatko tilat juridisesti yhtiön vai osakkaiden hallinnassa. Jos tilat ovat yhtiön hallinnassa eikä niistä ole mainintaa yhtiöjärjestyksessä, muutokseen riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös.

Jos yhtiön hallinnassa olevat kylmäkellarit on kuitenkin mainittu yhtiöjärjestyksessä, yhtiöjärjestyksen merkitty käyttötarkoitus on syytä muuttaa. Yhtiöjärjestyksen muutokseen tarvitaan lain mukaan 2/3 määräenemmistön päätös.

Sen sijaan, jos kylmäkellarit on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkaiden hallintaan kuuluviksi, tarvitaan kylmäkellarien käytöstä poistamiseen yhtiöjärjestyksen muutoksen lisäksi kyseisten osakkaiden suostumukset. Jos osakkaiden suostumuksia ei saada, ei tiloja voida lähteä ottamaan muuhun käyttöön.

Tilojen käyttötarkoituksen muutoksissa tulee huomioida myös tarvittava viranomaislupa. Yhtiön tulee selvittää etukäteen rakennusvalvonnasta, tarvitaanko tilan käyttötarkoituksen muutokseen rakennuslupa.

Heidi Nordström
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kallistuva energian hinta ja käyttökorvausmaksut

Taloyhtiö voi periä käyttökorvauksia tiettyjen palvelujen käytöstä. Tyypillisiä käyttökorvauksia ovat sauna-, pesutupa- ja autopaikkamaksut. Tällaiset maksut perustuvat sopimukseen taloyhtiön ja käyttäjän välillä. Niitä ei siis peritä yhtiövastikeperusteisesti kaikilta vaan ainoastaan palvelun käyttäjiltä.

Kallistuva sähkön hinta luo paineita korottaa myös käyttökorvausmaksuja. Miten yhtiössä voidaan päättää maksujen korottamisesta?

Lähtökohtaisesti hallitus voi päättää käyttökorvausmaksuista ja niiden korottamisesta. Monissa yhtiöissä ne viedään kuitenkin yhtiökokouksen päätettäväksi. Käyttökorvaukset poikkeavat siten vastikkeista, joista nimenomaan päättää yhtiökokous.

Jonna Puolanto
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Yhtiön omat osakkeet yhtiökokouksessa

Jos asunto-osakeyhtiö omistaa omia osakkeitaan, kuten esimerkiksi autopaikan tai talonmiehen asunnon osakkeet, voiko hallitus äänestää yhtiökokouksessa yhtiön osakkeilla oman esityksensä puolesta?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiölle tai sen tytäryhteisölle kuuluvalla osakkeella ei voi osallistua yhtiökokoukseen. Tällaista osaketta ei myöskään oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista.

Yhtiön omilla osakkeilla ei voi osallistua yhtiökokoukseen silläkään tavalla, että yhtiön johto valtuuttaisi jonkun ulkopuolisen osallistumaan yhtiökokoukseen yhtiön omilla osakkeilla.

Jaakko Lindfors
vanhempi lakimies
Kiinteistöliitto

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



ISÄNNÖINTI 55

LAKIASIAT 56

MUUT 56

Maaperätutkimukset
Toiminnantarkastuksia

LVISA 57

Antenni ja tele

LVISA 57

Ilmanvaihto

TALOUS 57

AKA-kiinteistöarvio



Isännöinti

HELSINKI

Aavatalo Oy

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



Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

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

Estlander & Co. Oy Ab

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



Isännöinti



Kallion Isännöinti ja

Tilitoimisto Oy

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

LIV Isännöinti Oy

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

KOTKA



Kotkan

Isännöintipalvelu Oy

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

PORI

Isännöinti- ja Tilipalvelu

Porin Balanssi Ky

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

SALO

OP Koti Lounaismaa Oy

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

TAMPERE

Isännöinti Taloyhtiön Etu Oy

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



Kartanon

Isännöintipalvelut Oy

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

Pamis / Pirkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

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

VANTAA



Myyrmaen Huolto Oy

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

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



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
www.liuksiala.com



Muut



Maaperätutkimukset

Suomen Maatutkapalvelu

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



Toiminnantarkastuksia

Kiinteistöpalvelut Sorila

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

Tilaa Suomen Kiinteistölehden uutiskirje sähköpostiisi:

kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/





LVISA
Antenni ja tele

MYynti JA ASENNU

VANTAA

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

PÄÄKAUPUNKISEUTU

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

KARJAA

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

LAPPI

Antennihuolto A & T Koivuniemi Ky
Tervolantie 1841, 95370 Itäkoski
p. 0500 926 304
digivika@hotmail.com
www.digidigi.fi

ORIMATTILA

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

TAMPEREEN SEUTU

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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



LVISA
Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

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

EsKon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi



Talous
AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

CATELLA PROPERTY OY
p. 010 5220 100
www.catella.fi
etunimi.sukunimi@catella.fi

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

CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

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

AKA FINCAP KIINTEISTÖ- VARAINHOITO OY

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

MAA- JA METSÄTALOUS-AUKTORISOINTI

LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV
Kiikanojantie 23,
38300 Sastamala
p. 0400 636 113
www.metsatilat.fi

Jukka Pusa,
toimitusjohtaja LKV, AKA
p. 0400 636 113
jukka.pusa@metsatilat.fi
Miika Bucktman, LKV, AKA
p. 040 557 3947
miika.bucktman@metsatilat.fi

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

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

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

Seuraavassa numerossa

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy seuraavan kerran perjantaina 16. joulukuuta.

**Joulukuun numerossa
pohdimme
asumisviihtyvyyttä
ja yhteisöllisyyden
muodostumista.**

**Kuinka
esteettömyys
tulisi huomioida
korjaushankkeessa?**

**Miten taloyhtiö
voi toimia
vastuullisesti?**

**Lisää luettavaa löydät
uudistuneilta verkkosivuiltamme
osoitteesta kiinteistolehti.fi!**

SUOMEN Kiinteistölehti

97. vuosikerta

Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.

ISSN 0355-7537

Painopaikka: Kroonpress

Aikakausmedia ry:n jäsen

VASTUULLISTA



Päätoimittaja MIRVA BROLA, 044 295 5661, mirva.brola@kiinteistolehti.fi

Tuottaja ESSI ROUTASUO, 050 410 7283, essi.routasuo@kiinteistolehti.fi

Verkkotuottaja ELLI KUMMALA, elli.kummala@kiinteistolehti.fi

Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi / asiakaspalvelu ja tilaukset

Ilmoitusmyynti TIMO LEPISTÖ / Saarsalo Oy, 044 534 9878, timo.lepisto@saarsalo.fi, MARIA AHORANTA / Saarsalo Oy,

044 243 3519, maria.ahoranta@saarsalo.fi, RIKU SUURINIEMI / Saarsalo Oy, 040 708 8564, riku.suuriniemi@saarsalo.fi

JARI NUMMIKOSKI / Saarsalo Oy, 044 240 1181, jari.nummikoski@saarsalo.fi

Kannen kuva Pekka Rousi

Taitto Pupu Design Oy ja Graafinen palvelu Lippo

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Osoitteenmuutokset: kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos

Osoitelähde: Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri. Tietosuojaseloste: kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste

Tukea taloyhtiön hallitustyöskentelyyn

Tiedäthän, että Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössä kattavat palvelut, jotka antavat tukea taloyhtiön asioiden hoitamiseen.



Tutustu näihin:

- Syksyn ajankohtaiset koulutustilaisuudet
- Uudistuneet verkkokurssit taloyhtiön toimintaan ja hallitustyöskentelyyn
- Lakineuvontaa antava Lakibotti sekä neuvonnan useinkysytyt kysymykset ja vastaukset
- Vastuunjako 3D -palvelu
- Hyödylliset oppaat ja ohjeet

➡ kiinteistoliitto.fi/jasensivut

Muista myös jäsenten neuvontapalvelut!



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



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



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

Eikö taloyhtiösi ole vielä jäsen? Täytä hakemuslomake osoitteessa:

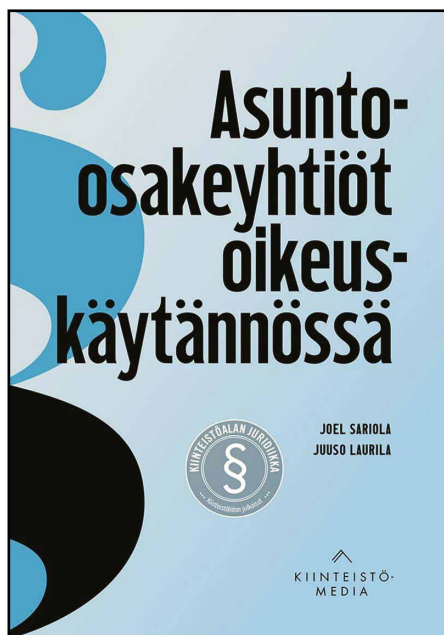
www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi



. AZ81

KIINTEISTÖ-
MEDIA

Kiinteistöliiton
jäsenetuna
-20%
normaali-
hinnoista



**ILMESTYY
JOULUKUUSSA,
TILAA ENNAKKOON!**

Kaikki merkittävät tuomioistuin- ratkaisut yksissä kansissa!

Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä on ainutlaatuinen ja kattava kokoelma asunto-osakeyhtiöihin liittyviä tuomioistuinratkaisuja yli sadan vuoden ajalta.

Teos auttaa ymmärtämään, miten asunto-osakeyhtiölakia ja muuta taloyhtiöihin liittyvää lainsäädäntöä sovelletaan tosielämän riitatilanteissa ja millaisia asioita tuomioistuimet painottavat ratkaisuisaan.

Ratkaisut esitellään helppolukuisina tiivistelminä aihealueittain. Keskeisiä aihealueita ovat vastikkeen maksaminen, osakkeet ja lunastus, kunnossapito- ja muutostyöt, yhtiön päätökset ja niiden moittiminen, yhtiön johdon toiminta, vahingonkorvaus, korjaus- ja rakennusurakat sekä uudiskohteet.

Teoksen ovat kirjoittaneet kiinteistölakimies, OTM Juuso Laurila ja asianajaja, OTM Joel Sariola.

ovh. 119,00 €

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI