

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 3/2022 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.55

MATTI RISTINEN

As Oy Hietalahden Puistikko

SUURHANKKEELLA ASIAT KUNTOON

Ilmastonmuutos
haastaa taloyhtiön
kiinteistönpittoa

Hoitamaton piha
maksaa enemmän
kuin hoidettu

Kevättalkoot
lähestyvät, näillä
vinkeillä onnistut

ELÄMÄSI PARAS ENERGIAPÄÄTÖS

Vastuullista energiaa, vakaita hintoja ja jatkuvasti kehittyviä palveluja. Niiden lisäksi etenemme kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030 – ei kiinteistö, vaan kaupunki kerrallaan.

Vantaan Energia on elämäsi paras energiapäätös.

vantaanenergia.fi/energiatehokkuus



Vantaan Energia

ENERGIAA ELÄMÄÄN



Kuva: Pekka Rousi




Ilmastonmuutos tulee osaksi taloyhtiön arkea

Vielä vuosia sitten moni saattoi hymähtää, kun puhuttiin ilmastonmuutoksesta ja sen mahdollisista vaikutuksista. Huvittuneisuutta herätti sekin, jos varoiteltiin, että ennen pitkää meilläkin voivat olla edessä englantilaistyyppiset talvet. Ja vaikka esimerkiksi kulunut talvi onkin ollut lämpötilojen voimakkaista vaihteluista huolimatta hyvin perinteinen ja luminen, puheet ilmastonmuutoksen vaikutuksesta otetaan nykyisin vakavasti.

Kiinteistöille sahaavat lämpötilat ja sään ääri-ilmiöiden yleistyminen tuovat uusia haasteita. Tähän aihepiiriin pureutuu artikkelimme *Suunnittele ja varaudu muuttuvaan ilmastoon*. Monien hyvien, taloyhtiöitä ääri-ilmiöiltä varautumiseen kannustavien vinkkien lisäksi käydään käsiksi ilmastonmuutoksen perussyhyyn, päästöihin. Myös niiden vähentämiseksi taloyhtiöt voivat tehdä paljon. Erityisesti korjausrakentamishankkeiden yhteydessä.

Suomen Kiinteistöliiton johtava asiantuntija **Petri Pylsy** muistuttaa, että ilmastonmuutos tulee esiin aivan jokapäiväisissä taloyhtiöitä koskettavissa asioissa. Hänen mukaansa taloyhtiöiden kannalta tärkeintä ilmastonmuutokseen varautumisessa on suunnitelmallisuus. Niinpä suunnitelmallinen kiinteistönpito onkin kaiken keskiössä. ”Meillä on olemassa hyviä työkaluja, joiden avulla varautuminen onnistuu. Ei siis kannata keksiä pyörää uudestaan”, Pylsy muistuttaa.


Asko Sirkkiä
päätoimittaja



**VUODEN
YKKÖSTAPAHTUMA
TALOYHTIÖN
KAIKKIIN
TARPEISIIN**

TALOYHTIÖ2022

HELSINGISSÄ 26.4.2022



**TUTUSTU OHJELMAAN JA NÄYTTEILLEASETTAJIIN
SEKÄ ILMOITTAUDU OSOITTEESSA:
WWW.KIINTEISTOLEHTI.FI / TALOYHTIOTAPAHTUMA
TAPAHTUMA ON ILMAINEN, MUTTA EDELLYTTÄÄ ENNAKKOILMOITTAUTUMISTA**

**PÄÄKIRJOITUS**

- 3** Ilmastonmuutos tulee osaksi taloyhtiön arkea

AJANKOHTA

- 6** Ajassa
11 Tuoteuutuuksia

ENERGIA

- 14** Kaikki aurinkosähkö hyötykäyttöön

INFOGRAFIKKA

- 20** Mitä muuttuva ilmasto merkitsee?

ILMASTO

- 25** Suunnittele ja varaudu muuttuvaan ilmastoon
30 Harvinainen mutta tuhoisa

VÄESTÖNSUOJAT

- 33** Väestön turvaksi

PIHA-ALUEET

- 36** Oma tontti syytä hoitaa
38 Kevättalkoot keveällä mielellä

ASUMINEN

- 46** Asumisrauha koetuksella
48 Muista viestiä vastuunjaosta

KASVO

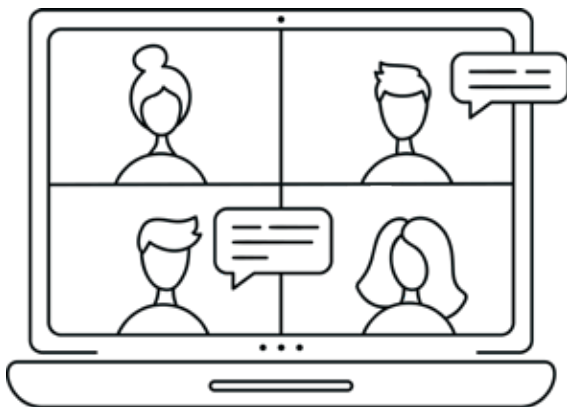
- 50** Kestävän kehityksen asialla

VAKIOT

- 22** Rahan hinta **23** Asiantuntijan kynästä
40 Taloyhtiössä tuumitaan **41** Mieliä
43 Nimitysuutiset **52** Kolumni
53 Pykäläviisautta **54** Lakipähkinät
55 Palveluhakemisto **58** Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: kiinteistolehti.fi



Yhtiökokouksia järjestetään joustavasti etänä ja läsnä

Taloyhtiöiden kokouskäytännöt ovat sopeutuneet koronapandemian vaatimuksiin, kertoo Kiinteistöliiton tuore kysely. Kuluvana vuonna taloyhtiöiden hallituksen jäsenet olettavat järjestävänsä edellisvuotta enemmän perinteisiä fyysisiä yhtiökokouksia, mutta etäyhteyksiä arvelee hyödyntävänsä yhteensä 40 prosenttia vastanneista.

Epävarmuus yhtiökokouksen järjestämistavasta vaikuttaa olevan vuoden takaista pienempää. Vastaajista yhteensä miltei 40 prosenttia arvelee, että kokous järjestetään perinteisenä yhtiökokouksena, johon pääsee osallistumaan myös etäyhteydellä, tai etäyhteyden lisäksi on mahdollista ilmoittaa kokouksen päätöksistä kirjallisen kannan.

Samoin miltei 40 prosenttia taloyhtiöistä aikoi järjestää yhtiökokouksen perinteisenä kokouksena viranomais määräyksiä noudattaen. Perinteisen kokouksen järjestämisen ohella osakkaiden ennakkokantoja aikoi kerätä vajaat viisi prosenttia vastanneista taloyhtiöistä. Suurissa taloyhtiöissä etäyhteyksien käyttö on keskimääräistä yleisempää.

Kyselyyn vastanneista jo 70 prosentilla oli käytössään sähköisiä järjestelmiä taloyhtiön hallituksen kokouksissa, kun vielä vuosi sitten lukema oli hieman runsaat puolet. Pääkaupunkiseudulla osuus oli jo 87 ja muualla Suomessa keskimäärin 63 prosenttia.

Taloyhtiötapahtuma tulee taas huhtikuussa

Maan johtava taloyhtiöiden päättäjien ja asiantuntijoiden tapahtuma Taloyhtiö 2022 järjestetään Helsingissä

Messukeskuksessa tiistaina 26.4. 2022.

Tapahtuma tarjoaa kattavan ja ajankohtaisen tietopaketin taloyhtiön asioista kiinnostuneille. Tämän vuoden seminaarin aiheita ovat esimerkiksi sähköautojen latauspisteet, lämmitysratkaisut ja energiaremontit.

Taloyhtiö 2022 -tapahtuman järjestävät Kiinteistömedia, Kiinko ja Kiinteistöliitto Uusimaa.

Lisätietoja: www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma/

TALOYHTIÖ 2022
HELSINGISSÄ 26.4.2022

Kiinteistönostajan muistettava varainsiirtovero

Maanmittauslaitos (MML) muistuttaa kiinteistönostajia maksamaan varainsiirtoveronsa ja hakemaan rekisteröintiä omistukselleen. MML sai viime vuonna noin 110 000 lainhuutohakemusta, joissa peräti 30 prosentissa varainsiirtovero oli maksamatta. Varainsiirtoveron täytyy kuitenkin olla lainhuutohakemusta vireille laitettaessa maksettuna.

Kiinteistökaupan jälkeen ostajan tulee rekisteröidä kiinteistön uudet omistustiedot MML:n ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Aikaa rekisteröinnille eli lainhuudon hakemiselle on kuusi kuukautta kauppakirjan tai muun sopimuksen allekirjoittamisesta.

Jotta omistus voidaan rekisteröidä, varainsiirtoveron täytyy olla lainhuutohakemusta vireille laitettaessa maksettu. Vastaisuudessa MML muistuttaa automaattisesti asiakasta veron maksamisesta.

MML saa tiedon varainsiirtoveron maksusta verottajalta. Jos tietoa ei saada seitsemän vuorokauden kuluessa lainhuutohakemuksen vireilletulosta, asiakkaan sähköpostiin tulee automaattimuistutus.

Muistutusviestin saavat ne yksityisasiakkaat, joilla on vireillä lainhuutohakemus tai erityisen oikeuden siirtohakemus. Veron maksusuoritus hyväksytään vasta, kun varainsiirtoveroilmoitus on tehty.

”Jos taloyhtiössä on päätetty pitää ovet lukittuina, omat vieraat on syytä käydä itse päästämässä alaovesta sisälle.”

Ylikomisario **Petri Isokuortti** Mikkelin Kaupunkilehdessä 23.2.2022.



Noin 31 000

asunto- ja kiinteistöasakeyhtiötä
kuuluu Suomen Kiinteistöliittoon.
kiinteistoliitto.fi

KIRJAT



KODIN VASTUUNJAKO - TAULUKKO - GUIDE TO HOUSEHOLDS MAINTENANCE RESPONSIBILITIES

Oppaassa esitetään osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut huoneistossa.

Vastuut on merkitty selkeisiin 3D-kuviin eri värein ja selityksin, ja ne esitetään huone-tiloittain. Mukana on myös vinkkejä huoltotöistä, jotka osakkaan tulee säännöllisesti itse tehdä.

Opas koostuu suomen- ja englanninkielisistä osioista. Opas sopii siis vastuunjakoviestintään myös yhtiöissä, joissa on vieraskielisiä osakkaita.

Kiinteistömedia Oy



LUOMUTARHURI

Yksiin kansiin on koottu kaikki, mitä tarvitsee tietää luonnonmukaisen vihanesteharhan perustamisesta ja hoidosta.

Kirjasta saa vinkkejä puutarhan vuodenvierroon suunnitteluun ja kasvien valintaan sekä luonnonmukaiseen lannoitukseen ja kasvimaan tervehdenhoitoon. Vinkkejä voi hyödyntää myös piha- ja parvekepuutarhassa.

Teoksen on kirjoittanut **Heidi Haapalahti**.

Tammi



PÄÄ PILVISSÄ, KIVIÄ KENGISSÄ

Millainen on taival Kreikan Athosvuoren luostareihin, Draculan linnaan tai Kummisetä-elokuvien kuvauspaikoille? Pyhiinvaeltaja voi myös arkisiin paikkoihin, kuten saunaan taivaallisille löylyille tai taiteen äärelle.

Kirjoittajat kertovat omia kokemuksiaan pyhiinvaelluksilta ja käyvät dialogia elämän tärkeistä kysymyksistä pilke silmäkulmassa.

Teoksen ovat kirjoittaneet **Annina Holmberg** ja **Johannes Lahtela**.

Otava



Rakentamisen työsuojelussa parannettavaa

Työsuojeluviranomaiset tekivät rakennusalan työnantajille viime vuonna reilut 5 000 tarkastusta 3 700 valvontakohteessa. Valvonnan tarkastajat antoivat lähes 11 000 eritasoista huomautusta siitä, ettei työsuojelu ollut lain edellyttämällä tasolla.

- Puutteita havaittiin hyvin laajalla skaalalla: putoamissuojauksissa, työtelineissä, työntekijäluetteloissa, työtervestarkastuksissa, henkilönsuojaimissa, koneiden ja laitteiden turvallisuudessa, arvioi työsuojelutarkastaja **Juha Sinerjoki**.

Sinerjoen mukaan kehitystäkin on tapahtunut. Rakennustyömaiden pääurakoitsijat ovat alkaneet vaatia enenevässä määrin aliurakoitsijoiltaan työturvallisuussuunnitelmia.

Rakennusalan työsuojeluvälvönnän tavoitteena on vähentää työtaturmien ja ammattitautien määrää sekä saada työnantajat hoitamaan lakisääteiset työnantajavelvoitteensa.

Rakennusallalla tapahtuu muuttuvien olosuhteiden vuoksi paljon tapaturmia. Lisäksi esimerkiksi korjausrakentamisessa korostuvat kemiallisista altisteista johtuvat terveysongelmat. Työtaturmariskin lisäksi rakennustyössä altistutaan muun muassa melulle, erilaisille pölyille, lämpötilan ja sääolosuhteiden vaihtelulle.

Asuntolainoja nostettiin viime vuotta enemmän

Kotitaloudet nostivat tammikuussa uusia asuntolainoja 1,4 miljardin euron edestä, kertoo Suomen Pankki. Summa on noin 30 miljoonaa euroa enemmän kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan. Uusista nostetuista asuntolainoista sijoitusasuntolainoja oli 148 miljoonaa euroa.

Asuntolainakanta oli tammikuun lopussa 107,1 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 4,0 prosenttia. Sijoitusasuntolainoja oli 8,7 miljardia euroa asuntolainakannasta.

Yritykset nostivat tammikuussa asuntoyhteisölainoja 367 miljoonan euron arvosta. Yritysten koko lainakannasta asuntoyhteisöille myönnettyjä lainoja oli 39,8 miljardia euroa.

Tutkimustulokset

45 000:ta

uutta asuntoa
alettiin rakentaa
vuonna 2021.

Lue lisää
verkosta!

www.ara.fi

9 000

uutta asuntoa oli
valtion tukemaa
ARA-tuotantoa
vuonna 2021.

Lue lisää
verkosta!

www.ara.fi

Lajittelu lisääntynyt pienissä taloyhtiöissä

Sekajätteen määrä on vähentynyt jopa neljänneksellä pienissä, 5–9 asunnon kiinteistöissä, käy ilmi Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) tutkimuksesta. HSY tutkii kolmen vuoden välein kotitalouksien sekajätteen määrää ja koostumusta.

Viime vuoden syyskuussa tehdystä tutkimuksesta selviää, että sekajätteen määrä asukasta kohden vuodessa on laskenut verrattuna edelliseen, vuoden 2018 tutkimukseen. Jätteiden lajittelu on lisääntynyt, ja asukkaat ovat oppineet muovipakkausten kierrättämisen.

Viime vuoden keväästä alkaen kaikissa vähintään viiden asunnon taloyhtiöissä on ollut keräysastiat sekajätteen lisäksi biojätteelle, kartonki-, lasi- ja muovipakkauksille sekä pienmetallille. Muutos liittyy pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen uudistuneisiin jätehuoltomääräyksiin.

– Uudistus on selvästi vastannut tarpeisiin.

Muutos oli suurin 5–9 asunnon kiinteistöillä, jotka saivat eniten uusia lajitteluastioita. Näissä kiinteistöissä kartongin määrä sekajätteessä väheni 43 prosenttia ja muovipakkausten 32 prosenttia, kertoo jätehuollon toimialajohtaja **Petri Kouvola**.

Sekajätteen määrä on vähentynyt kaikissa kiinteistöissä paitsi omakotitaloissa, joissa se on kasvanut. Kaikki kotitaloudet mukaan lukien sekajätteen määrä on vähentynyt noin kymmenellä prosentilla edelliseen tutkimukseen nähden. Nykyisin sitä syntyy kodeissa keskimäärin 130 kiloa asukasta kohden vuodessa, kun määrä edellisessä tutkimuksessa oli 144 kiloa.

Sekajätteen määrä kasvaa, mitä pienemmästä kiinteistöstä on kyse. Isoimmissa, yli 19 huoneiston kiinteistöissä, asukas tuottaa vuodessa keskimäärin 119 kiloa sekajätettä, kun omakotitaloissa luku on 193 kiloa. Isoimmissa kiinteistöissä asukas laittaa sekajätteeseen vuodessa noin 46 kiloa biojätettä, kun omakotitaloissa määrä on 87 kiloa.

Ylivoidmaisesti eniten sekajätteessä on biojätettä. Sen osuus on lähes 40 prosenttia, kuten edellisessäkin tutkimuksessa. Jokainen asukas heittää yhä biojätettä sekajäteastiaan keskimäärin noin 51 kiloa vuodessa.

Koronapandemian myötä kasvomaskeista on tullut yleinen jätelaji. Ne otettiin uudeksi tutkimuskohteeksi sekajätteen koostumuksessa. Tulosten mukaan kasvomaskeiden osuus koko sekajätteen määrästä oli keskimäärin 0,7 prosenttia.

Kasvomaskeja sekajätteestä oli 0,7 prosenttia.

ASUNTO OY KIVIKENNO



Anna palautetta

FACEBOOKISSA:

@Suomen.Kiinteistolehti

INSTAGRAMISSA:

@suomen_kiinteistolehti

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

SÄHKÖPOSTITSE:

kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi



3,3 %

nousivat vanhojen osakeasuntojen hinnat
tammikuussa koko maassa edellisvuodesta.
stat.fi



Liesistä syttyi eniten sähköpaloja

Sähkölaitteesta tai -asennuksesta syttyi viime vuonna enemmän tulipaloja kuin vuotta aiemmin, selviää Pelastustoimen Pronto-tietokannasta. Viime vuonna pelastuslaitokset saivat noin 2 340 palohälytystä, joissa syttymissyiksi kirjattiin sähkö. Edellisvuonna luku oli 2 210.

Eniten sähköpaloja aiheutti sähköliesi, 870. Palon syynä oli lähes kaikissa tapauksissa käyttäjän huolimaton toiminta.

- Liesipalon syynä on hyvin harvoin itse liedestä johtuva vika.

Useimmiten syynä on ihmisen huolimattomuus, varomattomuus tai kiire. Yleisin palon aiheuttaja onkin liedessä unohtuminen päälle tai sen kytkeytyminen päälle vahingossa. Liedessä tai lähetyillä olevat materiaalit syttyvät ja palo leviää yleensä melko nopeasti läheisiin rakenteisiin, sanoo sähköpaloasiantuntija **Jukka Lepistö** Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta.

Sen sijaan saunan kiukaasta syttyneet tulipalot vähenivät: viime vuonna kiukaasta alkoi 90 paloa, edellisvuonna 110 ja vuotta aiemmin 150.

Alustavien tietojen mukaan sähköpaloissa menehtyi viime vuonna 13 henkilöä yhdeksässä eri onnettomuudessa. Palon syttymislähteeksi oli Pronto-tietokantaan merkitty kiuas, jakokeskus, kylmälaite, liesi tai uuni, mikroaaltouuni sekä sähköjohdot.

Kysely: Energiansäästö koetaan tärkeäksi

Energian säästäminen koetaan tärkeäksi sekä omassa kodissa että taloyhtiössä, mutta tietoa energiansäästämisen tavoista kaivataan lisää, selviää Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) tuoreesta kyselystä.

Kerran tai kahdesti vuodessa järjestettävät yhtiökokoukset olivat taloyhtiöiden hallitusten eniten käyttämä viestintäkanava. Kyselyn tulosten mukaan taloyhtiöissä suositaan yhä perinteisiä viestintämenetelmiä: kotiin jaettavia tiedotteita sekä ilmoitustaulua viestintäkanavana. Asukkaat itse toivovat niin sähköistä kuin paperistakin viestintää.

Taloyhtiöiden hallituksille suunnattuun tutkimukseen vastasi vajaat 500 uusimaalaisen taloyhtiön edustajaa. Kysely on osa HSY:n ilmastoinfon TAVIS-hanketta, jossa taloyhtiöiden hallituksille tarjotaan tukea energia-asioista viestimiseen.

Peruslataus alle kolmanneksessa myydyistä latauspisteistä

Sähköautojen latauslaitteita myytiin viime vuonna 32 121 kappaletta, kertoo Sähköteknisen kaupan liitto. Laitteissa oli yhteensä 43 365 latauspistettä. Varsin tasaisena jatkunut myynti kasvoi vuoden viimeisellä neljänneksellä 21 prosenttia edellisestä neljänneksestä latauspisteiden määrällä mitattuna.

Myydyistä latauslaitteista hidaslatauspisteitä oli 20 758, peruslatauspisteitä 22 338 ja teholatauspisteitä 269.

Kun teholatauspisteet jätetään huomiotta, 30 prosenttia viime vuonna myydyistä latauspisteistä oli peruslatauspisteitä, jotka yltyvät 22 kW maksimitehoon. Myydyistä 22 prosenttia oli alempitehoisia 11-3,7 kW peruslatauspisteitä. Lähes puolet eli loput 48 prosenttia latauspistemyynnistä oli suko- tai CEE-pistorasialliinännäisiä hidaslatauspisteitä.

Asunnottomuus väheni viime vuonna

Suomessa oli viime vuoden lopussa 3 950 yksinelävää asunnottomia, mikä on 390 vähemmän kuin edellisvuonna, kertoo Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARA. Pitkäaikaisasunnottomia oli 1 320, ja määrä lisääntyi 260:llä. Pitkäaikaisasunnottomuus lisääntyi toisena vuonna peräkkäin.

Vuoteen 2020 verrattuna yksinelävien asunnottomien määrä väheni Helsingissä, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Kaikista asunnottomista valtaosa, liki puolet, on pääkaupunkiseudulla. Asunnottomia oli 103 kunnassa.

Naisten osuus asunnottomista oli 23 prosenttia. Asunnottomien nuorten, naisten ja maahanmuuttajataustaisten määrät laskivat edellisvuodesta.

Asunnottomista 65 prosenttia majaillee tilapäisesti tuttavien tai sukulaisten luona. Asuntoloissa, majoituslaitoksissa tai laitoksissa asuu 8 prosenttia. Ulkona, porrashuoneissa tai ensisuojoissa asusti 17 prosenttia.

Koronapandemian vaikutukset voivat näkyä asunnottomuustilastoissa pidemmällä aikavälillä. Usea kunta mainitsi, että päihde- ja mielenterveysongelmat ovat korona-aikana lisääntyneet ja kaikkein haastavimmassa tilanteessa olevien tilanne on entisestään vaikeutunut.

Huhtikuu

Huhtikuussa uusi, yhtiökokouksessa valittu hallitus aloittaa toimintansa. Hallituksen työskentelyä varten laaditaan työjärjestys sekä työ- ja kokoussuunnitelma. Lisäksi uudet hallituksen jäsenet perehdytetään tehtäviinsä.

Kiinteistönhoidossa tarkistetaan tietyt asiat pihalla ja kiinteistössä talvikauden jäljiltä. Osakkaille on hyvä tiedottaa yhtiökokouksen päätöksistä.

Hallinto

Hallitus kokoontuu järjestäytymiskokoukseen ja valitsee keskuudestaan hallituksen puheenjohtajan.

Hallitus laatii itselleen työjärjestyksen, jossa sovitaan

- hallituksen kokousten koollekutsumisaika ja -tapa sekä kokouspaikka
- hallituksen koollekutsuja (yleensä hallituksen puheenjohtaja)
- hallituksen työskentelytavat (kokous, puhelinkokous, videokokous)
- työnjako, roolit ja vastuut hallituksen sisällä
- miten hallituksen päätöksistä tiedotetaan osakkaille
- sovelletaanko hallitustoiminnassa Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositusta; jos suositus halutaan ottaa käyttöön koko taloyhtiössä, asiasta on hyvä tehdä päätös yhtiökokouksessa.

Suunnitellaan, miten hallitusten jäsenet perehdytetään seuraaviin asioihin:

- hallituksen ja isännöitsijän tehtävät ja vastuunjakotehtävien suhteen
- yhtiön strategia ja talouden periaatteet
- yhtiöjärjestys
- korjaus- ja kunnossapitovastuut taloyhtiössä
- taloyhtiön voimassa olevat sopimukset.

Kannustetaan hallituksen jäseniä kouluttautumaan tehtäviinsä.

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

Kytetään ajoluiskien, räystäiden sekä kattokaivojen sulkutukset pois päältä.



Tarkistetaan:

- lumitöiden ja roudan aiheuttamat vauriot pihalla ja katolla; korjautetaan havaitut vauriot.
- syöksytöiden eheys ja suuntaukset.
- kattokaivojen, rännien ja vesikourujen toiminta; puhdistetaan tarvittaessa lehdistä ja roskista.
- pihan kalusteiden ja leikkivälineiden kunto; tilataan tarvittaessa huolto- ja korjaustyöt alan ammattilaiselta.
- sadevesikaivojen hiekanerottimien toiminta; huolletaan tarvittaessa.

Sisätyöt

Tarkistetaan poisto- ja tuloilmakoneiden sekä lämmöntalteenottolaitteiden toimivuus; suodattimien ja hihnojen vaihto tarvittaessa.

Puhdistetaan yleisten tilojen ilmanvaihtoventtiilit ja raitisilmasäleiköt.

Jos asuntojen ikkunoissa on ulkoilmaventtiilit, tarkistetaan ne; tarvittaessa suodattimien vaihto.

Tarkistetaan lämmitysjärjestelmien toiminta ja tehdään tarvittavat huoltotoimenpiteet.

Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille asukastiedote, jossa kerrotaan:

- mitä päätöksiä yhtiökokouksessa on tehty ja mikä niiden toteutusaikataulu on
- uuden hallituksen kokoonpano ja yhteystiedot.

Liputuspäivät

8.4. romanien kansallispäivä (suositeltu liputuspäivä)

9.4. Mikael Agricolan päivä, suomen kielen päivä

27.4. Kansallinen veteraanipäivä



KIINTEISTÖALAN
LUOTETTAVAT
ASiantuntijat

Isäntänä toimii:

KIINTEISTÖ-
MEDIA

ABLOY

ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

bauer
solutions

DNA



fortum

howden

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Kiinko

LUMON

oras

REIM
GROUP

Safetum

talokeskus Est. 1923

Talpet
PESULAKONEET

vastuu group

VERTO



Vastuullisia keittiökalusteita

Kotimainen Keittiömaailma ja sen keittiöt valmistava Novart ovat tuoneet markkinoille uusia vastuullisia keittiökalusteita. Valikoimiin on tullut Grassin Vionaro V8 -laatikkomallisto, joka on täysin kierrätettävä.

Laatikkomalliston valinnassa on painotettu vastuullisuutta ja ekologisuuutta. Sillä on valmistajan myöntämä 25 vuoden takuu. Laatikon MBN-vedin on valmistettu kierrätysmuovista. Tavoitteena on tarjota aikaa kestäviä ratkaisuja, jotka kuormittavat luontoa mahdollisimman vähän.

Tummanharmaat V8-laatikot ovat muotoilultaan suoralinjaisia. Profiilien paksuus on 8 mm. Liukumekanismin sijainti laatikon alla mahdollistaa reunan ohuen ja suorakulmaisen muotoilun. Kaikkien laatikoiden maksimikantavuus on 40 kg. keittiomaailma.fi

Käsityöperinne esillä uutuustapeteissa



Värisilmä on tuonut Suomen markkinoille Pohjoismaisen Borås-tapeterin Timeless Traditions -uutuusmalliston, jonka juuret ovat ruotsalaisessa muotoilussa ja käsityöperinteessä. Mukana on raitoja, kukkia sekä kullan- ja hopeanvärisiä yksityiskohtia.

Tapetit henkivät entisaikojen maalais-tunnelmaa. Useimmat kuosit on maalattu käsin ja painettu pehmeään eläväiselle pinnalle, mikä luo käsityön tuntuja. Mallistoon kuuluu 35 omaleimaista tapettia.

Uutuusmallisto on koottu neljän teeman ympärille. Näin kuoseja on helppo yhdistää ja luoda eheä kokonaisuus sekä kaunis värimaailma.

varisilma.fi

Erikoismulta yrteille

Biolan on kehittänyt erikoismullan yrttien kasvattamiseen. Yrttimulta on ilmava multaseos, joka sopii myös luomukasvatukseen. Yrttimultaan voi istuttaa taimet, kylvää siemenet tai juurruttaa pistokkaat.

Multaan lisätty biohiili ja kasvuvalustasammal pystyvät sitomaan vettä itseensä kastelun yhteydessä ja luovuttavat sitä kasville mullan kuivuessa. Siten kasteluvälin luvataan pitenevän ja kasvien hoidon helpottuvan.

Yrttimulta on valmistettu kompostoimalla ja se sisältää paljon hidasliukoisia ravinteita sekä hyödyllisiä mikrobeja. Tuote sisältää 70 prosenttia uusiutuvia ja kierrätettyjä raaka-aineita.

Multa on saatavissa 10 ja 24 litran pusseissa.

biolan.fi



Joutsenmerkitty puulattiamallisto



Ruotsalainen lattiavalmistaja Tarkett lanseeraa maaliskuun lopulla uuden Joutsenmerkityn puulattiamalliston, jonka luvataan yhdistävän öljytyn lattian luonnollisen ilmeen lakatun puulattian helppohoitoisuuteen.

Grace-mallistossa on yhteensä 12 erilaista lattiaa,

1-sauvaista lankkuparkettia, 3-sauvaista parkettia sekä ruutukuosia. Malliston sävymaailma on lämmin, ja sävyjä on kuusi.

Lattiat on käsitelty uudella ultramatalla lakalla, jonka luvataan antavan silkkinsileän ja helppoahoitoisen pinnan ilman heijastuksia tai kiiltoa. Lattian pinta on harjattu korostamaan tammen luonnollisia syitä ja luonnetta.

tarkett.fi

Etsitkö isännöitsijää?

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

Olette osaavissa käsissä.



reim.fi



HELPPO JA NOPEA IV-REMONTTI PÄIVÄSSÄ

Remontissa vanhat ilmanvaihtolaitteet poistetaan ja asennetaan tilalle uudet. Kaikki asennustyöt tapahtuvat katolla, asumista häiritsemättä. Koko ilmanvaihtoremontti on päivässä ohi.

Energiansäästö 15 %

Tarpeenmukaisella ilmanvaihdoilla asumismukavuus taloyhtiössä lisääntyy ja energiankulutus pienenee. Energiansäästö on useita tuhansia euroja vuodessa!

HUOMIO!
TALOYHTIÖT JA
KIINTEISTÖN
OMISTAJAT

**ARVIOI TALOYHTIÖSI
ENERGIAANSÄÄSTÖ
LASKURILLA:**

www.entos.fi/tuotteet

entos

Omaamme vahvan tiedon ja taidon tulevaisuuden rakennusautomaation vaatimuksiin sekä tarpeisiin.

Myynti 010 321 7531

Tutustu älykkäisiin ratkaisuihimme: www.entos.fi



Energia

Mittava korjausrakennusurakka huipentui aurinkopaneelien asennuksiin.

Helsinkiläinen taloyhtiö on viime vuosina käynyt läpi linjasaneeraus-
rauksen, jonka yhteydessä parannettiin energiatehokkuutta muun
muassa poistoilman lämmöntalteenotolla. Viimeisenä yhtiön
katolle asennettiin aurinkopaneelit, joiden tuottamaa energiaa
hyödynnetään ensisijaisesti kiinteistösähköön.

Yli jäävää sähköä jaetaan hyvityslaskennan ansiosta sähkö-
autojen lataukseen ja huoneistoihin yhtiön itse määrittelemällä
tavalla. Verkkoon myytäväksi jää vain vähäinen määrä.

**Hyvityslaskentamalli
on saanut yhtiöt
arvioimaan
investointejaan
uudella innolla.**

🕒 Solarvoima Oy:n kehitysjohtaja
Janne Käpylehto kehuu As Oy Hietala-
hden Puistikon yhteishenkeä.

Kuva: Pekka Rousi



🔧 Asentaja Miro
Tyyskä työskenteli
As Oy Hietalahden
Puistikon katolla.

TEKSTI: Dakota Lavento KUVAT: Pekka Rousi

*Aurinkovoimalan asennus tuo punavuorelaisyhtiön suuren urakan maaliin.
Hyvityslaskenta mahdollisti ajateltuakin suuremman voimalainvestoinnin.*

KAIKKI AURINKOSÄHKÖ HYÖTYKÄYTTÖÖN



A sunto-osakeyhtiö Hietalahden Puistikossa on poikkeuksellisen hyvä meininki, kehuu taloyhtiön aurinkovoimalan toimittaneen Solarvoima Oy:n kehitysjohtaja **Janne Käpylehto**. Eipä kumma, sillä asukkaiden viesti asentajille on ollut ”mahtavaa, nytkö se voimala tulee!”.

Helsingin Punavuoreessa sijaitsevan taloyhtiön hallituksen jäsen ja puuhanainen **Jutta Väissi** kertoo, että asukkaat ovat jo toipuneet mittavasta linjasaneerauksesta. Kenenkään asuminen ei häiriinny aurinkosähköjärjestelmän asennuksesta, ja hyödyistä pääsee nauttimaan jokainen.

– Taloyhtiömme on poikkeuksellisen yhteisöllinen. Kiva, että se välittyy myös ulkopuolisille, Väissi nauraa.

Taloyhtiö on rakennettu 1970-luvulla ja siihen kuuluu kolme taloa, yhdeksän porrashuonetta ja 224 asuntoa. Jokaisessa talossa on sauna- ja allasosasto. Rakennuksissa on koneellinen ilmanvaihto ja kaukolämpö. Samaan pihapiiriin kuuluu vuonna 2012 valmistunut taloyhtiö, jonka kanssa Hietalahden Puistikolla on yhteinen autohalli.

Suurhanke erilaisella tavalla

Linjasaneerausta ryhdyttiin suunnittelemaan vuonna 2016. Raskaan ja työlään hankkeen yhteydessä haluttiin parantaa myös rakennusten energiatehokkuutta ja muutenkin tuoda yhtiö teknisesti nykyaikaan. Sähköt piti siis uusia ja ilmanvaihtoon lisätä lämmöntalteenotto.

Oma aurinkovoimala ja sähköautojen latausmahdollisuus olivat myös toteutuslistalla, samoin olosuhte- ja energiaseuranta sekä optimointijärjestelmä.

Edessä oli jättihanke, jota silloinen hallituksen puheenjohtaja **Matti Ristinen** ja Väissi lähtivät vetämään.

Yhtiö halusi toteuttaa hankkeen tavalla, jossa se pääsis itse vaikuttamaan mahdollisimman paljon sekä lopullisiin ratkaisuihin että kustannustasoon. Urakkamuodoksi valikoitui yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka ja sen toteutti NCC Suomi Oy. Yritys osallistui hankkeen suunnitteluun ja vastasi toteuttamisesta taloyhtiön ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa.

Hanke käynnistyi suunnitteluvaiheella huhtikuussa 2018 ja työt asunnoissa alkoivat seuraavan vuoden tammikuussa.

Urakkamuoto mahdollisti paitsi yksilölliset valinnat asunnoissa myös erillishankkeet, kuten poistoilman lämmöntalteenottojärjestelmän toteutuksen. Talteen otettu energia hyödynnetään paitsi vesikiertoisessa lattialämmityksessä myös uima-altaiden lämmityksessä. Lämmöntalteenottojärjestelmän toteutti Tom Allen Senera Oy.

Lämmöntalteenottojärjestelmän asennuksen yhteydessä tehtiin valmiiksi varaukset katolta keskuksiin aurinkovoiman kaapeleille.

Linjasaneerauksen loppuselvitys tehtiin lokakuussa 2020. Täsmälleen vuosi sen jälkeen katoille asennettiin jo aurinkopaneeleita.

Aurinkovoimalasuunnitelmat uusiksi

Kun taloyhtiö alun perin pyysi Solarvoimalta laskelmia aurinkovoimalan varalle, paneeleita oli tarkoitus asentaa vain kahden samansuuntaisen rakennuksen katolle. Viime vuoden lopussa tilanne kuitenkin muuttui, ja vuonna 2019 tehdyt suunnitelmat menivät uusiksi.

Solarvoiman Käpylehto oli määritellyt taloyhtiölle taloudellisesti järkevimmän järjestelmäkoon perusteellisen kartoituksen sekä matemaattisen ja taloudellisen mallinnuksen perusteella. Siihen sisältyy muun muassa tuntianalyysi tuotannosta ja kulutuksesta.

– Aikaisemmin järjestelmät mitoitettiin kiinteistösähkön oikea-aikaisen kulutuksen perusteella, jotta investointi olisi taloudellisesti kannattava. Ylimääräisen tuotetun aurinkosähkön myyminen verkkoon kun ei ole lyönyt leiville, Käpylehto muistuttaa.

Viime vuoden alussa käyttöön otettu hyvityslaskentamalli on kuitenkin muuttanut tilanteen toiseksi ja ymmärrettävästi saanut taloyhtiöt arvioimaan aurinkosähköinvestointejaan uudella innolla. Käpylehdon mukaan tyypilliseen taloyhtiöön voidaan hyvityslaskennan ansiosta asentaa viisi kertaa suurempi voimala kuin muuten olisi taloudellisesti järkevää.

Kolmen rakennuksen katolle asennettiin lokakuussa 177 mustaa aurinkopaneelia, kokonaisteholtaan 66 kilowattia. Inverttereitä järjestelmässä on kolme kahteen eri sähköliittymään liitettynä. Järjestelmä tuottaa sähköä noin 56 MWh vuodessa.

Ensisijaisesti aurinkovoimalan tuottamaa sähköä hyödynnetään kiinteistösähköön. Yli jäävää sähköä jaetaan hyvityslaskennan ansiosta sähköautojen lataukseen ja huoneistoihin yhtiön itse määrittelemällä tavalla. Verkkoon myytäväksi jää vain vähäinen määrä.

Taloyhtiön aurinkovoimalan osat:

- aurinkopaneelisto,
- asennusjärjestelmä,
- kaapelointi,
- turvakytin ja
- verkkoinvertteri tai useampia.

Yli jäävää sähköä jaetaan hyvityslaskennan ansiosta sähköautojen lataukseen.



🔌 Jutta Väissi, Janne Käpylehti ja Matti Ristinen olivat tyytyväisiä energiaremontin lopputulokseen.



Kuva: Solarvoima Oy

📍 As Oy Hietalahden Puistikon katoille asennettiin syksyllä yhteensä 160 aurinkopaneelia.

Naapuriyhtiö on jo tehnyt oman latausinfraansa yhteiseen autohalliin. Hietalahden Puistikko teettää omansa talven aikana.

Käpylehdon mukaan Hietalahden Puistikossa aurinkosähkön omakäyttöosuus tulee olemaan nytkin hyvin suuri, mutta jos käytössä olisi akusto, kaikki tuotettu sähkö voitaisiin hyödyntää itse ja sitäkin yhtiön hallituksessa on mietitty. Akustolle on jopa tilat: tyhjiillään oleva entinen muuntamo.

– Perusmaksu määräytyy kulutuspiikin perusteella. Voisimme ladata akustoon ylijäämäsähköä ja käyttää sitä suurimman kulutuspiikin aikaan ja pienentää sillä tavoin perusmaksuamme. Se on pitkän aikavälin tavoitteemme, Ristinen sanoo.

Käpylehto arvelee, että akustoon investointi on taloudellisesti järkevää ehkä parin vuoden päästä.

Seuranta kannattaa

Aikaisemmin päätökset taloyhtiössä perustuivat Väissin ja Ristisen mukaan pitkälti mutu-tuntuun. Energia- ja olosuhdeseurannan aloittamisen jälkeen käytössä on ollut selvää dataa.

Green Up Group Oy asensi sensorit muun muassa 18 huoneistoon ja kaikkiin kolmeen uima-allasosastoon. Ne tuottavat nykyisin reaaliaikaista dataa tilojen lämpötiloista, hiilidioksidista, paine-eroista ja kosteudesta.

Seurannan ansiosta tiedetään, miten lämmöntalteenotto sekä olosuhde- ja energiatasapainotus ovat vaikuttaneet kaukolämmön kulutukseen. Kun verrataan vuoden neljää ensimmäistä kuukautta viime vuonna ja vuonna 2019, kaukolämmön kulutus putosi kireistä pakkasista huolimatta 714 MWh. Säästöjä syntyi 56 000 euroa.

Kun lämpöpumppujen kuluttama ottoenergia otetaan huomioon, nettosäästö energiakustannuksissa oli tammi-huhtikuussa 2021 silti 40 400 euroa.

Säästöt ovat merkittäviä, mutta oli koko lvis-hankekin investointina mittava, noin 11 miljoonaa euroa, josta lämmöntalteenoton osuus oli noin 450 000 euroa. Aurinkovoimala tulee maksamaan noin 77 000 euroa.

Aurinkovoimalalle Käpylehto lupaa kahdentoista vuoden takaisinmaksuaikaa.

– Paneelien tuotantotakuu on 25 vuotta ja huollon tarve hyvin vähäinen, hän huomauttaa.

Uusia tuulia

Väissi ja Ristinen ovat selvinneet jättihankkeen vetämisestä varsin hyvissä voimin. Heillä oli apuna asioihin hyvin paneutuva ja päätösten valmisteluun aikaa käyttävä hallitus.

– Miljoona asiaa piti saada järjestykseen nopeasti, mutta aikajanalla pysyttiin, Väissi painottaa.

– Kaiken kaikkiaan tämä on minusta ollut kivaa!

Väissi on löytänyt putkiremonteista uuden tutkimuksensa ja suuntautuu kokemusasiantuntijana alalla asukaspalveluhenkilöksi.

Väissi ja Ristinen ovat myös kirjoittamassa kirjaa opastukseksi taloyhtiöiden jäsenille, sillä tilaajan näkökulmasta perinpohjaista opasta linjasaneerauksesta ei vielä ole tehty. ☒

Hyvityslaskentamallilla täysi hyöty

Kansalaisten energiayhteisöt mahdollistava direktiivi (EUR-Lex 2019) astui voimaan vuoden 2021 alussa. Sen ansiosta hyvityslaskentamalli on mahdollinen, ja sähköyhtiöiden on liitettävä palvelu tarjontaansa viimeistään vuoden 2023 alussa. Hyvityslaskentamalli perustuu mittausasetuksen 66/2009 muutokseen (STUL ry 2020).

Hyvityslaskentamallissa taloyhtiössä tuotettu aurinkosähkö jyvitetään taloyhtiössä sovittujen sääntöjen mukaan paitsi kiinteistöliittymälle, myös huoneistokohdaisille liittymille. Vain ylijäämä myydään sähköyhtiölle.

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

Mitä muuttuva ilmasto

Suomen ympäristökeskuksen kehitysinsinööri **Jarmo Linjaman** mukaan ilmastonmuutos vaikuttaa rakennuksiin ja taloyhtiöihin monin tavoin.

TEKSTI: Eeva Vänskä



Helle piinaa asunnoissa

Jäähdytyksen tarve lisääntyy.

Ulkoseinät koetuksella

Toistuva kastuminen sekä jäätyminen ja sulaminen vaikuttavat julkisivuun ja ulkoverhoukseen.



Hulevesitulvat yleistyvät

Huomioi kellarien suojaus, pihakansien tiiviys, maanpinnan viettosuunnat, salaojat, hulevesi- viemäreiden mitoitus ja kunto.

Tulvariski kasvaa

Vesistö- ja meritulvariski kasvaa. Nykyisin Suomessa 6 000 asukasta asuu tulvariskialueella. Seuraa Tulvakeskuksen tiedotuksia: www.vesi.fi/tulvakeskus/



merkitsee?

Lumikuorma kasvaa

Lunta kertyy aiempaa enemmän varsinkin Lapissa. Lisääntynyt lumi vaatii huomiota auraukseen ja lumikuormien siirtämiseen ja sijoittamiseen.



Vuonna 2050 Helsingissä on seitsemän prosenttia suuremmat sademäärät, vaikka päästöjä leikattaisiin rajusti. Jos leikkauksia ei tehdä, sademäärä on 11 prosenttia nykyistä suurempi.



Rahan hinta maaliskuussa

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

Taloyhtiölaina

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

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v 1.3.2022			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Hypo	0,60 %	0,55 %	980,00
Handelsbanken	0,69 %	0,65 %	810,00
Aktia Pankki Oyj	0,76 %	0,70 %	1 225,00
OP Helsinki	0,82 %	0,77 %	875,00
S-Pankki Oyj	0,83 %	0,80 %	568,00
Nordea	0,85 %	0,80 %	1 019,00
Danske Bank	0,86 %	0,80 %	1 075,00
Nooa Säästöpankki	1,45 %	1,40 %	925,00
POP Pankki Suupohja	2,57 %	2,50 %	1 325,00

Uusien taloyhtiölainojen hinta pääkaupunkiseudulla on aavistuksen laskenut, kun Handelsbanken tarkisti hinnoitteluaan ja kiilasi kärkekastiin Hypon kantaan. Edullisimmat taloyhtiölainat ovat samalla tasolla tavallisten asuntolainojen kanssa ja lisäksi asuntolainojen korkoetu on poistumassa. Huono taloudenpito ja liiallinen asuntosijoittajien osuus nostavat toisaalta taloyhtiölainan hintaa.

Lähde: Suomen Rahatieto. Korot 1.3.2022 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kummassakin lainassa ja kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.

Sijoitusasuntolaina

Sijoitusasuntolaina 150 000 euroa, laina-aika 25 vuotta, lyhennys puolivuositain. Pääkaupunkiseudulla sijaitseva hyväkuntoinen sijoitusasunto, johon pankki antaa lainatarjouksen luottokriteerien mukaisella vakuusarvostuksella ja maksukykyarvioinnilla.

SIJOITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v 1.3.2022			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Nordea	0,84 %	0,80 %	715,00
S-Pankki Oyj	0,88 %	0,85 %	575,00
Nooa Säästöpankki	0,90 %	0,85 %	925,00
Handelsbanken	0,94 %	0,90 %	685,00
OP Helsinki*	0,99 %	0,95 %	725,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	735,00
Ålandsbanken	1,04 %	1,00 %	820,00
POP Pankki Suupohja	1,25 %	1,20 %	875,00
Aktia Pankki Oyj	1,30 %	1,35 %	935,00
Hypo	asiakaskohtainen, ei tarjousta		

* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2022)

Ei tarjousta: Pankki harkitsee tapauskohtaisesti sijoitusasuntolainat, ei vakiotuote.

Uusien sijoitusasuntolainojen hinta on pysytellyt maaliskuussa 2022 joulukuun 2021 tasolla. Luotostaste vaihtelee pankeittain 70-90 prosenttiin asiakkaan vakuuksista ja kokonaisasiakkuudesta riippuen. Yksityissijoittajan kannattaa selvittää ennen hankintapäätöstä sijoittajaosakkaiden määrä taloyhtiössä. Liiallinen sijoitusasuntojen osuus voi nostaa taloyhtiön rahoituksen hintaa. ☹





KUKA?

RIITU LEHTINEN

*asumisen ja rakentamisen
juridiikan asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto*

Vieläkö ehtii suunnitella piharemontin?

Taloyhtiön korjaushankkeet lähtevät yleensä liikkeelle taloyhtiön tarpeesta ja aloitteesta. Ennen tarkempia suunnitelmia pihalla suoritetaan kuntokartoitus, jossa pihan korjaustarve arvioidaan.

Yhtiöllä on oltava selkeä käsitys sekä piha-alueen lähtötilanteesta että sen asettamista rajoitteista ja mahdollisuuksista.

Lisäksi yhtiö tarvitsee riittävästi aikaa piharemontin suunnitteluun ennen sen käynnistämistä.

Taloyhtiön hallitus voi useimmiten päättää pihan pienistä huoltotoimenpiteistä itse, mutta laajemmista korjaushankkeista päättää yhtiökokous. Piharemontin kaltainen korjaushanke voidaan karkeasti jakaa kolmeen päävaiheeseen: hankesuunnitteluun, toteutussuunnitteluun ja toteutukseen.

Hankesuunnitteluvaiheen aloittamisesta päätetään yhtiökokouksessa ja sen avulla selvitetään korjaushankkeen suuret linjat: mitä halutaan tehdä ja toisaalta mitä voidaan tehdä. Sen aikana kartoitetaan eri ratkaisuvaihtoehtoja ja arvioidaan niiden kustannuksia sekä määritetään budjetti.

Vaikka hankesuunnittelussa ei ole tarkoitus hahmottaa urakan jokaista yksityiskohtaa, on hyvä tiedostaa, että avoimeksi jätetyt rajaukset joudutaan ennemmin tai myöhemmin ratkaistaan. Hankesuunnittelun laajuuden lisäksi sen perehtyneisyyteen on syytä panostaa. Etenkin silloin, kun suunniteltu hanke on laaja ja edellyttää erityisosaamista, taloyhtiön on perusteltua käyttää apuna ulkopuolista hankesuunnittelijaa.

Kun yhtiökokous on hyväksynyt hankesuunnitelman, aloitetaan urakan tekninen suunnittelu. Toteutussuunnittelun aikana hankesuunnitteluvaiheessa hyväksyttyä linjaa ja tehtyjä valintoja

tarkennetaan, hankkeelle valitaan pääsuunnittelija ja hankitaan tarvittavat viranomaisluvut sekä urakkatarjoukset.

Toteutussuunnittelun tuloksena syntyvät rakennustekniset asiakirjat määrittelevät tulevan työmaan, joten suunnitelmien sisältöön on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Luonnollisesti myös pääsuunnittelijan ja mahdollisten erikoissuunnittelijoiden valinnassa on oltava tarkkana. Pätevällä suunnittelijalla on kustannustietoisuutta sekä monipuolinen ymmärrys eri korjausratkaisuista. Suunnitelmien valmistuttua ja urakkatarjouksien jälkeen hanke viedään yhtiökokouksen päätettäväksi.

Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty

Lyhytjänteisyys korjaustoiminnan suunnittelussa voi myöhemmin kostautua epäselvinä ja tulokinnanvaraisina suunnitelmina. Huolimaton hankesuunnittelu tuottaa pintapuolisia hankesuunnitelmia, jolloin vaarana on, että asioista joudutaan linjaamaan vielä toteutumisvaiheessa.

Korjaushankkeiden kokonaiskesto vaihtelee hankkeen sisällön mukaan, mutta ideaalitalanteessa hanke- ja toteutussuunnittelulle on varattu vuosi ja kilpailutukselle sekä toteutusvaiheelle toinen. Tarpeettoman tiivis aikataulu vaikeuttaa sekä sopivien suunnittelijoiden että urakoitsijoiden löytämistä. Pääsääntöisesti voidaankin katsoa, että yhtiön kannalta on paitsi riskialtista myös kallista tehdä keväällä päätöksiä kuluvana vuonna tehtävistä hankkeista. ☹



Keskeiset TOP 5 paloturvallisuus- riskiä

Safetum suoritti lähes 3000 paloturvallisuuden riskitarkastusta vuonna 2021. Prosenttiosuus kertoo, kuinka suuressa osassa tarkastetuista kohteista havaittiin riskitekijöitä.

- 41%** kiinteistöistä sai palautetta avonaisista palokatkoista
- 39%** ei ollut huoltanut paloturvallisuuslaitteita
- 19%** riskitekijöitä sähköajoneuvojen latauspisteissä
- 49%** ei ollut suorittanut väestönsuojan tiiveyskoetta (10 vuoden välein) asianmukaisesti tai väestönsuoja ei ollut käyttöönotettavissa 72 tunnissa
- 21%** puutteita poistumisreittien esteettömyydessä

Ota yhteyttä:

☎ 029 1701 100

asiakaspalvelu@safetum.fi



Ilmasto

Ilmastonmuutos haastaa yhä enemmän hyvää kiinteistönpiitoa.

Muuttuva ilmasto vaatii varautumista myös taloyhtiöiltä. Keskeisintä on varautua hulevesitulviin sekä varmistaa kyky sisälämpötilan viilentämiseen hellejaksojen aikana.

Lähes kaikki taloyhtiöt voivat myös tehdä jotain ilmastomuutoksen torjumiseksi, esimerkiksi vähentää päästöjä ja lisätä energiatehokkuutta.

Suunnitelmallisuus kannattaa, ja ilmastomuutoksen vaikutuksia on hyvä pohtia yhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmassa.


”On esimerkiksi hyvä tunnistaa, jos taloyhtiö sijaitsee tulvavaara-alueella.”

Kiinteistöliiton johtava asiantuntija **Petri Pylsy**

Kuva: Pekka Rousi



🌐 Ilmastomuutos lisää sademääriä, jolloin vesistöjen tulvariski kasvaa. Jo-
kien pinnat voivat nousta ja meriveden
pinta kohota.



TEKSTI: Eeva Vänskä KUVA: Pekka Rousi

Suunnittele ja varaudu **MUUTTUVAAAN ILMASTOON**

*Jokainen taloyhtiö kohtaa
ilmastonmuutoksen
vaikutukset: muuttuviin
olosuhteisiin kannattaa
varautua ennalta huolloin
ja korjauksin. Lähes kaikki
rakennukset voidaan
myös saada nykyistä
vähäpäästöisemmiksi.*

Lisää sadetta ja tuulta, nousevat keskilämpötilat ja hellejaksot, silti talvisin välillä kovia pakkasia ja lunta. Taloyhtiön rakenteiden ja tekniikan pitää pystyä selviytymään kaikissa sääolosuhteissa, ilman vaurioita.

Suomen ympäristökeskuksen kehitysinsinööri **Jarmo Linjama** sanoo, että lähes kaikki taloyhtiöt voivat tehdä jotain ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumisessa. Ne voivat myös vähentää päästöjä ja lisätä energiatehokkuutta.

– Varsinkin 1960–1980-luvuilla rakennetuissa taloyhtiöissä on paljon potentiaalia parannuksiin. On järkevää esimerkiksi parantaa energiatehokkuutta silloin, kun muutenkin ollaan tekemässä remonttia, Linjama kertoo.

Korjauksia voivat olla lämmitysratkaisun vaihtaminen, lämmön talteenoton järjestäminen tai eristepaksuuden lisääminen.

– Energiatehokkuutta parantavat remontit ovat usein hyvin kustannustehokkaita eli maksavat itsensä nopeastikin takaisin. Lisäksi ne nostavat useimmiten asunnon arvoa.

Korjausrakentaminen on myös nopein tapa vähentää rakennuskannan kasvihuonekaasupäästöjä, mikä hillitsee ilmastomuutosta.

Vettä ja kasveja

Ilmastomuutokseen varautumisessa ei ole yhtä patenttiratkaisua, joka sopisi kaikille taloyhtiöille. Kaikkein oleellisinta Linjaman mielestä on varautua hulevesitulviin sekä varmistaa taloyhtiön kyky sisälämpötilan viilentämiseen hellejaksojen aikana.

– Sademäärät kasvavat ja vettä sataa kerralla suuria määriä. Silloin taloyhtiön piha on alttiina hulevesitulvalle, varsinkin tiiviillä kaupunkialueilla.

Myös vesistöjen tulvariski kasvaa; jokien pinnat voivat nousta ja meriveden pinta kohota. Kasvimaasan lisääminen pihalle ja ylipäätään kaupunkiin tuo aina hyviä vaikutuksia, sillä kasvillisuus tasaa hulevesipiikkejä.

– Viherkatot ja -seinät voivat olla yksi osa ratkaisua, mutta ne edellyttävät aina asiantuntevaa kokonaissuunnittelua.

Kestävän rakentamisen professori **Harry Edelman** Tampereen yliopistosta muistuttaa, että meiltä puuttuu edullisia ja kestäviä teollisen rakentamisen ratkaisuja viherkattojen osalta.

– Voisipa kyseeseen tulla erilaiset kiertotalousperiaattein tehdyt ratkaisut ja katon vuokraaminenkin palveluna vaihtoehtona ostamiselle. Itse liittäisin viherkatot ja -seinät osaksi laajempaa keskustelua kestävästä kaupungeista, jossa viherkatot ja -seinät ovat yksi osa kestävästä kokonaisratkaisusta, Edelman miettii.

Kasvit myös sitovat hiiltä ja heikentävät tuulten vaikutuksia. Lisäksi tiiviissä kaupunkikeskuksissa viheralueen lämpötila voi hellejaksoilla olla kasvien ansiosta useita asteita muuta ympäristöä matalampi.

Arjen työtä

Suomen Kiinteistöliiton johtava asiantuntija **Petri Pylsy** sanoo, että ilmastomuutos tulee esiin taloyhtiöitä koskevissa jokapäiväisissä asioissa.

– Voidaan kysyä esimerkiksi neuvoa siihen, miten sisälämpötilaa voisi kesäisin viilentää hellejaksoina. Tai saatetaan haluta pohtia lämmitystavan vaihtoa, Pylsy kertoo.

Kaikista tärkeintä ilmastomuutokseen varautumisessa taloyhtiöiden kannalta on hänen mukaansa suunnitelmallisuus.

– Suunnitelmallinen kiinteistönpito on keskiössä, kaikki kiteytyy siihen. Meillä on olemassa olevia hyviä työkaluja, joiden avulla varautuminen onnistuu, ei siis kannata keksiä pyörää uudestaan. Kuntoarvio ja kuntotutkimukset antavat hyvää perustietoa myös ilmastomuutokseen varautumiseen.

Voi olla hyvä kysyä asiantuntijan mielipidettä, vaikka tiedossa ei olisikaan mitään tulossa olevaa suurempaa remonttia.

– Myös huoltokirja ja PTS ovat tärkeitä. On oleellista huoltaa nykyisiä olemassa olevia rakenteita ja teknisiä järjestelmiä. Silloin on todennäköisempää, etteivät riskit realisoidu yllättäen.

Pienestä asiasta, kuten huonosti toimivasta sadevesijärjestelmästä, voi tulla isoja ongelmia, jos jatkuvalla huollolla ei ole varmistettu taloyhtiön kunnosta.

Tunne taloyhtiösi

Pitkän tähtäimen suunnittelussa saadaan aikaan ”jalostettu lopputulos” asukkaiden ja osakkaiden tahdosta. On myös hyvä olla olemassa strateginen näkymä, jonka mukaan tulevaan voi varautua ja joka näkyy myös PTS:ssä.

– On esimerkiksi hyvä tunnistaa, jos taloyhtiö sijaitsee tulvavaara-alueella. Kiinteistönhoitosopimuksen sisältö kannattaa tarkistaa ja myös seurata,

**”Tekniikka
on jo olemassa,
nyt pitää vain
ryhtyä toimiin.”**

että huollot tehdään sovitun mukaisesti. Sama pätee taloyhtiön vakuutusturvaan, Pylsy kertoo.

Hallitus pääsee jo pitkälle, kun tietää mitä on vakuutettu ja mitkä ovat vakuutusehdot ja niiden rajaukset. Myös isännöitsijää voi tarvittaessa pyytää sanoittamaan vakuutuksen sisältö ymmärrettävästi.

– Kaiken voisi tiivistää siihen, että tunne taloyhtiösi ja tunnista ilmastonmuutoksen tuomat ilmiöt. On taloyhtiön osakkaiden yhteinen valinta, millaisia strategisia linjoja halutaan vetää tämän perusteella.

Jos taloyhtiössä ollaan tekemässä korjauksia, myös näissä ilmaston muuttumisen tuomat riskit tulee huomioida. Arviointityössä voivat auttaa ilmastosta tehdyt ennusteet. Oleellisinta on kuitenkin rakentamisen laatu ja huolellisuus.

– Jos taloyhtiössä tehdään rakenteiden korjauksia, rakennesuunnittelija on se taho, jonka pitää tietää, miten tekniset ratkaisut toteutetaan oikein huomioiden myös arviot tulevasta ilmastosta.

Pihan pinnoituksia tehdessä on hyvä miettiä, miten ja mihin hulevedet kulkevat, ja riittääkö olemassa oleva kapasiteetti sadevesien kuljettamiseen.

Jarmo Linjama täydentää, että pihan kaatojen tulee olla kunnossa.

– Sillä pääsee pitkälle, että salaojat ovat kunnossa, pintakaivot puhtaina roskista ja kaadot oikeaan suuntaan niin, että vesi kulkeutuu pois talosta.

Tuulta ja lunta

Rakennuksille haasteellista on jatkuva sade, joka yhdistyy tuuleen. Tuloksena voivat olla kastuneet seinät, jotka eivät ehdi kuivua. Verhoilun pitäisi pystyä estämään kosteuden siirtyminen rakenteisiin.

– Rappaus ja betoni eivät pidä toistuvasta jäätymisestä ja sulamisesta, ja toisaalta puuverhouksen pitäisi päästä kuivumaan välillä. Kaikkien rakenteiden kanssa pärjää oikealla huolenpidolla, Linjama sanoo.

Hän haluaa nostaa esiin myös kasvavat lumimäärät. Muuttuvassakin ilmastossa myös pääkaupunkiseudulla pitää varautua ajoittain suuriin lumimääriin

– Insinöörinä ihmetyttää, että ainakin Helsingissä kadut yleensä aurataan niin, että lumi pakkautuu pysäköityjä autoja vasten. Jalkakäytävät aurataan samoin. Sitten ihmiset kaivavat autojaan lumesta, ja heittelevät lumen takaisin kadulle.

Toimivampi ratkaisu voisi olla kerätä lumi kerralla pois kaduilta, esimerkiksi keräävällä lumiauralla, joka johtaa lumet aurauskoneen lavalle.

Linjama tiivistää kaiken sanotun siihen, että taloyhtiöillä on paljon vaikutusmahdollisuuksia.

– Tekniikka on jo olemassa, nyt pitää vain ryhtyä toimiin. Kannattaa pyytää useampi asiantuntija



Kuva: Eeva Vänskä

↑ Jarmo Linjama korostaa, että jokainen taloyhtiö voi omilla toimillaan vähentää päästöjään.

kertomaan, mitä heidän mielestään pitäisi tehdä. On myös hyvä pyytää useampia tarjouksia muutostöistä ja verrata niitä huolellisesti, hän toteaa.

– Oleellista on, että toimitaan nopeasti, sillä näin saadaan sekä päästövähennykset että taloyhtiön säästöt alkamaan välittömästi. ✕

🕒 Ihmiset seurasivat jälkiraivausta tulipalossa tuhoutuneen kerrostalon edustalla Savonlinnassa



TEKSTI: Esa Tuominen **KUVA:** Petri Saarelainen / Lehtikuva

Suomessa salamoi huomattavasti vähemmän kuin esimerkiksi päiväntasaajan korkeudella tai Kaukoidän maissa. Silti Suomessakin salama sytyttää joka vuosi tuhoisia rakennuspaloja. Viime kesänä salama aiheutti tulipalon savonlinnalaisessa kerrostalossa.

HARVINAINEN MUTTA TUHOISA



Viime kesänä juhannusyönä Savonlinnassa riehui reippaamman puoleinen ukkonen. Salamet säkenöivät ja ukkonen kumisi. Vettä tuli kaatamalla.

Asunto-osakeyhtiö Ratamestarin hallituksen puheenjohtaja **Juha Hämäläinen** teki illalla lähtöä töihin: taksimiehelle juhannusyönä keikkaa riittää.

– Kun olin vielä eteisessä, kuului kova pamaus. Sanoin vaimolle, että nyt taisi salama osua todella lähelle, Hämäläinen muistelee.

Astuttuaan raput alas hän huomasi, ettei sähköinen ulko-ovi toiminutkaan. Se piti avata käsin.

– Soitin vaimolle kotiin ja varoitin, että sähköinen ulko-ovi ei toimi. Vaimo sanoi tuntevansa savun hajua ja lopetti puhelun siihen paikkaan.

Siinä kiireessä puhelinkin jäi pöydälle, kun Hämäläisen vaimo säntäsi ulos. Sieltä hän pystyi lainapuhelimella soittamaan miehelleen ja ilmoittamaan, että kotitalo on tulossa.

Hämäläiset asuivat toiseksi ylimmässä eli viidennessä kerroksessa. Onneksi ylimmästä kerroksesta olivat kaikki asukkaat lähteneet juhannusta viettämään.

Sähköisen ulko-oven rikkoontuminen oli toisaalta hyväkin asia, koska siitä ohi kulkeneet nuoret pääsivät herättelemään ja pelastamaan talon asukkaita.

Vajaa vuosi tapahtuneen jälkeen talo on yhä remontissa. Asukkaat ovat joutuneet etsimään itselleen kodin muualta. Takaisin päästään muuttamaan ehkä tämän vuoden lopulla.

– Vakuutusyhtiö korvaa remontin osittain. Ikkunaremontin kustannuksiin joudumme kuitenkin itse osallistumaan, koska haluamme kaikille samanlaiset ikkunat. Siitä tulee semmoinen 1 500–2 000 euron lasku asuntoa kohti, Hämäläinen ynnäilee.

Muistellessaan viime juhannuksen tragediaa Hämäläinen kertoo, ettei talossa ollut ukkosenjohdatinta.

– Epäilen, että siitä ei tässä tapauksessa kylläkään olisi ollut apua.

Poikkeuksellinen salaman isku

As Oy Ratamestarin rakennukseen osunut salama oli poikkeuksellisen voimakas. Kun normaalisalamassa on 15 kiloampeeria, oli tämä teholtaan melkein kymmenkertainen: 135 kiloampeeria.

Ratamestarin huono-onnisen talon läheisyydessä on monta korkeammallekin kohoavaa kerrostaloa, mutta jostain syystä salama päätti iskeä juuri tähän taloon.

– Meillä oli todella huonoa tuuria. En tiedä, että Suomessa salama olisi koskaan sytyttänyt tulipaloa kerrostalossa, Hämäläinen sanoo.

Paloinsinööri **Juha Paunonen** Savonlinnan pelastuslaitokselta kertoo, että onni onnettomuudessa oli se, että palolaitos sijaitsee vain parin minuutin matkan päässä huono-onnisesta kerrostalosta.

– Talossa syntyi paljon vesivahinkoja. Ei niinkään sammutusveden takia vaan siksi, kun kova sade jatkui koko yön. Katon tuhouduttua sadevesi meni talon rakenteisiin.

Paunosen mukaan salamanisku oli niin voimakas, että tavallinen ukkosenjohdinkaan tuskin olisi estänyt tulipaloa.

– Siellä talon katolla ei ollut mitään antennia, jotka olisivat napanneet salaman. Sen sijaan normaalia talotekniikkaa kuten talotikkaita ja kattosiltoja siellä oli.

Palo levisi ullakolta aina ensimmäiseen kerrokseen asti. Alemmissa kerroksissa syntyi lähinnä savu- ja vesivahinkoja, joskin palopesäkkeet kytivät pitkään rakennuksen eristeissä.

Ukkosenjohdatin ei ole pakollinen

Vaikka salama sytyttää kerrostalon harvoin, sellainenkin on mahdollista, kuten Savonlinnan tapaus osoittaa.

– Tulipaloja ei ole kerrostaloissa ilmeisesti tätä yhtä tapausta lukuun ottamatta syttynyt salaman takia, mutta teknisesti herkkiä laitteita on rikkoutunut, sanoo Sähköinfon tekninen asiantuntija **Jenna Kauppila**. Sähköinfo on osa Sähkö- ja teleurakoitsijaliittoa.

– Ukkosen vaikutuksia vastaan salamajohdattimet ovat tarpeen sekä laitevahinkojen että tulipalojen estämiseksi.

Kauppila sanoo tietävänsä tapauksen, jossa salama oli iskenyt kerrostalon katolla sojottaneeseen radioamatöörin antenniin. Amatööri kertoi myöhemmin saaneensa isännöitsijältä ”suullisen luvan” antennin sijoittamiseen.

– Toinen vastaava tapaus sattui pääkaupunkiseudulla, kun salama iski kirkontorniin. Neljä kuparista ukkosenjohdatinta sulii ja kulunvalvontapaneeli tuhoutui, mutta muita vahinkoja ei syntynyt.

Kauppilan mukaan ukkostuhojen estämistä edesauttaa se, että katolla kohoavista antennista on yhä enemmän siirretty maakaapelointiin. Jos antenni kuitenkin kerrostalon katolla törröttää, pitää sen maastoputki maadoittaa.

”Salamajohdattimet ovat tarpeen sekä laitevahinkojen että tulipalojen estämiseksi.”

– Kerrostalossa maadoitus tulee tehdä mahdollisimman suoraa reittiä pitkin. Maadoitusjohto on yleensä 16 neliömillimetrin paksuista kuparijohtoa. Jos käytetään alumiinia, pitää johdon olla paksumpi. Ja teräsjohtoon tulee olla vielä alumiinistakin paksumpi.

Kauppilan mukaan laki ei määrää kerrostaloille salamasuojauksia. Sen sijaan kaupunkiympäristön ulkopuolella, missä jakeluverkko on vielä ilmajohtoverkkoa, asennusstandardit edellyttävät, ja verkkoyhtiötkin vaativat, uusiin sähköliittymiin ylijännitesuojauksia.

– Peltikattokin voi toimia osana maadoitusjärjestelmää, mutta silloin pellin olisi oltava vähintään noin neljän millimetrin vahvuista, Kauppila sanoo.

– Kun 5G-verkot yleistyvät, asennetaan katoille linkkimastoja ja niissä on hoidettava kyllä maadoitus kuntoon. Linkkimastot voivat olla muutenkin vaarallisia kenttävoimakkuutensa takia esimerkiksi katolla työskentelevälle lumenpudottajalle. ☹

Salamasieppari suojaa sähkötekniikkaa

Suomessa salamasuojauksia tarjoaa useampikin yritys. Tuotepäällikkö **Petri Munukka** OBO Bettermann Oy:stä kertoo, ettei suojaus ole lainkaan iso operaatio.

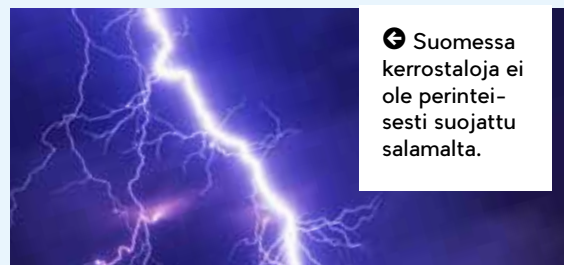
Hänen mukaansa sieppausjärjestelmään kuuluu kahdeksan millimetrin alumiinijohdin, joka sijoitetaan ylös katon reunoihin tai katolta nouseviin kohteisiin, kuten esimerkiksi konehuoneen katolle.

– Itse salamasieppari on yleensä 1,5–3 metrin, maksimissaan 20 metrin korkuinen tanko. Se liitetään salamajohtimiin, jotka viedään ulkoseiniä pitkin maadoitukseen alaspäin, Munukka sanoo.

– Maadoituselektrodi on vietävä routarajan alapuolelle. Uusissa kerrostaloissa maadoituselektrodi pitää sijoittaa salaojaputkiston alapuolelle, koska elektrodin pitää olla kosteassa, sähköä johtavassa maaperässä. Elektrodi voi olla paksua kuparia tai sopivaa terästä. Alumiinia ei sen sijaan saa käyttää maadoitukseen maan alla.

Tällainen suojaus kestää meillä voimassa olevan SFS-EN62305-standardin mukaisesti 200 kiloampeerin salaman. Suomessa salaman voimakkuus on yleisimmin 50–100 kiloampeeria.

– Suomessa ei perinteisesti ole kerrostaloja salamasuojattu. Nyt suojauksia on kuitenkin ruvettu yhä enemmän tekemään. Ei niinkään tulipalojen ehkäisemiseksi, vaan jotta pystyttäisiin estämään salaman sähkötekniikalle aiheuttamat vahingot.



☹ Suomessa kerrostaloja ei ole perinteisesti suojattu salamalta.

Kuva: Pixabay

Väestönsuojat on tarkoitettu väestön suojaamiseen sotilaalliselta hyökkäykseltä. Ne suojaavat rakennuksen sortumiselta esimerkiksi räjähdysten tai paineaaltojen takia, kemiallisilta taisteluaineilta ja ionisoivalta säteilyltä kuten ydinaseen kaukolaskeumalta.

VÄESTÖN TURVAKSI

Normaalioloissa Suomessa rakennetaan, huolletaan, kunnostetaan ja valvotaan väestönsuojien kuntoa sekä koulutetaan viranomaisia ja kansalaisia. Suojien käyttöönoton ei ajatella tapahtuvan täysin yllättäen, vaan kriisin ajatellaan kehkeytyvän viikkojen ja kuukausien aikana. Valmiustilanteessa suojia kunnostettaisiin, valmisteltaisiin käyttöönottoa ja lisätäisiin suojautumiseen liittyvää koulutusta.

Lain mukaan suojan käyttöönottoon on annettu aikaa 72 tuntia. Sen aikana tyhjennetään suoja, tarkistetaan varusteet, täytetään vesisäiliöt, valmistellaan suoja tiiviiksi ja otetaan suojan oma ilmanvaihtolaitteisto käyttöön.

Väestönsuojista ja niiden kunnosta puhuttaessa on hyvä erottaa eri aikakausien suojat. Vuosina 1959–1971 rakennettiin noin miljoonalle hengelle suojapaikkoja, joissa on vain hiekkasuodatin. Näiden kunnostaminen nykyaikaisiksi vaatisi todennäköisesti ilmanvaihtolaitteiston erityissuodattimella sekä mahdollisesti joitain rakenteellisia parannuksia. Lisäksi varsinkin pääkaupunkiseudulla on myös ennen vuotta 1959 rakennettuja suojia, joissa ei ole ilmanvaihtolaitteistoa tai suodattimia lainkaan.

Vuoden 1971 jälkeen rakennetuissa suojissa on aktiivihiihlerityssuodatin. Näistä voidaankin puhua nykyaikaisina suojina. Suojien ilmanvaihtolaitteistoja tulee käyttöohjeiden mukaan huoltaa ja koekäyttää vuosittain sekä tarkistaa silmämääräisesti, että suoja on tiivis ja välineet paikoillaan. Lisäksi 10 vuoden välein tulee tehdä perusteellisempi tarkastus.

Suojia voidaan korjata ja kunnostaa

Tyypillisiä ongelmia väestönsuojien kunnossa ovat tiiveys, rakenteelliset viat ja padotusventtiilin epäkunto. Suojat olisivat todennäköisesti käyttöönotettavissa ja korjattavissa pienine puutteineen. Osa suojista tosin edellyttäisi isompaa kunnostusta. Vanhimmat väestönsuojat vaativat todennäköisesti ilmanvaihdon osalta perusteellisempaa korjausta,

mutta toisaalta antaisivat jonkinlaisen rakenteellisen suojan.

Vastuu väestönsuojan kunnosta ja käytännön toteutuksesta on kiinteistön omistajalla eli taloyhtiön hallituksella ja viime kädessä puheenjohtajalla. Taloyhtiön kannattaisi etsiä henkilö, joka ottaisi vastuulleen väestönsuojan hoitamisen. Väestönsuojan hoitajan kurssuja järjestävät alueelliset pelastusliitot.

Tehtävään nimeäminen ei ole lain mukaan pakollista. Väestönsuojan hoitaja ei saa juridista vastuuta tehtävän myötä. Kokemuksesta tiedetään, että kun asialle nimetään vastuuhenkilö, asiat hoituvat yleensä paremmin.

Väestönsuojan hoitajan tehtävä ei ole vaikea. Avuksi voi ottaa kiinteistön huoltoyhtiön, jolta saa apua mahdollisissa teknisissä asioissa ja pienissä huolloissa. Huoltoyhtiö ei kuitenkaan voi toimia suojautumistilanteessa suojan hoitajana, koska huoltomiehet eivät voi olla ohjaamassa suojautumista monessa suojassa yhtä aikaa. Käytännössä suojan hoitajan tehtävänä olisi tehdä vuosittain kevyt huolto ja tarkistus: Pyöräyttää ilmanvaihtoa ja padotusventtiiliä sekä tarkistaa, että tiivisteet toimivat ja kaikki välineet ovat paikallaan. Saatavilla on myös SPEKin Väestönsuojan huolto ja käyttö -opas. Suojan huollosta ja käyttöönotosta suoriutuu opasta lukemalla sekä tutustumalla rohkeasti suojaan ja sen laitteisiin. ☘

Kirjoittaja on Suomen Pelastusalan Keskusliiton (SPEK) koulutuspäällikkö.



① Väestönsuojan kansainvälinen merkki.



Isännöintiä, jonka tunnet

Hyvä isännöinti tuo taloyhtiösi arkeen helppoutta ja suunnitelmallisuutta huomioimalla sen tarpeet nykyhetkessä sekä isossa kuvassa siten, että kiinteistön arvo ja maine kasvavat. Taloasemalla yhtiösi taloushallinto, tekninen elinkaari ja asumisen viihtyvyyteen liittyvistä asioista huolehtiminen on ammattilaisten harteilla ja sinun ei tarvitse huolehtia. Teemme työmme suurella sydämellä ja annamme sen näkyä.

Olemme paketoineet isännöinnin palvelutuotteita valmiiksi eri ikäisille ja kokoisille taloyhtiöille, jotta hinnoittelumme pysyy läpinäkyvänä, palvelumme tarpeitasi vastaavana, etkä joudu maksamaan turhasta.

Löydä sopivaa palvelua ja oikea isännöitsijä läheltäsi:
www.taloasema.fi



Varaudu tuholaisten torjuntaan! – helposti ja edullisesti ilman lisäkustannuksia!



TorjuntaPLUS kattaa asiantuntijan suorittaman tuholaistorjunnan ilman omavastuuta.

Palveluun sisältyy mm. tunnistuspalvelu, joka varmistaa kuuluuko havaittu tuhoeläin korvattavien lajien joukkoon sekä torjunta-aineet ja muut tarvikkeet!

UUTTA 2022! Myös tuholaisten aiheuttamat rakennevauriot voivat olla korvattavia 2022 lukien.

Piha-alueet


Hoitaminen lisää viihtyisyyttä ja nostaa asuntojen arvoa.

Piha-alueiden säännöllinen hoitaminen tulee huomattavasti edullisemmaksi kuin alueiden kunnostaminen hoidon laiminlyönnin jälkeen, selviää alan opinnäytetyöstä. Hoitamattoman pihan kunnostaminen maksoi jopa kaksi kertaa niin paljon kuin pihan säännöllinen hoitaminen.

Hoitamattomuus on varsinkin uusien pihojen ongelma. Hortonomi arvelee, että retuperällä olevien pihojen taustalla voi olla tietämättömyyttä koko viherrakennusprojektista.

”Kiinteistöhuoltoyhtiöitä on erilaisia. On niitäkin, jotka käyvät vain leikkaamassa nurmikon.”

Hortonomi Heidi Kiuru

 Talkoot ovat hyvä lisä piha-alueiden hoidossa.

Kuva: Pekka Rousi

Taloyhtiön pihan hoitamattomuudella on euromääräinen hinta. Se herättelee huomaamaan, että istutuksia kannattaa hoitaa säännöllisesti.

OMA TONTTI SYYYTÄ HOITAA

Pihan hoitaminen maksaa, mutta hoitamatta jättäminen se vasta maksaa-kin. Tämän sai todeta hortonomi **Heidi Kiuru**, kun hän valmisteli viime vuonna ilmestynyttä yamk-opinnäytetyötään *Asuinkiinteistöjen viheralueiden hoidon jatkuvuuden takaaminen* Hämeen ammattikorkeakoulussa.

Idea kustannusten vertailemisesta syntyi Kiurun työskennellessä viherrakennusyrityksessä. Hän vastasi Viher-Pirkka Oy:ssä vastavalmistuneiden pihojen takuuaian hoidosta. Kun takuuaika loppui, pihat saattoivat jäädä oman onnensa nojaan.

– Pahimmillaan piha kasvoi horsmaa ja ohdaketta, tukiseipäät ja puut olivat katkenneet eikä istutuksia



📍 Hortonomi Heidi Kiuru suosittelee taloyhtiötä tekemään usean vuoden mittaisia sopimuksia piha-alueen hoidosta.

enää näkynyt. Rupesi oikein suututtamaan, että miten tämä voi olla mahdollista, Kiuru kuvailee näkymiä tonteilla, joiden rakentamiseen oli kuitenkin investoitu keskimäärin sata tuhatta euroa.

Kiuru tähdentää, että myös mallikkaasti hoidettuja alueita oli, mutta rempallaan olevat saivat hänet toimimaan. Hän mietti, mikä herättelisi parhaiten taloyhtiöitä. Monihan tietää hoidetun ympäristön arvon: se lisää asukkaiden viihtyisyyttä ja turvallisuudentunnetta.

Hyvin hoidettu piha on myös viesti ulkopuolelle: se nostaa kiinteistön arvoa ja lyhentää asunnon myyntiaikaa. Kiuru ajatteli, että jos nämä perusteet eivät riitä ympäristöstä huolehtimiseen, eurot voisivat puhua asian puolesta paremmin. Hän päätti laskea hinnan hoitamattomuudelle.

Pihakustannukset jopa puoleen

Heidi Kiuru valitsi tutkittavakseen yhteensä kahdeksan kerros- ja rivitalon pihaa eri puolilla Helsinkiä ja Espoota. Kaikki olivat uudisrakennusten pihvoja, joiden hoitovastuu oli siirtynyt takuuajan jälkeen viherurakoitsijalta taloyhtiölle. Viherammattilainen kiersi kohteet ja kirjasi havainnot.

– Nurmikot yleensä hoidettiin, mutta puita ja pensaita oli kuollut ja nurmi oli levinnyt pensas- ja perenna-alueille, Kiuru kertoo tavallisimmista huomioistaan.

Hän arvioi, mitä kunkin pihan kunnostamisen maksaisi. Kustannuksia karttui muun muassa taimien uusimisesta, nurmikoiden kohentamisesta, kitkemisestä ja lannoittamisesta. Kahden pihan laskelmissa piti ottaa huomioon kasvualustan vaihtaminen, sillä perenna-alueet olivat niin pahasti heinittyneitä, ettei niitä saisi kitkemällä kunnostettua.

Kustannukset vaihtelivat eri piholla 5 300–15 902 euroon. Kiuru vertasi summia 8 000 euroon, jonka verran pihan säännöllinen hoitaminen maksaa kahden vuoden aikana, jos työn teettää ammattitaitoisella viheralan yrityksellä. Kustannusten vertailu puhui selvää kieltään.

– Säännöllinen hoitaminen tulee halvemmaksi kuin hoitamatta jättäminen.

Hoitamattoman pihan kunnostaminen maksoi jopa kaksi kertaa niin paljon kuin pihan säännöllinen hoitaminen. Vain yhdessä pihassa säännöllinen hoito tuli kalliimmaksi. Se oli istutuspinta-alaltaan pienin. Koska perushoito hinnoitellaan erikokoisilla pihilla samaksi, pienissä kohteissa korjaaminen voi tulla halvemmaksi kuin hoitaminen.

Hoitamattomuus on varsinkin uusien pihojen ongelma. Kiurun mukaan menee kolmesta viiteen vuotta, ennen kuin istutetut kasvit ovat vallanneet tyhjät alueet ja pärjäävät paremmin rikkaruohoja vastaan.

”Säännöllinen hoitaminen tulee halvemmaksi kuin hoitamatta jättäminen.”

– Alkuvuosien tehohoito on tärkeää. Jos se laiminlyödään, lopputulos on huono.

Valppaana ottamaan hoitovastuu

Hortonomi arvelee, että retuperällä olevien pihojen taustalla voi olla tietämättömyyttä koko viherrakennusprojektista. Kun piha on valmistunut, rakentaja ja viherurakoitsija pitävät vastaanottotarkastuksen. Viimeistään silloin on syytä sopia takuuajan hoidosta. Sen pituus voi olla kaksi kuukautta, vuoden tai kaksi vuotta.

Tärkeä vaihe takuuajaisessa hoidossa on kasvuunlähtökatselmus. Silloin katsotaan, että istutukset ja kylvökset ovat hyvässä kasvussa ja että hoitotyö täyttää sovitut laatuvaatimukset. Jos piha on valmistunut keväällä, katselmus pidetään saman vuoden syyskuun loppuun mennessä. Vastaavasti syksyllä valmistunut piha katsastetaan seuraavan vuoden kesäkuun loppuun mennessä.

Kasvuunlähtökatselmuksen jälkeen viherurakoitsijan takuuajainen hoitovastuu sopimuksen mukaan joko jatkuu tai päättyy. Jos se päättyy, vastuu pihan hoitamisesta siirtyy taloyhtiölle.

Taloyhtiö voi järjestää jatkohoidon eri tavoin. Usein hoitotyö siirtyy kiinteistöhuoltoyhtiölle, mikä voi olla hyvä tai huono ratkaisu.

– Kiinteistöhuoltoyhtiöitä on erilaisia. Toisissa on aktiivista viherporukkaa, mutta on niitäkin, jotka käyvät vain leikkaamassa nurmikon.

Kiuru kannustaa taloyhtiöitä tekemään hoitosopimuksia entistä enemmän viheralan ammattilaisten kanssa. Heillä on taitotietoa tehdä asiat oikein ja oikeaan aikaan.

– Paras olisi, jos sopimuksia tehtäisiin vaikka useammaksi vuodeksi. Silloin hoito olisi jatkuvaa ja säännöllistä ja joku ottaisi siitä vastuun pidemmällä aikavälillä.

Talkoillakin pihaa voi hoitaa, mutta Heidi Kiuru ei suosittele sitä ainoaksi tavaksi. Talkoot ovat hyvää lisä, ja ne herättelevät huolehtimaan omasta ympäristöstä. Ei myöskään olisi pahitteeksi, jos joka taloyhtiössä asustaisi Puutarha-Pirkko tai -Pentti, joka olisi perillä taloyhtiön piha-asioista ja toimisi niissä innokkaana yhteyshenkilönä. ☘

🕒 Ennen talkoita hallituksen on syytä varmistaa, että työvälineet ovat kunnossa ja niitä on riittävästi.



TEKSTI: Anne Kärkkäinen KUVA: Vera Arjoma

Nyt on aika alkaa valmistella kevättalkoita. Onnistuneet talkoot syntyvät ennakkoiden, tiedottamalla ja suhtautumalla keveästi yhteiseen tekemiseen.

KEVÄTTALKOOT KEVEÄLLÄ MIELELLÄ

Rakkaat naapurit, pannaan piha kuntoon! Näin myönteisesti alkaa talkoo-sähköpostiviesti tamperelaisen rivitaloyhtiön Kotipehkon asukkaille.

– Kivasti puhuminen kannustaa, sanoo Kotipehkon hallituksen puheenjohtaja **Pilvi Kuitu**.

Talkoiden järjestäminen vaatii järjestäjiltä paitsi myönteisen lähestymistavan, myös ennakkointia. Kuitu kertoo, että Kotipehkon taloyhtiön hallitus

pyytää asukkaita jo hyvissä ajoin varaamaan talkoolauantain kalenteristaan. Ennakkoviesti lähetetään sähköpostiryhmään, johon kuuluu aina joku asukas taloyhtiön 35 huoneistosta.

– Kannustan rutiineihin, Kuitu sanoo.

Valmis sähköpostiryhmä ja erilaiset aikaisempien tapahtumaviestien tekstipohjat helpottavat hallituksen työtä.

Kotipehkon hallituksella on tallessa kevät- ja syystalkoiden työlistat, jolloin vakio tehtäviä tarvitsee

vain täydentää. Tyypillisesti näitä ovat kunnostukset, esimerkiksi talvella repsahtaneen postilaatikkotelineen korjaus. Lisäksi tiedostoihin on tallennettu tärkeät yhteystiedot, kuten siirtolavan tuovan yrityksen puhelinnumero.

Talkoouennakointiin kuuluu myös talkoovakuutus, jonka taloyhtiön hallitus ottaa vahinkojen varalta.

Kotipehkun hallitus lähettää talkookutsun puoli-toista, kaksi viikkoa ennen talkoopäivää. Mukana on työlista, tiedot hallituksen jäsenistä, jotka neuvovat talkoolaisia työtehtävistä, ja tiedot talkooruokailusta.

Työvälineet kuntoon

Jotta työt luistavat talkoopäivänä, hallitus varmistaa, että työvälineet ovat kunnossa ja niitä on riittävästi. Huoltoa kaipaavat koneet huolletaan, polttoainetankit täytetään ja rikkiäisten välineiden tilalle hankitaan uudet.

Kotipehkulla on vanhastaan kaikki pihanhoidon perusvälineet: haravat, pensassakset, kottikärryt, trimmeri ja ruohonleikkurit. Talkoolaiset tuovat itse hanskinsa.

Kuidun kokemus on, että asukkaat työskentelevät hyvin itsenäisesti. He merkitsevät nimensä valitsemaansa tehtävään työlistalla, joka on kiinnitetty taloyhtiön ulkoilmoitustaululle, ja ryhtyvät töihin.

– Ensimmäisenä vuonna seisoin pihan keskellä keltaisessa liivissä ja huutelin, että minulta voi kysyä neuvoja. Niitä ei tarvittu. Moni on asunut Kotipehkussa pitkään ja tehnyt aina tiettyjä hommia, kertoo Kuitu, joka toimii nyt kolmatta vuotta hallituksen puheenjohtajana.

Ennen talkoopäivää jotkut kotipehkulaiset ovat ilmoittaneet tekevänsä jotain jo etukäteen. Paljon pomppivaisten lasten perhe on koonnut trampoliinin.

Korona-ajan talkoissa on Kuidun mukaan noudatettu ja noudatetaan jo rutiinilla viranomaisten ohjeita.

– Käytetään maskeja, työskennellessä pidetään etäisyyttä ja tulevassa yhteisruokailussa syödään perhekunnittain.

Vapaaehtoista toimintaa

Talkoisiin osallistuminen on vapaaehtoista. Siksi Kuitu suosittelee suhtautumaan yhteisten alueiden hoitoon keveällä asenteella.

– Auttaa, jos jakaa työt kahteen kategoriaan: Toisen hoitaa aika ja luonto, toinen on kriittinen.

Ruusupuskat voi jättää rehottamaan. Sen sijaan portti pitää korjata, jos lapset pääsevät juoksemaan siitä kadulle. Jos ei itse pystytä korjaamaan, työ tilataan ulkopuoliselta.

Kotipehkun talkoot kestävät lauantaina neljä tuntia, kello 10–14. Jos jotain jää tekemättä, se hoidetaan

loppuun sunnuntaina, tai sitten kutsutaan ammattilainen apuun.

Kotipehkulaiset ovat osallistuneet talkoisiin ahkerasti.

– Tilastoa ei ole pidetty eikä osallistumista kytätty, Kuitu kertoo. Hän arvioi, että joka kerta mukana on ollut parikymmentä henkeä noin puolesta rivitalojen asunnoista.

Hyviä osallistumiskannusteita silti on. Asukkaat ovat tykänneet, kun pihalle on tuotu sekajätelava, jonne on voinut kantaa omia romuja. Kotipehkun erityispalkinto on laadukas yhteisruokailu. Ruoan valmistaa talkootyönään Kotipehkussa asuva keittiömestari. Ateria syödään Kotipehkun yhteisötalossa.

Talkoot ovat yhteisöllinen perinne. Yhdessä tekemällä asukkaat voivat säästää rahaa, ja talkoissa tutustuu naapureihin. Tuttuja on helpompi lähestyä asiassa kuin asiassa. ☺

Yhdessä tekemällä asukkaat voivat säästää rahaa.

Talkoojärjestäjän muistilista

- Sopikaa talkoopäivä hyvissä ajoin etukäteen.
- Ennakkoilmoitus asukkaille sähköpostilla tai muuten: varaa aika kalenteriisi.
- Luokaa tai täydentäkää talkoiden työlista. Tarkistakaa mm. huolto- ja korjauskohteet.
- Tarkistakaa työvälineiden kunto ja riittävyys. Tilatkaa uudet käyttökeltvottomien tilalle.
- Huoltakaa tai huollattakaa välineet.
- Hankkikaa polttoainetta, jos sille on tarvetta.
- Ottakaa selvää ajankohtaisista korona-rajoitteista, varautukaa ja toimikaa niiden mukaan: osallistujamäärät, käsidesit, maskit.
- Tilatkaa siirtolava, hiekkalaatikkohiekka, mahdolliset maa-ainekset jne.
- Päättäkää, ketkä neuvovat asukkaita talkootöissä.
- Talkoovakuutus kuntoon.
- Kutsu talkoisiin: 1 1/2-2 viikkoa ennen talkoita ja kutsussa mukana työlista ja talkoiden kellonaika.
- Jos jotain jää tekemättä, päättäkää, miten asiat hoidetaan.



**Taloyhtiössä
tuumitaan**

Talkoot vai työleiri?

Keväisin monissa taloyhtiöissä järjestetään, tai ainakin haluttaisiin järjestää, talkoot. Omassa yhtiössäni sitä on kokeiltu ja todettu aika yksinäisen miehen/naisen hommaksi. Ihmisten vapaa-ajasta kun kisaa niin moni muu tekemätön työ tai vapaa-ajan harrastus. Silti haluan liputtaa talkoiden puolesta.

TEKSTI: Marika Sipilä

Kuinka usein sinulla on tilaisuus tavata hallituksen jäseniä tai asukkaita vapaammissa merkeissä? Ilman, että kilpaa ajan kanssa käsitellään monta asiaa tai tehdään yhtiön kannalta isoja päätöksiä, kuten yhtiökokouksessa tapana on? Talkoot on juuri tällainen vapaamuotoinen tapa. Siellä voisi myös isännöitsijä olla mukana osan aikaa ja tehdä itsensä näkyväksi sekä kuuluvaksi asukkaiden silmissä. Myös hallitus ja asukkaat tulevat keskenään tutummiksi, ja yhteydenpito helpottuu.

Talkoita ei kannata nähdä vain palkattoman työn suorittamisena taloyhtiön hyväksi, eräänlaiseksi työleiriksi. Talkoiden avulla voidaan lisätä taloyhtiön hyvää henkeä sekä yhteenkuuluvuuden tunnetta. Kaikki tehty työ on samalla säästöä ulkopuolelle maksettavasta työstä, eli jos ei muuten, niin eurojen takia.

Koska talkoisiin osallistuminen on täysin vapaaehtoista, niistä on helppo luistaa. Entä jos talkoita ei kutsuttaisikaan talkoiksi, vaan taloyhtiön puutarhapäiväksi tai muuksi vähemmän työpanosta kuvailevaksi? Voihan puutarhapäivänäkin

siivota pihaa, maalata portin pieliä ja kärrätä yhteisiin tiloihin kertynyttä tavaraa roskalavalle. Kokoontumisen varsinainen tarkoitus tulee toki selvitä kutsusta, mutta jo pelkkä nimi voisi tehdä siitä houkuttelevamman.

Mitä muuta voisi sisällyttää yhteiseen kokoontumiseen? Hyvä esimerkki on lyhyt hallituksen vuosikatsaus, kootut risut ja ruusut tai joku asukkaita kiinnostava ajankohtainen asia. Ei myöskään ole syytä unohtaa talkootarjoilua.

Väitän, että muutaman tunnin rehkimisellä ja yhdessäololla voidaan helposti saada paljon hyvää aikaan. Ja kun taloyhtiössä päätetään järjestää talkoot, kannattaa ajoissa selvittää, että yhtiöllä on voimassa olevat vakuutukset mahdollisten vahinkotapausten kattamiseksi.

Kevättalkoota rinnassa! ☘

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

bauer – parasta putkillesi



Tieteellisesti
tutkittu ja
todistettu

Pitkää ikää
putkillesi -
Suomessa jo
vuodesta 1999

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.

Ota yhteyttä: Mikko Timonen, 040 900 7651

Tutustu käyttäjäkokemuksiin verkkosivuillamme
www.bauersolutions.fi

bauer
solutions

Bauer Solutions Oy
Lämmittäjänkatu 6
00880 Helsinki
info@bauersolutions.fi

ESTERI KOMA

Uusi tapa hoitaa pesulamaksut

► Helppo käyttää

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

► Monipuolinen

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

► Käy koneeseen kuin koneeseen

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

► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.

VISA



pivo

Aktia
WALLET



Apple Pay

Google Pay



SAMSUNG
pay



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

Katso lisää www.esteri.com tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 050 533 0806

Kim Karling, 040 501 1235

Harri Karling, 0400 447 828

Kaakkois-Suomi

Petri Tulkki, 044 752 3575

Lounais-Suomi

Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa

Keski-Suomi

Pohjanmaa

Itä-Suomi

Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, (03) 233 3236

Kari Tiihonen, 040 730 0077

Arto Kuparinen, 0400 663 484

Risto Ollila, 0500 543 099

Pekka Kurttila, 040 527 5871

Yhtiökokous tulee – oletko valmis?

Tiedäthän, että Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössä kattavat palvelut, jotka auttavat sinua yhtiökokoukseen liittyvissä kysymyksissä.



Tutustu näihin:

- Ajankohtaiset webinaarit yhtiökokousasioista
- Uudistuneet verkkokurssit sekä hallituksen jäsenille, puheenjohtajalle että toiminnantarkastajalle
- Avoimet yhtiökokousmateriaalit - runsaasti tietoa ja ohjeistusta
» kiinteistoliitto.fi/taloyhtio
- Yhtiökokouksen puheenjohtajan nuotit sekä toiminnantarkastuskertomuksen mallin saat jäsensivuilta

Neuvontapalvelut ovat jäsentalojen käytettävissä – ota jäsennumero valmiiksi esille!



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



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



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

Eikö taloyhtiösi ole vielä jäsen? Täytä hakemuslomake osoitteessa:

www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi

Nimitykset

Kiinteistöliitto

OTM, KTM **Tuomas Leino** on nimitetty määräaikaiseksi lakimieheksi Johanna Ylä-Monosen perhevapaan ajalle 14.2.2022-28.2.2023. Leino on valmistunut oikeustieteen maisteriksi vuonna 2020 ja hoitanut erilaisia juridisia tehtäviä osakkaana Asuntosäästö Asua Oy:ssä 2017 lukien. Hän on toiminut myös mm. Associate Traineeena Asianajotoimisto Bird & Bird Suomi Oy:ssä ja rahoitusasian-tuntijana Tieto Oyj:ssä.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Viestintäasiantuntijaksi on valittu filosofian maisteri **Katriina Lius**. Hän aloittaa tehtävässään 28.3.2022.

Vesitaito Group Oy



Yritysrypeen perustaja **Heikki Virkkunen** siirtyi emoyhtiö Vesitaito Group Oy:n toimitusjohtajaksi 1.11.2021 alkaen.



Insinööritoimisto Vesitaito Oy:n toimitusjohtajana aloitti **Marjaana Kuisma**.



Vesitaito Konsultointi Oy:n toimitusjohtajana aloitti **Antti Virkkunen**.

Vison Oy



Hannu Ratamäki on valittu yrityksen partneriksi 10.1.2022 alkaen.

Hei lehden lukija!

Onko taloyhtiösi
Kiinteistöliiton jäsen
ja saat tämän lehden sitä kautta?
Kuulutko vielä hallitukseen?
Mikäli et, ilmoitathan
asiasta osoitteessa
kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos

Kiitos!

Kiinteistönpidon,
korjausrakentamisen
ja hyvään asumiseen
ykköslehti ilmestyy
10 kertaa vuodessa.



KODIN VASTUUNJAKOTAULUKKO

Viesti helposti kodin kunnossapitovastuista osakkaille!

Opas esittää osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut selkeiden 3D-kuvien avulla. Oppaan kääntöpuolella on sen englanninkielinen versio, joten se sopii mainiosti viestimiseen taloyhtiössä, jossa on vieraskielisiä osakkaita. Jaa opas taloyhtiösi jokaiseen huoneistoon!

15,00 €

Kiinteistöliiton jäsenhinta: 12,00 €





Hei vuokranantaja!

**Muista myös
Vuokranantajaristeily!**
pe 13.5. - la 14.5.2022

Ohjelma ja ilmoittautuminen:
[lyyti.in/
vuokranantajaristeily2022](https://lyyti.in/vuokranantajaristeily2022)



Suomen Vuokranantajat on ollut hyvien vuokranantajien asialla tekemässä vuokraustoiminnasta palkitsevampaa, turvallisempaa ja helpompaa jo yli 20 vuotta. Jäseniä meillä on lähes 27 000.

Olemme yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien järjestö. Edistämme vuokranantajien asiaa ja tarjoamme Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta.

Jäsenenä saat käyttöösi sopimus- ja asiakirjamallit, erilaiset oppaat, neljä kertaa vuodessa ilmestyvän Vuokranantaja-lehden, mahtavan koulutustarjontamme, lakimiestemme neuvontapalvelut yms. Ja jos nämä eivät saaneet sinua vakuuttuneeksi, niin kannattaa myös tutustua yhteistyökumppaneidemme tarjoamiin rahanarvoisiin jäsenetuihin.

**Liity sinäkin hyvien vuokranantajien joukkoon: vuokranantajat.fi/liity
Jäsenmaksu alk. 96 euroa!**



**SUOMEN
VUOKRANANTAJAT**

Asuminen

Taloyhtiöille kaivataan keinoja puuttua häiriöihin.

Meteli asunnossa ja porraskäytävässä häiritsee eniten asumisrauhaa, kertoo tuore kysely. Häiritsevään elämään pyritään usein puuttumaan keskustelemalla asianosaisten kanssa. Lisäksi annetaan kehotuksia ja huomautuksia.

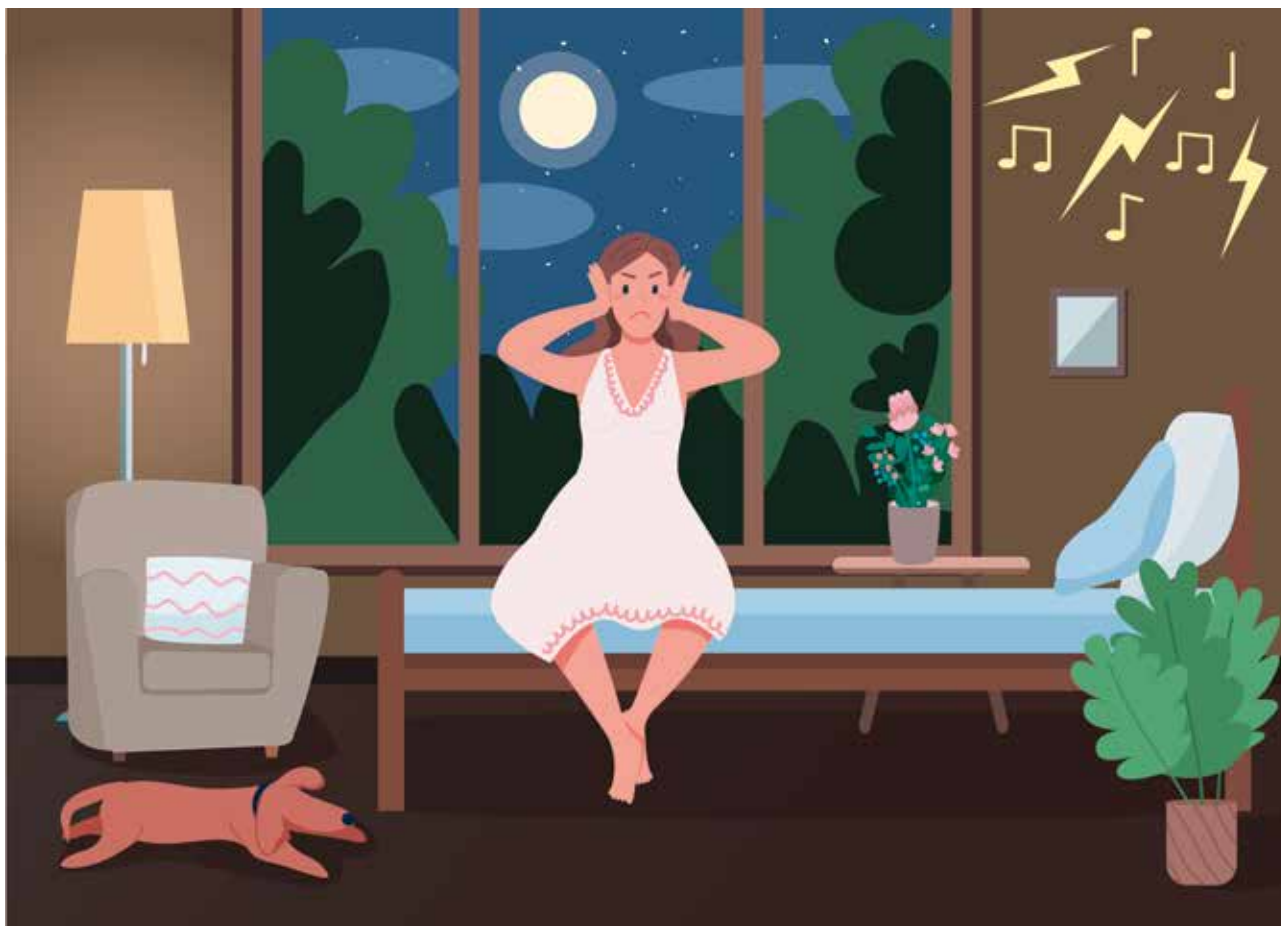
Kiinteistöliitto toivoo lakimuutoksia, jotka tarjoaisivat taloyhtiöille vahvempia puuttumiskeinoja häiritsevään elämään. Esimerkiksi poliisin raportit olisivat tarpeen.

”Taloyhtiöllä tulisi olla oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta.”

Kiinteistöliiton päälakimies Jenni Hupli

⬆️ Taloyhtiön kannattaa tarttua häiriöihin nopeasti.

Kuva: Bigstock



TEKSTI: Suomen Kiinteistölehti **KUVA:** Bigstock

Metelöinti asunnossa ja porraskäytävässä aiheuttaa eniten häiriöitä asumisrauhaan, käy ilmi tuoreesta taloyhtiöille tehdystä kyselystä.

ASUMISRAUHA KOETUKSELLA

Yleisimmin asumisrauhaa häiritään metelöimällä huoneistoissa juhlien ja kotibileiden muodossa, selviää Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen tekemästä kyselystä. Seuraavaksi yleisimmät häiriöt ovat meteli porashuoneissa, likaaminen tai roskaaminen sekä vahingonteot.

Häiriöiden määrä taloyhtiöissä vaihteli muutamista 50–60 häiriöön vuodessa. Vastauksista nousi esiin, että usein toistuvia häiriöitä aiheuttavat samat tahot. Liki joka toisen vastanneen mielestä asumisrauhaa häiritsee osakkaan vuokralainen. Reilun neljänneksen mukaan häiriötä aiheuttaa osakkaan vuokralainen tai vieras, ja noin kuudenneksen mielestä yhtiön osakas.

Noin puolet vastanneista totesi, ettei häiriöiden määrä ole muuttunut viimeisen vuoden aikana. Neljänneksen mielestä häiriöt olivat vähentyneet ja yhtä monen mielestä taas lisääntyneet.

Joka neljäs vastaaja kertoi, että asukkaiden turvallisuudentunne on heikentynyt viimeisen vuoden aikana. Useampi kuin kuusi kymmenestä oli sitä mieltä, ettei turvallisuudentunteessa ole tapahtunut muutoksia, ja 13 prosentin mukaan se on parantunut.

Yli puolessa vastauksista häiriötilanteita oli käsitelty hallituksen kokouksessa.

– Asioista pyritään usein ensin keskustelemaan asianosaisten kanssa. Lisäksi annetaan kehotuksia tai huomautuksia. Mikäli ne eivät auta, hallitus on antanut hallintaanottovaroituksen, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Tammikuussa tehtyyn kyselyyn vastasi lähes 300 taloyhtiön edustajaa. Noin 60 prosenttia vastauksista koski turkulaisia taloyhtiötä ja loput vastaajista olivat muualta Varsinais-Suomesta.

Puolet vastaajista totesi, että taloyhtiössä on ollut häiriöitä, jotka ovat aiheutuneet asukkaiden tai heidän vieraidensa päihdeiden käytöstä. Taloyhtiöissä tapahtuvan ammattimaisen päihdekuntoutuksen harjoittajiksi vastaajat nimesivät Sininauhan, Y-Säätiön ja Mehiläisen.

Kiinteistöliitto kannattanut lakimuutoksia

Kiinteistöliiton mielestä lakimuutoksilla tulisi vahvistaa taloyhtiön puuttumiskeinoja häiritsevään elämään. Se pitää välttämättömänä, että yhtiön oikeus tietojen saantiin turvattaisiin lailla.

– Taloyhtiöllä tulisi olla oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta, kuten esimerkiksi häiritsevän elämän vieton perusteella tapahtuneista kotikäynneistä, toteaa päälakimies **Jenni Hupli**.

Hallintaanottoprosessissa taloyhtiöllä on näytövelvollisuus huoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä. Poliisin käyntiraportit toimivat aiemmin välttämättömänä näyttönä erityisesti tilanteissa, joissa naapurit eivät uskaltaneet todistaa häiriöistä.

Huplin mukaan häiriöt eivät ole vähentyneet.

– Ilman lainsäädännön uudistamista asunto-osakeyhtiöt eivät enää saa häiriöihin liittyviä käyntiraportteja poliisilta oikeudenkäynneissä tarvittavaksi näytöksi. Siksi asumisrauhan palauttaminen yhtiöön on hankalaa, häiriöt pitkittyvät tai asumisrauhan palauttaminen voi jopa estyä kokonaan, hän toteaa.

Kiinteistöliitto on ehdottanut, että huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voitaisiin päättää ilman nykyisin mukaista hallituksen varoitusta, jos osakas on viettänyt huoneistossa häiritsevää elämää tai rikkonut terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädettyä erityisen moitittavalla tai erityistä vaaraa aiheuttavalla tavalla.

Lyhytaikainen hallintaanotto

Lisäksi Kiinteistöliitto on kannattanut sen selvittämistä, tulisiko mahdollistaa taloyhtiön hallituksen päätöksellä huoneiston lyhytaikainen, väliaikainen hallintaanotto esimerkiksi yhden kuukauden ajaksi.

Väliaikainen turvaamistointi tulisi kysymykseen vakavan vaaran ja vahingon jatkamisen estämiseksi. Se varmistaisi, että yhtiö voi häiriötä estää, poistaa ja korjatakin huoneistossa olevia erityistä vaaraa tai haittaa aiheuttavia seikkoja ja ryhtyä toimiin pitkäaikaisen hallintaanoton toteuttamiseksi.

Liiton mukaan tällaisen väliaikaisen turvaamistointimenpiteen tarve ja yksityiskohtaiset edellytykset tulee selvittää riittävän kattavasti lainvalmistelun yhteydessä. Keinoa ei tulisi voida käyttää kevein perustein. ☹

Taloyhtiön muistilista häiriötilanteiden hallintaan

- Tartu häiriöihin nopeasti. Keskustele kaikkien osallisten kanssa, jos mahdollista.
- Häiriöistä kärsivien tulee ilmoittaa kokemistaan häiriöistä kirjallisesti taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.
- Huoneiston hallintaanotto edellyttää hallituksen varoituksen. Hallintaanottoa käytetään, kun muut keinot eivät auta. Hallituksen on kerättävä kirjallinen näyttö hallintaanoton tueksi.
- Ole yhteydessä poliisiin, terveystarkastajaan, pelastusviranomaiseen tai rakennusvalvontaan, kun häiriö koskee viranomaisen toimivallassa olevaa asiaa.
- Tee huoli-ilmoitus, jos sinulla herää huoli esimerkiksi naapurin muuttuneesta käytöksestä, turvallisuudesta tai jaksamisesta.
- Hallintaanottomenettely on tarkoin säännelty prosessi. Käänny tarvittaessa asiantuntijan puoleen menettelyä läpi vietäessä.



TEKSTI: Annika Pihlajamäki KUVAT: Bigstock

Osakkaan ja yhtiön kunnossapitovastuista kannattaa viestiä säännöllisesti eri kanavissa. Myös tarve englanninkieliseen viestintään kasvaa.

MUISTA VIESTIÄ VASTUUNJAOSTA

Osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuista kiinteistössä määrätään asunto-osakeyhtiölaissa.

Lain mukaan yhtiö vastaa rakenteiden, eristeiden sekä perusjärjestelmien ja niihin liittyvien laitteiden kunnossapidosta.

Osakas taas vastaa huoneiston sisäosista muilta osin. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä vastuunjaosta myös toisin.

– Osakkaan ja yhtiön välinen vastuunjako ei ole selvä läheskään kaikille. Siitä kyselevät niin asukkaat, osakkaat kuin hallituksen jäsenetkin, kertoo **Ida Ehrnstén**, joka työskentelee asiakasneuvonnan

päällikkönä isännöinti- ja kiinteistöhoitopalveluita tarjoavassa Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:ssä.

Taloyhtiöissä esiintyy toisinaan virheellisiä käsitteitä yhtiön ja osakkaan vastuista. Ikkunoiden voidaan esimerkiksi olettaa kuuluvan kokonaan yhtiön korjattaviksi, vaikka todellisuudessa osakas vastaa sisemmän ikkunan kunnossapidosta.

Toisaalta suihkuletkut ja -päätt kuuluvat osakkaan korjattaviksi, vaikka itse hanojen ja sekoittajien kunnossapidosta vastaa yhtiö. Oma lukunsa ovat sähkölaitteet.

– Esimerkiksi sulakkeista kuulee asukkaiden sanovan, että he eivät ole ammattilaisia eivätkä siten voi koskea sulakkeisiin. Mutta kyllä ne asukkaan vaihdettaviksi kuuluvat, Ehrnstén toteaa.

Viestintä säästää aikaa

Osakkaiden ja asukkaiden tietoihin kunnossapitovastuista voidaan taloyhtiössä vaikuttaa aktiivisella viestinnällä. Samalla voidaan herätellä osakkaita pitämään kunnossa huoneistoaan ja tekemään tietyt, osakkaalle kuuluvat huoltotyöt säännöllisesti.

– Viestintä vähentää tarvetta ottaa yhteyttä esimerkiksi isännöinnin asiakaspalveluun. Tämä säästää kaikkien aikaa, kertoo Bralevan viestintä- ja markkinointipäällikkö

Mervi Ala-Prinkkilä.

Viestintää voi hoitaa paitsi yhtiön hallitus, myös isännöinti- tai huoltoyhtiö. Jos viestintä ulkoistetaan esimerkiksi isännöinnin hoidettavaksi, isännöitsijän kanssa on tärkeää sopia viestittävistä sisällöistä.

Bralevassa vastuunjaosta viestitään systemaattisesti vuosikellon mukaan. Viestintään on panostettu ennen muuta siksi, että aihe kiinnostaa asiakkaita.

– Olemme nettisivujen analytiikan perusteella huomanneet, että vastuunjakoihista tietoa haetaan koko ajan ja että aiheeseen liittyvät somepostaukset kiinnostavat muita enemmän, Ala-Prinkkilä mainitsee.

Toista sanomaa useissa kanavissa

Vastuunjakoa koskevaan viestintään pätee sama kuin viestintään ylipäätään: sanoma menee varmemmin perille, kun sitä toistetaan eri kanavissa. Helpointa on aloittaa koostamalla vastuunjaosta tietopaketti taloyhtiösivuille taikka isännöinti- tai huoltoyhtiön verkkosivuille.

– Esimerkiksi yrityksemme sivuilla vastuunjaosta kerrotaan Usein kysytyt kysymykset -osiossa, ja sieltä löytyy myös vastuunjakotaulukko. Asukassivujen kautta pääsee tutustumaan samoihin sisältöihin. Lisäksi muistutamme kunnossapitovastuuasioista uutis-

kirjeissä ja somepostauksissa, Ala-Prinkkilä vinkkaa.

Sähköistä viestintää voi tukea perinteisellä viestinnällä, esimerkiksi jakamalla huoneistoihin vastuunjakoon liittyviä tiedotteita tai oppaita. Siitäkin on apua, jos taloyhtiön ilmoitustaululle kootaan tietoa keskeisistä vastuukohdista.

– Toisaalta kaikesta viestinnästä huolimatta osa asiakkaista tuntuu pitävän siitä, että voi soittaa esimerkiksi asiakaspalveluun ja keskustella asiasta laajemmin, Ehrnstén kertoo.

Tarve englanninkieliselle sisällölle kasvaa

Nykyisin taloyhtiön asukkaiden ja osakkaiden joukossa on yhä enemmän maahanmuuttajia. Pelkkä kotimaisilla kielillä viestiminen ei aina riitä, vaan isännöinnissä ja taloyhtiöissä saatetaan tarvita myös englanninkielistä viestintää.

– Muualta Suomeen muuttaneet tarvitsevat infoa asunto-osaakeyhtiömallisesta asumisesta. Bralevassa tähän on vastattu muun muassa sillä, että nettisivumme on käännetty englanniksi. Olemme lisäksi lisäämässä englanninkielistä muutostöihin liittyvää viestintää, Ala-Prinkkilä kertoo.

Jos oma osaaminen englanninkieliseen viestintään ei riitä, apua saa esimerkiksi käännöstoimistoilta. Myös erilaisia

julkaisuja kannattaa hyödyntää.

Osakkaalle voi hankkia esimerkiksi *Kodin vastuunjakotaulukko – Guide to Household's Maintenance Responsibilities* -oppaan (Kiinteistömedia Oy), jossa esitetään keskeiset kunnossapitovastuut myös englanniksi. Teknistä termistöä löytyy esimerkiksi *Kuvitettu rakennussanakirja suomi-englanti-suomi* -kirjasta (Rakennustieto Oy).

– Toistaiseksi englanninkielisen viestinnän tarve näkyy enemmän vuokratiloissa. Mutta kasvavissa määrin englanninkielisiä sisältöjä kaivataan myös asuntoosakeyhtiöissä, Ehrnstén toteaa. ☘





KUKA?

Martti Suomela, 39

on Kiinteistöliitto Uusimaan uusi puheenjohtaja. Ollut mukana liiton hallituksessa vuodesta 2015. Kiinteistöalan toimija ja yrittäjä vuodesta 2006.

KOULUTUS: Kiinteistötalouden diplomi-insinööri, Aalto-yliopisto. Taloustieteiden kandidaatti, Helsingin yliopisto. Laillistettu kiinteistövälittäjä, LKV.

ASUU: Helsingissä

HARRASTUKSET: Heittokalastus, ulkoilu, liikunta.

MIKÄ?

Kiinteistöliitto Uusimaa on asunto-osa-
keyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden
edunvalvoja. Se on suurin Suomen Kiin-
teistöliiton alueellisista yhdistyksistä ja
palvelee yli 12 000:ta taloyhtiötä. Yhdistys
neuvoo taloyhtiöiden hallituksia ja isän-
nöitsijöitä mm. juridiikassa, hallinnossa,
taloudessa, tekniikassa, korjauksissa ja
energia-asioissa

Kiinteistöliitto Uusimaan uusi puheenjohtaja Martti Suomela haluaa kiinteistöjen ylläpitokustannukset ja ympäristövaikutukset kuriin. Hän haluaa myös tiivistää alan liittojen yhteistyötä.

KESTÄVÄN KEHITYKSEN ASIALLA

Miksi juuri sinut valittiin Kiinteistöliitto Uusimaan uudeksi puheenjohtajaksi?

Liiton hallituksesta löytyi sekä kannatusta että kannustusta ehdokkuuteen. Koulutukseni ja alan osaamiseni varmasti vaikuttivat valinnassa. Edustan alaa usealta eri kantilta, en vain yhden yhtiön. Pitkäaikaisena hallituksen jäsenenä tiesin, mihin ryhdyin.

Mihin tehtäviin aiot puheenjohtajana erityisesti panostaa?

Haluan rakentaa hyvää yhteistyötä Kiinteistöliitto-perheen sisällä. Kenttä on nähtävä laajempaan kokonaisuutena, ei pelkästään Uudenmaan näkövinkkelistä. Löydämme varmasti solmukohtia, joihin tarttua.

Mitkä asiat nousevat kaudellasi alan edunvalvonnan kärkeen?

Asunto-osaakeyhtiöiden kulujen nousu on ollut rajua. Meidän pitää oikeasti keksiä keinoja kasvun taittamiseksi. Energiatohokkuuden parantamiseen liittyvät hankkeet kulkevat usein käsikkäin kustannuskurin kanssa. Energiatohokkuus myös edistää kestävä kehitystä.

Koetko luontoharrastajana ympäristöasiat jotenkin erityisen läheisiksi?

Koen. Jopa kolmannes Suomen hiilidioksidipäästöistä aiheutuu rakennuksista. Ennakoivalla kiinteistöhoidolla ja energiatohokkuutta parantamalla asiaan voidaan vaikuttaa. Sähköautojen latauspisteet ovat nyt monen taloyhtiön agendalla. Olen itse ajanut jo

useamman vuoden sähköautolla, joten ymmärrän tarpeen hyvin.

Mitä kiinteistöala voi tehdä ympäristöasioiden edistämiseksi?

Voimme tarjota tietoa ja koulutusta. Alan asiantuntijat seuraavat uusinta tutkimusta ja arvioivat tietojen soveltuvuutta käytännön kiinteistönhoitoon ja ylläpitoon. Kiinteistöliitto Uusimaa jakaa tietoa neuvontapalveluiden kautta suoraan jäsenilleen. Prosessi kehittyy jatkuvasti.

Mitkä ovat Kiinteistöliitto Uusimaan edunvalvonnan kärkiasiat vuonna 2022?

Isännöinnissä ilmenneet ongelmat ovat edelleen asialistan kärjessä. Kiinteistöliitto Uusimaan 12 000 jäsentaloyhtiötä on isännöintipalvelujen suurin ostaja Suomessa, joten asialla on suuri merkitys jäsenillemme. Pyrimme myös lisäämään dialogia päättäjien kanssa. Kustannusten nousu ja alan verotus eivät saa kasvaa holtittomasti tai ilmoitusluonteisesti.

Terveiset taloyhtiöille?

Yrittäkää saada hallitukseen laaja-alaista osaamista. Merkityksellisiin asioihin, kuten isoihin remontteihin, on syytä keskittyä kunnolla ja tarkastella korjaustarpeita kokonaisuutena. Energiaremontin yhteydessä saattaa olla hyvä tilaisuus parantaa asumisviihtyisyyttä muutenkin, yksittäisremonttia edullisemmin. Asumisviihtyvyys nostaa asunnon arvoa. Tehkää fiksua, kauaskantoisia päätöksiä! ☺



KUKA?

ELINA SKARRA
 asianajaja
 Asianajotoimisto Kuhanen,
 Asikainen & Kanerva Oy

Pihat kesäkuuntoon

Keväällä on ajankohtaista suunnitella niin osakkaiden huoneistopihojen kuin taloyhtiönkin pihan kunnostusta ja kesäkuuntoon laittamista. Juristin silmälasien läpi nähtynä näihin keväisiin askareisiin liittyy useita huomionarvoisia seikkoja.

Toisin kuin huoneistoparvekkeista, huoneistopihoihin ei ole asunto-osakeyhtiölaissa nimenomaista mainintaa. Jotta piha kuuluisi myös juridisesti osakashallintaan eikä taloyhtiön hallintaan, edellyttää tämä nimenomaista mainintaa yhtiöjärjestyksessä. Tyypillisesti huoneistopihan kuulumisesta osakashallintaan on kirjaus huoneistosiselityksessä tai heti sen jälkeen. Mikäli pihasta ei ole mitään mainintaa yhtiöjärjestyksessä, pihan katsotaan kuuluvan juridisesti yhtiön hallintaan, vaikka piha olisi saatettu jopa rajata istutuksilla tai aidoilla käytännössä vain yhden huoneiston käyttöön.

Jos piha kuuluu juridisesti yhtiön hallintaan, osakas tarvitsee kaikkiin muutostöihin yhtiön luvan. Lisäksi on hyvä muistaa, että osakkaan muutostyöoikeus on jopa osakashallintaisillakin pihalla rajoitetumpaa kuin huoneiston sisätiloissa, joten on hyvä etukäteen selvittää yhtiöltä, saako suunniteltuja muutoksia toteuttaa. Yhdenvertaisuus täytyy kuitenkin huomioida, joten jos esimerkiksi joku osakas on jo aiemmin saanut yhtiöltä luvan vaikkapa terassipatioon rakentamiseen, vastaava rakentaminen pitäisi lähtökohtaisesti sallia myös muille samassa asemassa oleville osakkaille.

Tehdään itse talkoilla

Pihatöiden tekeminen talkoilla on varsinkin pienemmissä yhtiöissä yleisesti käytäntönä. Isommissakin yhtiöissä talkoot saattavat olla mukava yhteisöllinen tapahtuma, vaikka pääasiallisesti kunnostukset ja vihertyöt olisivat ulkoistettu. Täl-

löin on hyvä muistaa, että talkoot ovat aina täysin vapaaehtoisia. Ketään osakasta ei voi pakottaa tekemään talkootyönä mitään yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvaa.

Ns. talkkarivuoroja ei siis voida pienessäkään yhtiössä jakaa osakkaille pakolla, vaan kaikkien on suostuttava tähän käytäntöön. Talkoista kieltäytyvän osakkaan osuutta ei myöskään voida toteuttaa siten, että hänelle laitettaisiin omaa osuuttaan vastaava lasku töistä. Talkoita järjestäessä on syytä huolehtia, että pihatöitä tekeillä on talkoovakuutukset kunnossa tapaturmien varalta. Näin korona-aikaan on myös seurattava koronatilannetta sekä huolehdittava paikallisten rajoitusten noudattamista.

Urakkasopimukset tarpeen

Taloyhtiön kannattaa huolehtia pientenkin urakoiden kohdalla, että urakasta ja vähintäänkin olennaisimmista yksityiskohdista on sovittu selkeästi ja aina kirjallisesti. Vaikka kyse ei olisi euromääräisesti suuresta urakasta, huolimaton ja ylimalkainen sopiminen voi altistaa isoille riidoille.

Jos jotain menee urakassa pieleen, urakoitsija heittäytyy hankalaksi tai kesken urakan lähdetään laajentamaan urakkaa eikä sopimuksia ole alun perinkään laadittu kunnolla, ongelmavyöhytiä on aina vaikeampi ja epävarmempi lähteä ratkomaan. Parinkin tonnin urakka saattaa lopulta muodostua euromäärältään kovin kalliiksi, jos jälkipyykki joudutaan käymään kärjäsälissä. ☹



KUKA?

PAULIINA HAAPSAARI
vanhempi lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Hulevedet hallintaan

Hulevesien hallintaan liittyviä kysymyksiä kysytään aika ajoin Kiinteistöliiton lakineuvonnasta. Mitä velvollisuuksia kiinteistönomistajalla tai toisaalta kunnalla on hulevesiin liittyen?

Hulevedellä tarkoitetaan sade- ja sulamisvesiä. Hulevettä kertyy rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennusten katolle tai muille pinnoille. Hulevettä syntyy rakennetussa ympäristössä erityisesti keväällä lumen sulamisen seurauksena, kesällä rankkasateiden aikana tai syksyn sateisina kausina. Myös rakennusten perustusten kuivatusvedet eli salaojavedet luetaan hulevesiin.

Mitä enemmän alueella on läpäisemätöntä pintaa, sitä nopeammin ja enemmän hulevettä syntyy. Hulevedet voivat sisältää haitta-aineita, jotka heikentävät purkuvesistöjen ja pohjavesien laatua. Hulevedet voivat myös aiheuttaa tulvia kaduilla, pihilla ja viemäriverkostossa sekä purkuvesistöissään.

Hulevesien hallintaa koskevat säännökset lisättiin maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL, 132/1999) vuonna 2014 ja nämä säännökset ovat lain 13a luvussa. Samalla uudistettiin vesihuoltolakea, johon lisättiin luku 3a huleveden viemäroinnin järjestämisestä ja hoitamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella, imeyttää ja viiyyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla, ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja sekä edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin. Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viiyyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä.

Säännöksillä on täsmennetty hulevesien hallintaa koskevaa vastuunjakoa kiinteistön

omistajan tai haltijan ja kunnan välillä. Lain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Kunta puolestaan vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kiinteistön omistajan tai haltijan on lain mukaan johdettava kiinteistönsä hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, ellei niitä voida imeyttää kiinteistöllä tai johtaa vesihuoltolain tarkoittamaan vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Lain mukaan kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin. Kunta voi lain mukaan periä vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella olevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta hulevesijärjestelmästä aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi. Vesihuoltolain mukaan kunta voi päättää, että vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäroinnin järjestämisestä.

Kunta voi lain mukaan antaa tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta. Tarvittaessa kunta voi antaa määräyksen kiinteistön omistajalle tai haltijalle hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Jos hulevesihaitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunta voi kiinteistönomistajan aloitteesta ja muita kiinteistönomistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä haitan poistamiseksi ja hulevesien hallinnan järjestämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä soveltaen kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskevia säännöksiä. ☒

Pari sanaa naapuruussuhdelaista

Taloyhtiössä osakkeenomistajan ja yhtiön välisistä suhteista säädellään asunto-osakeyhtiölaissa, joka määrittää mm. osakkeenomistajan muutostyö-oikeuden rajat. Arvioitaessa osakkeenomistajien toimenpiteiden sallittavuutta huomioon voi tulla otettavaksi myös naapuruussuhdelaki, joka sisältää ns. immissiokiellon eli naapurin taholta johtuvan haitallisen vaikuttamisen kiellon (17 §).

Säännös soveltuu paitsi kiinteistöltä toiselle tapahtuvaan haitalliseen vaikuttamiseen, myös saman kiinteistön sisällä tapahtuvaan toimintaan. Kyseisen lainkohdan mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta räsytystä mm. liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, valosta, lämmöstä tai muusta sellaisesta. Näin ollen, jos naapuri vaikkapa asentaa pihalleen niin kirkkaat valot, ettei omassa kodissaan pysty olemaan muuta kuin aurinkolasit päässä, voi myös kyseinen naapuruussuhdelain säännös tulla sovellettavaksi.

Maria Forsblom
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



Taloyhtiön kevättalkoot

Kevät on pian ovella, ja monessa taloyhtiössä saateen jo suunnitella kevättalkoita. Talkoilla voidaan luoda mukavaa yhteishenkeä taloyhtiöön ja myös säästää yhtiön hoitokustannuksissa. Talkoita suunniteltaessa on muistettava, että talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen. Ketään osakasta ei siis voida pakottaa talkoisiin. Talkoisiin osallistumattomalta osakkaalta ei voida periä korotettua vastiketta eikä teettää hänen kustannuksellaan hänen osuuttaan töistä ulkopuolisella palvelutarjoajalla. Talkoista ei myöskään makseta osallistujille palkkioita, vaikka tavanomaiset talkootarjoilut taloyhtiö voi kustantaa. Vahinkojen varalta taloyhtiön kannattaa huolehtia myös talkootyöläisten riittävästä vakuutusturvasta ja ottaa tarvittaessa talkoovakuutus.

Heidi Nordström
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Lumen poistaminen kiinteistöltä

Kiinteistönomistajan on huolehdittava siitä, että kiinteistöllä on turvallista liikkuu ja pelastustiet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä myös talvella. Runsaslumisina talvina lumitöiden kanssa ongelmaksi saattaa muodostua lumen varastointi pihalle. Tilaa lumelle ei nimittäin välttämättä ole. Naapurin tontille lunta ei saa kipata. Jos pihalla ei ole ylimääräistä tilaa lumen varastoinnille, joudutaan tällöin turvautumaan lumen kuljettamiseen pois kiinteistöltä. Tästä aiheutuu luonnollisesti lisäkuluja kiinteistönomistajalle. Mikäli tontilta kuitenkin löytyy tilaa lumen varastoinnille, kannattaa kiinnittää huomiota siihen, mihin se varastoidaan. Kevään koittaessa ja lumien sulaessa on huolehdittava siitä, etteivät sulamisvedet aiheuta vahinkoa omalle tai naapurin kiinteistölle.

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
Salo, 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



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



Laita lehti kiertämään
taloyhtiössä!

Tilaa Suomen Kiinteistölehden uutiskirje sähköpostiisi:

kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
www.liuksiala.com



Muut



Maaperätutkimukset

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



Toiminnantarkastuksia

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



LVISA
Antenni ja tele

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
erkki.asten@ek-automatic.com
www.ek-automatic.com

LAPPI



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

ORIMATTILA



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

TAMPEREEN SEUTU



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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI



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



LVISA
Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

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



ESKon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi



Talous
AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI



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

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



CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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



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

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



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



**FINCAP KIINTEISTÖ-
VARAINHOITO OY**

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

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI



**LÄNSI-SUOMEN
METSÄTILAT OY LKV**

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

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

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

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

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

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

Osallistu Turvallisuus taloyhtiössä –webinaariin

Väestönsuojat, pelastussuunnitelma sekä taloyhtiöiden ja asukkaiden turvallisuusasiat ovat aiheina Kiinteistöliiton yhdessä yhteistyötahojen kanssa järjestämässä webinaarissa torstaina 24.3. klo 17.30-19.00.

Webinaari on maksuton ja avoin kaikille aiheesta kiinnostuneille. Tilaisuus

soveltuu taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille ja myös asukkaille. Lo-pussa asiantuntijat vastaavat osallistujien kysymyksiin.

Ilmoittautumislinkin ja ohjelman löydät sekä Kiinteistöliiton (www.kiinteistoliitto.fi) että Suomen Kiinteistölehden verkkosivuilta.



Aurinkosähköjärjestelmien laatuvertailu kannattaa

Motivan valtakunnallinen Aurinkosähköä kotiin –kampanja kerää tarjoustietoja aurinkosähköjärjestelmien avaimet käteen –toimituksista. Tänä vuonna tarjottujen järjestelmien koko on aiempaa tarkemmin määritelty.

Aurinkosähköä kotiin –sivustolla on kampanjan alkaessa 18 yrityksen tarjoustiedot. Uusia tarjouksia otetaan vastaan ja lisätään palveluun koko vuoden ajan. Sivustolla taloyhtiöt voivat lähettää tarjous- ja yhteydenotto-pyyntöjä valitsemilleen yrityksille. Sivustolta saa helposti yhteyden energianeuvontaan, josta voi kysyä opastusta aurinkosähkön hankintakysymyksissä.

Sivustolla on selkeät ohjeet aurinkosähköhankinnan tekemiseen. Suunnittelu ja mitoitus kannattaa teettää asiantuntevalla suunnittelijalla tai luotettavalla aurinkosähkö-yrityksellä.



Miten vuokraan asunnon sotaa pakenevalle?

Vuokranantaja voi halutessaan majoittaa tai vuokrata asuntoa mahdollisille sotaa pakeneville ukrainalaisille. Maksutonta majoitusta voi tarjota esimerkiksi Host4Ukraine-sivustolla (www.host4ukraine.com), kertoo Suomen Vuokranantajat.

Vuokranantajana vuokrasopimusta tehdessä kannattaa muistaa normaalit vuokrasopimuksen tekemisen käytännöt. Hädänkään hetkellä ei kannata tehdä puolin tai toisin sitoumuksia tai sopimuksia, jotka voivat kaduttaa myöhemmin.

Jos sota pitkittyy ja pakotteet jatkuvat pitkään, heikentää se myös Suomen taloutta ja maksuvaikeuksia voi tulla eritaustaisille vuokralaisille. Vuokranantajien kannattaa siis pyrkiä varautumaan vuokraustoiminnan taloudellisten riskien kasvuun esimerkiksi säästämällä rahallista puskuria tai vakuutuksin.



Lähes 9 000 uutta asuntoa valtion tuella

Viime vuoden ARA-tuotanto koostui 8 889 uudesta asunnosta ja 3 994 vanhan asunnon perusparantamisesta. Asumisen rahoitus- ja kehittämissivusto ARA:n korkotukivaltuus viime vuodelle oli 1 800 miljoonaa euroa. Valtuutta käytettiin 1 748 miljoonaa euroa, mikä on 221 miljoonaa euroa enemmän kuin vuotta aiemmin.

Uusien ARA-asuntojen keskikoko viime vuonna oli 49,8 neliömetriä. Yksioiden keskikoko oli 36,6 ja kaksioiden 52,7 neliömetriä. Yksioiden määrä asumisoikeusasunnoissa oli ensimmäistä kertaa suurempi kuin kaksioiden tai perheasuntojen. Asuntojen keskikoko pieneni kaikissa hankemuodoissa.

Valtion tukema asuntotuotanto kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Pääkaupunkiseudulle myönnettiin ARA-avustusta 3 643 asunnolle.

Kiinteistolehti

97. vuosikerta

Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.

ISSN 0355-7537



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

Päätoimittaja ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi

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

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

Ilmoitusmyynti 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

Taitto PunaMusta Oy ja Graafinen palvelu Lippo

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Seuraavat numerot ilmestyvät 22.4., 20.5. ja 22.6.

Huhtikuun lehdessä kerromme muun muassa veräjähissien uusimisesta sekä taloyhtiön hankesuunnittelusta.

Osoitteenmuutokset: kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos

Osoitelähde: Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



talokeskus

Est. 1923



Kestääkö julkisivu katseen?

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

01

**JULKISIVUN
KUNTOTUTKIMUS**

02

**SUUNNITTELU
& KONSULTOINTI**

03

VALVONTA

**Ota yhteyttä
julkisivuremonttien
suunnittelupalveluumme**

**talokeskus.fi
029 193 1900**



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Kuulumme Kiinteistöliitto-yhteisöön



. AZ81

VESIVEK-KATTOREMONTIT 3-6-KERROKSISIIN KERROSTALOIHIIN



"Vesivekin kanssa hommat tapahtuu aikataulussa ja asiallisesti, niin ettei tarvitse jälkitarkastuksessa niitä enää korjailla."*

Jere Haikka, tekninen isännöitsijä, T&K Kirjanpito ja Isännöinti

Viime keväänä Vesivek remontoi Jeren isännöimän kerrostalon katon Villenkadulla Haminassa. Urakka kesti kaksi viikkoa. Jos kerrostalossanne harkitaan kattoremonttia, ensi kevään mahdollisiin päätöksiin kannattaa valmistautua jo nyt. Vesivekin paikallinen asiantuntija on taloyhtiönne apuna kartoituksessa sekä projektin suunnittelussa.

Kevät keikkuen tulevi, tämänkin lumisen talven jälkeen. Vesivekin miehet eivät keiku, korkealla. Asennuskonseptimme takaa turvallisen ja sujuvan remontin myös kerrostalokohteisiin.

019-211 3800 | Saa soitella, takuulla vastataan!



Lue lisää: vesivek.fi/taloyhtiöt/korkeat-kohteet/

*Lue koko tarina: vesivek.fi/kokemuksia/villenkatu

