SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 3/2019 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.53

ANNI ORKONEVA

Kun lumet sulavat tai sataa, otetaan

HULEVEDET HYÖTYKÄYTTÖÖN

Pian koittaa taas pihan ja salaojien keväthuollon aika

Taloyhtiöt tuottavat yhä enemmän energiaa, mitä sanoo verottaja?

Kenen vastuulla on häätää kuusijalkaiset kutsumattomat vieraat?

Levikki 38 313 (LT 17/2017)

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

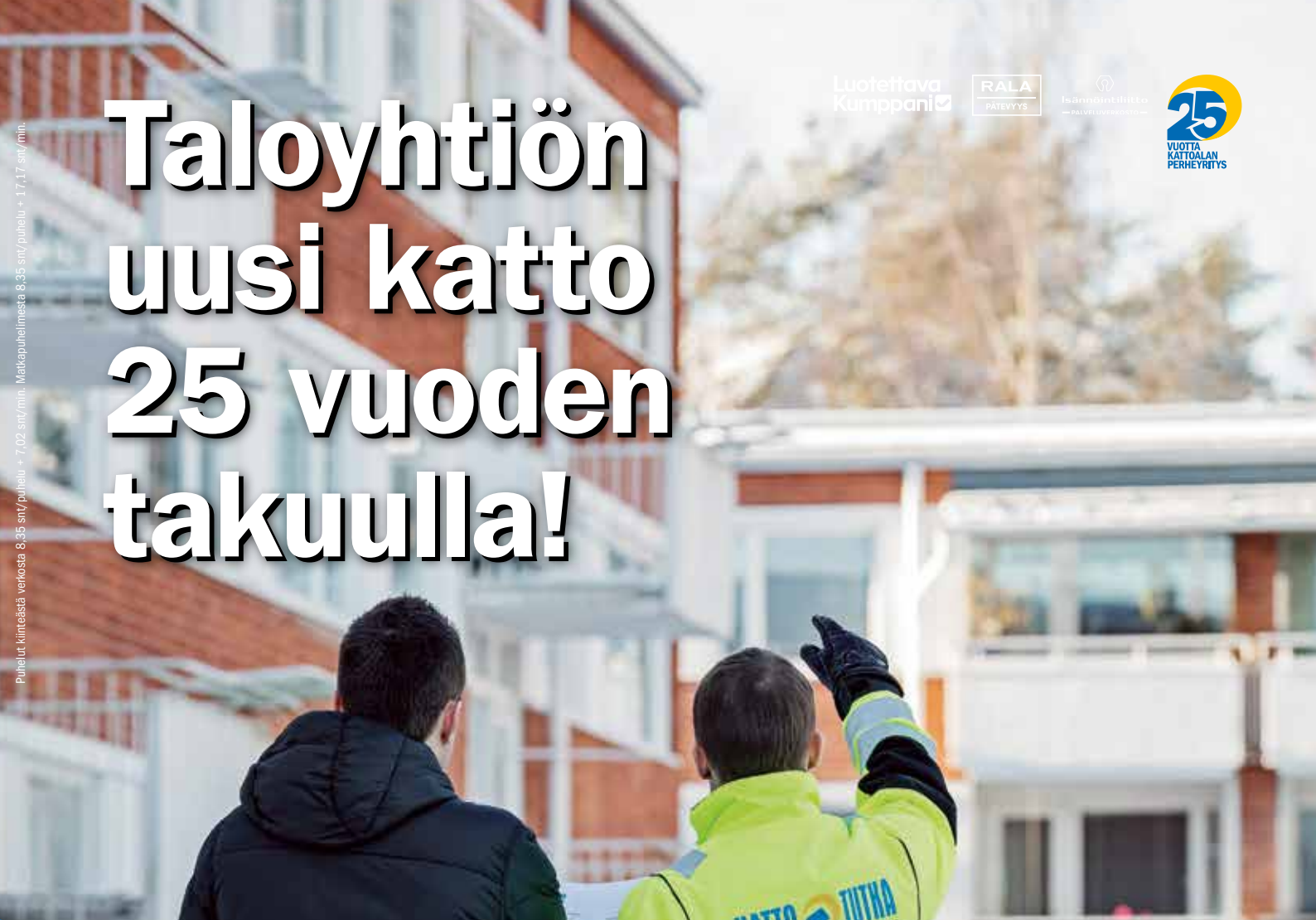
Luotettava Kumppani

RALA PÄTEVYYS

Isännöintiliitto PALVELUVERKOSTO

25 VUOTTA KATTOALAN PERHEYRITYS

Taloyhtiön uusi katto 25 vuoden takuulla!



ELINKAARIKATTO®

25 VUODEN TAKUU

EDULLISEMMIN JA ENEMMÄN KUIN KATTOREMONTTI

26 vuoden, 18 000 tarkastuksen ja yli 50 000 kattotyön kokemuksella tiedämme, että taloyhtiöiden vesikattojen elinkaari ei ole 20-40 vuotta, kuten yleisesti ajatellaan. Oikein tehdyllä ja huolellisesti hoidetulla katolla 25 vuotta on vasta ensimmäinen kvartaali katon elinkaaressa. **Kattoremontit nyt uudenlaisella urakkamallilla sisältäen Vesikaton Kuntotarkastuksen, suunnittelun ja toteutuksen sekä uuden katon ylläpidon 25 vuoden ajalle. Yksi hinta ja sopimus!**

PYYDÄ ILMAINEN ESITTELY TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE!

010 680 4000

MYYNTI@KATTOTUTKA.FI

KATTO TUTKA

VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI



OUTI TAHVONEN



Kun pihalla lainehtii

Ilmastonmuutoksen vaikutukset sademääriin ovat vasta hitaasti tulossa. Kohta päättyvä vuosikymmen ei ole ollut erityisen sateinen. Tuntuuko silti joskus, että isoja lätäköitä on joka paikassa?

Jos taloyhtiön pihalla tulvii, kannattaa ensin tarkistaa kiinteistön sadevesijärjestelmän kunto. Jos se ei auta, voidaan tehdä piharemontti, jossa rankkasateista ja lumen sulamisesta syntyvät hulevedet huomioidaan.

Kantakaupunkimaisen asutuksen ja päällystettyjen pintojen laajetessa hulevesien laatu huononee. Yhä enemmän haitta-aineita pääsee vesistöihin suodattumatta matkalla. Tämän ovat kaavoittajat jo huomanneet. Hulevesien hallinta on viime vuosina korostunut kaavoituksessa. Se on myös rakentajien ja rakennuttajien asia. Ainakin heidän tulee noudattaa rakennusluvan määräyksiä, joihin sisältyy hulevesien ohjailu. Omiakin innovaatioita, kuten viherkattoja, saa ehdottaa.

Uusissa kaavoissa kaavoittaja usein kannustaa kiinteistöjä miettimään hulevesien imeyttämisen mahdollisuutta. Taloyhtiön oman pihan hulevesiä – ainakin jos ne ovat riittävän puhtaita eivätkä peräisin likaiselta parkkipaikalta – voidaan imeyttää maahan ja samalla hyödyksi pihan puille ja istutuksille. Hulevesistä voi siten olla iloa muillekin kuin taloyhtiön lapsille (litsis lätsis) ja koirille (slurp, ja pudistus...).

Hulevesien hallinnasta ja hyötykäytöstä on tässä numerossa kahden artikkelin paketti sivulta 13 alkaen. Aihetta käsitellään lisäksi näiden artikkelien välistä löytyvällä Info-aukeamalla sekä lakipähkinässä sivulla 51.

Jukka Siren

SUOMEN Kiinteistölehti

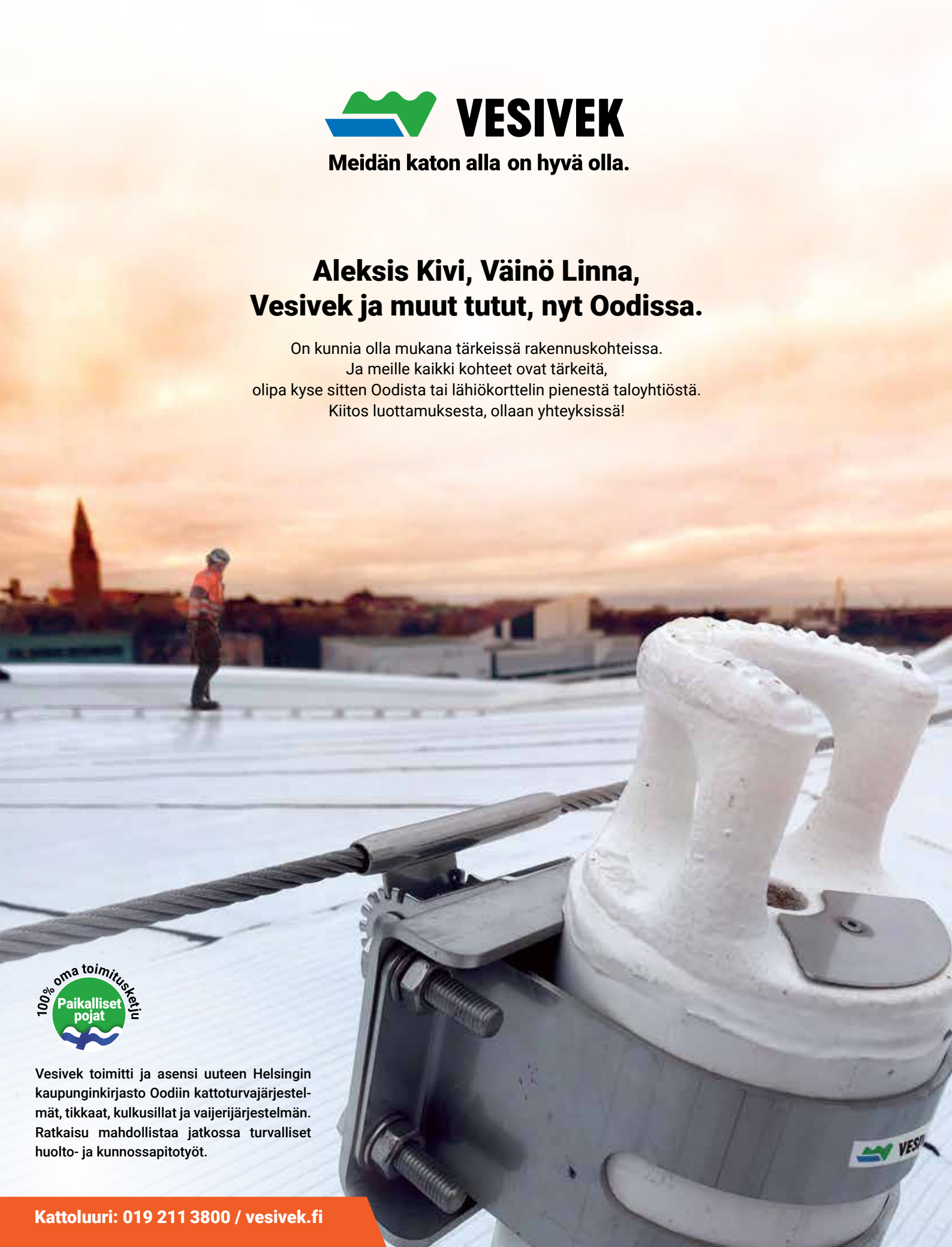
Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenetulehti. Ilmestyy 10 kertaa vuodessa, 95. vuosikerta.
Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy. Asiakaspalvelu, osoitteenmuutokset ja tilaukset:
Marjo Parkkinen, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi . Aikakauslehtien Liiton jäsen.

VESIVEK

Meidän katon alla on hyvä olla.

Aleksis Kivi, Väinö Linna, Vesivek ja muut tutut, nyt Oodissa.

On kunnia olla mukana tärkeissä rakennuskohteissa.
Ja meille kaikki kohteet ovat tärkeitä,
olipa kyse sitten Oodista tai lähiökorttelin pienestä taloyhtiöstä.
Kiitos luottamuksesta, ollaan yhteyksissä!



100% oma toimitusketju
Paikalliset pojat

Vesivek toimitti ja asensi uuteen Helsingin kaupunginkirjasto Oodiin kattoturvajärjestelmät, tikkaat, kulkusillat ja vaijerijärjestelmän. Ratkaisu mahdollistaa jatkossa turvalliset huolto- ja kunnossapitotyöt.

Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi

Sisältö

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**













PÄÄKIRJOITUS
3 Kun pihalla lainehtii

AJANKOHTA
8 Ajassa
11 Tuoteuutuuksia

HULEVEDET
13 Hulevesitulva voi iskeä kaupungissa
20 Hulevedet hyötykäyttöön

KIINTEISTÖHUOLTO
24 Taloyhtiö herää kevääseen

TALOYHTIÖN HALLINTO JA KIINTEISTÖNPITO
28 Päätöksenteko taloyhtiössä
30 Kuka vastaa taloyhtiön leikkipaikan turvallisuudesta?
32 RAKU on rakennuksen kuntosovellus

KASVO
36 Pihasuunnitteluun on varattava aikaa

ENERGIA
38 Lakimuutos vauhdittaa aurinkosähköä taloyhtiössä
42 Energian varastointi onnistuu taloyhtiössä

HYVÄ TIETÄÄ
44 Mistä tunnet sä mönkijän?
46 Vastuut selviksi putkiremontissa

PYKÄLÄVIISAUTTA
50 Sähköinen maailma myös asuntojen omistukseen
51 Lakipähkinät

53 PALVELUHAKEMISTO

18 Info: Hulevedet **34** Tapahtumapaikkana taloyhtiö **35** Nimitysuutiset **48** Oikeustapaus **49** Taloyhtiössä tuumitaan **58** Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**

RODEO



Joko teillä on uusi hallitus?

Kun uusi, yhtiökokouksessa valittu hallitus aloittaa toimintansa, sen työskentelyä varten laaditaan työjärjestys sekä työ- ja kokoussuunnitelma. Lisäksi uudet hallituksen jäsenet perehdytetään tehtäviinsä. Jaetaan osakkaille uuden hallituksen yhteystiedot.

Muistetaan hoitaa myös seuraavat asiat:

– Ilmoitetaan hallituksen kokoonpanossa tapahtuneista muutoksista kaupparekisteriin ja Kiinteistöliiton jäsenrekisteriin www.kiinteistoliitto.fi/osoitteenmuutos/.

– Ilmoitetaan tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille heidän valinnastaan.

– Tehdään suunnitelma siitä, miten yhtiökokouksessa tehdyt päätökset pannaan käytännössä täytäntöön.

Hallitus kokoontuu järjestäytymiskokoukseen ja valitsee keskuudestaan hallituksen puheenjohtajan (ellei yhtiökokous ole määrännyt puheenjohtajaa).

Hallitus laatii itselleen työjärjestyksen, jossa sovitaan

– hallituksen kokousten koollekutsumisaika- ja tapa sekä kokouspaikka

– hallituksen koollekutsuja (yleensä hallituksen puheenjohtaja)

– hallituksen työskentelytavat (kokous, puhelinkokous, nettikokous)

– 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 vastuunjako tehtävien suhteen

– yhtiön strategia ja talouden periaatteet

– yhtiöjärjestys

– korjaus- ja kunnossapitovastuut taloyhtiössä

– taloyhtiön voimassa olevat sopimukset.

Kannustetaan hallituksen jäseniä kouluttautumaan tehtäviinsä.

Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenet voivat suorittaa maksutta Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -verkkokurssikokonaisuuden, ks. www.kiinkust.fi/tuote/hthj

Kiinteistöliitto ja sen jäsenyhdistykset järjestävät koulutuksia ympäri vuoden, ks. www.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat.

Kiinteistöalan Kustannus Oy:n oppaiden, kirjojen ja ekurssien avulla voi perehtyä omatoimisesti hallituksen tehtäviin sekä taloyhtiön hallintoon, talousasioihin ja korjaushankkeiden teettämiseen, ks. www.kiinkust.fi (jäsenalennus Kiinteistöliiton jäsenille).



Verkkosivuilla ohjeita asumiseen

Miten lattiakaivo puhdistetaan? Entä vesilukko tai tuttavallisemmin hajulukko? Miten testaan poistoilmaventtiiliin toiminnan ja puhdistan sen? Ei hätää, Kiinteistölehden Vinkit auttavat!

Vinkeissä annetaan siivousohjeita ja näytetään, kuinka tehdään kodin pieniä huoltotöitä. Vinkit sisältävät havainnollisia videoita.

Kiinteistölehden Vinkit löydät nettisivuiltamme. Videot myös katsottavissa Kiinteistölehden YouTube-kanavalla.

”Mutta kummallista ideassa (EU:n energiatehokkuusdirektiivissä) oli, että se kohteli kaikkia kiinteistöjä Maltalta Kiirunaan samalla tavoin”.

Europarlamentin jäsen Gunnar Hökmark (EPP)
Fastighetstidningenin maaliskuun numerossa.



2,6

prosenttia laskivat vanhojen osakehuoneistojen hinnat joulukuusta tammikuuhun Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan. www.stat.fi

KIRJAT



PROJEKTINJOHTO-RAKENTAMINEN JA MUITA PALVELU-MUOTOJA

Projektinjohto-rakentaminen ja muita palvelumuotoja -kirja on perusteellineni projektinjohtorakentamisen oppi- ja käsikirja. Projektinjohtorakentamisessa projektinjohtototeuttaja johtaa rakennushanketta yhteistyössä tilaajan kanssa. Toteutussuunnittelu, hankinnat ja rakentaminen voidaan limittää jakamalla rakennustyö useisiin eri hankintoihin, jotka kilpailutetaan suunnittelun etenemisen myötä.

Rakennustieto



ASIOITA JOTKA TEKEVÄT KODIN

Asioita jotka tekevät kodin -kirja on nautinnollinen lukuelämys, joka haastaa katsomaan omaa kotia – ja kenties omaa elämääkin – uudessa valossa. Valtavan sisustusbudjetin sijaan tärkeämpää on läsnäolo ja läheisyys. Millainen valo pääsee kotiisi? Miten eri materiaalit vaikuttavat viihtyvyyteen? Käytännölliset neuvot ja tunnelmalliset listat johdattavat aistilliseen kotoiluun. Tee kodistasi tila, jossa viihdyt.

Otava



SUOMALAINEN VIHERPIHA

Suomalainen viherpiha -kirja on puutarha-alan ammattilaisten laatima perusteos ja alansa kestosuosikki. Kirja ilmestyi ensimmäisen kerran vuonna 2006 ja se pohjautuu Viherpiha-lehdessä julkaistuihin artikkeleihin.

Gummerus kustannus



PEKKA ROUSI

Isoja eroja sammuttimien tehossa

Tukes vertaili seitsemän alkusammutusvälineen sammutustehoa kolmessa testipalossa. Sammutustehossa todettiin suuria eroja. Vertailussa vaahtosammutin osoittautui sammutusteholtaan parhaaksi. Onnistuneella alkusammutuksella voidaan välttää merkittävästi henkilö- ja omaisuusvahinkoja.

Oleellista alkusammutuksessa on välttää savun hengittämistä, tehdä palavat sähkölaitteet virrattomiksi ja aloittaa sammutus riittävän kaukaa. Ruokaöljypaloissa rasvan lämmitys pitää lisäksi katkaista ja mahdollisuuksien mukaan siirtää kattila tai pannu pois liedeltä.

Pelastusopistolla tehdyissä testeissä vertailtiin sammutuskykyä sähkölaitepalossa kahvinkeittimellä, rasvapalossa ruokaöljyllä ja puukasan palossa.

Tehokkain alkusammutusväline oli kahden litran vaahtosammutin, joka sammutti kaikki palot pienellä määrällä sammutetta. Myös kahden kilon jauhesammutin oli tehokas, mutta jauhesammuttimen jauhe aiheuttaa merkittävät jälkisiivouskulut. Jauhesammutinta ei myöskään käytetty lainkaan ruokaöljypalossa, koska se ei juuri lainkaan viilennä palavaa ruokaöljyä. Öljy syttyy uudelleen palon hetkellisestä sammumisesta huolimatta. Jauhesammutin soveltuu tiloihin, joissa on riski jäätymiselle tai joissa palotila on sokkeloinen.

Vuokrat nousivat 2,3 prosenttia vuodessa

Tilastokeskuksen mukaan vuokrien vuosinousu oli vuoden 2018 neljännellä neljänneksellä 2,3 prosenttia. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 2,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,5 prosenttia, muualla Suomessa 2,2 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,4 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 0,5 prosenttia, ARA-asuntojen 0,3 prosenttia.

Oikaisu

Suomen Kiinteistölehdessä 2/19 julkaistuun juttuun *Ilmastonmuutos tuo lisää tulvia*, oli jäänyt vanha tieto tulvariskialueista, niitä on tällä hetkellä 22 kpl. Alueet löytyvät esimerkiksi tämän karttapalvelun kautta: www.ymparisto.fi/tulvat.

Tutkimustulokset

6 000

euron tukea enimmillään ehdottaa liikenne- ja viestintäministeriön työryhmä sähköauton ostajalle.

Lue lisää verkosta!

www.lvm.fi

300

miljoonaa euroa sijoittivat suomalaiset kotitaloudet kiinteistörahastoihin 2018 Suomen Pankin mukaan.

Lue lisää verkosta!

www.suomenpankki.fi

Ilmastonmuutoksen vaikutukset Suomessa

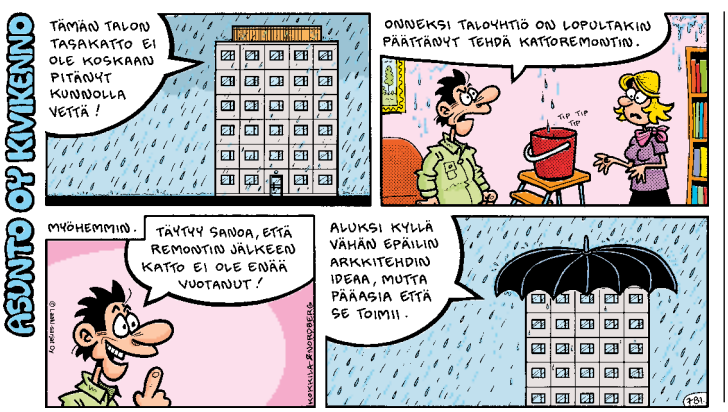
Maapallon ilmasto on lämmennyt lähes asteen 1800-luvun lopun jälkeen. Suurin osa lämpötilan noususta on tapahtunut viimeksi kuluneen kuudenkymmenen vuoden aikana. Valtamerten pinta on noussut ja vesi lämmennyt. Manner- ja vuoristojäätiköt ja pohjoinen merijää ovat kutistuneet. Pohjoisilla maa-alueilla sademäärät ovat kasvaneet ja sateet paikoin voimistuneet.

Ilmatieteen laitoksella tehdyn tutkimuksen mukaan on mahdollista, että Suomeen saapuvat myrskyt voimistuvat ilmastonmuutoksen vaikutuksesta. Ei tiedetä, voimistuvatko myrskyt Suomen etelärannikolla vai eivät. Pohjois-Suomesta itään Kuolan niemimaalle asti harvinaisten ja poikkeuksellisten myrskyjen voimakkuus kasvaa, vaikkakin keskimäärin vain 2–6 prosenttia.

Keskimääräiset muutokset ovat enemmänkin suuntaa antavia.

Tähän asti Suomen voimakkaimmissa myrskyissä kymmenen minuutin keskituuli on ollut merellä 31 m/s. Jos myrskyt voimistuvat tulevaisuudessa, voisivat voimakkaimmat myrskyt yltää 31,6–32,9 m/s nopeuksiin. Tällöin nopeudet voisivat saavuttaa hirmumyrskyn voimakkuuden, 32,7 m/s. Suomessa myrskyjen voimistumisesta ja merenpinnan noususta voi seurata pahenevia rannikkotulvia ja myös näihin olisi hyvä varautua.

Lähde ja lisää tietoa:
Ilmatieteenlaitos.fi ja Ilmatieteen laitoksen verkkojulkaisu ilmasto-opas.fi.



Anna palautetta

VERKOSSA:
www.kiinteistolehti.fi/palaute

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

Kaikkien 28.3.2019 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Maaliskuun arvonnassa voitti **Veikko Ylitalo** Helsingistä kirjan *Autopaikat taloyhtiössä*.

6,6
prosenttia oli suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotto vuonna 2018 KTI Kiinteistöindeksin mukaan. www.kti.fi

BIGSTOCK



Mukaan Ilmastoviisaisiin taloyhtiöihin!

Ilmastoviisaat taloyhtiöt -hankkeen tavoitteena on taloyhtiöiden digiloikkaa vauhdittamalla saada asunto-osakeyhtiöt ja asukkaat aktiiviseksi osaksi älykaupunkia ja ilmastonmuutoksen torjuntaa. Hanke järjestää yritysten ja alan muiden toimijoiden kanssa avoimia kehitystyöpajoja, joiden tavoitteena on parantaa datan liikkuvuutta ja mahdollistaa uusien digitalisten palveluiden käyttöönotto asunto-osakeyhtiöissä.

Taloyhtiöihin liittyy paljon erilaista tietoa, joka on pirstaloitunut usean eri toimijan järjestelmiin, joista sen saaminen asukkaalle tai jakaminen energiatehokkaita ratkaisuja tarjoavalle yritykselle on hankalaa. Tietoa ei usein löydy edes digitaalisessa muodossa, jolloin uusien ratkaisujen pääsy tälle markkinalle on vaikeaa.

Hanke järjestää maalis-huhtikuussa neljä työpajaa, joiden tavoitteen on parantaa datan liikkuvuutta ja lisätä tietoa asunto-osakeyhtiöiden potentiaalista. Työpajat ovat avoimia ja suunnattu kaikille energiatehokkuuden ja digitalisaation parissa toimiville.

Ensimmäisessä työpajassa 12.3. perehdyttiin asukkaan oikeuksiin omaan dataansa ja avataan hankkeessa kehitettävän dataportaalin mahdollisuuksia tulevaisuuden palvelualustana. Seuraava, Kiinteistön MyData, on 4. huhtikuuta. Lisää hankkeesta ja työpajoista 6aika.fi.

Asunto-osuuskunnat ovat uusi vaihtoehto

Osuuskuntamalli tarjoaa valtiolle edullisen tavan tarjota kohtuuhintaista asumista pieni- ja keskituloisille. Kehitteillä on lähtökohdiltaan kolme erilaista mallia: asukas-, vuokratalo- ja urakoitsijalähtöiset. Kaikissa on lähtökohtana vuokra-asuminen ja osassa on mahdollisuus lunastaa asunto omaksi. Osuuskunta-asuminen kiinnostaa erityisesti pääkaupunkiseudulla, kasvukeskuksissa ja Etelä-Suomessa, missä asumiskustannukset ovat nousseet keskimääräistä enemmän.

Nyt voi hakea avustusta asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien kehittämiseen. Avustusta voidaan käyttää uusien asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien perustamisesta syntyviin suunnittelu- ja valmistelukustannuksiin, ei rakentamisen kustannuksiin. Hakuaika päättyy 1.4.2019. Lisää tietoa ara.fi

Joka kolmas jonottaa palvelutaloon yli kolme kuukautta

Vuoden 2018 kuntakyselyn tietojen mukaan ympärivuorokautiseen tehostettuun palveluasumiseen saattoi joutua jonottamaan pidempään kuin kolme kuukautta 37,1 prosentissa kyselyyn vastanneista kunnista, kuntayhtymistä tai yhteistoiminta-alueista, kertoo Suomen Kuntaliitto.



Huolehdimme.
Taloyhtiönne
arjesta.

Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut

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

Yli 200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen

Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen

Pyydä tarjous isännöinnistä:
kiinteistotahkola.fi

KIINTEISTÖTAHKOLA

Taloyhtiön vuosikello

Huhtikuu

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

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

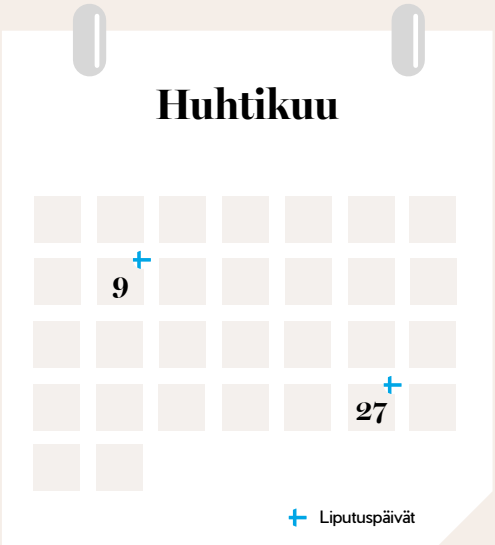
Kytketään ajoluiskien, räystäiden sekä kattokaivojen sulatukset pois päältä.
Tarkistetaan

- lumitöiden ja roudan aiheuttamat vauriot pihalla ja katolla; korjautetaan havaitut vauriot.
- syöksytorvien eheys ja suuntaukset; vesi ei saa valua seinärakenteita pitkin.
- 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.

Osakkaita ja asukkaita kannattaa myös muistuttaa, että heidän kuuluu puhdistaa huoneistonsa ilmanvaihtoventtiilit ja vaihtaa mahdolliset korvausilmaventtiilien suodattimet.

Liputuspäivät

- 9.4. Mikael Agricolan päivä, suomen kielen päivä
- 27.4. Kansallinen veteraanipäivä

Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset: www.kiinteistoliitto.fi.

REM
REAL ESTATE MEMBERS
KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT ASIANTUNTIJAT
Isäntinä toimivat:
Kiinko
KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY
ABB
ASIANAJOTOIMISTO KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
bauer watertechnology
DNA
fortum
howden
KATTOHOIVA
LAAKKONEN
LUMON
Messukeskus
OP
oras
punamusta
REIM GROUP
RoofTech
safetum
talokeskus
Talpet
tilaajavastuu.fi
VERTO
TALON TEKNIIKKA



Vesiviljelylaatikolla satoa ympäri vuoden

Vesiviljely on erittäin helppoa ja antaa paljon satoa pienellä pinta-alalla. Uudella Harvy-vesiviljelylaatikolla voi kasvattaa tuoretta satoa vuoden ympäri, ilman aikaisempaa viljelykokemusta. Viljelylaatikko sisältää kaiken tarvittavan vesiviljelyn aloittamiseen. Pakkauksessa on laatikon lisäksi kuusi kapselikoria ja esikylvetyä kylvökapselia (salaatti ja basilika) sekä vesiviljelyyn sopiva ravinneliuos. Valoisaan paikkaan asetettu laatikko täytetään aluksi vedellä ja ravinneliuoksella, minkä jälkeen esikylvetyt kapselit painetaan kapselikoreissa laatikon kanteen. Tämän jälkeen viljelmä huolehtii suurimmaksi osaksi itse itsestään, ja noin kolmen viikon kuluttua sato voidaan korjata.

www.nelsongarden.fi

Jäähdyttävä sammutin litiumioni-akuille



Litiumioniakkuja sisältäviä laitteita on mm. puhelimissa, tietokoneissa ja autoissa. Rakenteensa vuoksi litiumioniakulla on tulipaloriski, mikäli se altistuu esimerkiksi ulkoiselle vauriolle tai ylilataukselle. Jauhe- ja vaahtosammuttimet eivät sovellu palon sammuttamiseen huonon jäähdytyskapasiteettinsa vuoksi.

Preston kehittämässä, ympäristösertifioidussa LB6 litiumakkusammuttimessa on kiinnitetty erityistä huomiota jäähdytystehoon, jotta akustojen kuumeneminen voidaan pysäyttää. Erikoissuuttimen ansiosta sammute purkautuu alhaisella paineella pieninä pisaroina, mikä tehostaa jäähdytystä. Lisäksi sammutusneste tunkeutuu alhaisen pintajännityksensä ansiosta palavan materiaalin sisään jäähdyttäen kohdetta tehokkaasti.

Sammutin tarkastetaan ja huolletaan kuten muutkin nestesammuttimet Tukesin hyväksymässä sammutinhuoltoliikkeessä.

www.presto.fi



Apua huoneilman viilennykseen

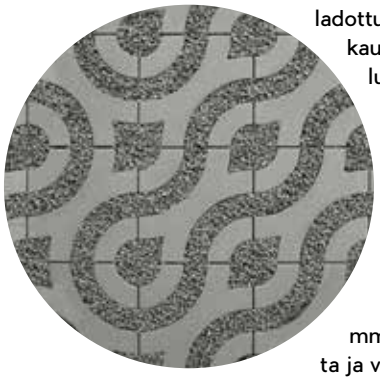
Scanvarm Oy Ab tuo markkinoille pelkästään viilennykseen tarkoitetun huoneilmajäähdyttimen Gree Boran. Samalla kun laite viilentää se myös alentaa huoneiston sisäilman kosteutta. Sisäyksikön siro koko 250x773x185 mahdollistaa asennukset ahtaaseenkin tilaan. Laitteen muut ominaisuudet kuten iFeel ja WiFi-valmius, täydentävät kokonaisuuden.

Jäähdyttimen kehittynyt invertteritekniikka mahdollistaa hyvän energiatehokkuuden. Äänitaso on pienimmillään vain 28dB. Ympäristöystävällisen R32-kylmäaineen kasvihuonepäästöt ja ympäristön kuormitus on kolme kertaa pienempi verrattuna vanhaan R410a-kylmäaineeseen.

www.scanvarm.fi

Aikamatka rautakauteen

Kaiverrettujen kivipaasien eli riimukivien kuvioista ja luontoaiheista löytyy yhtymäkohtia Ruduksen betonikiviuutuuteen Riimukiveen. Riimukivi on hulevesirakentamiseen soveltuva päällyste, jonka ladottuun pintaan muodostuu kauniin orgaaninen, kuin luonnosta lainattu tai riimukivimäinen koristekuvio. Kivien muodostama ilmeikäs verkko läpäisee tehokkaasti vettä eli tuote on mitä parhain valinta hule- ja nurmikiveksi.



Kiven paksuus on 120 mm ja se antaa tukevuutta ja vakautta liikennöidyille alueille, kuten paikoitusalueille ja pelastusteille. Väreinä harmaa ja musta.

www.rudus.fi



TALOYHTIÖ2019 -TAPAHTUMA LÄHESTYY!

Kevään ykköstapahtuma jokaisen taloyhtiön tarpeisiin käynnistyy jälleen keskiviikkona 10. huhtikuuta. Tervetuloa osallistumaan seminaareihin, kysymään alan asiantuntijoilta hyviä neuvoja, jakamaan kokemuksia ja tutustumaan noin sataan alan näytteilleasettajaan.

Tarjolla on pullakahvit koko päivän ajan!

TAPAHTUMA ON MAKSUTON JA KAIKILLE AVOIN!

ILMOITTAUDU: www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma

ESIMAKUA SEMINAARIAIHEISTA:

- ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri
- RAKU – rakennuksen uusi kuntoarviomalli
- Taloyhtiön pelastusturvallisuus
- Lisä- ja täydennysrakentaminen
- Putkiremontin vastuunjako
- Sähköautot
- Ilmalämpöpumput taloyhtiöissä

TAPAHTUMA JUURI SINULLE:

- Isännöitsijä
- Taloyhtiön hallituksen jäsen
- Kiinteistöalan ammattilainen
- Vuokranantaja
- Energiaekspertti
- Toiminnantarkastaja

Helsingin Messukeskus, Siipi
kokous- ja tapahtuma-maailma
klo. 9.00-16.30

Hulevedet

Otetaan sadevesi hyötykäyttöön ja varaudutaan tulviin.

Viemäriverkosto ei ole tarkoitettu johtamaan kaikkia vesiä ja siksi tarvitaan hajautettua vesien hallintaa.



Hulevedet tulevat taas

Hulevedet ovat pihoille, katoille ja muille pinnoille kertyviä sade- ja sulamisvesiä.

Niissä voi olla haitta-aineita ja ainakin niitä voi tulle kerralla liikaa. Kohtuullisina määrinä niitä voi kuitenkin käyttää kotipihan hyödyksi.

Rambollin Anni Orkoneva haluaisi, että hulevesien hallinta alkaisi jo maankäytön suunnittelussa.





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

Rankkasade voi yllättää missä vain, taajama-alueilla sateen aiheuttamat vahingot voivat olla mittavia. Jos viemärit tukkeutuvat, on mahdollista, että talot pääsevät kastumaan. Näin kävi esimerkiksi Porissa 12.8.2007, jolloin raju rankkasade kasteli yli tuhat kiinteistöä, katkaisi liikenteen useissa keskustan alikuluissa ja hätäkeskuksen linjat tukkeutuivat vesivahingoista kärsivien ihmisten puheluista.

HULEVESITULVA *voi iskeä kaupungissa*

Töölönlahden alueella hulevedet johdetaan vielä toistaiseksi pääosin sekaviemäriin ja sitä kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamoon. Valuma-alue on suunniteltu eriytettävän tulevaisuudessa, jolloin hulevedet ohjataan omaan viemäriverkostoon, kertoo hulevesien hallinnan ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ryhmäpäällikkö Anni Orkoneva Rambollilta.





Meriveden pinnan nousu pääsee vaikuttamaan Töölönlahteen Eläintarhanlahden kautta. Ramboll selvitti kriittisen tason, jonka yläpuolelle Töölönlahden pinta ei saisi nousta, jotta ollaan turvallisella tasolla, ettei esimerkiksi Finlandia-talo kärsi tulvista. Rautatien läheisyyteen suunnitellun uuden kevyen liikenteen väylän alle tullaan rakentamaa tulvaluukut, joilla voidaan tarvittaessa sulkea reitti Eläintarhanlahdelle. Tulvaluukkujen yhteyteen toteutetaan myös pumppaamo, jonka avulla Töölönlahden pinnan tasoa voidaan säädellä.

Hulevesien hallinta tulisi ottaa huomioon jo maankäytön suunnittelussa.

– Kunnat tuntuvat tiedostavan nykyisin hyvin hulevesiin liittyvät haasteet ja hallintamenetelmiä pohditaan jo kaavoitusvaiheessa, kertoo hulevesien hallinnan ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ryhmäpäällikkö **Anni Orkoneva** Rambollilta.

– Kaupunkirakenteen tiivistyessä vettä läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy ja samalla syntyy enemmän myös valuntaa. Kaupunkiympäristössä tarvitaankin entistä enemmän keinoja hallita hulevesiä, jotta voitaisiin välttyä tulvimisongelmilta, Orkoneva toteaa.

Hulevesien hallinnasta tarvitaan suunnitelma

Monissa kunnissa on jo julkaistu hulevesien hallintaohjelma. Pääperiaatteena on, että hulevesiä tulisi hallita niiden syntysijoilla ja ensisijaisesti tarkastella, kyetäänkö hulevesiä imeyttämään maaperään ja jos imeyttäminen ei ole mahdollista, niin suunnitella ratkaisuja vesien viivyttämiseksi. Uusissa kaavoissa on jo usein velvoite hulevesien hallinnalle.

– Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta on todella tärkeää. Hulevesiasiat olisikin tarpeen huomioida mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tontin maankäytön suunnittelua, jotta vesien hallinnalle kyetään löytämään optimaalisia ratkaisuja. Jos kiinteistön omistajalla on mahdollisuus, niin olisi hyvä päästä vaikuttamaan asiaan jo kaavoitusvaiheessa. Viimeistään rakennusluvan yhteydessä tuleekin usein esittää hulevesisuunnitelma, Orkoneva sanoo.

– Hulevesisuunnittelu on erikoissuunnittelua. Kiinteistökohtainen hulevesien hallinnan suunnittelu olisikin tarpeen tehdä yhteystyössä muiden suunnittelualojen kanssa esimerkiksi piha-, lvi- ja geoteknisen suunnittelun kanssa, Orkoneva jatkaa.

Ukkoskuuro voi tuoda reippaasti vettä

Aiemmin hulevesiä on paljolti johdettu suoraan oja- tai viemäriverkkoon. Viemäriverkosto mitoitetaan kuitenkin vain tietyn intensiteetin rankkasateelle, rankemmat kuurot pyritäänkin ohjaamaan tulvareittejä pitkin. Onkin tärkeää ymmärtää, että viemäriverkosto ei ole tarkoitettu johtamaan kaikkia vesiä ja siksi tarvitaan hajautettua vesien hallintaa. Hulevettä ei saa johtaa toisen tontille eikä kadulle. Vedestä ei myöskään saa olla haittaa naapureille.

Mitä hulevedet ovat ja mitä haittaa niistä on?

Hulevedet ovat rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennusten katoille tai muille pinnoille kertyviä sade- tai sulamisvesiä. Hulevesiä muodostuu erityisesti keväällä lumen sulaessa, kesällä rankkasateilla ja syksyn sateisina kausina. Mitä enemmän alueella on läpäisemätöntä pintaa, sitä nopeammin ja enemmän hulevettä syntyy.

Hulevedet vaikuttavat ympäristöön lähinnä kahdella eri tavalla:

- niiden sisältämät haitta-aineet heikentävät purkuvesistöjen ja pohjavesien laatua ja
- ne voivat aiheuttaa tulvia kaduilla, pihoilla ja viemäriverkostossa sekä purkuvesistöissään (katso tarkemmin sivulta www.ymparisto.fi/hulevesitulvat).

Lähde: Suomen Ympäristökeskus SYKE

– Vaikka oma tontti ei sijaitsisi vesien kannalta haastavalla alueella, ongelmia voi tulla vastaan alajuoksulla, mikäli vesiä ei imeytetä tai viivytetä, Orkoneva muistuttaa.

Hulevesien hallinnalla viihtyvyyttä pihoille

Ajatus hulevesistä on muuttunut. Aiemmin ne on perinteisesti yhdistetty kuivatukseen ja vesiä on johdettu maan alla eteenpäin. Nyt hulevedet on alettu nähdä mahdollisuutena luoda viihtyisyyttä kaupunkilaisille

– Hulevesistä puhutaan nyt paljon ja hyvä niin, sillä on tämä vielä suhteellisen uusi asia, Orkoneva sanoo.

– Hulevesien hallinnan suunnittelussa halutaan korostaa luonnonmukaisen hallinnan keinoja ja ohjata vedet osaksi luontaista kiertokulkua. Laadullinen käsittely tulee nousemaan entistä tärkeämmäksi jatkossa, millaista hulevettä ohjataan eteenpäin, Orkoneva jatkaa.

Hulevesien hallinnan suunnitellussa lähdetään usein liikkeelle siitä, voitaisiinko hulevesiä hallita ainakin osittain maanpinnalla ja hyödyntää ne resurssina.

– Hulevesien hallintaratkaisujen avulla voidaan luoda mukavia virkistyselementtejä pihoille. Tärkeässä osassa on hulevesisuunnittelun yhdistäminen piha- ja kasvillisuussuunnitteluun. Erilaisia hallintamenetelmiä on useita. Voidaan suunnitella esimerkiksi viherpainanne tai kosteikko tai suodattaa hulevesiä maakerrosten läpi. Myös viherkatot ja läpäisevät päällysteet nousevat esiin suunnitteluratkaisuissa. Ratkaisu valitaan toki kohdekohtaisesti, Orkoneva toteaa.

Kuntien arvioitava hulevesitulvariskit

Kunnan vastuulla on lain mukaan hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tekeminen sekä mahdollisten merkittävien hulevesitulvariskialueiden nimeäminen. Edellinen hulevesitulvariskien arviointikierros päättyi juuri vuoden 2018 lopussa. Tulvariskin merkittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon tulvan todennäköisyys sekä tulvasta mahdollisesti aiheutuvat yleiseltä kannalta katsoen vahingolliset seuraukset ihmisten terveydelle ja turvallisuudelle, yhteiskunnan kannalta tärkeille toiminnoille, taloudelliselle toiminnalle, ympäristölle sekä kulttuuriperinnölle.

– Jos kunnassa havaitaan merkittäviä hulevesitulvariskialueita, tulee näistä kohteista silloin laatia tarkempia selvityksiä, tulvariskikarttoja sekä hulevesien hallintasuunnitelmia, Orkoneva kertoo.

– On tärkeää, että arviointikierros päivitetään kuuden vuoden välein, sillä maankäyttö muuttuu jatkuvasti ja rankkasateet lisääntyvät. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla rakennetaan paljon ja kaupunkirakenne tiivistyy, jolloin vanhat arviot eivät enää päde, Orkoneva toteaa.

Ramboll on toteuttanut hulevesitulvariskikartoituksia muun muassa Espoon ja Porvoon kaupungeille.

Helsingissä kantakaupungissa hulevedet johdetaan vielä toistaiseksi pääosin sekaviemäriverkkoon ja sitä kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Suuri piikki hulevesissä voi aiheuttaa ongelmia jätevedenpuhdistuksessa.

– Parhaillaan suunnitelmissa on Kauppatorin ja Esplanadin alueiden hulevesien eriyttäminen sekaviemäristä. Kovan rankkasateen seurauksena voi tapahtua sekaviemäriverkon ylivuotoja, jolloin verkosto ei pysty vetämään kaikkea vettä, vaan viemärivettä voi päätyä myös puhdistamattomana mereen, Orkoneva kertoo.

Kuntaliiton julkaisemaan Hulevesioppaaseen on koottu tietoa hulevesien määrään ja laatuun vaikuttavista tekijöistä, niiden hallinta- ja käsittelytarpeista ja menetelmistä: www.kuntaliitto.fi.

Jos kunnan alueella sijaitsee hulevesitulvan merkittävä tulvariskialue

Kunnan tehtävinä on:

- Laatia hulevesitulvariskien alustava arviointi aiemmin tehtyjen arviointien pohjalta.
- Nimetä mahdolliset alustavan arvioinnin perusteella tunnistetut merkittävät hulevesitulvariskialueet tai todeta ettei kunnan alueella ole näitä merkittäviä alueita.
- Asettaa päätösehdotus julkisesti nähtäville ja tiedotettava asiasta. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa.
- Kuntien on pitänyt toimittaa päätös ja tarvittavat tiedot oman alueen ELY-keskukseen 22.12.2018 mennessä.

Mikäli kunta nimeää merkittäviä hulevesitulvariskialueita, kunnan tulee:

- Tehdä nimetyille alueille hulevesitulvavaara- ja tulvariskikartat 22.12.2019 mennessä.
- Laatia nimetyille alueille hulevesitulvariskien hallintasuunnitelmat 22.12.2021 mennessä.

Tämä prosessi toistuu kuuden vuoden välein.

Lähde: Suomen Ympäristökeskus SYKE

Auton peseminen pihalla on usein kiellettyä!

Koska hulevesi päätyy useimmiten sellaisenaan luontoon, on tärkeää, että myrkyllisiä tai haitallisia aineita ei päästetä hulevesiviemäriin. Esimerkiksi ajoneuvon pesemisessä käytettävää pesuvettä ja sen käsittelyä säätelevät kaupunkien ympäristönsuojelumääräykset. Ympäristönsuojelumääräyksissä voi olla määrätty, että tontilla ajoneuvoa pestäessä syntyvää jätevettä ei saa johtaa puhdistamattomana hulevesiviemäriin. Pelkällä vedellä ilman pesuaineita satunnaisesti pestäessä pesuvedet voi imeyttää omalle tontille.

Lähde: HSY

HULEVEDET

TEKSTI: Sari Toikkanen **KUVAT:** Sari Toikkanen ja Katja Virtanen
KUVITUS: Mika Petäjä / Bigstock



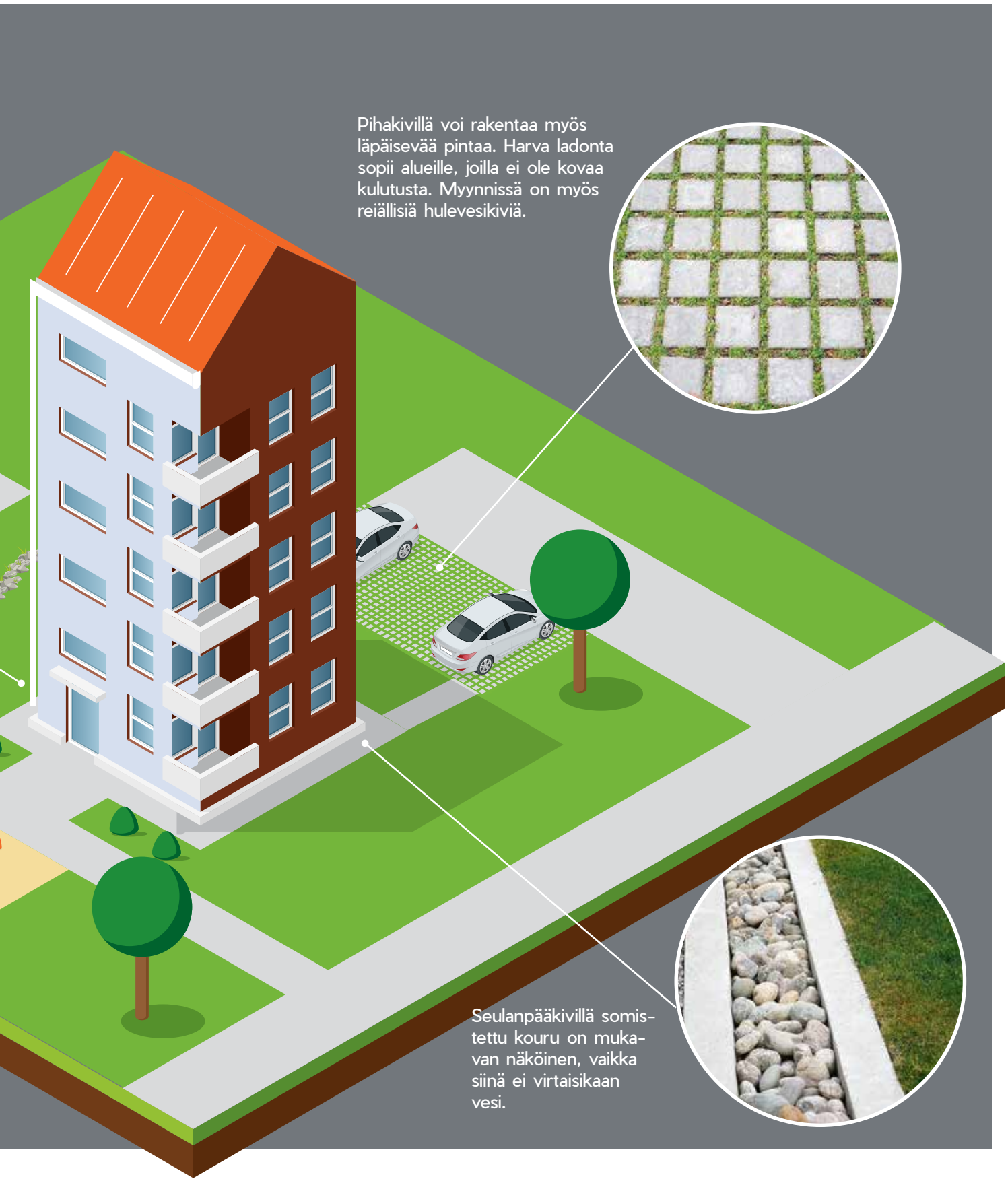
Kattorännin ei tarvitse päätyä sadevesiviemäriin, vaan huleveden voi johtaa etäämmälle puutarhaan hyötykäyttöön.



Jyhkeään hulevesipainanteeseen voi johtaa vesiä useammaltakin tontilta.



Hulevedet voi imeyttää sorapainanteeseen, joka on vähintään kolmen metrin etäisyydellä rakennuksesta. Painanteen reunoilla pajut ja saniaiset hyötyvät hulevedestä.


Pihakivillä voi rakentaa myös läpäisevää pintaa. Harva ladonta sopii alueille, joilla ei ole kovaa kulutusta. Myynnissä on myös reiällisiä hulevesikiviä.
Seulanpääkivillä somistettu kouru on mukavan näköinen, vaikka siinä ei virtaisikaan vesi.

TEKSTI: Sari Toikkanen

Älkäämme hukatko hulevettä.
Johdetaan se kaivon sijasta vaikka kasveille.

HULE-VEDET *hyötykäyttöön*

Vesi syöksyy rännistä, tulvii käytävälle ja saa tennarit kastumaan lätäköissä. Ennen alettiin tuollaisessa tilanteessa suunnitella sadevesiviemärin suurentamista. Nyt vettä ei enää kiirehditä pois tontilta.

– Huleveden voi ajatella mahtavana resurssina ja pitää jokaista tippaa arvokkaana, Hämeen ammattikorkeakoulun lehtori **Outi Tahvonen** näkee.

Hän sanoo, että kattovesiä keräämällä ja niiden kulkua hallitusti viivyttämällä voi rakentaa mielenkiintoista asuinympäristöä. Samalla tulee vastattua nykyajan vaatimuksiin hallita hulevesiä, eli katoille ja muille koville pinnoille tulevia sade- ja sulamisvesiä, niiden syntypaikoilla.

Kaupunki voi antaa hulevesimääräyksiä

Vaatimus siitä, että hulevesiä tulisi hallita tonteilla, on noussut esiin kaupungistumisen myötä. Mitä enemmän rakennetaan vettä läpäisemätöntä asvaltti-, kiveys- ja kattopintaa, sitä enemmän syntyy hulevettä, joka aiheuttaa ongelmia muun muassa kaupunkitulvina. Ilmastonmuutoksen nähdään lisäävän kerralla satavan veden määrää ja siten tulvimista kaduilla.

Vuonna 2014 maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjattu lisäys tähtää hulevesihaittojen vähentämiseen ja velvoittaa kunnat järjestämään asemakaava-alueellaan hulevesien hallinnan.

– Lähtökohtaisesti kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta. Kunta voi antaa kiinteistöille kaavamääräyksiä tai muita hulevesiä koskevia määräyksiä, erityisasiantuntija **Tuulia Innala** Kuntaliitosta toteaa.

Hän kertoo, että suurimmat kaupungit ovat jo lähteneet ohjeistamaan asukkaitaan. Innalakaan ei näe hulevesien käsittelyä vain lain vaatimana harmituksen aiheena, vaan mahdollisuutena lisätä asuinympäristön viihtyisyyttä.

Vähemmän asvalttipintaa

Yksinkertaisimmillaan hulevesistä voi huolehtia lisäämällä pihaan läpäiseviä pintoja: kivituhkaa, soraa, mursketta ja nurmea. Outi Tahvonen toteaa, että



SARI TOKKANEN

Kattovedet valuvat ränniä pitkin betoniseen sadevesikouruun, joka johtaa ne eteenpäin pihalla.

PEKKA ROUSI



Kasvillisuutta voi istuttaa myös katoille. Viherkattojen on tutkimuksissa todettu vähentävän katoilta tulevaa valuntaa 25–100 prosenttia.

Runsaat istutukset luovat myös miellyttävää pienilmastoa talon asukkaille.

OUTI TAHVONEN



Seattlessa Yhdysvalloissa sadepuutarha on perustettu talon edustalle, jolloin pääsisäänkäynnit kulkevat sen yli.

OUTI TAHVONEN



Vedetönkin hulevesiuoma voi näyttää eloisalta ympärillä heiluvien heinien ansiosta.

OUTI TAHVONEN



Pihakanaali lisää asuinympäristön viihtyisyyttä Trondheimissa Norjassa. Kanaali saa sadepäivinä lisää vettä hulevesistä.

KATJA VIRTANEN



Vesiaihe herää henkiin sadepäivinä katolta virtaavien hulevesien ansiosta. Kuva on taloyhtiön sisäpihalta Portlandista Yhdysvalloista.

esimerkiksi kulkuväylien esteettömyysvaatimus ja talvikunnossapito saattavat rajoittaa käytettäviä pintamateriaaleja. Silloin katseen voi kääntää muualle.

– Onko vieraspaikan oltava asvaltoitu vai voisiko se olla kivituhkaa tai nurmikiveä? Tarvitseeko puuterassi tehdä betonivalun päälle vai voiko sen tehdä murskepedin päälle, Tahvonen herättelee miettimään.

Istutusalueet kuuluvat niin ikään pihan läpäiseviin pintoihin. Sen lisäksi, että vesi imeytyy kasvien juurille, lehtevät, suuret kasvit myös haihduttavat vettä takaisin ilmakehään. Runsaat istutukset luovat siten myös miellyttävää pienilmastoa talon asukkaille.

Kasvillisuutta voi istuttaa myös katoille. Viherkatot ovat Keski-Euroopassa suosittuja. Meilläkin niitä näkee esimerkiksi autotallien ja varastorakennusten yllä. Aivan viime aikoina kuivuutta ja auringonpoorotusta sietävien maksaruohojen kirjomat katot ovat alkaneet yleistyä myös kerrostaloissa. Viherkattojen on ulkomaisissa tutkimuksissa todettu vähentävän katoilta tulevaa valuntaa 25–100 prosenttia.

Hulevedet sadepuutarhaan

Kattovesiä pääsee joka tapauksessa myös rännejä pitkin maahan. Vastassa ei tarvitse olla sadevesiviemäriä.

– Vettä ei päästetä syöksytorvesta keskitettyyn järjestelmään, vaan viedään sitä pintakourulla kauemmaksi rakennuksesta. Kouru voi olla s-kaarella kulkeva koko pihan komistus, Tahvonen ideoi.

Kouru voi johtaa esimerkiksi koristelammikkoon, josta on hyvä ammentaa kasteluvettä pihan hyötypalstalle. Hulevesi menee kasvien hyödyksi myös silloin, kun kouru johtaa sadepuutarhaan. Se perustetaan pihan luontaiseen painanteeseen maa-aineksia kerrostamalla. Alimmaiseksi lapioidaan karkea salaojakerros, sen päälle hienorakeisempi suodatuskerros ja ylimmäksi kasvualusta, johon istutetaan monilajinen kasvillisuus.

Sadepäivinä vesi pääsee lätäköitymään sadepuutarhaan. Kasvit käyttävät sitä hyödykseen ja loppuvesi imeytyy vähitellen maahan. Poutakausina vettä nousee kapillaarisesti kasvien käyttöön. Sadepuutarha ei ole nimensä mukaisesti jatkuvasti kostea, vaan se voi olla myös rutikuiva. Tämä asettaa vaatimuksia istutettavalle kasvillisuudelle. Kasvien on siedettävä vaihtelevia olosuhteita.



SARI TOIKKANEN

Hulevesien käsittely voi innoittaa rakentamaan pihaan viehättäviä yksityiskohtia. Kuvassa kattovedet pääsevät valumaan vaiheittain tontin rajalla sijaitsevaa hulevesipainannetta kohti.

Hulevedet on hyvä ottaa täysimittaisesti hyötykäyttöön, kun rakentaa uutta pihaa tai peruskorjaa vanhaa.

Tällaisiksi ovat osoittautuneet kurjenmiekat ja kanadanatsalea. Myös tervaleppä, hieskoivu, mustakuusi, kääpiöpunapaju ja pohjanrantakukka selvisivät hyvin kenttätutkimuksissa, joita Outi Tahvonen on tehnyt yhdessä opiskelijoiden kanssa KIM- eli Kasvipeitteiset imeytysrakenteet -hankkeessa.

Uutta yhteisöllisyyttä

Hulevedet on hyvä ottaa täysimittaisesti hyötykäyttöön, kun rakentaa uutta pihaa tai peruskorjaa vanhaa. Suunnitteluapuna kannattaa käyttää asiantuntijaa.

– Se voi olla pihasuunnittelija tai insinööri, joka tuntee rakennusten ja rakenteiden kuivatuksen sekä kasvien kasvuedellytykset.

Pihan hulevesiaiheiden rakentaminen ja etenkin niiden ylläpitäminen tarjoaa halukkaille uuden, yhteisen harrastuksen.

– Esimerkiksi sadepuutarhaa voi pitää yllä talkoilla. Se voi olla yhteisöllisyyden rakentamisen yksi väline, Outi Tahvonen näkee.

Artikkelissa on käytetty lähteenä myös Kuntaliiton julkaisemaa Hulevesiopasta.



SARI TOIKKANEN

Pihoille kannattaa istuttaa monipuolisesti kasveja ja suosia läpäiseviä pintoja kuten nurmikkoa ja soraa. Hulevesiä on silloin helpompi hallita ja ympäristö näyttäytyy viihtyisämpänä.

TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** HSY:n alkuperäisestä kuvasta muokannut Mika Petäjä

Ennalta suunnitelluilla tarkastuksilla pyritään estämään vesi-, kosteus- ja homevahinkoja sekä takaamaan viihtyisä ja toimintavarma taloyhtiö. Terveen talon kulut ja vastike ovat kohtuulliset. Tarkastukset tekee useimmiten kiinteistöhuolto, joka raportoi isännöitsijälle havaitsemistaan puutteista.

TALOYHTIÖ HERÄÄ *kevääseen*



Taloyhtiössä kannattaa harjoittaa ”kaivonkatsomista” keväällä.

ONKO MEILLÄ JUOKSEVA VESI?

Toimiva salaojajärjestelmä ennalta-ehkäisee kosteus- ja homevauriot

Salaojajärjestelmässä on säännöllisin välein tarkastuskaivoja, joiden avulla salaojien toimintaa voidaan tarkkailla. Lietepesät puhdistetaan, ennen kuin liete ja hiekka nousevat salaojien korkeudelle ja estävät kuivatusvesien joutumisen järjestelmään.

Salaojat laskevat loivasti perusvesikaivoon päin. Siksi niiden toiminta voidaan tarkastaa kuivanakin aikana laskemalla ylimpään kaivoon vettä ja katsomalla, miten muiden kaivojen kohdalla vesi juoksee. Helpoiten toimivuuden toteaa, kun veden sekaan kaataa jotain vaaratonta väriainetta.

Vanhat betonikaivot voivat päästää salaojien keräämän veden takaisin rakennuksen alle.

Kaivojen kannetkin voivat vaatia kunnostusta. Muuten kaivoon voi joutua hiekkaa tai vettä, ajoneuvon pyörä tai pahimmassa tapauksessa lapsi.

- Tarkastetaan kaivojen kunto: ovatko betonirenkaat ja kaivonkannet ehjät.
- Tarkastetaan, ettei kaivoissa tai ritilöiden päällä ole roskia.
- Kansien tulee olla kestävät ja ehjät.
- Puhdistetaan sora- ja mutapesät.

Salaojajärjestelmän toimiva padotusventtiili estää rankkasateella padotustilanteet.

Rankkasateet aiheuttavat kunnallisessa viemäriverkostossa ajoittain jopa poikkeuksellisen laajan padotuksen. Salaojajärjestelmän peruskaivossa on padotusventtiili, joka estää veden virtaamisen väärään suuntaan voimakkaiden sateiden aikana. Jos vakuutusyhtiö katsoo, että padotusventtiili on jäänyt huoltamatta, se ei ehkä osallistu kuivauskustannuksiin.

- Tarkastetaan padotusventtiilin toimintakunto: sulkeutuuko venttiili. Vanha ja ruostunut venttiili vaihdetaan uuteen, mieluiten pallosulkeutuvaan.

Ei öljyä yleiseen viemäriverkostoon!

Kiinteistön salaojajärjestelmässä voi olla hiekan-, öljyn ja bensiininerotin.

Hiekanerotin on virtaussuunnassa ennen öljyn- ja bensiininerotinta. Se on voinut täyttyä hiekasta ja muustakin.

Sadevesikaivojen ja autonpesupaikkojen hiekanerottimet ja sorapesät täyttyvät helposti.

Hiekanerottimet ja sorapesät täyttyvät helposti. Ovatko hiekanerottimet ja sorapesät täynnä hiekkaa ja muutakin? Silloin voidaan tarvita imuautoa. Pienimmät kohteet voi toki yrittää ensin tyhjentää vaikka kevättalkoissa. Tarkistetaan myös kaivojen ja erottimien yleinen kunto.

Kiinteistön öljynerottimessa on yleensä öljynmäärän hälytys, mutta se ei aina toimi.

On hyvä tarkastaa erottimeen kertyneen öljyn määrä ja kutsua tarvittaessa imuauto tyhjentämään erotin. Välittömästi tyhjennyksen jälkeen tulee erotin ”täyttää” vedellä. Tyhjennyksen ja vesitäytön jälkeen testataan hälytyslaitteet nostamalla anturi ilmaan, tarkastetaan kansiston tiiveys ja silmämääräisesti myös erotin. Jos sillä on oma tuuletusviemäri, sekin tarkastetaan. Lopuksi arvioidaan seuraavan tyhjennyksen ajankohta.

Kiinteistön rasvanerottimessa on rasvanmäärän hälytys, joka öljynerottimen hälytyksen tavoin ei välttämättä toimi. Siksi on hyvä tarkastaa erottimeen kertyneen rasvan määrä ja kutsua tarvittaessa imuauto tyhjentämään erotin. Välittömästi tyhjennyksen jälkeen tulee erotin ”täyttää” vedellä. Tyhjennyksen ja vesitäytön jälkeen tehdään samat toimet kuin öljynerottimelle: testataan hälytyslaitteet nostamalla anturi ilmaan ja tarkastetaan kansiston tiiviys ja silmämääräisesti erotin. Lopuksi arvioidaan sopiva tyhjennysperiodi eli seuraavan tyhjennyksen ajankohta.

Jätevesijärjestelmän padotusventtiili estää viemärien tulvimiset

Etenkin sekavesijärjestelmissä ovat sateet aiheuttaneet myös jätevesipuolella toistuvia jätevesipadotuksia, joiden siivous-, kuivatus-, ja korjaustyöt ovat koituneet taloyhtiölle todella kalliiksi.

Kunnan viemärijärjestelmän tukkeutumisen varalta on padotuskorkeuden alapuolelle sijoittuvat viemäröintipisteet (yleensä lattiakaivot) varustettu padotusventtiilillä. Niiden toiminta on tarkastettava säännöllisesti. Lähellä on oltava kilpi ”Viemärisulkuventtiili” käyttöohjeineen.

- Tarkastetaan padotusventtiilin kunto: sulkeutuuko se? Jos ei, vaihdetaan mieluiten pallomalliseksi.

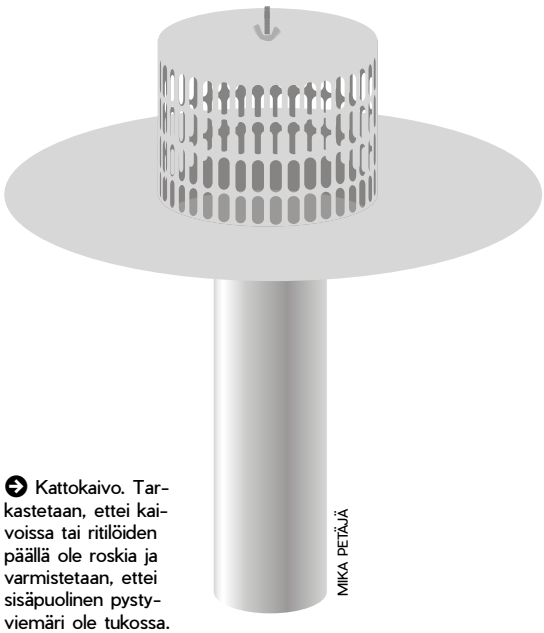
Toimintavarma viemäripumppaamo estää jäteveden padotuksen

Nykyiset rakennusmääräykset eivät salli padotusventtiilin käyttöä. Ne on korvattu jätevesipumppaamolla.

Imuauto voi yhdellä käynnillä tyhjentää kaikki täyttyneet viemärikaivot ja -erottimet.

Kiinteistössä voi olla tontilla tai kellarissa pumppaamo, joka pumppaa jäte-, perus- ja/tai sadevedet ylempänä olevaan viettoviemäriin.

- tarkastetaan, että pumppaamo on siisti ja toimii oikein kuulo- ja näköhavaintojen perusteella.
- tarkastetaan, että pumppaamon putkiston siirtokyky on hyvä ja viemäriveden tulomäärä pysynyt normaalina.
- tarkastetaan, että viemäriveden pinnankorkeus on asetettujen rajojen välissä
- tarkastetaan näköhavainnoin, ettei rasvasta tai öljystä ole muodostunut pintalauttaa
- tarkastetaan ohjausautomatiikan toiminta, pumppujen vuorottelu ja luetaan käyttötuntilaskimien lukemat ja verrataan tavoitearvoihin.
- koestetaan ylä- ja alarajahälytys sekä testataan hälytyksen siirto.



Kattokaivo. Tarkastetaan, ettei kaivoissa tai ritilöiden päällä ole roskia ja varmistetaan, ettei sisäpuolinen pystyviemäri ole tukossa.

MIKA PETÄJÄ



Netti joka kotiin jopa puolet edullisemmin*

DNA Netti taloyhtiöille on tehokas ja toimintavarma netti, joka mahdollistaa joka kotiin jopa gigan nopeudet, tulevaisuudessa vieläkin enemmän.

DNA Netillä koko perheen viihtyminen on helppoa – monella laitteella yhtä aikaa. Riittävä nopeus takaa, etteivät leffat ja sarjat pätki.

Paikallinen yhteyshenkilö, osaava taloyhtiöpalvelu ja DNA:n oma nopea huoltopalvelu varmistavat, että kaikki mitä on tilattu ja sovittu, toimii mutkattomasti nyt ja tulevaisuudessa.

Vaikuta nyt – DNA:sta taloyhtiö saa itselleen luotettavan kumppanin, joka huolehtii netti- ja TV-palvelut kerralla kuntoon.

dna.fi/vaikuta

*Normaalihinnat: esim. DNA 200M 34,90 €/kk ja DNA Netti 200M + TV Hubi ilman voimassaolevaa DNA:n taloyhtiösopimusta.

DNA

Toimivat kattokaivot lisäävät tasakaton elinkaarta

Tasakatoille kerääntyvä vesi poistetaan kattokaivojen ja sisäpuolisten pystyviemäreiden kautta pohjaviemäriin ja sieltä kunnalliseen viemäriverkostoon. Veden paine ja mahdollinen jäänmuodostus rasittavat kattorakennelmia aiheuttaen vuotovahinkovaaran.

- Tarkastetaan kattokaivojen toimintakunto.
- Tarkastetaan, ettei kaivoissa tai ritilöiden päällä ole roskia.
- Varmistetaan, ettei sisäpuolinen pystyviemäri ole tukossa.

Samalla voidaan katselmoida katon kunto, tarvittaessa asiantuntijan avulla.

Ehjät rännit ovat harjakaton turva

Julkisivujen elinkaari lyhenee oleellisesti, jos kattojen sadevedet juoksevat seiniä pitkin alas ja pahimmassa tapauksessa valuva vesi jäätyy yöpakkasten aikana seinille. Edessä on ennenaikainen ja kallis julkisivuremontti.

Puhdas katto ja puhtaat räystäskourut sekä ehjät syöksytorvet eli tuttavallisemmin rännit juoksuttavat sadeveden pois harjakatolta.

- Tarkastetaan, että harjakatto on puhdas ja ehjä talven jäljiltä. Tarvittaessa lakaistaan katto.
- Tarkastetaan lumiesteiden kiinnitykset.
- Tarkastetaan ja tarvittaessa puhdistetaan räystäskourut.
- Jos taloyhtiössä on rännien sulatuskaapelijärjestelmä, testataan, toimiiko se. Eihän jätetä sähköjä kesäksi päälle!
- Tarkastetaan, että syöksytorvet ovat puhtaat ja ehjät. On erittäin tärkeää, että ne eivät vuoda. Vuotavat torvet tuhoavat talon seinät ennätysajassa.

Katon kunto lumenpudotuksen jälkeen

Lumenpudottajat ovat voineet vahingoittaa kattopintoja, samoin jää on voinut vaurioittaa niitä. On syytä omistaa huomiota katolle. Voidaan jopa harkita ”kattospesialistin” tilaamista tarkistamaan katto.



Sweco Taloyhtiöpalvelut Helsinki | Turku | Kuopio
Vaihde: 020 739 3000 | **Tarjouspyynnöt:** tarjoukset.taloyhtiopalvelut@sweco.fi | **www.sweco.fi/taloyhtiopalvelut**



TALOYHTIÖ2019
HELSINGISSÄ 10.4.2019
TALOYHTIOTAPAHTUMA.NET

TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** Bigstock

Taloyhtiössä suuret päätökset tekee yhtiökokous. Niitä ja toimintaa niiden pohjalta toteuttavat taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä.

PÄÄTÖKSENTEKO TALOYHTIÖSSÄ

Yhtiökokousta sitoo päätöksissään Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Yhtiökokous voi päättää vain kokouskutsussa mainituista asioista. Yksimielisyys- ja määräenemmistövaatimukset on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa.

Enemmistöpäätös on pääsääntö, kertoo Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies **Simo Vihemäki**.

– Enemmistöpäätös syntyy, jos äänestettäessä enemmän kuin puolet annetuista äänistä kannattaa. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan kanta, paitsi henkilövaaleissa arpa.

Määräenemmistöpäätös tarkoittaa kahden kolmasosan enemmistöä sekä kokouksessa annetuista äänistä että kokouksessa edustetuista osakkeista. Määräenemmistöä vaaditaan esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja suunnattuun osakeantiin.

– Yhtiöjärjestyksessä voidaan määräenemmistövaatimusta tiukentaa esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttamisen osalta. Jotkut yhtiöjärjestysmuutokset ja yhdenvertaisuutta loukkaavat päätökset vaativat lisäksi joidenkin tai kaikkien osakkaiden suostumuksen, Simo Vihemäki sanoo.

Entä jos laki on eri mieltä yhtiöjärjestyksen kanssa – onko se mahdollista?

– Aikaisemmin maistraatti ja nykyisin Patentti- ja rekisterihallitus PRH valvoo ettei AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen kesken ole ristiriitaa yhtiöjärjestyksen rekisteröintivaiheessa, Vihemäki toteaa.

Hallituksen valta ja vastuu

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja kiinteistönpidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitusta sitovat yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain lisäksi yhtiökokouksen päätökset – ja mielessä kannattaa pitää myös hyvä hallintotapa ja velvollisuus pitää kiinteistöstä huolta.

Miten isoja asioita ja laajoja kokonaisuuksia hallitus saa päättää itse, odottamatta seuraavaa yhtiökokousta tai järjestämättä ylimääräistä yhtiökokousta?

– Yhtiökokous käyttää taloyhtiöissä ylintä päätösvaltaa ja päättää talousarviosta ja viimekädessä yhtiövastikkeesta, Simo Vihemäki kertoo.

– Hallituksen tulee toimia vahvistetun talousarvion

Enemmistöpäätöksiä sovelletaan päätettäessä muun muassa:

- korjauksista, perusparannuksista ja uudistuksista
- tilinpäätöksestä ja talousarviosta
- yhtiövastikkeen määrästä
- vastuuvapauden myöntämisestä
- vahingonkorvauskanteesta
- panttaussuostumuksen antamisesta

Yhtiöjärjestyksen määräyksellä enemmistövaatimusta voidaan tiukentaa.

puitteissa eikä ylimääräistä yhtiövastiketta voi periä, ellei mitään yllättävää tapahdu, vaikka yhtiökokous olisikin antanut valtuudet tarvittaessa periä ylimääräistä yhtiövastiketta.

– Hallitus voi kuitenkin joskus joutua ylittämään talousarvion ilman ylimääräistä yhtiökokousta, jos esimerkiksi tulee akuutti hätätilanne, kuten laajalle ulottuva vesivuoto, jonka korjaustyöt on käynnistettävä pikaisesti.

Isännöitsijän päätösvalta

Hallintoa ja toimintaa toteuttaa käytännössä useimmiten isännöitsijä, joko ammatti- tai niin sanottu oto-isännöitsijä eli tavallisesti taloyhtiön osakkaiden joukosta valittu ”maallikko”.

Jos edes oto-isännöitsijää ei ole, myös päivittäinen hallinto kuuluu hallitukselle.

– Isännöitsijänkin tulee toimia talousarvion puitteissa ja noudattaa talousarviossa päätettyjä momentteja, Vihemäki muistuttaa.

– Koska juoksevan hallinnon hoitaminen kuuluu lain mukaan isännöitsijälle, hän voi toki tehdä ilman hallitustakin juoksevaan hallintoon kuuluvia toimia, kuten maksaa riidattomia laskuja ja tehdä vähäisiä hankintoja, tyyliin ”uusi lumikola”. Ja päättää, antaako esimerkiksi jokin meluvalitus aihetta viedä asia eteenpäin hallitukselle.

Tutustu maksuttomaan Yhtiökokousoppaaseen: www.kiinteistolehti.fi/taloyhtionet/yhtiokokousopas/

Simo Vihemäki kertoo aiheesta Taloyhtiö 2019 -tapahtumassa Helsingin Messukeskuksessa 10.4.2019. www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma





KUKA?

ANNIKA LUHTANEN
Asianajaja, varatuomari
Rakentamiseen ja asumiseen liittyvien oikeudellisten kysymysten asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto Oy

Kuka vastaa taloyhtiön leikkipaikan turvallisuudesta?

Vastuu leikkipaikan ja sen välineiden turvallisuudesta kuuluu leikkipaikkavälineiden valmistajille, leikkipaikan ylläpitäjälle sekä omistajalle. Taloyhtiöissä tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että vastuu kuuluu taloyhtiön hallitukselle, joka usein delegoi käytännön huoltotoimenpiteet käyttämälleen isännöitsijätoimistolle.

Vastuunsa täyttämiseksi taloyhtiön tulee huolehtia siitä, että sen pihalla sijaitsevan leikkipaikan käytöstä ei aiheudu vaaraa ja että leikkivälineet ovat turvallisia. On hyvä muistaa, että leikkipaikan kunnossapitovastuusta ei vapaudu, vaikka taloyhtiössä ei asuisi lainkaan lapsia.

Leikkipaikan turvallisuuden tarkistus

Kuluttajaturvallisuuslaki ei suoraan määritä, kuinka usein tai millä tavoin taloyhtiön leikkipaikan turvallisuus tulee tarkastaa. Leikkipaikalle sijoitettavien välineiden mukana on oltava huolto- ja käyttöohjeet, joihin valmistaja on määritellyt huolto- ja tarkastusvälit. Taloyhtiön on tarkastettava leikkipaikan ja sen välineiden rakenteiden kunto riittävän usein sekä poistaa tai vaihtaa rikkinäinen ja mahdollisesti vaaraa aiheuttava väline käytöstä. On hyvä muistaa, että kaikki leikkipaikan turvallisuusriskit eivät välttämättä ilmene rikkinäisinä välineinä. Esimerkiksi ajan saatossa kovettunut hiekka aiheuttaa merkittävän turvallisuusriskin, mikäli lapsi putoaa leikkivälineestä ja lyö päänsä. Hiekka tulisikin vaihtaa säännöllisin väliajoin.

Kuluttajaturvallisuuslaki edellyttää leikkipaikan tarjoajan lähtökohtaisesti laatimaan suunnitelman eli turvallisuusasiakirjan mahdollisten vaarojen tunnistamiseksi, riskien hallitsemiseksi sekä niistä tiedottamiseksi käyttäjille . Taloyhtiöltä ei kuitenkaan lähtökohtaisesti edellytetä oman piha-alueensa leikkipaikasta laadittavan erillistä turvallisuusasiakirjaa, ellei leikkipaikka esimerkiksi kooltaan, toiminnoiltaan ja käyttöasteeltaan muistuta yleistä leikkikenttää. Mikäli useat taloyhtiöt jakavat yhteisen korttelipihalla sijaitsevan leikkipaikan, turvallisuusasiakirja vaaditaan. Jos leikkipaikka on kaupungin tai kunnan ylläpitämä, vastuu kunnossapidosta ja turvallisuudesta kuuluu sille.

Kaikki leikkipaikan turvallisuusriskit eivät välttämättä ilmene rikkinäisinä välineinä.

Leikkipaikan käyttöikä ja turvallisuutta määrittävät standardit

Leikkipaikan ja välineiden kunnosta huolehtimisvastuu koskee niiden koko käyttöikää. Leikkivälineiden elinkaari vaihtelee ja oikein asennettuna ja huollettuna välineet voivat kestää 10-20 vuotta. Osia uusimalla käyttöikä pitenee entisestään. Leikkipaikkojen turvallisuutta koskee standardisarja SFS-EN 1176, josta löytyy yleisiä ja välinekohtaisia turvallisuusvaatimuksia ja erilaisia testausmenetelmiä. Standardeista löytyy myös ohjeita välineiden ylläpitoon. Standardit päivittyy aika ajoin, mutta päivitys ei automaattisesti tarkoita, että vanhat leikkikenttävälineet tulisi päivittää vastaamaan uusia standardeja tai poistaa, kunhan välineet eivät aiheuta vaaraa niitä käyttäville.

Asemakaavamääräysten merkitys

Mikäli taloyhtiö harkitsee leikkipaikan perusteellisen kunnostuksen sijaan sen poistamista kokonaan, on muistettava tarkistaa ensin asemakaavamääräykset. Asemakaavassa saattaa nimittäin löytyä määräys leikkipaikan sisällyttämisestä, jolloin sen poistaminen kokonaan vaatii kaavamuutoksen.

TALON TEKNIIKKA

YIT

Paremmat putkiremontit viiden vuoden takuulla



yit.fi/talontekniikka

Kymmenien tuhansien kotien
rakentamisen ja korjaamisen kokemuksella.

TEKSTI: Jari Virta

Rakennuksen kuntosovellus RAKU

Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpito on kyselyiden mukaan heikolla tasolla, vaikka asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa yhtiön hallinnon esittämään vuosittain selvityksen seuraavien viiden vuoden kunnossapitotarpeesta.



Tekniikan tohtori **Jari Virta** toimii Kiinteistöliiton kehityspäällikkönä.

Kiinteistöliiton vuonna 2018 tekemän kyselytutkimuksen mukaan 48 prosenttia liiton jäsenkunnasta on laatinut lakisääteisen kunnossapitotarveselvityksen, ja 68 prosenttia asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelman. Muiden kiinteistönpitoon liittyvien työvälineiden hyödyntäminen on kyselyn mukaan vielä näitäkin alhaisemmalla tasolla.

Henkilökohtaisesti en kuitenkaan usko, että kiinteistönpitoon laadittujen työvälineiden hyödyntäminen on niin heikolla tasolla kuin kyselyt antavat ymmärtää. Kyselytutkimusten tulosten heikko taso johtunee pääasiassa siitä, ettei vastaajat tiedä eri työvälineiden eroja ja niiden keskeistä sisältöä.

Kärjistetysti voidaankin sanoa, että kiinteistöalalle on tuotettu liikaa erilaisia kiinteistönpidon työvälineitä sekä niihin liittyviä käsitteitä ja määritelmiä. Samaa asiaa tarkoittavilla työvälineillä voi olla jopa monta erilaista synonyymiä, kuten kunnossapitosuunnitelma, pts, tekninen-pts, pitkän aikavälin suunnitelma ja pitkän tähtäyksen suunnitelma. Kiinteistönpitoon liittyvien tahojen näkemykset menevätkin helposti ristiin kun ”toinen puhuu aidasta ja toinen aidan seipäistä”.

Osakkaat toivovat ymmärrettävämpiä työvälineitä

Kiinteistönpidon työvälineiden ymmärrettävyys ja helppokäyttöisyys ovat avainasemassa, kun kiinteistöalalla pohditaan niiden kehittämistä. Kiinteistöliiton jäsenkunnalle vuonna 2016 tehdyn kyselytutkimuksen mukaan kiinteistönpidon työvälineitä pidetään toimivina, mutta niitä ei hyödynnetä käytännössä. Kyselytutkimuksista tehtyjen päätelmien mukaan asunto-osakeyhtiön osakkaat ja isännöitsijät eivät aina ymmärrä kiinteistönpidon työvälineiden arvoa.

Tähän vaivaan on pyritty löytämään digiajan ratkaisuja kuten *Rakennuksen kuntosovellus Raku*.

Rakennuksen kuntosovellus Raku

Kiinteistöliitto julkaisi alkuvuodesta palvelun, jonka avulla asunto-osakeyhtiöt saavat käsityksen omien rakennustensa

Esimerkki Teknisen kunnon arvioinnista talotekniikan osalta



Rakennusosien ja teknisten järjestelmien jäljellä oleva käyttöikä ilmastaan liikennevalojen avulla. Jos teoreettista käyttöikää on jäljellä yli 10 vuotta, niin sovellus antaa sille vihreän liikennevalon. Keltainen liikennevalo osoittaa, että teoreettista käyttöikää on jäljellä 5–10 vuotta ja punainen liikennevalo, että teoreettista käyttöikää on jäljellä alle 5 vuotta.

Sovelluksen ehdottamien liikennevalojen värejä voidaan muuttaa tehtyjen kuntoarvioiden, kuntotutkimusten tai muiden selvitysten perusteella. Näiden tietojen pohjalta asunto-osakeyhtiön hallitus tekee esityksen lakisääteisen kunnossapitotarveselvityksen ja tarvittaessa kunnossapitosuunnitelman sisällöksi. Kunnossapitosuunnitelmasta nähdään ehdotettujen toimenpiteiden lisäksi myös niiden vaikutus yhtiövastikkeeseen seuraavan kymmenen vuoden aikajänteellä.

Sovelluksen kehitystyötä jatketaan saatujen palautteiden pohjalta, jotta siitä saadaan mahdollisimman hyödyllinen työväline asunto-osakeyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille.

kunnosta ja korjaustarpeista. Rakennuksen kuntosovellus Raku on asunto-osakeyhtiöille suunnattu verkkosovellus, jonka avulla yhtiöt voivat pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti huolehtia kiinteistöomaisuudestaan.

Rakun avulla voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys ja asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma. Sovellus koostuu neljästä kokonaisuudesta, joita ovat kiinteistön perustiedot, teknisen kunnon arviointi, kunnossapitotarveselvitys ja kunnossapitosuunnitelma.

Sovellus hakee Kiinteistöliiton jäsenyhtiön perustiedot jäsentietojärjestelmästä (JTJ). Yhtiön halinnon onkin huolehdittava, että jäsentietojärjestelmän tiedot ovat ajan tasalla tai muuten sovelluksen käyttäjä joutuu syöttämään yhtiön perustiedot.

Teknisen kunnon arviointi on jaettu kolmeen osaan, joita ovat rakennustekniikka, talotekniikka sekä sähkö- ja tietotekniset järjestelmät. Sovellus laskee valittujen rakennusosien ja järjestelmien teoreettisen jäljellä olevan käyttöiän pääosin Rakennustietosäätiön ohjekortin perusteella.

Raku on Kiinteistöliiton jäsentalojen käytettävissä maksutta Kiinteistöliiton jäsensivulla *Laskurit ja sovellukset* -kohdassa.

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 puolivuosittain ja lyhennystapa on annuiteetti. Vakuudeksi lainalle tarjotaan kiinteistökiinnityksiä.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v			1.3.2019
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Danske Bank	0,77 %	0,72 %	1000,00
Handelsbanken	0,84 %	0,80 %	810,00
OP Helsinki	0,85 %	0,80 %	869,00
Hypo	0,85 %	0,80 %	980,00
Aktia Pankki Oyj	0,85 %	0,80 %	975,00
S-Pankki	0,88 %	0,85 %	568,00
Nordea	0,90 %	0,85 %	919,00
Suupohjan Osuuspankki	0,97 %	0,90 %	1 316,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00

Lähde: Suomen Rahatieto

S-Pankin marginaali on kaventunut joulukuusta 2018 ja pankkien marginaalit ovat lähestyneet toisiaan. Taloyhtiölainan hinta on monesti kilpailukykyinen uuteen asuntolainaan verrattuna, mutta taloyhtiön omistusrakenne voi myös tuoda lainaan lisähintaa.

Sijoitusasuntolaina

Pääkaupunkiseudulla sijaitseva hyväkuntoinen sijoitusasunto, johon pankki antaa lainatarjouksen luottokriteerien mukaisella vakuusarvostuksella ja maksukykyarvioinnilla. Laina 150 000 euroa, laina-aika 25 v sijoitusasuntolaina, lyhennys puolivuosittain.

SIJOITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v			1.3.2019
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Handelsbanken	0,94 %	0,90 %	685,00
S-Pankki	0,98 %	0,95 %	563,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	735,00
OP Helsinki*	1,04 %	1,00 %	715,00
Ålandsbanken	1,04 %	1,00 %	820,00
Aktia Pankki Oyj	1,15 %	1,10 %	970,00
Nooa Säästöpankki	1,38 %	1,35 %	500,00
Hypo	Ei tarjousta		
Nordea	Ei tarjousta		
Suupohjan Osuuspankki	Ei tarjousta		
* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2019)			

Ei tarjousta: Pankki harkitsee tapauskohtaisesti sijoitusasuntolainat, ne eivät ole vakiotuote

Lähde: Suomen Rahatieto

Nooa säästöpankki ja S-Pankki ovat laskeneet uuden sijoitusasuntolainansa marginaalia joulukuun tilanteeseen verrattuna. Sijoitusasuntolainasta joutuu maksamaan useimmissa pankeissa keskimäärin 10–15 prosenttiyksikköä korkeamman hinnan kuin normaalista asuntolainasta.

Asuntolaina

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

ASUNTOLAINA 85 000 €/15 v			1.3.2019
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Hypo	0,84 %	0,70 %	896,00
Handelsbanken	0,95 %	0,80 %	944,00
Nooa Säästöpankki	0,96 %	0,85 %	710,00
S-Pankki	0,97 %	0,85 %	755,00
Aktia Pankki Oyj	0,99 %	0,85 %	914,00
Danske Bank	1,04 %	0,90 %	886,00
Suupohjan Osuuspankki	1,06 %	0,90 %	1 046,00
OP Helsinki*	1,12 %	1,00 %	754,00
Nordea	1,12 %	1,00 %	754,00
Ålandsbanken	1,14 %	1,00 %	932,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Danske Bank ja S-Pankki laskivat marginaaliaan joulukuusta 2018. Uuden asuntolainan marginaali on nyt keskimäärin 0,88 prosentin ja asuntolainan hinta on kuronut eroa umpeen uuden taloyhtiölainan marginaaliin verrattuna. Uuden asuntolainan keskimarginaali on ollut maaliskuussa vuosina 2010–2019 korkeimmillaan 1,55 prosenttia (3/2013) ja alimmillaan 0,82 prosenttia (3/2011).

Korot 1.3.2019 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kaikissa kolmessa lainassa kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.

Nimitykset

Kiinteistöalan Kustannus Oy



Juha Ahonen on 25.2.2019 aloittanut tuottajana. Hänen työtehtäviin kuuluu verkkokurssien tuottajana toimiminen, kirjojen digitalisointi ja videotuotantojen toteuttaminen. Lisäksi hän ottaa vastuulleen Kiinteistolehti.fi:n mediamyynnin tuen. Juha on aikaisemmin työskennellyt mm. markkinointiassistenttina ja videokuvaajana.

RTC Vahanen Turku Oy



Aleksi Muurinen (RI) on nimitetty toimitusjohtajaksi 1.3.2019 alkaen.

Mikenti Talotekniikka Oy



Marko Pärssinen aloittaa yhtiön toimitusjohtajana 1.4.2019.

Osuuskunta Suomen Asuntomessut



Toimitusjohtajaksi on kutsuttu KTM **Anna Tapio.**

Mall of Tripla



MBA **Kati Kivimäki** on valittu syksyllä 2019 Keski-Pasilaan avattavan kauppakeskuksen kauppakeskusjohtajaksi.

twitter.com/Kiinteistolehti

@TimoTossavainen
Hallitukseen saa paremmin väkeä, kun saa ensin osakkaat yhtiökokoukseen ja kun pystytään kertomaan tiiviisti mitä hallitus tekee, kuinka hallitus toimii sekä mitä se vaatii jäseneltä. #taloyhtiö #hallitusvalinta #HyväHallintotapa #asuminen #hallitustyöskentely

@mahonen
Moni karttaa vastuuta taloyhtiössä – "Miksi ihmiset antavat tuntemattomien vinguttaa visaa puolestaan?" Niinpä...! #taloyhtiö #asuminen

@norrosan
Mennyt on paras hetki aloittaa tämän päivän tarpeisiin säästäminen. Lisärakentamisen tapauksessa hetki on muutamia vuosia ennen, jotta rahoitus on käytössä silloin, kun tarve on. #taloyhtiö #lisärakentaminen

@EeroSuojanen
Opin tänään, että asuintalovaraus tarkoittaa taloyhtiön varautumista tuleviin menoihin ja niiden kulukirjausta kirjanpidossa. #asuntosijoittaminen #vuokranantaja #taloyhtiö #asuminen

@kh_maatta
#Vastuunjakotaulukko on suuntaa antava ja monissa #taloyhtiö'issä on tuloksekkaasti neuvoteltu näiden tehtävien hoitamisesta joustavasti jo aiemminkin. Tarkistathan viime kädessä vastuukysymykset isännöitsijältä! #huoltoyhtiö #kunnossapitovastuu #asuminen

@KimmoKarvinen
Miten teidän taloyhtiössä osakkaita kannustetaan yhtiökokoukseen ja aloiteoikeuden käyttämiseen? Meillä näin: asukastiedotteeseen 3kk etukäteen ennakkoinfo, päivämäärät ja ohjeet. #taloyhtiö #isännöinti #yhtiökokous #asuminen #puheenjohtajahommat #yhtiökokoushaaste



Hienopesulaatat, Vallikulmakivet, PavePad-terassijärjestelmä ja muut pihauutuudet www.hb-betoni.fi





KUKA?

Kaisa Koskelin

IKÄ: 45
AMMATTI: viherpalvelupäällikkö
KOULUTUS: maisemasuunnittelija hortomi YAMK
HARRASTUKSET: sukkien kutominen, liikunta, yhdistystoiminta

MIKÄ?

Maisemasuunnittelijat ry

PERUSTETTU: 1961
JÄSENIÄ: reilut 300
TOIMINTA: Yhdistyksen tavoitteena on ylläpitää ja kehittää suunnittelijoiden ammattitaitoa ja toimintaedellytyksiä sekä edistää ammattimaisen maisemasuunnittelun tunnettuutta.

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

Taloyhtiön kannattaa pitää huolta viheromaisuudestaan. Pihan hoitaminen on muutakin kuin nurmikon leikkaamista, muistuttaa viherpalvelupäällikkö Kaisa Koskelin.

PIHASUUNNITTELUUN *on varattava aikaa*

Mitä taloyhtiöiden pitäisi ottaa huomioon piharemonttia suunniteltaessa?

Tärkeää olisi tehdä siitä aluksi jonkinlainen hankesuunnitelma. Rajaus olisi tärkeää, monesti vain pyydetään tarjousta pihasuunnitelmasta, missä ei kerrota yhtään sen enempää. Onko tarkoitus suunnitella kaikki pinnat uusiksi vai onko kyseessä kukkapenkki vai leikkipaikan kohennus? Aina parempi, jos hankesuunnitelmaan liitettäisiin mukaan päivitetty asemakuva, muutoksia on voinut tulla aikojen saatossa ja vanhasta kuvasta ei välttämättä näe, onko tontti tasainen vai onko siinä korkeuseroja. Lähtötilannetiedot olisi hyvä teetättää etukäteen maisemasuunnittelijalla. Ne eivät ole isoja kuluja, kun joku käy esimerkiksi katsomassa, kuinka monta puuta tontilta löytyy ja millaiset kulkuväylät siellä on.

Asukaskysely olisi myös hyvä tehdä. Mitä pihasuunnitelmalta halutaan? Onko pihassa hankalia paikkoja, missä on aina talvisin liukasta tai kasataanko lumet vääriin paikkoihin? Entä ovatko huoltoreitit liian kapeita?

Oikea-aikaisuus piharemontin kanssa tulisi myös muistaa. Seuraavan kevään remonttia varten tulisi tarjouksia pyytää jo edellisenä syksynä. Tontista olisi hyvä olla kuvia kesäaikaan, talvella on hankala selvittää, mitä materiaaleja pihassa on, ellei dokumentaatiota ole tehty huolella. Suunnittelija on voinut jo syksyllä myydä talven täyteen, joten voi mennä äkkiä yksikin vuosi, ennen kuin hankesuunnitelmasta on päästy valmiiseen suunnitelmaan. Suunnittelulle on annettava aikaa.

Millaisia trendejä on pihasuunnitelmissa?

Täydennysrakennus ja uudiskohteissa on nähtävillä ainakin se, että pihat ovat pieniä. Monikäyttöisyys korostuu niissä. Jos tontti on niin ahdas, että sinne ei mahdu kuin pelastustie, tällöin piha päällystetään hulekivillä, jolloin siihen saadaan kivien saumoihin edes jotain vihreää kasvamaan. Enää ei välttämättä mahdu huoltoväylää, nurmikkoa ja leikkipaikkaa, vaan kaikki ovat samassa paketissa.

Positiivinen trendi on, että viherkerroinmenetelmää käytetään kaupungeissa, eli hulevesien käyttöä ja luonnon monimuotoisuutta korostetaan jo kaavatasolta lähtien. Vesien imeyttäminen ja hyödyntäminen tontilla on hyvä asia, muuten ne johdettaisiin sadevesiviemäreihin.

Pitkään on myös ajateltu, että perennat ovat vaikeahoitoisia, mutta nykyään näkee paljon kerroksellista istutusta eikä vain nurmikkoa ja pensaita. Kaavavaatimuksissa voidaan myös määrätä, että maisemasuunnittelun ammattilaisen pitää tehdä pihasuunnitelma. Tällöin saadaan monipuolisempi kokonaisuus koko tontista.

Vastuulliset materiaalit ovat myös trendi. Kierrätysmuovin ja muiden kierrätystuotteiden käyttäminen tulee selkeästi korostumaan. Pitkäaikainen trendi on myös kaupunkiviljely.

Mitä pihan hoidossa tulisi ottaa huomioon?

Mitä tavoitellaan? Hoidossa tulisi ajatella tontti kokonaisuutena. Mikä on taloyhtiön strategia pihan suhteen? Tehdäänkö mahdollisemman halvalla vai halutaanko että piha on kivan näköinen ja omaisuudesta pidetään huolta. Pihassa on viheromaisuutta, se on maksanut suunnittelu- ja rakennusvaiheessa rahaa, tuntuu hassulta, että piha sitten usein jätetään hoitamatta. Osa omaisuudesta jää tuuliajolle, jos pihasta ei pidetä huolta. Säännöllisyys on tärkeää pihan hoidossa.

Miten esteettömyys otetaan taloyhtiöiden pihoissa huomioon?

Uusissa kohteissa on olemassa esteettömyysvaatimukset. Vanhemmissa taloyhtiöissä ei vastaavia vaatimuksia ole ollut, vaan ne saatetaan jälkikäteen rakentaa. Uusissa kohteissa esteettömyys voi vaikuttaa paljon pihan dynamiikkaan, kun pitää saada esteetön reitti tehtyä. Ne eivät aina ole edullisia ratkaisuja. Talviaikainen kunnossapito on hankalaa, jos esteettömyysratkaisut eivät alun perinkään ole olleet kunnossa. Pihassa voi olla tosi vaarallisia mäkiä ja luiskia.

Millaisia leikki- ja liikuntapaikkoja pihoista löytyy?

Uudiskohteessa piha-alue on yleensä pieni, leikkipaikat ovat tällöin harmillisen mitättömiä. Niillä tonteilla, joilla tilaa on, piharemonteissa on toteutettu hienojakin leikkialueita ja niihin on haluttu satsata. Lisäksi pihassa voi olla myös ulkokuntoiluvälineitä. On hienoa, että oma piha nähdään mahdollisuutena. Ei tarvitse lähteä kotipihaa kauemmas liikkumaan. Ahtailla tonteilla ulkoliikuntavälineet saatetaan nostaa katolle, kun tontilta loppuu tila. Liikuntavälineissä otetaan usein huomioon eri ikäryhmät, isoilla tonteilla voidaan toteuttaa kuntoilureittejä, joita voidaan kiertää myös rollaattorilla.

Terveisiä taloyhtiöille

Muistakaa pitää huolta viheromaisuudestanne! Pihaan on laitettu rahaa ja omaisuudesta kannattaa pitää huolta. Säännöllisyys pihan hoidossa saattaa puuttua, istutustenhoitoa ei aina pidetäkään niin välttämättömänä. Rikkakasvit kuitenkin kilpailevat koristekasvin kanssa samasta vedestä, ravinteista ja tilasta. Se on omaisuuden hoitoa kun istutuksia, leikkipaikkoja ja väyliä hoidetaan säännöllisesti. Taloyhtiön kuluista ulkoalueiden hoito on vain pieni osa. Harmillista nähdä, kun osa omaisuudesta jätetään hoitamatta.



Tamperelaisen As Oy Pohjolankatu 18–20:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Vesterinen ja talon katolle sijoitetut 10 neliömetrin aurinkokeräimet.

TEKSTI: Matti Valli **KUVAT:** Pekka Rousi

Taloyhtiöt investoivat lämpöpumppuihin ja sähköautojen latauspisteisiin. Panostukset aurinkosähköjärjestelmiin ovat olleet vähäisiä, mutta työ- ja elinkeinonominiseriö TEM:n syksyllä 2018 julkistama Älyverkkotyöryhmän loppuraportti lupaa muutosta asiaan.

Lakimuutos vauhdittaa AURINKOSÄHKÖÄ TALOYHTIÖISSÄ

Kiinnostus aurinkosähkön hyödyntämiseen taloyhtiössä onkin suurta. Aalto-yliopiston kesällä 2018 taloyhtiöiden asukkaille kohdistama aurinkosähkökysely kertoo, että vastanneista lähes puolet on erittäin kiinnostunut asiasta.

– Taloyhtiökohtaisen aurinkosähköjärjestelmien merkittävänä hidasteena on lainsäädäntö. Laki sanoo, että jakeluverkon mittarin kautta asukkaalle siirtyneestä sähköstä on maksettava siirtomaksu ja vero. Käytännössä näin on tehtävä, vaikka sähkö olisi taloyhtiön itse tuottamaa. Tämä syö järjestelmän kannattavuutta, Kiinteistöliiton edustajana työryhmässä toiminut johtava energia-asiantuntija **Petri Pylsy** sanoo.

Suomessa pienehköjä aurinkopaneelijärjestelmiä on asennettu vain 20–30 asuinkerrostalon katolle. Paneelit on liitetty suurimmaksi osaksi pelkästään kiinteistösähköjärjestelmään, eli niitä käytetään taloyhtiön yleisissä tiloissa esimerkiksi valaistukseen ja puhaltimien pyörittämiseen.

– Ylijäämäsähkö siirretään sähkönmittauksen mukaan valtakunnan verkkoon, ja siitä maksetaan tuottajalle pieni korvaus, Pylsy sanoo.

Lakimuutos valmisteilla

TEM:ssä on valmisteilla lainsäädännön päivitys, jonka voimaan tultua asukkaat voisivat hyödyntää kiinteistössä tuotettua ja kulutettua aurinkosähköä nykyistä helpommin ilman siirtomaksuja ja veroja.

Kysymys on niin sanotusta hyvityslaskentamallista. Siinä taloyhtiön aurinkovoimalalla on oma alamittaus, jonka perusteella taloyhtiön ja aurinkovoimalassa mukana olevien asukasomistajien kulutuslukemista vähennetään aurinkopaneelin tuotanto.

FinSolar taloyhtiökokeilussa projektipäällikkönä toimiva **Karoliina Auvinen** Aalto-yliopistosta kertoo, että lainsäädännön päivittäminen voisi toteutua vuoden 2019 lopussa tai seuraavan vuoden alussa, minkä jälkeen aurinkosähköön tehtävät investoinnit voisivat lähteä vähittäiseen kasvuun.

– Ensi vaiheessa hyvityslaskentapalvelun piiriin pääsisi noin miljoonaa suomalaista, mutta loput vas-

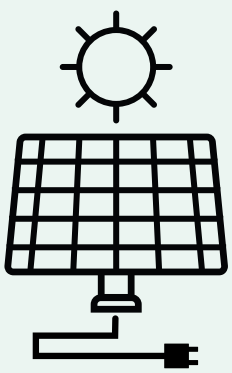
Jakeluverkon mittarin kautta asukkaalle siirtyneestä sähköstä on maksettava siirtomaksu ja vero.

Älyverkkotyöryhmän mietinnössä on muutama uusi käsite

ENERGIAYHTEISÖ on eräs jakamistalouden muoto, jossa yhteisön (esimerkiksi kiinteistön sisäisen energiayhteisön) jäsenet jakavat sähkön tuotannon ja hankinnan hyötyjä toistensa kanssa. Käsite istuu asuntoyhtiömaailmaan hyvin, koska sekin on valmis yhteisö.

SUHTEELLINEN sähkövero olisi riippuvainen sähkön hinnasta eli veron määrä olisi korkean sähkönhinnan aikaan korkeampi kuin alhaisen sähkönhinnan aikaan. Kiinteistöliitto ja TEM:n työryhmä ovat ottaneet kielteisen kannan asiaan.

AGGREGAATTORI on toimija, joka yhdistää useiden eri asiakkaiden, esimerkiksi taloyhtiöiden, kulutusta, tuotantoa tai varastoja suuremmaksi kokonaisuudeksi. Tämä mahdollistaa myös pienten asiakkaiden osallistumisen aikaisempaa paremmin sähkömarkkinoille.



Aurinkosähkön tuotantomallit

Aurinkosähkön tuotantomallit taloyhtiössä vaihtelevat sen mukaan, ketkä toteuttavat aurinkosähköinvestoinnin ja missä sähkö käytetään:

1. Taloyhtiö aurinkosähkön tuottajana kiinteistösähkön tarpeisiin
2. Taloyhtiö aurinkosähkön tuottajana kiinteistön ja asukkaiden tarpeisiin
3. Yksittäinen asukas aurinkosähkön tuottajana taloyhtiössä
4. Asukasryhmä aurinkosähkön tuottajana taloyhtiössä

Lähde: Finnsolar

ta muutaman vuoden siirtymävaiheen jälkeen, kun kantaverkkoyhtiö Fingrid saa käyntiin oman hyvityslaskentapalvelunsa. Kaikki paikalliset verkkoyhtiöt, joita Suomessa on yli 70, eivät nimittäin kykene tai halua tarjota kyseistä palvelua, Auvinen sanoo.

Hyvityslaskentamalli voidaan toteuttaa nykyisillä sähkömittareilla. Mallia on käytännössä kokeiltu Finsolar-hankkeen osana Energiamarkkinaviraston erikoisluvalla muutamassa taloyhtiöissä Helsingissä ja Oulussa yhteistyössä paikallisten sähkönsiirtoyhtiöiden kanssa.

Takamittarointi takaporttina

Takamittarointi on tekniikka, jonka avulla taloyhtiössä voitaisiin ainakin teoriassa hyödyntää aurinkosähköä ilman siirtomaksuja ja veroja. Siinä verkkoyhtiön omistamat sähkömittarit viedään pois ja korvataan taloyhtiön omilla mittareilla. Ratkaisu on kuitenkin kallis ja vaikea tehdä, koska kaikkien osakkaiden on hyväksyttävä muutos.

– Muutoksen jälkeen taloyhtiö hankkii yhteishankintana kaiken sähkön ja kohdistaa huoneistoissa käytetyn sähkön kustannukset osakkaille yhtiöjärjestyksessä sovitulla tavalla. Taloyhtiö voi laskuttaa huoneistoja käytetystä sähköstä samalla tapaa kuin asuntokohtaisesta vedenkulutuksesta laskutetaan, Pylsy sanoo.

Yksittäinen osakas voi myös asentaa itselleen oman aurinkosähköjärjestelmän, joka kytketään osakkaan oman mittarin taakse, jolloin sähkö ei kierrä verkkoyhtiön mittarin kautta.

– Asentamiseen tarvitaan kuitenkin taloyhtiön lupa, eikä se useimmiten ole taloudellisesti järkevää ainakaan kaukolämmitetyssä kerrostalohuoneistossa.

Kulutusjoustoja pohtimaan

Taloyhtiöiden on viisasta varautua siihen, että kiinteistön perusmaksu korvataan tulevaisuudessa tehopohjaisella komponentilla. Kuluttaja ja taloyhtiö



Pertti Vesterinen esittelee aurinkokeräimien lämmönvaihdinta. Sillä siirretään aurinkolämpö toiseen keruupiiriin sekä seurantaa tarvittavat mittarit.

Vuosi ja kaksi kuukautta sitten alkoi As Oy Pohjolankatu 18–20 Tampereen Tammelassa myydä tuottamaansa kaukolämpöenergiaa Tampereen Sähkölaitokselle. Kuluneena talvena taloyhtiö myi kaukolämpöä lämmityskaudellakin.

– Toukokuusta 2018 lähtien olemme myyneet tuottamaamme lämpöä yli 98 570 kWh. Samaan aikaan olemme ostaneet vain minimaalisesti kaukolämpöä. Esimerkiksi helmikuussa möimme 11 552 kWh ja ostimme 41 kWh, sanoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Pertti Vesterinen**.

– Taloyhtiömme osti viime vuonna sähköä 196 033 kWh ja tuotti 20 kW voimalallaan 14 952 kWh. Oma tuotanto meni taloyhtiön käyttöön kokonaisuudessaan. Emme myyneet lainkaan. Kokonaiskulutuksemme oli siten 210 965 kWh ja oman tuotannon osuus 7,1 prosenttia.

– Yhteistyöllä sähkölaitoksen kanssa olemme saaneet tämän aikaiseksi. Aiemmin olimme napit vastakkain.

maksaisivat sähkölaskussaan energian määrän ohella myös käytetystä tehosta. Lainsäädännöllisesti tämä on mahdollista vaikka heti.

– Lämpöpumput ja sähköautojen latauspisteet kasvattavat tehon tarvetta. Jos tehomaksu otetaan käyttöön, niin käytetyn huipputehon osuus alkaa vaikuttaa jokaisen sähkönkäyttäjän sähkölaskuun.

Taloyhtiössä onkin tärkeää kiinnittää huomiota huipputehon hallintaan investointeja tehtäessä. Pylsy neuvookin taloyhtiöitä pohtimaan mahdollisia jousto- ja kuormanohjausmahdollisuuksia, ja myös sitä, voidaanko älykkyyttä tuoda myös kiinteistön sisäiseen sähköverkkoon.

Huipputehon tarvetta voidaan pienentää kulutuksen porrastamisella. Esimerkiksi sähköautojen lataus voidaan tehdä yöaikaan, jolloin kulutus on muutenkin vähäistä.

– Taloyhtiön hallituksen tärkeä tehtävä saada taloyhtiön väki ymmärtämään, mitä kulutusjousto tarkoittaa ja että se on hyvä asia, Pylsy linjaa.

Edistetään pientuotantoa

Taloyhtiöiden osakkaat eivät voi tuottaa aurinkosähköä omaan käyttöönsä samaan tapaan kuin esimerkiksi omakotitalojen asukkaat. Aurinkosähkön järkevä hyödyntäminen kerrostaloyhtiön kotitalouksille edellyttää taloyhtiöissä laajaa sähkömittariremonttia.

Jos aurinkosähkövoimala kytketään taloyhtiön kiinteistösähkömittariin, kiinteistöverkossa asukkaille kulkevaa aurinkosähköä kohdellaan nykyisen lainsäädännön mukaisesti sähköverojen ja siirtomaksujen osalta samoin kuin sähkö kulkisi jakeluverkkoyhtiön sähköverkon kautta myytäväksi. Lakimuutos mahdollistaisi taloyhtiössä pientuotannon jo käytössä olevilla älykkäillä sähkömittareilla.

Taloyhtiöiden asukkaat eivät myöskään saa esimerkiksi aurinkoenergiainvestointiin kotitalousvähennystä.

EU:n sähkömarkkinadirektiivin uudistusehdotuksessa todetaan, että paikalliset energiayhteisöt voivat olla tehokas tapa hallinnoida energiaa yhteisötasolla niin, että sähköä tuotetaan omaan kulutukseen sähkönä, lämpönä tai jäähdytyksenä verkkoon liitynnällä tai ilman. Jäsenmailta edellytetään energiayhteisöjen mahdollistavan lainsäädäntökehikon asettamista.

Lähde ja lisää tietoa:
Karoliina Auvinen ja Samuli Honkapuro: Taloyhtiön asukkaiden aurinkosähkön tuotantoa tulisi edistää lainsäädäntömuutoksella. smartenergytransition.fi



Webasto Liven hankinta on joustavaa ja helppoa

- Webasto Live tulee markkinoille kevään 2019 aikana
- Laaja tehoalue: 3,6 kW – 22 kW
- Type 2 -pistoke, 4,5m pitkä, kiinteä kaapeli
- Yhteensopiva miltei kaikkien uusien ladattavien autojen kanssa
- Tarjolla markkinoiden viimeisimmät ominaisuudet julkiseen lataukseen
- Taattua Webasto-laatua, made in Germany

webastolataus.fi

Webasto
Feel the Drive



Lempäälässä otetaan käyttöön kevätkesällä 2 MW:n aurinkopaneelikenttä. Kolmen hehtaarin kentän suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kiwatti Oy. Verkkorakenne on älykäs sähköverkko. Häiriötilanteessa kennosto toimii päivien ajan varavoimalana.

TEKSTI JA KUVAT: Reijo Holopainen

Polttokennojen kehitys on tuottanut ratkaisun, joka kantaa hedelmää ehkä jo tänä vuonna. Polttokennojen avulla rakennuskohtainen omavaravoimala on todellisuutta.

ENERGIAN VARASTOINTI *onnistuu taloyhtiössä*

Polttokennoista on kehitetty jo vuosikymmeniä vaihtoehtoa liikenteeseen ja hajautettuun energiantuotantoon. Tuotteistusta on haastanut kennoteknologioiden kova hinta. Kehitystyötä on tehty mm. Tekesin ja sijoitusyhtiö VNT Managementin tuella.

Polttokennoon perustuva miniluokan CHP tarjoaa uusia ratkaisuja varsinkin haja-asutusten kerrostalojen energian tuotantoon. Ruotsalaisessa pilottihankkeessa testataan mallia, jossa kerrostalot eivät tarvitse lainkaan kaukolämpöä.

Kiinteistöjen kiinteäoksiditeknologian polttokennot voittavat muut varavoimalaratkaisut – lisäksi jakelujärjestelmässä toimii äly, joka tarkkailee kulutuskysyntää.

Suomessa Lempäälän Energian neljän megawatin (MW) aurinkopaneelikenttä tuottaa sähköä vuodessa 3 600 megawattituntia (MWh). Se vastaa 180 omakotitalon tai 720 kerrostaloasunnon sähkönkulutusta

vuodessa.

Lempäälän hankkeessa polttokennot ovat tänä keväänä ensimmäistä kertaa tuotantokäytössä Suomessa.

Teoriassa käyttökohteita löytyy hyvin: yhteistä alan markkinalle on sähköenergian tarpeen jatkuva kasvu ja häiriöttömyyden vaatimus. Vasta nyt polttokennoteknologian hankintahinta, että käyttövarmuus ovat tasolla, joka kelpaa.

Tämä on vaatinut vuosien työn ja lukuisien hienolta kuulostavien tutkimus- ja kehitysprojektien panoksen. Haasteita on riittänyt monien aktiivisten osien ja älytoimintojen vuoksi.

Katkoton virransyöttö tärkeintä

Katkoton virransyöttö on kiinteäoksidipolttokennoihin perustuvien järjestelmien sovelluskohde ja sille löytyy markkina, varavoimaominaisuuden ansiosta. Se on myös kulutuskysyntää tasaavassa älysähköverkossa tärkeä ominaisuus.

Toisin kuin autoissa ja pienelektroniikassa käytettävät PEM-polttokennoakut, kiinteäoksidipolttokennot toimivat jatkuvasti varastoiden energiaa ja tasaten sähkönsyöttöä.

Miika Santala korostaa polttokennotekniikoita kartoittaneessa opinnäytteessään Tampereen teknillisessä yliopistossa., että sähkön pitää usein olla saatavilla katkottomasti, jolloin polttokennot voisivat toimia erityisen hyvin varavoimana.

Mallissa varavoima- ja varausominaisuudet tulevat myötäjäisinä verrattuna PEM-kennoihin, jotka käynnistyvät vasta häiriötilanteessa. Polttokenno ei varsinaisesti varastoi sähköä vaan voi syöttää sitä akkuun, useimmin kuitenkin suoraan kulutukseen.

Uusi teknologia sopii hyvin omavaraiseen, jatkuvatoimiseen järjestelmään, jossa sähkö tuotetaan biokaasulla, maakaasulla, tai aurinkopaneeleilla. PEM-polttokennotekniikan (Proton Exchange Membrane) taas muistuttaa enemmän perinteistä varavoimalamallia, jossa aggregaatti käynnistyy sähköjen katkettua.

Kunnianhimoisia pilottihankkeita

Aurinkoenergian keräämiseen perustuvassa menetelmässä Ruotsissa ollaan edellä. Kuusi kerrostaloa Vårgårdassa rakentaa kerrostalojen katoille uuden sukupolven aurinkovoimalan. Yhteensä 6x500 neliömetriä aurinkopaneeleja tuottaa 600 kilowatin teholla sähköä kiinteistöjen lämmitykseen ja lämpimään veteen ja myös taloyhtiön yhteiseen käyttöön - ja ylikin, varavoimaksi. Järjestelmän tuottamalla ylijäämäsähköllä tuotetaan vetyä, joka muunnetaan tarvittaessa takaisin sähköksi. Polttokenno käyttää varastoidun vedyn sähköntuotantoon.

Suunnitelmien mukaan myös talojen 1970-luvulla rakennettu kaukolämpöyhteys on katkolla. Vårgårda Bostäderin toimitusjohtaja **Jan Thorsson** sanoo, että varavoimalan kaltainen sähkön varastointi taloryhmässä kestää vain päivän tai kahden tuotantokatkoksen. Epäilyistä huolimatta käyttöön tulevat kiinteäoksidipolttokennot.



Convion Oy:n Lempäälään toimitettava C60-laite.

Polttokennojen avulla taloyhtiölle varavoimaa ja kysyntähuippujen tasausta.

Suomessakin tunnustellaan kerrostalokohteita

Myös Suomessa polttokennoteknolaille on etsitty kiinteistökohdetta, sillä valmius kerrostalokokeiluun löytyy Convion Oy:n toimitusjohtajan **Erkko Fontellin** mukaan. Projekteja kerrostalojen ja kaupallisten kiinteistöjen varustamiseksi kiinteäoksidipolttokennoilla on tunnusteltu, mutta yhtään asuintalohanketta ei ole vielä käynnissä.

– Koekäytämme parhaillaan ensimmäistä omaa tuotettamme ja etsimme uusia pilottikohteita. Tekniikka sopii ylipäätään kohteisiin, joissa halutaan parantaa energiatehokkuutta, energiaomavaraisuutta ja käyttövarmuutta, Fontell sanoo.

Mahdollisiksi vientimarkkinoiksi Convion Oy laskee Euroopassa mm. Saksan, Italian, Iso-Britannian ja Alankomaat, jossa on valmiiksi paljon biokaasulaitoksia. Yhtiön tausta löytyy Wärtsilässä, joka siirsi siihen polttokennojärjestelmiin liittyneen kehitystyönsä 2013 alussa.

TEKSTI: Jukka Siren

Eräät vanhat tutut kuusijalkaiset kuokkavieraat yleistyvät taas pihalla ja kodeissa. Toiset eivät mihinkään kadonneetkaan. Uudessa Taloyhtiön vastuunjakotaulukossa 2019 kerrotaan nyt myös vastuista tuhoeläinten hävittämisessä.

MISTÄ TUNNET SÄ *mönkijän?*



Ampiaiset

Osakkaan vastuulla on huoneistoparvekkeella tai huoneistopihalla olevan ampiaispesän hävittäminen ja yksittäisten ampiaisten poistaminen huoneistosta tai huoneistoparvekkeelta. Taloyhtiö vastaa rakenteiden sisällä olevien ampiaispesien hävittämisestä.

Ampiaiset tekevät pesänsä usein räystään alle tai sisätiloissa katonrajaan. Kuningatar perustaa pesän yksin keväällä. Ensimmäisten toukkien kehityttyä työläisiksi ne huolehtivat pesän tarpeista. Loppukesällä pesässä voi olla satoja ampiaisia.

Ampiaispesä kannattaa hävittää ennen kuin yhdyskunta on kasvanut suureksi. Tehokkainta on, jos keväällä tunnistaa kuningattaren ja tappaa sen.

Tavallisesti yhdyskunta elää vain vuoden. Talvella kuolevat kaikki muut paitsi kuningatar, joka ei käytä samaa pesää seuraavana vuonna.

Maa-ampiaisilla tarkoitetaan yleensä muita maassa pesiviä ampiaisia kuin erakkoampiaisia. Maa-ampiaisetkin voivat joskus mieltyä kerrostalon pihaan.

Ampiaisten toukat ovat lihansyöjiä. Työampiaiset vievät muita hyönteisiä niille ravinnoksi.

Sisätiloihin ampiaiset tulevat enimmäkseen kesän lopulla toukkien kasvettua, suunnistaessaan makeiden tuoksujen avulla.

Tarha- eli kesymehiläinen ja kimalainen ovat ampiaista rauhallisempia eivätkä myöskään yleensä tee pesää taloyhtiön nurkkiin.

Muurahaiset

Muurahainen on kiinteistössä mönkiessään tuholainen, mutta pihalla ja puutarhassa niistä voi olla hyötyäkin. Muurahaisten hävittäminen on taloyhtiön vastuulla.



Yleisin sisätiloissa esiintyvä laji on mauriainen eli sokerimuurahainen. Musta, noin puolen sentin mittainen muurahainen aiheuttaa tuhoa myös ulkona. Mauriaiset kaivavat laattojen ja käytävien alla sekä kukkapenkeissä.

Pesä on usein hyvin syvällä, joten hävittäminen voi olla vaikeaa. Varsinkin talon rakenteissa olevan pesän tuhoamiseen tarvitaan usein asiantuntijaa.

Faaraomuurahainen on pieni (korkeintaan 2 mm), keltainen tulokaslaji. Se viihtyy Suomessa vain sisätiloissa, joissa on tasainen, korkeahko lämpötila ja kosteus.

Faaraomuurahaiset hakeutuvat mielellään kaukolämpökanaviin ja voivat levitä taloyhtiöstä toiseen. Ne ovat hyvin kaikkiruokaisia. Sähkölaitteissa ne voivat aiheuttaa oikosulun.

Torjunta on usein vaikeaa ja vaatii ammattilaisen. Pesää voi olla vaikea löytää ja altistaa torjunta-aineille.

Hevosmuurahainen on maamme suurin muurahaislaji. Työmuurahainenkin on 7–12 mm pitkä. Hevosmuurahainen on enemmän pihatuttavuus, mutta se voi tulla myös kiinteistöjen puurakenteisiin. Se ei syö puuta, mutta tekee sinne käytäviä.

Luteet

Useammassa huoneistossa tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa esiintyvien luteiden hävittäminen kuuluu taloyhtiölle. Asunnossa havaitut luteet kuuluvat osakkaan vastuulle. Kerro ludehavainnosta kuitenkin heti isännöitsijälle tai vuokranantajalle.



Lutikka eli lude ehti jo harvinaistua, mutta kasvanut torjunta-aineiden vastustuskyky ja lisääntynyt matkustelu ovat saaneet sen taas yleistymään.

Kaikki luteen kehitysasteet kuolevat 10 tunnissa 60°C lämmössä, joten sauna on hyvä torjuntaväline. Myös talvipakkasta voi hyödyntää, jos sitä on ainakin -15 astetta, mieluummin enemmän. Vaatteet voi pestä 60°C ohjelmalla.

Luteet asustavat myös linnunpesissä, joten lintujen pesintä kiinteistössä kannattaa estää ennakolta.

Turkiskuoriaiset

Yksittäisessä huoneistossa ja osakkaan kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa sekä osakkaan irtaimistossa esiintyvien turkiskuoriaisten hävittäminen kuuluu osakkaalle.

Useammassa huoneistossa ja yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa esiintyvien turkiskuoriaisten hävittäminen kuuluu taloyhtiölle, samoin yhtiön hallinnassa olevissa irtaimistovarastoissa esiintyvien.



Aikuinen turkiskuoriainen ei syö mitään. Tuhoja tekee toukka, joka syö tekstiilejä, turkiksia, kuolleita hyönteisiä ja vaatekomeron pölyä.

Turkiskuoriainen on usein hankala hävitettävä. Pienikokoinen kuoriainen on myös vikkelä leviämään naapurustoon. Paras keino sitä vastaan on ennalta ehkäisy siisteyden avulla. Käytettynä ostettuja vaatteita voi pakastaa pari vuorokautta tai ainakin pestä vähintään 40°C ohjelmalla, mieluummin kuumemmassa, jos vaate sen kestää.

Luteiden tavoin turkiskuoriaisia voi löytyä linnunpesistä. Myös esimerkiksi rottasodassa ”kaatuneiden” jyrsijöiden raadot kannattaa hävittää.

Sokeritoukat

Tämän melko yleisen veijarin hävittäminen kuuluu osakkaalle. Sokeritoukat voivat liikkua huoneistosta toiseen viemäreiden kautta. Torjunta kannattaakin usein tehdä yhtä aikaa naapureiden kanssa.



Sokeritoukkia löytyy eniten kosteista tiloista, kuten keittiöstä ja kylpyhuoneesta. Niitä näkee parhaiten yöllä, kun sytyttää äkkiä kylpyhuoneen valot. Sokeritoukat ovat melko harmittomia ja lähinnä esteettinen haitta – joskus harvoin ne voivat levittää tauteja.

Keittiössä sokeritoukat pitävät tärkkelyksestä, kylpyhuoneessa ne syövät hiuksia ja muuta ihmisistä irronnutta.

Sokeritoukkia voi yrittää häätää kotikonstein. Ennaltaehkäisynä kannattaa pitää tilat mahdollisimman kuivina ja tuuletettuina.

Lähteet ja lisää tietoa:

- Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2019, Kiinteistöalan Kustannus Oy
- Helsingin ympäristökeskus
- Wikipedia
- Verkossa on myös muita hyödyllisiä sivustoja, joita voi hakea hakukoneilla tuholainen kerrallaan.

TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** Pekka Rousi

Putkiremontin onnistuminen edellyttää selkeää roolitusta ja vastuunjakoa alusta saakka.

VASTUUT SELVIKSI *putkiremontissa*

Vastuunjako riippuu osittain urakkatyypistä. Tässä keskitymme yleisimpään urakkamuotoon, kokonaisurakkaan. Siinä yksi pääurakoitsija vastaa hankkeen toteuttamisesta taloyhtiön teettämien suunnitelmien mukaisesti.

Pääurakoitsija voi käyttää töiden toteuttamiseen aliurakoitsijoita. Pääurakoitsija vastaa taloyhtiölle myös näiden tekemisistä ja työn laadusta.

Ensin remonttihanke on valmisteltava ja suunniteltava. Osakkaiden tahto ja toiveet selvitetään. Isännöitsijä huolehtii siitä, että yhtiössä tehdään osakas- ja asukaskyselyt.

Kaikkien projektien tavoin putkiremontilla on oltava johtaja. Useimmiten projektinjohtajaksi valitaan ulkopuolinen asiantuntija. Vain jos hallituksen jäsentä tai isännöitsijää voidaan harkita tehtävään vain, jos katsotaan hänellä olevan riittävää osaamista – ja hän itse on samaa mieltä.

Yleisimmin projektinjohtaja valitaan hankesuunnitteluvaiheen lopussa tai suunnitteluvaiheen alussa. Projektinjohtajaksi voidaan valita myös hankesuunnittelija.

Tekninen suunnittelu ja rakentamisvaihe

Projektinjohtaja kilpailuttaa suunnittelijat, valvojat ja turvallisuuskoordinaattorin. Hallitus tekee kilpailutuksen pohjalta valinnat. Erimielisyyksien ja lisäkustannusten välttämiseksi on parasta suunnitteluttaa työ mahdollisimman tarkasti ja tehdä kunnolliset taustaselvitykset.

Projektinjohtaja tai isännöitsijä tekee hankkeelle karkean kustannusarvion. Isännöitsijä selvittää rahoitusvaihtoehdot ja kilpailuttaa rahoituksen. Projektinjohtaja kilpailuttaa urakoitsijat. Hallitus asettaa kilpailutuksen ehdot. Pääsuunnittelija hakee rakennusluvan.

Rakentamisvaiheen alkaessa isännöitsijä tekee rakennusalan ilmoitusvelvollisuuden mukaiset ilmoitukset verottajalle. Tavallisesti pääurakoitsija ilmoittaa verottajalle omien ja aliurakoitsijoidensa työntekijöiden vaadittavat tiedot.

Työmaakokouksia pidetään tarvittaessa, tyypillisesti kerran tai pari kuukaudessa. Isännöitsijä ja projektinjohtaja seuraavat budjetissa pysymistä.

Vastaanotto ja takuuaika

Vastaanottotarkastuksen kutsuu koolle urakoitsija tai tilaaja. Projektinjohtaja huolehtii, että kaikki valvonta on dokumentoitu ja että osakkailla ja asukkailla on ennen tarkastusta mahdollisuus havaita puutteet. Hän huolehtii myös, että yhtiö saa virheettömät loppupiirustukset ja muun luovutettavan aineiston ennen viimeisen erän maksamista urakoitsijalle.

Isännöitsijä huolehtii, että takuuajan tarkastukset järjestetään ja niistä laaditaan pöytäkirja. Tarkastusten koollekutsuja voi olla isännöitsijä, projektinjohtaja tai valvoja.

Takuuaikana urakoitsija vastaa virheistään urakkasopimuksen perusteella. Normaali yleisten sopimusehtojen mukainen takuuaika on kaksi vuotta. Tämän jälkeenkin urakoitsija vastaa törkeästä tai tahallisesta menettelystä johtuneista virheistä. Joillakin töillä tai tuotteilla voi olla pitempi takuuaika. Suunnittelijat vastaavat virheistään enintään palkkionsa verran, ellei muuta ole sovittu.

Viestintä ja dokumentointi

Toimiva viestintä on tärkeää putkiremontissa. Viestintävastaava on hyvä nimetä jo suunnitteluvaiheessa. Hän varmistaa asukkaiden ja osakkaiden tiedonsaannin hankkeen aikana.

Isännöitsijä tai projektinjohtaja voi olla viestintävastaava, mutta tehtävään voidaan myös valita eri henkilö tai tiimi.

Viestintävastaava tekee hankkeelle viestintäsuunnitelman ja järjestää kanavat. Sähköisessä viestintäkanavassa ovat mukana suunnittelijat, urakoitsija, hallitus ja osakkaat sekä asukkaat.

Asukasinfot ja osakkaille tehtävät kyselyt järjestää kuitenkin tavallisesti isännöitsijä.

Työn tekniseen suorittamiseen liittyvästä tiedottamisesta vastaa urakoitsija, joka myös kertoo rakentamisen aikana vesi- ja sähkökatkoista, väliaikaisista kulkureiteistä ja a vastaavista käytännön asioista sekä urakan yleisestä etenemisestä.

Valvoja huolehtii työmaahallinnon riittävästä dokumentoinnista ja projektinjohtaja siitä, että työmaakokouksista ja katselmuksista tehdään kirjalliset, allekirjoitetut pöytäkirjat tai muistiot.

Viestintävastaava huolehtii, että tarvittavat dokumentit tehdään ennen remonttia ja sen jälkeen. Dokumenttien teosta ja arkistoinnista huolehtii kuitenkin yleensä projektinjohtaja, samoin siitä, että urakoitsija toimittaa taloyhtiölle käyttö- ja huolto-ohjeet sekä järjestää opastuksen.

Pelisäännöt alussa selviksi

Vastuukysymykset on käytävä urakoitsijan kanssa läpi urakkaneuvotteluvaiheessa. Rakennusurakoissa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998), joissa määrätään toimijoiden vastuista. Ehdoissa ei kuitenkaan määrätä tarkasti hankkeen etenemiselle tärkeistä käytännön vastuista.

Lisää tietoa

Putkiremontin vastuunjako taloyhtiössä (Alpo Kukko, Unni Liukkonen, Timo Nummela, Jari Syrjälä, Seppo Vihervaara, Jari Virta. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019).
Opas auttaa jakamaan tehtävät oikein ja toimii muistilistana. Kaikki käytännön tehtävät kuvataan selkeästi ja niille nimetään vastuuhenkilöt. Oppaassa on myös tietoiskuja muun muassa vakuutuksista, hankkeen rahoituksesta ja osakkaan hyvittämisestä. Opas sopii ohjeeksi kaikille putkiremonttihankeen osapuolille.



Yhteiskortteleiden ilot ja surut



KUKA?

ARI KANERVA
Asianajaja
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Kun rakennushankkeessa toteutetaan useampia kiinteistöjä tai kokonaisia kortteleita kerralla, tulee pohdittavaksi, miten piha-alueet, yhteiset tilat ja kiinteistöjen järjestelmät toteutetaan asunto-osakeyhtiöiden kesken.

Sama pohdinta tulee eteen myös, jos yhdelle kiinteistölle toteutetaan useampi uusi asunto-osakeyhtiö omille hallinnanjakoalueilleen. Myös lisä- ja täydennysrakentamisen hankkeissa nämä asiat tulevat esille vanhan ja uusien yhtiöiden välillä.

Tavallisesti kiinteistöjen tai hallinnanjakoalueiden välillä sovitaan ajo-, pelastustie- ja kulkuyhteyksistä, pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevesien järjestämisestä, viemäröinnistä, vesijohdoista sekä muista yhdyskuntateknisistä putkista, johdoista ja kaapeleista. Yhteisistä leikkipaikoista, yhteisistä monitoimitiloista tai vaikkapa yhteisistä viheralueista on myös tavallista sopia.

Jos yhdellä kiinteistöllä on usea yhtiö, alueiden hallinta ja käyttö järjestetään hallinnanjakosopimuksella. Jos yhteistä käyttöä on useamman kiinteistön kesken, tulee asioista sopia lisäksi joko rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella. Yhteisjärjestelysopimuksia suositaan, koska niissä voi sopia rasitteita laajemmin erilaisista käyttöoikeuksista. Näistä sopimuksista ei säädetä laissa kovinkaan paljoa. Siksi sopimuksissa pitää sopia verraten tarkasti siitä, miten yhteiskäyttö käytännössä järjestetään. Uudiskohteissa näistä asioista tekee sopimukset tavallisesti kohteen grynderi, sillä sopimukset laaditaan yleensä rakennusluvan valmistelun yhteydessä syntyvän suunnitteluaineiston pohjalta. Tässä piilee myös näiden sopimusten hankaluus. Kun grynderi tekee sopimukset ”itsensä kanssa” mutta usean yhtiön tulevaa käyttöä varten, on melko tavallista, että myöhemmin sopimusten kanssa joudutaan erimielisyyteen tai hankaukseen.

Gryndereiltä periytyvät sopimukset eivät tietenkään aina ole kaiken kattavia tai ristiriidattomia. Kokemukseni mukaan yleisimmät epäselvyydet liittyvät kunnossapito- ja käyttökustannusten jakamiseen. Sopimuskirjauksen puuttuessa ei läheskään aina ole selvää, mitä kustannuksia sopimuksen mukaan on ollut tarkoitus jakaa. Toinen melko yleinen asiaryhmä liittyy mittavammista hankkeista päättämiseen: esimerkiksi yhteisten rakenteiden, kuten vaikka pihakannen, peruskorjaus tai uusiminen. Sopimuksissa ei aina ole sovittu, miten eri asioista päätetään. Jos esimerkiksi uusimisesta ei päästä yhteisymmärrykseen tai neuvotteluratkaisuun, asiasta päättäminen ja itse tekeminen voi ajautua umpikujaan. Näitä tilanteita varten sopimuksin on perustettu toisinaan erityisiä ”hoitokuntia” tai vastaavia valmistelemaan, neuvottelemaan ja päättämäänkin sopimukseen kuuluvista asioista. Näissä hoitokunnissa on yleensä yksi edustaja kustakin yhtiöstä. Toinen tavallinen vaihtoehto on perustaa yhtiö, joka omistaa merkittävimmät yhteiset rakennukset ja rakennelmat, kuten autohallin ja pihakannen. Tämä yhtiö vastaa kunnossapidosta sitä omistavilta yhteiskorttelin asunto-osakeyhtiöiltä kerättävin vastikevaroin.

Jos sopimuksissa havaitaan puutteita, osapuolet voivat sopimusvapauden puitteissa muuttaa sopimuksia. Usean osapuolen sopimuksissa löytyy usein kuitenkin taho, joka ei suostu muuttamaan mitään. Joudutaan miettimään, voisiko rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksia saada muutetuksi viranomaisreittiä tai hallinnanjakosopimusta kohtuullistamiskanteella käräjäoikeudessa. Kummassakin vaihtoehdossa rima on melko korkealla. Parempaan ja kestävämpään ratkaisuun pääsee lähes aina neuvotteluteitse.

Aikaa ja elämää kestävän sopimuksen laatiminen ei ole helppoa. Liian yleispiirteinen sopimus ei aina tarjoa tarpeeksi konkretiaa käytännön soveltamiseen. Hyvin yksityiskohtaisissa sopimuksissa taas piilee helposti vaara, että jostakin detaljista on jäänyt sopimatta. Tällöin muusta sopimuksesta ei välttämättä saa tulkinta-apua, kun muistakin asioista on sovittu detaljitasolla.

Usein osapuolet pitävät tiukasti kiinni alkuperäisestä sopimuksesta ja jäävät kinastelemaan tulkinnasta ja sanamuodoista. Riitatilanteissa jää helposti sopimusten aito päivittämisen tarve huomaamatta. Kynnys sopimusten avaamiseen ja päivittämiseen ei pitäisi olla liian korkealla. Sopimuksiin voisi kirjata alun perin ehdon siitä, että osapuolet istuisivat alas keskustelemaan sopimusten toimivuudesta vaikka kahden vuoden välein ennen kuin poterot on kaivettu liian syviksi. Kirjaus voisi ohjata osapuolten mielenlaatua siihen, että sopimukset palvelisivat osapuolia eikä toisin päin.



Taloyhtiössä tuumitaan

Taloyhtiössämme ei osata lukea – ainakaan roskakatoksessa

Astun yhtiömme roskakatokseen ja näen pari ylipursuavaa astiaa sekä erilaisia tavaroita astioiden vieressä. Avaan jokaisen katoksessa olevan astian vuoron perään ja tutustun silmämääräisesti niiden sisältöön. Yhdeksästä jäteastiasta ainakin neljässä on muuhun astiaan kuuluvia jätteitä.

TEKSTI: Marika Sipilä

Erityisesti sekajäteastia kerää sisäänsä paljon varsinaiseen lajitteluun kelpaavia jätteitä. Onko tuttu tilanne teidänkin talossanne. Pitäisikö perustaa taloyhtiöön roskaekspertti - onhan joissain taloissa myös energiaeksperttejä?

Mikä avuksi oikean lajittelun helpottamiseksi. Miksi ylipäätään kukaan yhtiössä lajittelee, jos toiset vähättelevät koko asiaa. Meidän talossamme on jokaisen astian kohdalla kuva ja selostus astiaan laitettavasta jätteestä. ”Onkohan kuvissa jotain vikaa”, mietin omassa päässäni. Luulisi, että kaikki näkevät niissä samalla lailla kanamunakennot, maitopurkit, sanomalehdet jne. Mutta jokin mättää.

Taloyhtiön kokonaiskuluissa jätteenkuljetus näyttelee suhteellisen pientä osuutta. Ei se kuitenkaan oikeuta ketään vähättelemään lajittelun merkitystä. Ellei taloudella ole väliä, voisi ajatella lajittelua ympäristönsuojelun näkökulmasta. Haluatko jättää omalle jälkipolvelle ongelmalliset kaatopaikat ja pilaantuneen luonnon vai toimivan lajittelun ja jätteiden tehokkaan hyötykäytön.

Kuten lukijana huomaat, olen hieman tuohtunut taloyhtiömme tilanteeseen. Ellei muutosta tapahdu, on meidän varmaan syytä kutsua roskapoliisi kylään. Harkinnassa on jo ollut valvontakamera ja asuntokohtainen sanktio väärästä lajittelusta.

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

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



PUTKIREMONTIN VASTUUNJAKO TALOYHTIÖSSÄ

A. Kukko, U. Liukkonen, T. Nummela, J. Syrjälä, S. Vihervaara & J. Virta

Putkiremontin onnistuminen edellyttää selkeää roolitusta ja vastuunjakoa heti hankkeen alusta saakka.

Tämä opas auttaa jakamaan tehtävät oikein ja toimii muistilistana hankkeen aikana. Se on tarkoitettu ohjeeksi kaikille putkiremonttihankkeen osapuolille.

2019, tuotenro 646, 40 s.

19,50 €

TILAA:
www.kiinkust.fi
075 757 8591
asiakaspalvelu@kiinkust.fi



KUKA?

KAISU TERKKI
Vanhempi lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Sähköinen maailma myös asuntojen omistukseen

Laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan 1.1.2019. Käytännössä se tarkoittaa asunto-osakeyhtiöiden osalta sitä, että niiden osakeluetteloiden ylläpito siirtyy hiljalleen Maanmittauslaitokselle.

Osakkaille muutos näkyy selkeimmin luopumisena paperisesta osakekirjasta. Kiinteistöpuolella sähköinen maailma on jo arkipäivää, mutta asunto-osakeyhtiöpuolella muutos vaatii uuden opettelua ja myös aktiivisia toimenpiteitä sekä yhtiöiltä että osakkailta. Suomessa on arviolta puolitoista miljoonaa osakekirjaa eli puhutaan merkittävästä muutoksesta.

Maanmittauslaitos rupeaa tulevien vuosien aikana keräämään sähköiseen osakehuoneistorekisteriin mm. kaikkien asunto-osakeyhtiöiden huoneistoja koskevia omistaja- ja panttaustietoja. Tällä hetkellähän jokainen asunto-osakeyhtiö ylläpitää omaa osakeluetteloaan osakkaista, mutta tulevaisuudessa osakeluettelon ylläpito siis siirtyy muutoksen myötä Maanmittauslaitokselle. Muutos merkitsee, että jatkossa meillä on yksi yhteinen rekisteri, johon on koottu kaikkien asunto-osakeyhtiöiden omistajatiedot eli tietoja ei tarvitse enää pyytää jokaisesta yhtiöstä erikseen, vaan tiedot saadaan suoraan Maanmittauslaitoksen sähköisestä rekisteristä.

Osakkaiden kohdalla muutos merkitsee sitä, ettei osakkaan tarvitse huolehtia paperisen osakekirjan säilytyksestä, joten pelkoa sen katoamisesta ei enää ole ja mahdolliset säilyttämisestä aiheutuvat kustannukset poistuvat. Sähköinen omistajamerkintä jouduttaa mm. osakkeista tehtävää kauppaa, sillä huoneistoja koskevat omistajamerkinnät näkyvät suoraan rekisteristä. Kadonnutta osakekirjaa ei tarvitse näin ollen enää kuolettaa, kun kaikki omistajuuteen liittyvät muutokset viedään pelkästään sähköiseen rekisteriin eikä osakekirjoja enää ole.

Odotellessa siirtomahdollisuuden avautumista yhtiöiden kannattaa laittaa kaupparekisteritietonsa ajan tasalle.

Siirtyminen sähköiseen maailmaan tapahtuu vaiheittain eli mitään ei tapahdu kertarysäyksellä. Ensimmäinen vaihe jokaisen yhtiön kohdalla on se, että yhtiö siirtää oman osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Siirrosta voi päättää yhtiön hallitus, mutta siirrosta on ilmoitettava osakkaille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan eli kirjallisesti. Vasta yhtiön tekemän osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen avautuu yksittäisille osakkaille mahdollisuus hakea paperisten osakekirjojensa mitätöintiä ja sähköistä rekisterimerkintää.

Osakeluettelon ylläpidon siirtomahdollisuus aukeaa kevään 2019 aikana pienemmille yhtiöille, joiden osakeluettelot eivät ole minkään isännöintijärjestelmän piirissä. Suurempi siirtoaskel otetaan loppuvuodesta 2019, kun Maanmittauslaitoksen rajapinta isännöintijärjestelmiin on valmis eli kun osakeluettelotiedot on mahdollista välittää Maanmittauslaitokselle sähköisesti isännöintijärjestelmistä. Yhtiöitä varten on tulossa käyttöliittymä, jonka avulla yhtiö käy läpi ja tarkistaa järjestelmässä olevat esitiedot ja tekee tarvittavat korjaukset. Tarkistamisen jälkeen yhtiö voi siirtää osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Odotellessa siirtomahdollisuuden avautumista yhtiöiden kannattaa laittaa kaupparekisteritietonsa ajan tasalle, jotta tieto Maanmittauslaitokselta kulkee oikeille henkilöille. Osakkaiden puolestaan kannattaa jo tässä vaiheessa varmistaa, että osakekirja on tallessa. Mikäli osakekirja on kadonnut, on suositeltavaa käynnistää kuolettamismenettely käräjäoikeudessa, sillä prosessi on aikaa vievä. Tarkemmat käytännön ohjeet sekä osakeluettelon siirtämiseen että osakekirjasta luopumiseen tulevat myöhemmin kevään 2019 aikana.

§ Lakipähkinät

Vastuu hulevesistä aiheutuvasta haitasta

Hulevedellä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä sekä perustusten kuivatusvettä. Lain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maahan omalla tontilla. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee hulevedet johtaa vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon tai kunnan hulevesijärjestelmään. Mainitut määräykset ovat erityisen tärkeitä pihan rakennus- tai korjaustöiden suunnitteluvaiheessa, mutta kiinteistön omistajan tai haltijan vastuu hulevesistä on jatkuvaa.

Mikäli naapurin hulevesistä aiheutuu omalle tontille tai rakennukselle haittaa, voi kunta hakemuksesta antaa naapurille määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Naapurikiinteistön omistajan tai haltijan kanssa on kuitenkin viisainta ensin pyrkiä sopimaan haitan poistamisesta, ja vasta viime kädessä kääntyä viranomaisen puoleen.

Vesi on itsepäinen luonnonvoima, joka virtaa lupaa kysymättä sieltä mistä pääsee, mikä on syytä muistaa muutos- tai lisärakennustöitä suunniteltaessa. Jos tontilla tehtävät työt muuttavat luonnollista vedenjuoksua, on tontin omistajan tai haltijan lain mukaan huolehdittava, että vedenjuoksun muuttumisesta ei aiheudu naapurille kohtuutonta haittaa. Mikäli tämä laiminlyödään, voi rakennusvalvontaviranomainen hakemuksesta määrätä haitan korjaamisesta tai poistamisesta. Haitan poistamisesta kannattaa kuitenkin ensisijaisesti pyrkiä sopimaan haitasta vastuussa olevan naapurin kanssa.

Niklas Lindberg
Lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa



Koirakuri taloyhtiössä

Koirat, nuo ihmisen parhaat ystävät, aiheuttavat toisinaan myös kitkaa taloyhtiössä. Koirakuria koskevat pykälät löytyvät järjestyslaista. Taloyhtiön kiinteistöllä olennaiset säännökset ovat nämä:

Koiran omistajan tai haltijan on

1) pidettävä koira taajamassa kytkettynä, eikä esimerkiksi talutushihna saa olla niin pitkä, että koira pääsee häiritsemään muita ihmisiä;

2) huolehdittava siitä, ettei koira pääse lainkaan lasten leikkipaikaksi varatulle alueelle sekä

3) kerättävä koiransa jätökset hoidetulla alueella taajamassa.

Sen sijaan suljetulla pihalla koiraa ei tarvitse pitää kiinni. Jos taloyhtiössä on esimerkiksi erillistaloja, joilla on omat aidatut piha-alueensa, voi koira olla vapaana tällaisella omalla suljetulla pihalla. Näissäkin paikoissa koiran tulee kuitenkin olla omistajansa tai haltijansa valvonnassa.

Järjestysrikkomuksesta voi seurata rikesakkoa. Ongelmien ilmetessä taloyhtiön kannattaa puuttua rikkomuksiin ensi kädessä tiedottamalla, huomautuksin ja asianomaisten kanssa käytävin keskusteluin.

Katriina Sarekoski
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Yhtiön piha-alueiden hallinta

Etenkin rivitaloyhtiöissä herää välillä kysymyksiä piha-alueiden hallinnasta. Taloyhtiön piha-alueet voivat kuulua joko yhtiön hallintaan tai osakkaan hallintaan. Ratkaisevaa hallinnan kannalta on yhtiöjärjestyksen sisältö. Jotta piha-alue kuuluisi osakashallintaan, tulee asiasta olla erikseen maininta yhtiöjärjestyksessä. Muussa tapauksessa piha-alueet kuuluvat yhtiön välittömään hallintaan.

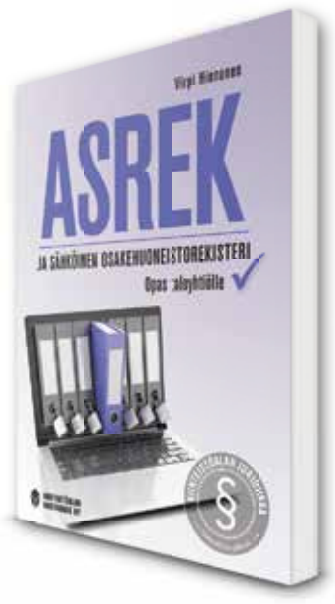
Piha-alueiden hallinnalla on vaikutusta kunnossapitovastuisiin sekä osakkaan muutostyöoikeuteen. Piha-alueiden kuuluessa yhtiön hallintaan, vastaa yhtiö lähtökohtaisesti myös pihojen kunnossapidosta. Samoin yhtiöllä on oikeus päättää, että millaisia muutostöitä osakkaat saavat tehdä piha-alueelle. Silloin kun piha-alueet ovat osakashallinnassa, jakautuu kunnossapitovastuu huoneistoja koskevien säännösten mukaisesti. Tällöin osakas vastaa sisäpuolisesta kunnossapidosta yhtiön vastatessa maapohjasta ja salaojista yms. perusjärjestelmistä. Osakashallintaisella pihalla osakkaan muutostyöoikeus vastaa huoneistoja koskevaa muutostyöoikeutta.

Jaakko Lindfors
Lakimies
Kiinteistöliitto

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



VIE TALOYHTIÖSI
SUJUVASTI LÄPI MUUTOKSEN!



ASREK JA SÄHKÖINEN OSAKEHUONEISTOREKISTERI – opas taloyhtiölle

Virpi Hienonen

Opas neuvoo käytännönläheisesti, mitä sähköinen osakehuoneisto-rekisteri (ASREK) tarkoittaa taloyhtiöiden näkökulmasta, ja antaa ohjeet muutoksen toteuttamiseen.

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

29,00 €

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS/DISPONENTINTYG

Lakimuutoksen myötä myös isännöitsijäntodistus uudistui. Uuteen painokseen on lisätty sähköistä osakehuoneistorekisteriä koskevat kohdat, jotka ovat pakollisia isännöitsijäntodistuksissa 1.1.2019 alkaen.

Painettu lomake: 2019, tuotenro 424, 7,00 €

Sähköinen lomake: www.sopimuslomake.net



TILAA: www.kiinkust.fi 075 757 8591 asiakaspalvelu@kiinkust.fi

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



53 **Isännöinti**

55 **Katot**
Korjaus ja ylläpito

55 **Lakiasiat**

55 **LVISA**
Ilmanvaihto

56 **LVISA**
Antenni ja tele

57 **Talous**
AKA-kiinteistöarvio

Isännöinti

REIM GROUP

ISA YRITYS

REIM Group Oy Ltd on valtakunnallisesti toimiva asiakaspalveluhenkinen isännöinti- ja kiinteistönvälityskonserni.

REIM Groupin ammattitaitoinen henkilökunta palvelee 12 paikkakunnalla taloyhtiöitä, rakennuttajia ja kiinteistöjen omistajia.

Huominen tänään

- **REIM Group Oy Ltd**
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 400
- **REIM Helsinki Oy**
  Raatimiehenkatu 3 A2,
  00140 Helsinki
  P. (09) 686 99 686
- **REIM Hämeenlinna Oy**
  Sibeliuksenkatu 4,
  13100 Hämeenlinna
  p. 0207 441 720
- **REIM Imatra Oy**
  Lappeentie 17,
  55100 Imatra
  p. 0207 438 630
- **REIM Joensuu Oy**
  Niskakatu 4,
  80100 Joensuu
  p. 0207 438 460
- **REIM Jyväskylä Oy**
  Ahjokatu 18,
  40320 Jyväskylä
  p. 0207 438 540
- **REIM Kymi Oy**
  Lehtomäenkatu 12,
  45160 Kouvola
  p. 0207 438 500
  Keskusaukio 1,
  45700 Kuusankoski
  p. 0207 438 500
- **REIM Lahti Oy**
  Aleksanterinkatu 7, 2.krs.,
  15110 Lahti
  p. 0207 438 570,
  0207 438 360
- **REIM Lappeenranta Oy**
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 420
- **REIM Mikkeli Oy**
  Yrjönkatu 5,
  50100 Mikkeli
  p. 0207 438 560
- **REIM Oulu Oy**
  Hallituskatu 29 A,
  90100 Oulu
  p. 0207 441 700
- **REIM Porvoo Oy**
  Mannerheiminkatu 7,
  06100 Porvoo
  p. 0207 438 381
- **REIM Tampere Oy**
  Hatanpään valtatie 24 B,
  33100 Tampere
  p. 0207 438 600
- **REIM Kiinteistövälitys Oy, LKV**
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 411
- **Tilikarelia Oy**
  auktorisoitu tilitoimisto
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 497 340

Olemme kiinnostuneita teidän taloyhtiönne tarpeista!

reim.fi
etunimi.sukunimi@reim.fi
puh. 0207 438 400

Ota yhteyttä – hoidamme mielihyvin sinunkin isännöintisi!

Isännöinti

PÄÄKAUPUNKISEUTU JA UUSIMAA

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

HELSINKI

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

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

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

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

Kantakaupungin Isännöinti Oy
Vuorikatu 5 A,
00100 Helsinki
p. 09 668 9340
juha.leppanen@kh-yhtiot.fi
www.kh-yhtiot.fi

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

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

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

JYVÄSKYLÄ

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

KOTKA

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

POHJOIS- JA ETELÄ-SAVO

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

KUOPIO

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

LAHTI

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

PORI

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

SALO

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

PIRKANMAA

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

TAMPERE

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

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

TURKU

Isännöinti-Saarto Oy
Pertti Satopää
Uudenmaankatu 6 A 1
20500 Turku, p. 02 511 8500
saartooy@isannointi-saarto.fi
www.isannointi-saarto.fi

VANTAA

Isännöintipalvelu Koivu Oy
Niinikuja 2, 01360 Vantaa
p. 09 8366 760, isa@ipkoivu.fi
www.ipkoivu.fi

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

Katot
Korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA
KATOT KUNTOON
murto-osalla katon vaihdon hinnasta

Enkopur® - Takuutiivistykset
Enke Arctic Seal - Tiivistysmassa
Enke Multi Protect - Ruostesuojamaali
Enkonol - Paksupinnoite
LUX-Top® - Putoamissuojaukset

ASENNUKSET HOITAA KOKO SUOMESSA SERTIFIOIDUT E-TEAM ASENNUSLIIKKEET
Katso tästä: www.enkopur.fi

RoofTech
Pidempi Elinkaari Katoille
Ab RoofTech Finland Oy
Kilonkallio 5, 02610 Espoo
0400 188 796 • info@rooftech.fi
www.rooftech.fi • www.e-team.fi

Lakiasiat

LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASIANTUNTIJA

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Museokatu 9 B 21, 00100 Helsinki
www.liuksiala.com

LVISA
Ilmanvaihto

ESKON
Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:
Jenni Ekkala
puh. 09 863 4161
jenni.ekkala@eskon.fi

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

SUOMEN Kiinteistölehti

Löydät meidät myös Facebookista, Twitteristä, YouTubesta ja Instagramista

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatilan myy
Myyntimestarit
puh. 0400 134 171
ilmoitukset@myyntimestarit.fi

LVISA
Antenni ja tele



MYYNTI JA ASENNUS

HELSINKI

AGIS Fire & Security Oy
Kankiraudantie 1,
00700 Helsinki
p. 09 755 2880
asiakaspalvelu@agisfs.fi
www.agisfs.fi

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

MT-Huolto Oy
Isonvillasaarentie 3
00960 Helsinki
p. 09 759 7400
info@mt-huolto.fi

JYVÄSKYLÄ

Oy Rindesso Ltd
Heikki Rouvinen
info@rindesso.fi
p. 0500 548 490

KARJAA

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

Teletaito
TJ Ilkka Jutila
Vaittintie 2 LH 2,
33960 Pirkkala
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424
teletaito@teletaito.com
www.teletaito.fi

VANTAA

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

Satelnet Oy
Harjutie 15 B,
01390 Vantaa
p. 044 341 7735, Pertti Laine
päivystys ma-su klo 8-20
info@satelnet.fi

Taloverkko Oy
Uranuksenkuja 2 A
01480 Vantaa
p. 010 5482 810
Hannu Liimatainen
päivystys 010 5482 810
taloverkko@taloverkko.fi
www.taloverkko.fi

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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

Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

Talous
AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

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

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

AKA JLL
www.jll.fi

Tirkkonen Jari, Helsinki
p. 0400 500 904
jari.tirkkonen@eu.jll.com

Siren Maria
p. 040 832 1685
maria.siren@eu.jll.com

Kuusela Mikko
p. 050 465 9494
mikko.kuusela@eu.jll.com
Lehtonen Tero, Helsinki
p. 040 565 5389
tero.lehtonen@eu.jll.com

Virtanen Henna
p. 050 495 4541
henna.virtanen@eu.jll.com

AKA KIINTEISTÖARVIOINTI-TOIMISTO R. REHNBERG OY

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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

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

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

AKA FINCAP KIINTEISTÖ-VARAINHOITO OY

Jyrki Halomo, pääanalyytikko,
TkL, AKA, KHK, MRICS
Kanavaranta 7 F,
00160 HELSINKI
jyrki.halomo@fincap.fi
p. +358 40 8373 796

AKA REETTA-MARIA TOLONEN-SALO
LKV, AKA (y), KHK, toimitusjohtaja
Kanta-Häme ja Pohjois-Uusimaa
tolonen-salo@majaniemenkiinteisto.fi
p. +358 50 430 7301
www.majaniemenkiinteisto.fi

ASUNTOAUKTORISOINTI

AKA WWW.ASUNTO-VERKKO.COM
Sarlin Jarmo, Helsinki
p. 0400 506 900
asuntoverkko / Ylinkerros Oy
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi
www.ylinkerros.fi

MAA- JA METSÄTALOUS-AUKTORISOINTI

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

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

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

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

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

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatilan myy
Myyntimestarit
puh. 0400 134 171
ilmoitukset@myyntimestarit.fi

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Missä päätetään taloyhtiöiden asioista?

Yhtiökokouksessa päätetään taloyhtiöiden asioista, mutta mikä ulkopuolinen päättäjä vaikuttaa niihin eniten? Kiinteistölehti.fi kysyy lukijalta, onko tärkein ulkopuolinen päättäjä kotikunta tai kuntaliitto, ympäristöministeriö, Suomen eduskunta vai EU?



BIGSTOCK

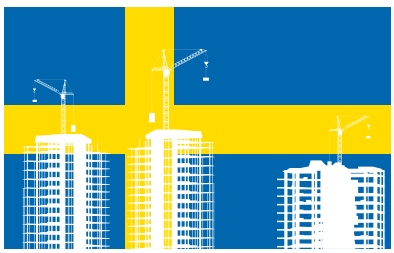


BIGSTOCK

Tavoitteena erittäin energiatehokas rakennuskanta

Ympäristöministeriö käynnistää yhdessä Motiva Oy:n, VTT:n ja Tampereen ammattikorkeakoulun kanssa uuden pitkän aikavälin peruskorjausstrategian laatimisen. Se on osa viime vuonna voimaan tullutta uudistettua EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä. Jäsenmaiden tulee laatia pitkän aikavälin peruskorjausstrategia rakennuskannan muuttamiseksi erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiiliseksi vuoteen 2050 mennessä.

Strategiatyössä kartoitetaan kustannustehokkaat korjaustoimenpiteet ja niiden rahoitus sekä pitkälle meneviä peruspparannuksia edistävät politiikat ja toimenpiteet. Arvioidaan myös energiansäästö, päästövähennykset ja muut vaikutukset.



BIGSTOCK

EU varoittaa Ruotsia

EU-komissio näkee ongelmia Ruotsin asuntomarkkinoilla. Komission mielestä Ruotsin asuntomarkkinoilla lainataan liikaa ja rakennetaan liian vähän. Lisäksi vuokrasäännöstely aiheuttaa jäykkyyttä ja asuntopulaa. Näin kertoo Fastighetstidningenin verkkolehti.

EU-komission vuosiraportissa varoitetaan Ruotsia hidastuvasta asuntorakentamisesta ja liian jäykistä asuntomarkkinoista.

”Asuntomarkkinoilla vallitsee rakenteellinen alitarjonta, huolimatta merkittävästä uudisrakentamisen kasvusta viimeisten viiden vuoden aikana”, raportissa todetaan.

Komissio ennustaa rakennusvauhdin hidastuvan Ruotsissa tänä vuonna.



BIGSTOCK

Kiinteistön teletila on tietoturvariski

Yhteisten teletilojen tekninen ja rakenteellinen suojaus jää usein huomioimatta, varoittaa Suomen Turvaurakoitsijaliitto ry. Tämä saattaa pahimmillaan johtaa vakaviin tietoturvariskeihin ja vahinkoihin.

Kiinteistöissä on syytä tarkastaa yhteisten teletilojen turvallinen lukitus ja avainhallinta sekä varmistaa kenellä on pääsyoikeus yhteiseen teletilaan. Valtakunnalliset teleoperaattorit, Yrityssuojeluyhdistys ry, Viestintävirasto, Finanssiala ry, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Suomen Turvaurakoitsijaliitto, Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry ja Abloy Oy ovat sarjasta KTL1E, jolla uudet ja saneerattavat teletilat ja reittiavainten säilöt sarjoitetaan.

SUOMEN
Kiinteistölehti

95. vuosikerta
Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.
ISSN 0355–7537

Painopaikka: punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Pekka Rousi

VASTUULLISTA JOURNALISMIA

4041-0619
Painotuote

Päätoimittaja ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi **Toimituspäällikkö** JUKKA SIREN, 075 757 8584, jukka.siren@kiinteistolehti.fi **Verkkotuottaja / toimittaja** MERVI ALA-PRINKKILÄ, 075 757 8586, mervi.ala-prinkkila@kiinteistolehti.fi **AD** Mika Petäjä, 075 757 8585, mika.petaja@kiinteistolehti.fi. **Osoitteenmuutokset ja tilaukset** Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi **Ilmoitusmyynti** HANNU PYYKKÖ / Media Bookers, 050 2250, hannu.pyykko@mediabookers.fi Suomen Kiinteistöliiton jäsenetulehti. **Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy tänä vuonna 8.4., 22.5., 19.6., 6.9., 18.10., 21.11. ja 19.12.
Huhtikuun lehdessä on muun muassa uuden hallituksen ABC asiaa eduskuntavaaleista.

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



UUDET VASTUUNJAKOTUOTTEET OVAT SAAPUNEET!



12,00 €

KODIN VASTUUNJAKOTAULUKKO 2019

Näet selkeistä kuvista, milloin korjauksen voi tehdä itse ja milloin se on parasta jättää ammatilaisille.



MYÖS VERKKO-KIRJANA!

19,50 €

TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO-TAULUKKO 2019 – Osakkaalle ja asukkaalle

Tarkka, rakenne- ja laitekohtainen kunnossapitovastuiden jako.



49,00 €

TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO-TAULUKKO PLUS 2019 – Hallitukselle ja isännöitsijälle

Kättä pidempää konfliktitilanteisiin: esimerkkitapauksia, rakennekohtaiset selitykset sekä vakuutusinfoa.



12,40 €

TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO -JULISTE

Varmista kunnossapitovastuutiedon saavutettavuus taloyhtiön yhteisiin tiloihin kiinnitettävän julisteen avulla.

TILAA: www.kiinkust.fi 075 757 8591 asiakaspalvelu@kiinkust.fi

Pyydä NYT taloyhtiön salaoja- ja sadevesi-järjestelmän kuntokartoitus

Maksuton kirjallinen kuntoraportti

Kirjallinen kuntoraportti - ainutlaatuinen apu päätöksentekoon. Kuntoraportti avaa kiinteistön nykyhetken tilannetta kivijalan, salaoja- ja sadevesijärjestelmän sekä rakennusten ympäristön osalta.



Teetä remonttisi ajoissa

Vakuutusyhtiöt eivät yleensä korvaa ulkopuolisen vesihaitan aiheuttamaa vahinkoa rakennukselle.



Referenssejämme:

As. Oy Ampiaiskuja 4, Helsinki, 045 135 6099
As. Oy Nihtisalontie 21, Espoo, 040 520 3935
As. Oy Metsänvartijantie 4, Espoo, 040 048 4604
As. Oy Pöytäalhontie 34, Järvenpää, 041 543 5969
As. Oy Sisälmysranta, Jyväskylä, 040 839 3132
As. Oy Riviviisikko, Jyväskylä, 040 530 9961
As. Oy Jyväskylän Topiaksentie 6, 040 530 1200
As. Oy Jyväskylän Topiaksentie 8, 040 537 7231
As. Oy Jaakonpelto, Ylivieska, 040 090 1486
As. Oy Nivalan Kalliokumpu, 010 257 1732
Sorvarinkatu 8, Kokkola, 045 123 3441
Karhuntaival 1, Kokkola, 045 123 3441
Valtarin Koulu, Ii, 044 975 2032



"Kaikki onnistui, tämä oli kyllä ihan täyden kympin suoritus Salaojakympeiltä!"
- Rauno Lipponen, taloyhtiön puheenjohtaja, As. Oy Nihtisalontie 21, Espoo.

"Työ tehtiin todella ammattitaidolla ja loppusiivous hoidettiin extra hyvin!"
- Hannu Kivismäki, taloyhtiön puheenjohtaja, As. Oy Ampiaiskuja 4, Helsinki

PYYDÄ TARJOUS TAI SOVI AIKA MAKSUTTOMALLE KUNTOKARTOITUKSELLE

Ville Hakala
050 570 9666
ville.hakala@salaojakympit.fi
(Uusimaa, Varsinais-Suomi, Kanta-Häme, Pirkanmaa, Satakunta, Etelä-Pohjanmaa, Pohjanmaa, Keski-Pohjanmaa)

SalaojaKympit

Hannu Heinonen
050 472 0171
hannu.heinonen@salaojakympit.fi
(Pohjois-Pohjanmaa, Lappi (eteläinen), Keski-Suomi, Kainuu, Pohjois-Savo, Etelä-Savo, Pohjois-Karjala, Etelä-Karjala, Päijät-Häme, Kymenlaakso)

Olemme vastuullinen toimija:

Luotettava Kumppani | Tilaajavastuu | Suomen Vahvimmat | RALA Pätevyys

010 205 9000
asiakaspalvelu@salaojakympit.fi | www.salaojakympit.fi