

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 4/2021 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.53

Saat lehden,
koska
taloyhtiösi kuuluu
**KIINTEISTÖ-
LIITTOON**
ja sen jäsen-
yhdistykseen.

HANNU VAHTER

Säännöllisellä huollolla saadaan

TURVALLINEN HISSI

Oikeaoppisesti
eroon romuista
pyörävarastossa

Valesokkelin kengitys
pidentää talon ikää
ja parantaa sisäilmaa

Vastuut ja riskit
osakkaan omassa
lattiaremontissa

HEDSAM X -kulunhallintajärjestelmän HID Signo -lukijat lisäävät kiinteistön turvallisuutta ja käyttäjämukavuutta



Helppo ja turvallinen asennus.



Soveltuu niin pienten kuin suurten
kohteiden kulunhallintaan.



Saumaton siirtyminen vanhoista
tunnisteista uusiin turvallisimpiin
tunnisteisiin.



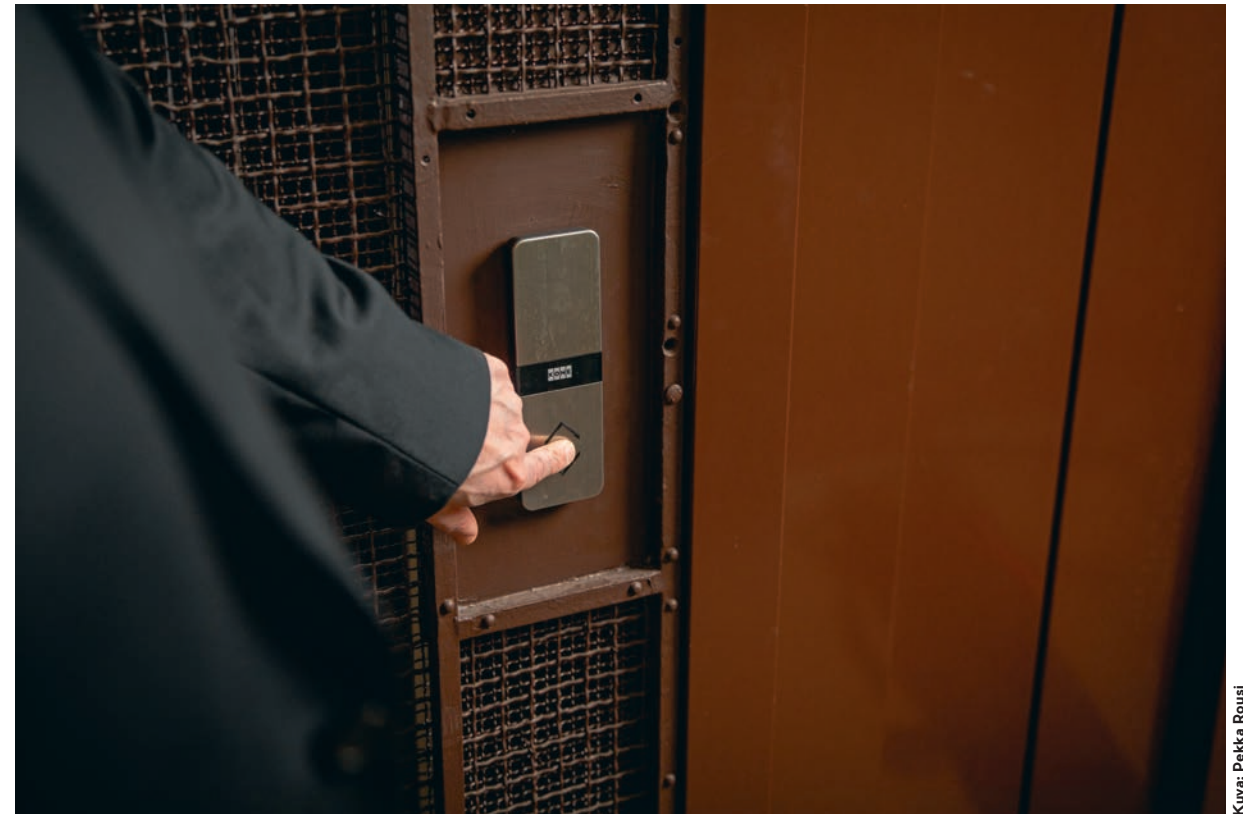
Korkean turvallisuuden SEOS
tunnisteteknologia, Bluetooth,
NFC, Apple ja Android.



Lukija havaitsee erilaiset asennus-
pinnat ja kalibroitu automaattisesti.



Hedsam X -kulunhallintajärjestelmä
on kotimainen innovaatio.



Kuva: Pekka Rousi



Hissillä turvallisesti

Porraskäytävästä on usein käytetty nimitystä ”kerrostalon käyntikortti”. Ja tottahan se onkin, että porraskäytävän perusteella pystyy osaltaan päättelemään, kuinka hyvin hoidetusta taloyhtiöstä on kyse. Myönteinen vaikutelma vain vahvistuu, jos myös useimmissa porraskäytävissä kokonaisuuden kruunaava hissi on hyväkuntoinen, siisti ja kuljettaa vieraan sujuvasti ylempiin kerroksiin.

Kerrostalon ja hissien ei aina tarvitse edes olla iällä pilattu, kun hissimatka saattaa saada aikaan monenlaista kolinaa ja huojuntaa. Kun hissien ovi vielä matkajan perässä liukuu kiinni rämähtäen, on tuntuma kaikkea muuta kuin luottamusta herättävä. Silti hissi voi täyttää tiukimmatkin turvallisuusvaatimukset.

Hissin ylimääräiset ja maallikonkin mielestä asiaan kuulumattomat äänet saatavat kuitenkin kieliä tarpeesta tehdä sellaisia korjauksia, joiden tarpeen vain asiantuntija voi selvittää. Tähän aihepiiriin pureutuu artikkelimme *Peruskorjaus ja huolto varmistavat turvallisen hissien*.

Esimerkkinä oleva kohde tosin on vanha, vuonna 2009 peruskorjattu hissi vanhassa kiinteistössä Helsingin keskustassa. Ei siis mikään aivan keskiver-to kohde maassamme. Noudatettavat perusperiaatteet kuitenkin ovat samat, oli huolenpitoa vaativa hissi sitten minkä ikäinen tahansa. Sama on aina myös tavoite: hissimatkan turvallisuus.

Asko Sirkiä



Isännöintiä hallittavalla hinnoittelulla

Hyvä isännöinti tuo taloyhtiösi arkeen helppoutta, turvallisuutta ja suunnitelmallisuutta. Maksaessasi isännöinnistä ostat taloyhtiöllesi parempaa hallintaa. Myös tarpeisiinne oikeat palvelut ja hyvä hinta-laatusuhde ovat osa hallintaa.

Tutustu HL-hallintamalliin ja löydä oikea isännöitsijä juuri sinun tarpeisiisi: taloasema.fi/HL

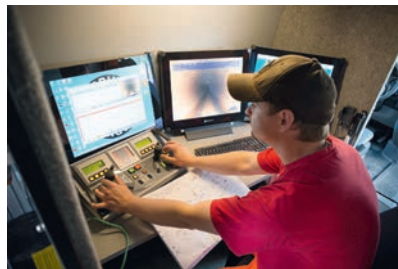


Uudistimme kotisivut. Käy katsomassa www.eerolayhtiöt.fi

Kiinteistöjen ylläpidon asiantuntija

Palvemme kaikissa vesi- ja viemärihuoltoasioissa 24/7 - ympäri vuoden. Soita oman alueesi asiantuntijalle.

Uudellamaalla - vaihtolava-auto nosturilla, kuljetuspalvelut sekä Norsu-wc:t yhden tilauksen takana kiinteistön remontti- ja huoltotöiden ajaksi puh. 09 8553 0460



Pienennämme hiilijalanjälkeä kilometri kerrallaan - käytämme autoissamme biokaasua.



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

- Viemäri- ja erotinhuolto
- Suurtehoimurointi ja -puhallus
- Puhdasvesipalvelut
- Putkistojen pesu ja kuvaus
- Vaihtolavat ja kuljetuspalvelut
- Jätevesipalvelut
- Puhdistamohuollot
- Norsu-Wc-tilapäiskäymälät
- Kuivanapito

• **PALVELUNUMEROMME** Keskus 09 855 3040 • **Alueelliset yhteistyökumppanit - viemäri- ja erotinhuoltopalvelut**

Pääkaupunkiseutu	E-Ympäristöpalvelut	E-Ympäristöpalvelut	E-Ympäristöpalvelut	E-Ympäristöpalvelut	E-Ympäristöpalvelut	Lokapalvelu Siili Oy
Kiinteistöt	Länsi Oy	Itä Oy	HämePirkanmaa Oy	Pohjanmaa Oy	Lappi Oy	Leppävirta, Kuopio ja Varkaus
Infra	Lohja	Loviisa	Lisäksi teollisuuspesut	Seinäjoki	Rovaniemi	040 123 9944
Imurointi / puhallus	019 331 002	040 912 8117	Tervakoski	06 414 4088	016 251 211	Siilinjärvi
Lokapalvelut		Mäntsälä	019 766 622	Vaasa	050 343 0230	0400 271 643
Puhdasvesipalvelut		019 643 408	Ylöjärvi	06 317 8090	Tornio	Jyväskylä
Vaihtolavat / Kuljetukset		Lappeenranta	03 3142 5900		050 472 3925	014 675 888
/ Norsu-WC:t		050 400 7531			Kittilä	
Varsinais-Suomi					050 570 4007	
Kaarina					Oulu	
					050 357 4632	

Huhtikuu

Sisältö

4/2021

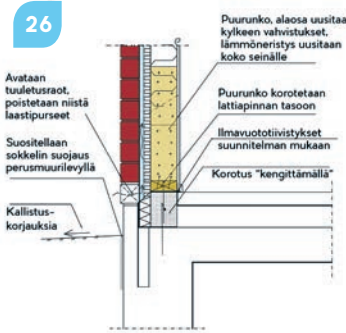
Lue lisää: kiinteistolehti.fi



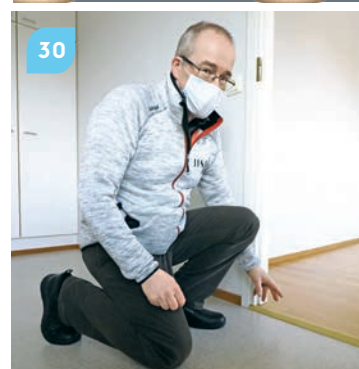
13



20



26



30



36



38



47

PÄÄKIRJOITUS

3 Hissillä turvallisesti

AJANKOHTA

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

HISSI

14 Peruskorjaus ja huolto
varmistavat turvallisen hissin.

INFOGRAFIKKA

20 Pyörävaraston siivous

ASiantuntijan kynästä

23 Hissin korjaaminen, muuttaminen
ja uusiminen

LATTIAT, VÄLIPOHJAT JA SOKKELIT

26 Valesokkelirakenteet korjataan
kengittämällä

30 Lattiaremontti ei ole pelkkää pintaa

ASUMINEN JA HALLINTO

36 Miten isännöinnistä tulisi sopia?

KASVO

38 Näkövamma haastaa tiedonkulun

KUNTA JA TALOYHTIÖ

41 Taloyhtiöiden omavaraisuus
haastaa energiayhtiöt

46 Kuntavaalit 2021: uusi aikataulu
ja SDP:n vastaukset

YMPÄRISTÖ

47 Meluun kannattaa puuttua

KOLUMNII

50 Purkavan uudisrakentamisen
toteutustavoista

PYKÄLÄVIISAUTTA

51 Kunnossapitovastuu vai
vahingonkorvausvastuu

52 Lakipätkinät

53 PALVELUHAKEMISTO

34 Nimitysuutiset 35 Taloyhtiössä tuumitaan
58 Kiinteistolehti.fi

Kokoontumisrajoitukset eivät koske yhtiökokouksia

Aluehallintovirasto on muuttanut tulkintaansa eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisun seurauksena. Yleisötilaisuuksien kokoontumisrajoitukset eivät enää koske yhtiökokouksia ja muita vastaavia kokouksia. Tämä koskee esimerkiksi asunto-osakeyhtiöitä, osakeyhtiöitä ja osuuskuntia sekä rekisteröityjä yhdistyksiä. Pääsääntöisesti näitä kokouksia ei enää tulkita yleisötilaisuuksiksi tai yleisölle avoimiksi kokoontumisiksi kokoontumislaissa tarkoitetussa mielessä.

Kokouksissa pitää kuitenkin huomioida terveysturvallisuus. Vaikka kokoontumisrajoitukset eivät enää koske yhtiökokouksia ja muita vastaavia, tartuntatautilain pykälän 58 c määräykset terveysturvallisuudesta koskevat myös yhtiökokouksen järjestäjää. Suositeltavaa on, että yhtiökokoukset järjestetään etäyhteydellä.

Tulkintamuutoksen taustalla on eduskunnan oikeusasiamiehen antama ratkaisu, jossa käsitellään kokoontumislain ja tartuntatautilain käsitteitä 'yleinen kokous' ja 'yleisötilaisuus'. Oikeusasiamies on todennut, että tartuntatautilain pohjalta tehdyt rajoitukset kokoontumisvapautteen rajoittavat perusoikeuksia. Perusoikeuksien rajoituksesta ei voi poiketa muuten kuin lailla.

Suosittelavaa on järjestää vain ne kokoukset, jotka ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Tällöin kokoukset on mahdollisuuksien mukaan hyvä järjestää etäyhteydellä tartuntatautilanne huomioon.

Julkisivuremontti 2021 –kilpailu käynnistyi

Julkisivuyhdistyksen ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry:n perinteinen Julkisivuremonttikilpailu käynnistyi. Siihen voivat osallistua asunto-osakeyhtiöt ja pääosin asuinkäytössä olevat kiinteistöosakeyhtiöt, joissa on toteutettu onnistunut julkisivuremontti.

Kilpailu toteutetaan yhteistyössä Suomen Messusäätiön kanssa, joka rahoittaa kilpailun palkinnot. Palkittavat julkistetaan Kiinteistö 2021 –messutapahtuman 6.–7.10.2021 yhteydessä Helsingin Messukeskuksessa.

Ehdotuksia palkitsemisen arvoisista julkisivuremonteista voivat tehdä hallituksen puheenjohtajat, kiinteistönomistajat ja heidän edustajansa. Julkisivuremontin täytyy olla valmis ja vastaanotettu elokuuhun 2021 mennessä tai toteutettu 2020 ja 2019. Aikaisemmin kilpailuun osallistuneita kohteita ei hyväksytä ehdokkaiksi.



Kilpailuun osallistutaan täyttämällä lomakkeet, jotka löytyvät Julkisivuyhdistyksen sivuilta www.julkisivuyhdistys.fi ja toimittamalla kuvamateriaalia.

Ehdotukset on toimitettava 27.8.2021 mennessä info@julkisivuyhdistys.fi

Päivitetty ohje korjaamisesta korona-aikana

Sosiaali- ja terveysministeriö ja ympäristöministeriö päivittivät ohjettaan asuinrakennusten korjaamisesta koronavirusepidemian aikana. Korjaushankkeen osapuolten on seurattava epidemiatilannetta ja viranomaisten ja asiantuntijalaitosten suosituksia, ohjeita sekä määräyksiä ja niiden perusteella muuttaa toimintaansa tarvittaessa. Osapuolten on arvioitava, millaisia vaikutuksia voimassa olevilla rajoituksilla on keskeneräisiin hankkeisiin ja voidaanko ei-välttämättömiä korjauksia lykätä.

Korjaushankkeet on toteutettava siten, ettei tartuntoja tapahdu. Töitä ei saa tehdä oireisena. Asukkaat ja korjaustöitä tekevät eivät saisi olla samoissa tiloissa. Turvaväleistä, maskien käytöstä ja hyvästä käsihygieniasta on huolehdittava.

Sairastuneiden ja karanteenissa olevien asuntoihin saa tehdä vain välttämättömimmät korjaukset. Myös näissä tilanteissa työntekijöiden terveys on turvattava.

Ohje perustuu 17.3.2021 tilanteeseen. Sitä päivitetään edelleen tarpeen mukaan.

Ohjeen valmisteluun ovat sosiaali- ja terveysministeriön ja ympäristöministeriön lisäksi osallistuneet Valvira, aluehallintovirasto, Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Kiinteistöliitto, Isännöintiiliitto, Omakotiliitto, Rakli ja Rakennusteollisuus.

”Siinä sitten kiinnitettiin kermejä...märkään laudoitukseen kiinteistössä, jonka ylimmän kerroksen asuntoja kaupattiin noin puolella miljoonalla eurolla.”

Rakennusammattilainen
Helsingin Sanomissa 29.3.2021

KIRJAT



VIHREÄ MÖKKI - KESTÄVÄÄ LOMA-ASUMISTA

Kirja kertoo, kuinka voimme mökkeillä ympäristöä säästäten.

Kirja opastaa niin vanhan mökin remontoimisessa kuin uuden mökin materiaalien ja talotekniikan valinnassa. Se myös kertoo, miten jokainen mökkiläinen voi omilla teoillaan suojella ympäristöä ja vesistöä.

Kirjan on kirjoittanut **Jarmo Han-kivaara**.

Rakennustieto Oy



RAKENNUSOSIEN KUSTANNUKSIA 2021

Kirjasta voi kätevästi tarkistaa pien-, rivi- ja kerrostalojen rakenteiden kustannustason tällä hetkellä. Kirja erittelee rakennusosien osalta niin työn ja materiaalien menekit kuin kustannuksetkin.

Työ- ja materiaalien menekit on koottu Ratu-kortistosta. Materiaalihinnat perustuvat valmistajien, maahan-tuojien sekä rauta- ja puutavara-kauppojen ohjehinnastoihin, ja työn kustannukset on arvioitu Rakennusteollisuus RT ry:n palkkatilastojen perusteella.

Kirjan ovat kirjoittaneet **Rita Lindberg, Christian Kivimäki ja Hetti Hotinen**.

Rakennustieto Oy



KORJAUSRAKENTAMISEN KUSTANNUKSIA 2021

Kirja täydentää Rakennusosien kustannuksia 2021 -kirjaa ja toimii apuna korjausrakentamiskohteen kustannusten suunnittelussa ja arvioinnissa.

Kirjasta löytyvät rakennusosittain tiedot korjaamisen, uusimisen tai purkamisen ja alustan valmistelun kustannuksista. Kirja selvittää myös energiatehokkuuden parantamisen kustannukset.

Kirjan ovat kirjoittaneet **Rita Lindberg, Christian Kivimäki ja Hetti Hotinen**.

Rakennustieto Oy

Timo Nieminen jatkaa Kiinteistöliiton puheenjohtajana.



Kuva: Pekka Rousi

Kiinteistöliiton liittokokouksen hallitusvalinnat

DI **Timo Nieminen** valittiin jatkamaan Kiinteistöliiton puheenjohtajana. Varapuheenjohtajina jatkavat ekonomi **Olavi Merikanto**, toimitusjohtaja **Pertti Satopää** ja toimitusjohtaja **Harri Järvenpää**.

Kiinteistöliiton liittokokous valitsi liiton hallituksen jäseniksi kaudelle 2021-2023 riskienhallintapäällikkö **Janne Heiliön** Kotkasta, kiinteistöjohtaja **Seppo Kosolan** Turusta, TkT **Juhana Heikosen** Helsingistä, asuntosijoittaja **Jouni Lehtisen** Helsingistä, KTM **Ulla Maija Lehtosen** Helsingistä, varatuomari **Vesa Lensun** Jyväskylästä, maa- ja metsätieteen kandidaatti **Paul Nouron** Helsingistä, projektipäällikkö **Anja Pujolan** Tampereelta sekä talouspäällikkö **Hannu Sjöblomin** Espoosta ja johtaja **Mika Vesterisen** Helsingistä. Liittokokous järjestettiin 27.3.2021 pääosin etäyhteyksin.

Hallituksessa jatkavat kaudella 2020-2022 toiminnanjohtaja **Joonas Grönlund** Lappeenrannasta, yrittäjä **Pertti Jussila** Raahesta, asianajaja **Olavi Kailari** Porvoosta, yrittäjä **Jukka Kalliola** Vaasasta, isännöitsijä **Timo Lappalainen** Pieksämäeltä, toimitusjohtaja **Tapio Ojala** Lahdesta, toimitusjohtaja **Juhani Simpanen** Kuopiosta, toimitusjohtaja **Tuukka Tuomala** Hämeenlinnasta, toimitusjohtaja **Janne Tuominen** Pirkkalasta ja toimitusjohtaja **Mikko Vapanen** Raumalta.

ISA ry sai asiamiehen

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry valvoo isännöinnin laatua. Vasta aloittanut asiamies **Antti Kumpulainen** haluaa painottaa etenkin osaamista sekä laajaa läpinäkyvyyttä, avoimuutta ja eettistä toimintaa koko isännöintitoimialalla. Kumpulaisella on usean vuoden tausta isännöintialan tehtävistä. ISA:n asiamiehenä hän haluaa painottaa

Vuonna 1987 perustettu Isännöinnin Auktorisointi ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää. Yhdistys auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. ISA:n perustajajärjestöjä ovat Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Isännöintiiliitto ry.

Tutkimustulokset

35
miljoonaa euroa on
myönnetty asuin-
rakennusten energia-
avustusta runsaan vuoden
aikana ARAn mukaan.

Lue lisää
verkosta!

www.ara.fi

103 029
miljoonaa euroa olivat
Suomen kotitalouksien
asuntolainat yhteensä
tammikuussa 2021 Suomen
Pankin mukaan.

Lue lisää
verkosta!

www.suomenpankki.fi

Hypo-luokitus tuo tietoa asuntomarkkinoista

Hypon Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus tarkastelee ensimmäistä kertaa kaikkia manner-Suomen asuntomarkkina-alueita riskitasojen kautta, asuntorahoituksen yleisillä mittareilla. Käytössä on luottoluokitusmaailmasta tuttu kymmenportainen asteikko parhaasta AAA-luokasta heikoimpaan D-luokkaan. Maantieteellinen raja on kunta.

Yksikään Suomen kunnista ei yllä ylimpään AAA-luokkaan, mutta ei jää myöskään kahteen alimpaan mahdolliseen C- tai D-luokkaan. Noin puolet kunnista sijoittuu kuitenkin C-sarjaan, vakuudellisten asuntomarkkinoiden riskiryhmään.

Tällä kertaa Hypon Asuntoluottoluokitus nostaa asuntomarkkinoiden A-tasolle yhteensä 12 kuntaa Manner-Suomesta. AA-luokan Helsingin lisäksi A-luokitukseen yltävät Espoo, Kaarina, Lempäälä, Liminka, Naantali, Oulu, Pirkkala, Sipoo, Tampere, Turku ja Vantaa.

Hyvän luottoluokituksen kuntia (BBB tai parempi) on vain 32. Näissä tosin asuu noin puolet Suomen väestöstä. Noin 100 kuntaa on hyvän ja riskisen rajamailla, mukaan lukien kasvukeskuksina tunnetut Kuopio, Lahti ja Lappeenranta.

Uuden Hypo-luokituksen teemat ovat maksukyky, likviditeetti, vakuusarvot, kuntatalous, turvallisuus, terveys, muuttoliike ja tulevaisuus. Tilastotietojen valossa arvioidaan asuntovakuudellisen rahoituksen riskejä, joita ovat mm. velallisen maksukykyyn, asuntovakuuden likviditeettiin ja asunnon arvonkehitykseen liittyvät riskit.

- Koko tuo turvaa eli kasvukolmion kärkikaupunkien nousu eturiviin ei ole mikään yllätys, mutta myös pienet voivat pärjätä: esimerkiksi Pirkkala Tampereen kupeessa ja Kaarina Turun vieressä nousevat Hypo-luokituksen yllättäviksi helmiksi, Hypon nuorempi ekonomisti **Juho Keskinen** sanoo.

Suuret kilpailevat asuntotuotannolla ja koettavat löytää tilaa uusille tulokkaille. Pienten on keksittävä omat vetovoimatekijänsä. Ne voivat olla laadullisempia tai tiettyyn toimialaan keskittyneempiä. Maaseudun pikkukunta ei voi voittaa A-luokan suurta kaupunkia, mutta voi erottua muista kaltaisistaan positiivisesti.

Lähde: Hypon Asuntomarkkinakatsaus helmikuu 2021



Anna palautetta

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

POSTITSE:

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

Kaikkien 7.5.2021 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Huhtikuun arvonnassa voittokirja *Hallituksen tehtävät ja vastuut* meni Helsinkiin.



Yhdellä

prosentilla nousivat Tilastokeskuksen vuokratilastojen perusteella vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat koko maassa vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2020 viimeiselle neljännekselle.

www.stat.fi



Sähköautojen latauspistepakosta vaikeuksia pienille taloyhtiöille

Kiinteistöliitto kantaa huolta hallituksen esityksestä sähköautojen latauspistepakon ulottamisesta koskemaan kaikkia yli neljän autopaikan taloyhtiöitä. Hallitus eduskunnalle antama lakiesitys sähköautojen latauspisteistä sisältää alkuperäiseen EU-direktiiviin verrattuna huomattavia lisäkirstyksiä taloyhtiöiden velvoitteisiin.

Suomenkin EU:ssa hyväksymän rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan velvollisuus latauspistevalmiuden rakentamiseen merkittävien korjaushankkeiden yhteydessä koskee kaikkia yli kymmenen autopaikkaa käsittäviä taloyhtiöitä. Tämänkokoisia ja suurempia taloyhtiöitä on Suomessa noin 39 000, ja niissä yhteensä noin 1,4 miljoonaa autopaikkaa. Hallituksen esitys tuo sääntelyn piiriin noin 30 000 taloyhtiötä lisää, mutta yhtiöiden pienen koon vuoksi vain 20 prosenttia autopaikkoja lisää.

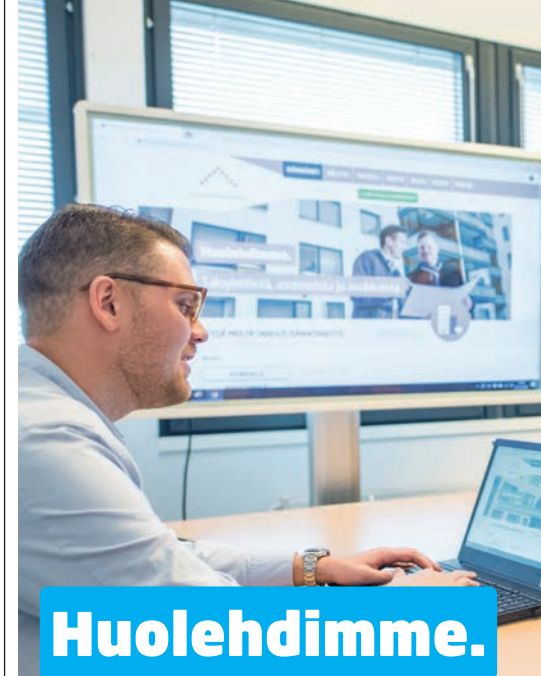
Kiinteistöliitto pyytää vakavasti huomioimaan erityisesti pienten taloyhtiöiden edellytykset vastata kiristyneisiin velvoitteisiin aikana, jolloin osalla taloyhtiöistä on muutoinkin vaikeuksia saada rahoitusta välttämättömiin korjaushankkeisiinsa. Pieniä taloyhtiöitä on myös kasvukeskusten ulkopuolella, missä latauspisteille ei ole vielä erityisen suurta tarvetta.

Kiinteistöliitto kantaa huolta latauspistepakon vaikutuksista myös vuokra-asumiseen esimerkiksi kuntien omistamissa vuokratilayhtiöissä. Valmiuden toteuttaminen lisää vuokranantajan kustannuksia, jotka väistämättä päätyvät myös vuokralaisen maksettaviksi.

Hallitus karsi lausuntokierroksella saamansa palautteen myötä lakiesityksestään asukkaalle kaavaillun mahdollisuuden vaatia latauspisteen rakentamista sen jälkeen, kun taloyhtiö on toteuttanut pysäköintipaikkojen latauspistevalmiuden. Kiinteistöliitto piti alkuperäistä kirjausta erittäin ongelmallisena esimerkiksi osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta, ja on siksi tyytyväinen hallituksen päätökseen luopua tällaisesta esityksestä.

Energia-avustus vauhditti energiatohokkaaksi korjaamista

ARAn myöntämää energia-avustusta on ollut tarjolla reilun vuoden, ja tuona aikana on myönnetty avustuksia 35 miljoonan euron edestä. Hakemuksia on tullut yhteensä noin 2 100 kappaletta. Valtaosa avustuksista on myönnetty asunto-osakeyhtiöille ja ARA-yhteisöille. Vuodelle 2021 on määrärahaa jäljellä 31 miljoonaa ja vuodelle 2022 noin 40 miljoonaa.



Huolehdimme.

Taloyhtiönne

arjesta.



Isännöinti, tekninen isännöinti, manageeraus, kiinteistökirjanpito ja vuokravälityspalvelut



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



Yli 300 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

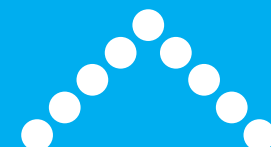


Jo 44 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen



Talotili-palvelu: Pienten taloyhtiöiden isännöintipalvelut

Tilaa etäyhtiökokous-opas: kiinteistotahkola.fi/opas



KIINTEISTÖTAHKOLA

Toukokuu

Toukokuussa taloyhtiön hallituksen kannattaa käydä läpi taloyhtiön merkittävimmät sopimukset. Kiinteistönhoidossa tehdään ulkona kevättöitä ja sisällä tarkistuksia.

Hallinto

Uusien hallituksen jäsenten perehdytystä jatketaan tarvittaessa.

Hallituksen on hyvä lukea taloyhtiön sopimukset läpi ja tarkistaa, ovatko ne ajan tasalla, ollaanko palveluihin tyytyväisiä ja onko sopimuksia tarpeen kilpailuttaa.

Tarkastetaan ainakin:

- isännöintisopimus
- huoltosopimus
- vakuutukset ja riskienhallinta; varmistetaan mm., että taloyhtiön tiedot ovat ajan tasalla ja oikein vakuutuskirjassa ja että hallituksen vastuuvakuutus on riittävä.

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

- Hoidetaan pihan kevätunnostustyöt, kuten haravointi, kukkien istutus ja kuorikkeen lisäys.
- Leikataan tarvittaessa pihan puita ja pensaita.
- Tarkistetaan talon rakennusosat, kuten ulko-ovet, lukitusjärjestelmä ja ikkunat, sekä pihan kallistukset silmäämääräisesti.

Sisätyöt

Tarkistetaan

- paisuntajärjestelmän, patteriverkoston sekä käyttöveden säätölaitteiden ja putkiston vedenpaine lämmityskauden päättyessä
- käyttöveden lämpötila; menoveden hyvä lämpötila on n. +57 °C, paluuv veden vähintään +50 °C.



Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille asukastiedote, jossa muistutetaan

- grillauksessa noudatettavista säännöistä; esim. parvekegrillaus
- pihan pelisäännöistä
- kevättalkoista.

Muuta ajankohtaista

Järjestetään kevättalkoot tai jaetaan vapaaehtoisille tehtäviä, koronatilanteen mukaa.

Otetaan talkoita varten tarvittaessa ryhmätapaturma- tai talkoovakuutus.

Liputuspäivät

- 1.5.** Vappu, suomalaisen työn päivä
- 9.5.** Äitienpäivä, Eurooppa-päivä
- 12.5.** J. V. Snellmanin päivä, suomalaisuuden päivä
- 16.5.** Kaatuneitten muistopäivä

tuoteuutuuksia

Imurointia myös märältä

STIHLin kuluttajille suunnattu uusi märkä-/kuivaimuri on kompakti ja tehokas, ja sitä voidaan käyttää sekä kuivilla että märillä pinnoilla säädettävän suuttimen ja PET-suodattimen ansiosta. Imuletkun paikkaa vaihtamalla sitä voidaan käyttää myös puhallustoiminnon kanssa, jolloin lika saadaan pois myös vaikeapääsyisistä tiloista. Imurilla on monia käyttöalueita, kuten autotallit, varastot ja muut likaiset pinnat, joita tavallinen pölynimuri ei pysty käsittelemään.

Laite on helppokäyttöinen ja kätevä, ja siinä on yksinkertainen käynnistys, pyörivät etupyörät sekä pitkä imuletku ja virtajohto. Imurin mukana toimitetaan erilaisia suuttimia ja lisävarusteita, joilla on kaikilla oma paikkansa laitteessa.

stihl.fi



Oven avaus automaattisesti

Kotimainen Rollock Oy on kehittänyt kokonaan uudenlaisen, uutta patentoitua teknologiaa sisältävän kerrostalon alaoven avauksen ominaisuuden. Rollock Handsfree -automaattiaavaus tunnistaa lähestyvän käyttäjän puhelimen muutaman metrin päästä ja avaa oven automaattisesti.

Avaamiseen käy kulutunniste eli tagi tai matkapuhelimen Rollock Mobile Access -mobiilisovellus. Ratkaisu vastaa myös hygieniavaatimuksiin, kun lukkoihin ei tarvitse koskea.

Ominaisuus lanseerataan tässä vaiheessa kerrostalojen ja toimitilojen alaovien WR201 -älyohjaimiin kesästä 2021 alkaen.

rollock.fi



Ajaton ja kestävä mallisto

Kotimainen Westanqvarn lanseeraa Veranda-ulkokaluste-malliston, jossa on puutarhatuoli ja -sohva sekä karmituoli ja -sohva. Mallistoon kuuluu myös puutarhapöytä, jota on saatavilla neljässä eri koossa. Sarjaa voi tilata seitsemässä vakiovärissä: lämmin valkoinen, hopeanharmaa, lehmus, uusi luonnonvihreä, kromioksidivihreä, punamulta ja lehtikuusi. Kalusteet voidaan toimittaa myös puuvalmiina.

Kalusteet kestävät kovaa kulutusta ja pitkäaikaista käyttöä. Ne valmistetaan tarkkaan valikoidusta lähipuuaineksesta ja käsitellään luonnonmaalilla maalaamalla ohuelti usea kerros, jolloin pinnasta tulee kestävä ja joustava. Pultit ja ruuvit on valmistettu ruostumattomasta teräksestä. Kalusteet taittuvat säilytykseen ja ne on helppo siirtää paikasta toiseen.

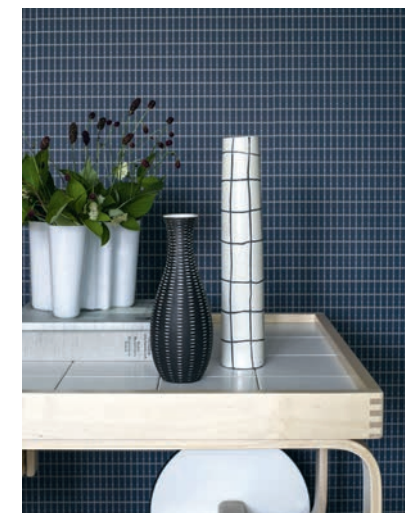
westanqvarn.fi

Aaltomaista tyyliä

Borästupeter tuo Scandinavian Designers III -mallistossa tunnettujen skandinaavisten suunnittelijoiden töitä esiin uusissa väreissä ja ennennäkemättömissä kuoseissa. Tapetit puhuvat aikansa muotokieltä, mutta ovat silti skandinaaviseen tyyliin ajattoman kauniita.

Kokoelma on nyt runsaampi kuin koskaan. Mukana on myös Alvar Aallon M.I.T.-tapettikuosi, joka on samaan aikaan eläväpintainen ja rauhallinen. Se vetoaa pohjoismaiseen mielenmaisemaan ja saa rauhalliseen sisustukseen uutta ryhtiä.

varisilma.fi



Isäntänä toimii:
KIINTEISTÖ-
MEDIA



ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA





Kierrätä
kaikkia
7 jätelajia

Jätelaki
koskee myös
pieniä*
taloyhtiöitä

* alkaen 5 huoneiston asuinkiinteistöistä

Molok® mukautuu uudistuvaan jätelakiin

Meiltä saat kätevät ratkaisut

- olemassa oleviin Molok-jätepisteisiin
- uudistettaviin / uusiin kohteisiin

Uudesta jätelaista ja ratkaisuista voit lukea lisää blogistamme
www.molok.com/fi/blogi

MOLOK®
www.molok.fi

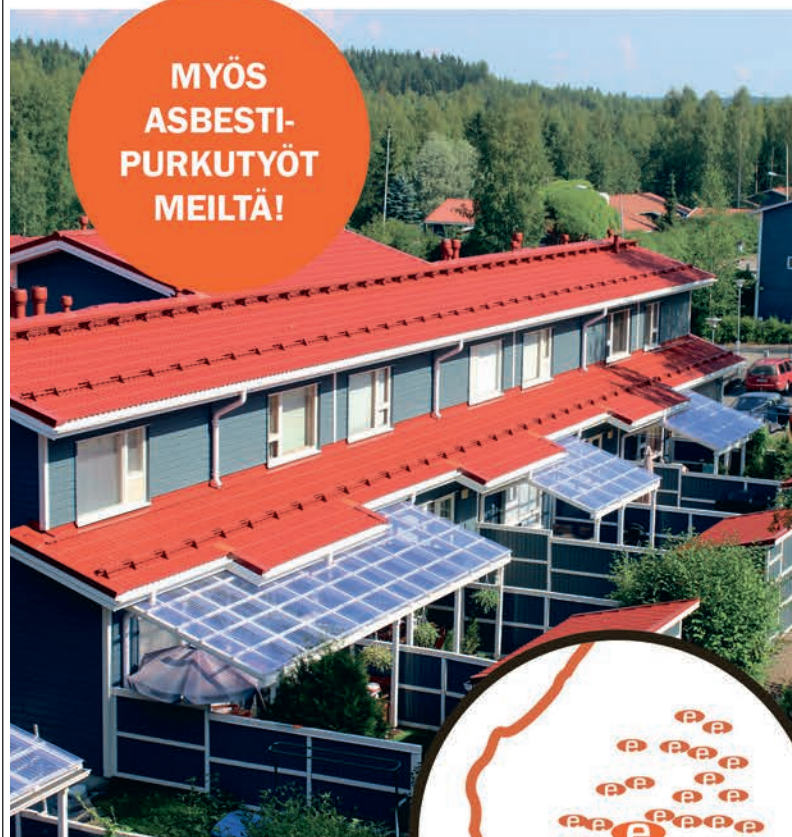


PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja jo 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



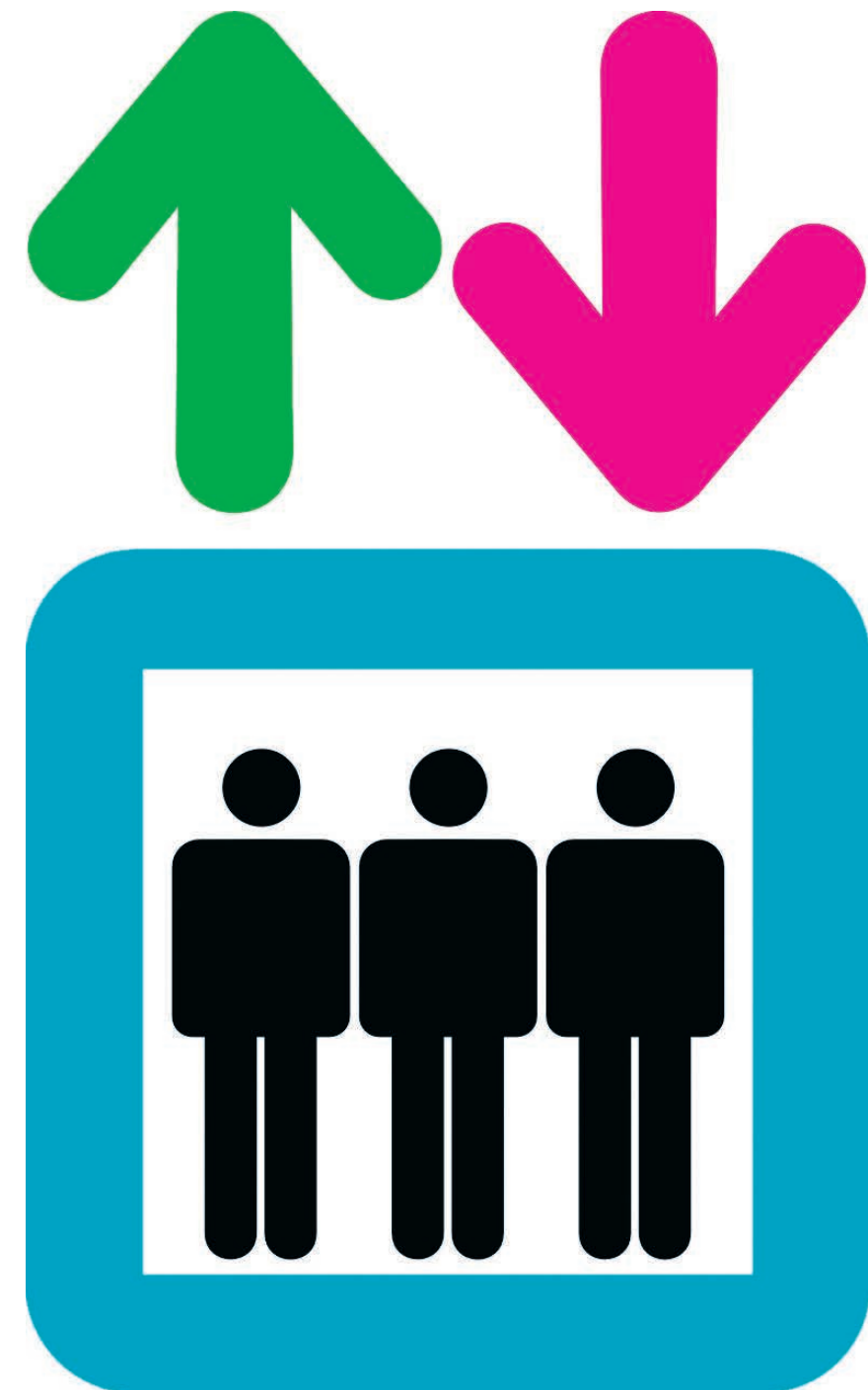
OTA YHTEYTTÄ:
Puh. 020 741 3950
toimisto@eliittikatot.fi
eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä

Hissi

Hissin haltijalla on velvollisuus huolehtia hissien turvallisuudesta.

Suomessa on nykyään yhteensä noin 65 000 hissiä ja
noin 41 000 hissitöntä asuinkerrostalon porrashuonetta.
Pelkästään Helsingissä on yhteensä noin 14 300 hissiä ja
noin 8 600 hissitöntä asuinkerrostalon porrashuonetta.



TEKSTI: Eeva Vänskä

Helsingissä Kiinteistö Oy Eteläranta 6–Unioninkatu 7:ssä tehtiin viime kesänä hissien peruskorjaus. Kävimme tutkimassa, miten remontissa onnistuttiin. Selvitimme myös, miksi Suomessa on paljon hissien korjausvelkaa.

PERUSKORJAUS JA HUOLTO VARMISTAVAT TURVALLISEN HISSIN

📍 Helsingin Unioninkatu 7:n veräjähissi muutettiin automaattiovelliseksi vanhaa kunnioittaen. Säättää lisäksi tavallista kookkaampi hissikuilu, kertoo kiinteistöjohtaja Hannu Vahter.

Kuva: Pekka Rousi

Unioninkatu 7:n keltaiseksi rapattu talo hohtaa hillitysti ja antaa ymmärtää, että nyt astutaan arvokiinteistöön.

Kiinteistöjohtaja **Hannu Vahter** Batofiniltä kertoo, että hissi on kiinteistössä tärkeä varsinkin yläkerrosten ikääntyneille asukkailla.

– Hissiiä peruskorjattiin edellisen kerran vuonna 2009, jolloin hissikoneisto uusittiin ja toimintasädetä lisättiin yhtä kerrosta aiempaa alemmas.

Vanhaan veräjämalliseen hissiin tuli kuitenkin yhä enemmän toimintahäiriöitä, kun ovi ei mennyt kiinni asti, eikä hissiä saatu tilattua haluttuun kerrokseen.

– Niinpä kiinteistöyhtiö päätti uusia veräjäovet automaattioviksi ja uusia sähköistyksen ohjauskeskuksineen. Kori haluttiin kuitenkin säilyttää vanhan tyyliensä.

Vanhaa kunnioittava lopputulos onkin. Tavallista suurempi hissi-kuilu johdattaa katseen kierreportaiden välistä ylös. Tumman ruskea, ehkä punaiseenkin vivahtava maali kuilun reunuksissa ja korissa korostaa vanhahtavaa tyyliä. Voisi olla taas rakennuksen valmistusvuosi 1904.

Kaikkiaan kiinteistössä on kahdeksan asuntoa, ja niissä neliöitä yhteensä 1 096. Liiketiloihin on 13 ja neliömäärä yhteensä 2 683.

– Teimme tänne heinäkuussa 2020 hissin peruskorjauksen, jossa vaihdoimme veräjähissin automaattiovikseen. Koneistoa ei kuitenkaan nyt uusittu, sillä entisellä koneistolla oli vielä käyttöikä jäljellä, KONE Hissit Oy:n myyntipäällikkö **Petri Hämäläinen** kertoo.

Vähän häiriötä

Unioninkadulla hissiremontti ajoitettiin harkinnalla nimenomaan heinäkuuksi.

– Silloin ihmisille tuli korjauksesta mahdollisimman vähän häiriötä, kun monet olivat viettämässä kesälomaa muualla. Toisaalta meille peruskorjausvastaavina kyseinen kuukausi oli haaste, sillä myös käyttämämme aliurakoitsijat lomailevat heinäkuussa. Niinpä materiaalitimituksista piti sopia hyvissä ajoin etukäteen, Hämäläinen kuva.

Peruskorjaus kesti kaikkiaan viisi viikkoa.

– Urakkaan sisältyi paljon käsityötä, näin on usein varsinkin vanhoissa taloyhtiöissä. Täällä oli esimerkiksi paljon käsityönä tehtyjä kiinnikkeitä, jollaisia ei saa mistään valmiina.

KONEella on kantakaupungissa käytössään ammattitaitoisia hissiasentajia, jotka osaavat mitata ja suunnitella erikoisosat kimuranteissakin tapauksissa, kuten tässä tapauksessa kiinnikkeet.

Kiinnike on hissin komponentti, jonka avulla voidaan kiinnittää muun muassa ovien laitteistoja tai kannatuskiskoja hissikuiluun.

Polkupyörä kuilussa

Oliko Unioninkadun hissin korjaus tyypillinen peruskorjaustapaus hissimaailmassa?

– Voi sanoa, että melko tyypillinen. Tosin veräjähissejä muunnetaan harvemmin automaattioivelliseksi.

Hämäläinen sanoo, että ennen hissin peruskorjauksen aloittamista ei voi tietää, mitä urakan aikana tulee vastaan.

– Hissejä on vuosisadan alussa asennetuista 1960-luvulla asennettuihin, ja osa näistä hisseistä on alkuperäiskunnossa. Tietyllä tavalla ”yllätykset” kuuluvat asiaan, kun remonttia aletaan tehdä.

Vanhoissa hisseissä ovat esimerkiksi usein umpikuilut betonista ja tiilestä. Kuilun seinästä voi löytää kaikkia polkupyörän rungosta rautatiekiskon kappaleisiin.

Yllättäen ikä ei kuitenkaan sinänsä lisää yllätysten tai haasteiden määrää.

– Jokainen hissi on omanlaisensa tapaus.

Sana kulkee

Markkinointi- ja viestintäpäällikkö **Jussi Haapkylä** KONEelta sanoo, että usein peruskorjausprosessi lähtee liikkeelle, kun joku taloyhtiössä on kuullut lähistöllä tehdystä tai tekeillä olevasta hissin korjauksesta.

– Talo- ja kiinteistöyhtiöissä halutaan pitää omaisuudesta huolta, ja myös hissien kunto kiinnostaa. Taloyhtiöissä on kiinni mittava omaisuus, ja on hienoa, kun rakenteiden ja laitteiden huoltoon kiinnitetään asianmukaista huomiota.

Petri Hämäläinen kertoo, mitä taloyhtiössä pitää tehdä, kun huomataan hissin vaativan korjaamista.

– Prosessi päätöksentekoineen ja tarjouskierroksiin vie noin vuoden. Usein isännöitsijä on suoraan yhteydessä alueen myyjiin tai ottaa yhteyttä netin kautta. Meiltä voi myös tilata peruskorjauslomakkeet, joilla päästään alkuun. Hankekartoituksen tekeminen ei maksa mitään.

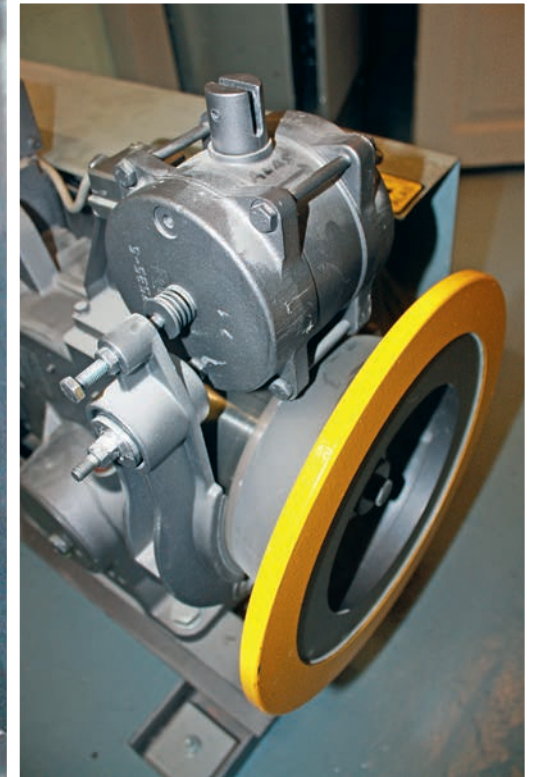
Kone tarjoaa myös erillistä hissin peruskorjausopasta ja jälkiasennusopasta taloyhtiöihin, joissa ei entuudestaan ole hissiä.

– Käymme ennen tarjouksen jättämistä mittaa-

Hissin toimivuus ja turvallisuus edellyttävät säännöllistä ja asiantuntevaa huoltoa.



Unioninkadun kiinteistön hissin nostokoneisto jätettiin vaihteelliseksi, koska se asennettiin vuonna 2009 ja käyttöikä on jäljellä. Ohjauskeskus eli hissin aivot on sijoitettu keskipihan hissihuoneeseen.



Kuvat: KONE Oy



➊ Hissiasiamies Simo Merilä sanoo, että modernisointi ei koskaan saa heikentää hissiltä vaadittua turvallisuutta. Merilän mukaan jälkiasennushissi on yksi parhaista keinoista parantaa asuinkerrostalojen esteettömyyttä.

massa ja tutkimassa kyseisen taloyhtiön hissien ja siihen liittyvät laitteet. Ja kun peruskorjaustarjous on hyväksytty, käymme uudestaan tutkimassa paikat. Kohdekäynnillä mukana on noin puolessa tapauksista isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja, tai toinen heistä.

Unioninkadun hissikorjaukseen ei mietitty ARAn esteettömyyskorvauksen hakemista, koska kyseessä on kiinteistöyhtiö eikä asunto-osakeyhtiö. ARAn ehtojen mukaan rakennuksen pinta-alasta vähintään puolet on oltava asuinkäytössä, jotta korvausta voi hakea.

Työtä riittää

Suomen hissikannan korjausvelka on kasvanut. Peruskorjatun hissien elinkaari on noin 25 vuotta.

– Erityisesti umpikääntöovellisiä hissejä pitäisi peruskorjata paljon ja vähentää matkustajien kiinni-

tarttumisriskiä. Jopa 70 prosenttia asuintalojen hisseistä on liikkuvan etuseinän hissejä, Jussi Haapkylä kertoo.

Ovien asentaminen hissikoriin on ollut pakollista vuodesta 1999 lähtien.

Helsingin kaupungin hissiasiamies **Simo Merilä** sanoo, että Suomessa on noin 65 000 hissiä, joista arviolta puolet on modernisoinnin tai jopa uusimisen tarpeessa.

– Lisäksi vanhojen kerrostalojen suurimmat haasteet esteettömyyden kannalta liittyvät hissien puuttumiseen tai olemassa olevan hissien pieneen kokoon. Hissi on yksi merkittävimmistä asumisen esteettömyyteen vaikuttavista tekijöistä.

Vielä 1950–1960-luvuilla hissit laskettiin ylellisyydeksi ja niitä rakennettiin vain yli viisikerroksisiin asuinkerrostaloihin johtuen Arava-säädöksistä.

– Vasta alkaen vuodesta 2005 kaikkiin uusiin kolmikerroksisiin asuinkerrostaloihin on rakennettu hissit.

Milloin hissi pitää korjata?

– Hyvälaatuisetkin osat kuluvat ennemmin tai myöhemmin. Korjaaminen on ajankohtaista, kun hissien vikatiheys kasvaa, varaosien saanti vaikeutuu sekä hissien turvallisuus ja käytettävyys eivät enää vastaa nykyisiä vaatimuksia, Merilä tiivistää.

Turvallisuus ensin

Tyypillisesti modernisoinnissa uusittavia kohteita ovat sähkö- ja ohjausjärjestelmä, käyttöjärjestelmä, hälytysjärjestelmä, hissien kuiluovet, hissien kori sekä hissien korioven lisääminen.

– Korioven lisääminen vanhaan, olemassa olevaan hissiin on yksi tärkeimmistä hissien turvallisuusparannuksista, jolla nykyisten turvallisuusvaatimusten mukaisesti toteutettuna poistaa kiilautumisvaaran ja estää sormien tai tavaroiden jäämisen hissien ovien väliin.

Vanhan hissien turvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi suojaamalla korin kulkuaukko valokennolla ja tehostamalla hissien pysähtymistarkkuutta nykyaikaistamalla hissien ohjausjärjestelmä.

– Usein vanhat hissit pysähtyvät epätarkasti, kynnyksen vaikeuttaa kulkemista ja kynnykseen voi helposti kompastua. Myös kaksisuuntainen puheysteys hissistä huoltoon parantaa turvallisuutta ja on helppo asentaa jälkikäteen myös vanhaan hissiin.

Simo Merilä toteaa, että kun hissiin yhdistetään uusia osia, on selvítettävä mitä seurannaisvaikutuksia muutoksilla on. Hissien korjaustyöt ja modernisointi eivät saa heikentää hissiltä vaadittua turvallisuutta.

Taloyhtiöiden kannattaa järjestää hyvin hissien huolto.

– Taloyhtiön arki on huomattavasti helpompaa, kun hissiä varten on tehty hyvä huolto-ohjelma ja huoltosopimus. Huollon järjestämisessä ja tilaamisessa kannattaa turvautua ulkopuoliseen hissiasiantuntijaan, joka osaa auttaa huolto-ohjelman määrittelyssä ja huollon kilpailuttamisessa.

Merilä muistuttaa, että hissien toimivuus ja turvallisuus edellyttävät säännöllistä ja asiantuntevaa huoltoa, joten siitä ei kannata säästää.

– Etenkin isommissa hissien korjaamisissa kannattaa kysyä sekä hissihuoltajan että ulkopuolisen asiantuntijan mielipidettä.

Yleisimmät taloyhtiöiltä Merilälle tulevat kysymykset koskevat Helsingin hissiprojektia. Sen tavoitteena on edistää valtion ja kaupungin jälkiasennushisseille suunnattujen avustusten käyttöä ja esteettömyyttä. ☺

Huolto-ohjelma on tärkeä

Hissiturvallisuuslaissa säädetään hissien haltijan velvollisuuksista turvallisuudesta huolehtimiseksi (Tukesin ohje 12/2020; Hissien huolto, muutostyöt ja tarkastukset).

Hissien haltijaksi katsotaan rakennuksen omistaja ja rakennuksen haltija. Hissien haltijaa edustavat taloyhtiössä tyypillisesti hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä. Hissien haltijan tulee huolehtia muun muassa siitä, että:

- Hissille tehdään määräaikaistarkastus ensimmäisen kerran kahden vuoden aikana käyttöönotosta.
- Hissille on laadittu huolto-ohjelma ja hissiä huolletaan sen mukaan.
- Hississä havaitut viat ja puutteet korjataan riittävän nopeasti.
- Hissille tehdään asianmukaiset tarkastukset joka toinen vuosi.
- Hissiiä koskevat asiakirjat ovat käytettävissä.
- Hissistä pelastaminen tapahtuu turvallisesti.

Tyypillisesti hissiä huolletaan kuudesta kymmeneen kertaa vuodessa. Huoltomäärien lähtökohtana on hissien valmistajan ohjeet tarpeellisista toimista hissien huollon yhteydessä.

Paremman laadun puolesta



SAUMALAAKSO
KUN LAATU ON KRITEERI

VUODESTA 1986

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



Saumalaakso Oy

Helsinki | Turku | Tampere | Lahti

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi

www.facebook.com/Saumalaakso

Pyörävaraston siivous

Keväällä aletaan taloyhtiössä usein miettiä polkupyörävaraston siivousta. Varastotilojen siivouksesta päättää taloyhtiön hallitus. Viimeistään talkoissa ihmetellään hylätyn oloisia pyöriä ja muita varastoon kertyneitä kapineita.

Hylättyjen polkupyörien ja muiden liikuntavälineiden poistamisesta voidaan alustavasti kertoa jo yhtiökokouksessa, vaikka tarkkaa ajankohtaa ei vielä voikaan ilmoittaa.

Siivoustiedote kannattaa lähettää asukkaille vähintään kahdesti ja laittaa lisäksi porraskäytävien ilmoitustauluille ja taloyhtiön sähköisiin viestintäkanaviin. Tiedotteessa asukkaita kehoitetaan merkitsemään varastotiloissa olevat pyöränsä selvästi. Toinen, usein parempi vaihtoehto on laittaa taloyhtiön toimesta kaikkiin pyöriin viesti, joka pyydetään poistamaan sovittuun päivämäärään mennessä.

Kun taloyhtiö poistaa pyöriä, on aina riski, että joku vaatii myöhemmin omaisuuttaan takaisin tai pyytää korvausta. Tällaisen varalta on hyvä luetteloida ja valokuvata pyörät ennen kuin niistä hankkiudutaan eroon.

Ennen hylättyjen pyörien kierrättämistä tai myymistä tulee kuitenkin varmistua siitä, että pyörä on todella hylätty. Selvästi käyttökeltottomat romupyörät voidaan hallituksen päätöksellä kuljetuttaa kaatopaikalle, mutta käyttökelpoiset ja korjattavissa olevat pyörät, joille ei ole muutaman kauden kuluessa tiedoksiannosta löytynyt omistajaa, tulee viedä poliisille.

Tarkastellaan, onko arvokkaassa, oletettavasti omistajansa kadottamassa ja mahdollisesti varastetussa pyörässä esimerkiksi viilaamisen merkkejä tai sarjanumerot peitetty. Näiden palauttaminen omistajilleen tai alkuperäisten omistajien selvittäminen kuuluu poliisin tehtäviin.

Joillain paikkakunnilla poliisi on kieltäytynyt ottamasta vastaan polkupyöriä taloyhtiöistä. Kieltäytyminen kannattaa pyytää kirjallisena. Mikäli poliisi ei ota pyöriä vastaan, pyörät voidaan myydä tai lahjoittaa. Käyttökelpoiset tai korjattavissa olevat pyörät kannattaa myydä esimerkiksi verkkohuutokaupassa. Varat voidaan käyttää vaikkapa taloyhtiön pyöräsäilytystilojen parantamiseen. Voidaan myös pyytää kierrätyskeskusta hakemaan pyörät. Ne voi myös lahjoittaa yleishyödylliseen tarkoitukseen.



Hylättyjen pyörien poistaminen taloyhtiön tiloista ja pihalta

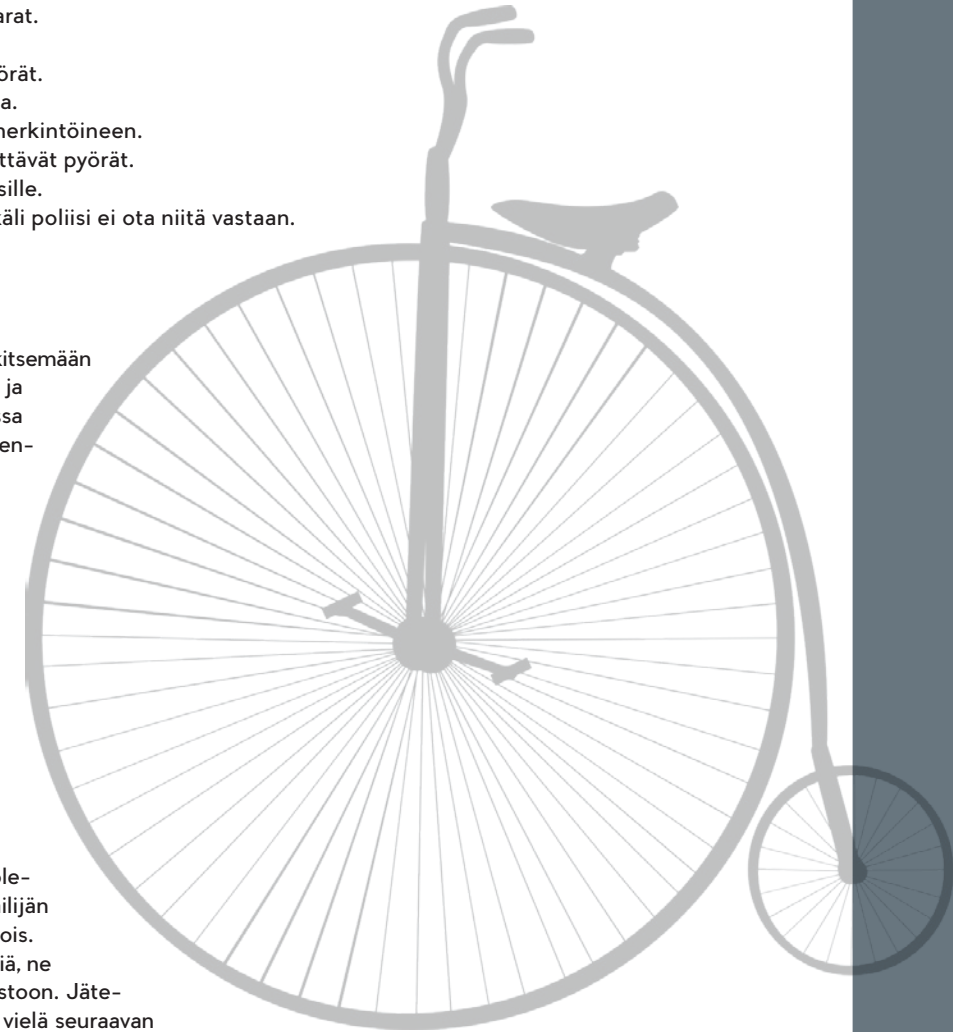
- Taloyhtiön hallitus päättää asiasta.
- Tiedotetaan asukkaille toimintaohjeet ja määräajat.
- Onko pyöriä poliisin tai vakuutusyhtiöiden tekemiä runkomerkinthjä?
- Merkitään kaikki pyörät ja muut tavarat.
- Odotetaan vähintään kuukausi.
- Välivarastoidaan käyttämättömät pyörät.
- Odotetaan vähintään kaksi kuukautta.
- Varastoidaan hyväkuntoiset pyörät merkintöineen.
- Valokuvataan ja luetteloidaan hävitettävät pyörät.
- Toimitetaan hävitettävät pyörät poliisille.
- Myydään tai lahjoitetaan pyörät, mikäli poliisi ei ota niitä vastaan.

Yksi tapa: taloyhtiö merkitsee polkupyörät ja muut tavarat

Sen sijaan, että asukkaita pyydetäisiin merkitsemään pyöränsä, voidaan merkitä taloyhtiön tiloista ja pihalta löytyvät pyörät värikkäällä lapulla, jossa lukee merkinnän syy ja päivämäärä, mihin mennessä merkintä tulee poistaa ja yhteystiedot lisätietojen saamiseksi. Pyydetään asukkaita poistamaan merkintä omista pyörästään. Sekaannusten ja ilkivallan välttämiseksi merkintä kannattaa tehdä niin, ettei sitä voi kiinnittää uudelleen toiseen pyörään.

Tällä merkintätavalla on kolme etua. Merkintöjen poistamiseen voidaan antaa runsaasti aikaa. Perinteisessä merkintätavassa on se riski, että kerran tehty merkintälappu ehtii kadota, kun pyörää käytetään. Merkintälapun poistaminen on helppo tehdä heti ensimmäisen kerran, kun pyörää käytetään. Vältetään mahdollisuus, että taloyhtiössä siivouspäivänä vierailulla olevan siivouksesta tietämättömän polkupyöräilijän pyörä tulkittaisiin hylätyksi ja siirrettäisiin pois.

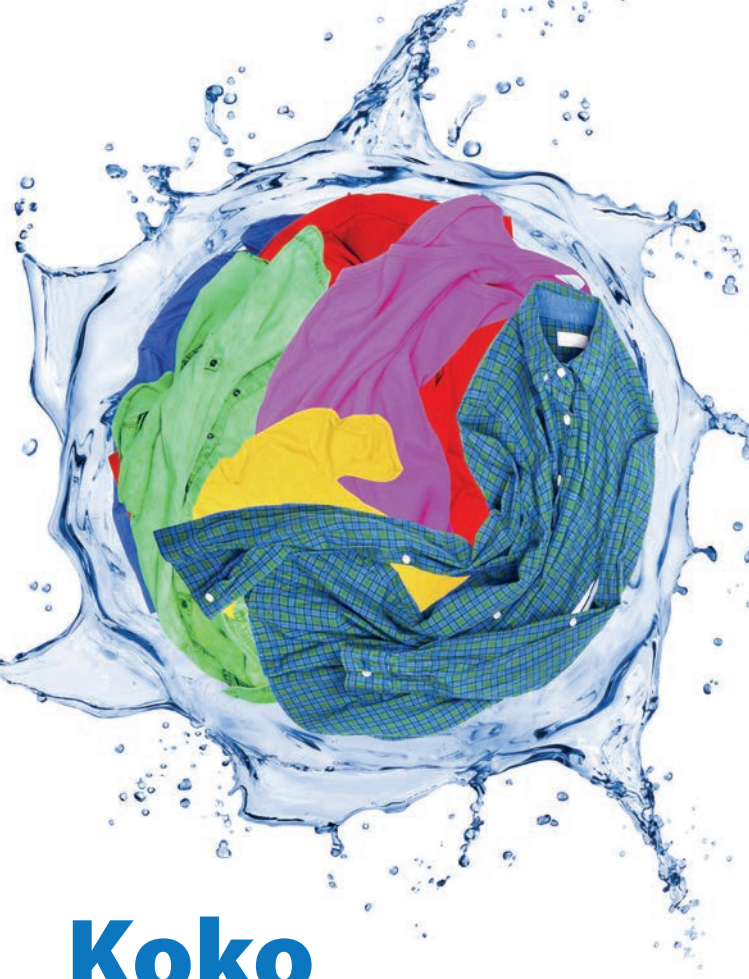
Jos joukossa on selvästi arvokkaita pyöriä, ne siirretään merkintöineen takaisin pyörävarastoon. Jätetään merkintälappu paikoilleen; jos ne ovat vielä seuraavan vuoden pyöräsiivouksen aikana paikallaan, tiedetään, että joku on todella hylännyt pyörän.



Lähteitä ja lisää tietoa:

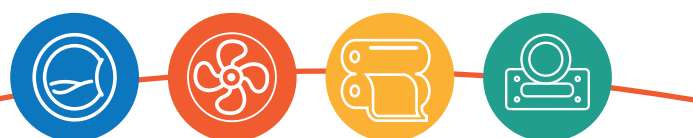
- Motiva Oy on julkaissut oppaan *Pyörällä koko talo*, jonka valmistelussa myös Kiinteistöliitto on ollut mukana.
- Pyöräilyjärjestöjen *Hylätyt pyörät taloyhtiöissä* -ohjeistus vuodelta 2014 antaa lisäohjeita.
- **Kaksi hyödyllistä Kiinteistölehdien verkkosivua:**
- www.kiinteistolehti.fi/pyorapysakointi-kuntoon
- www.kiinteistolehti.fi/pyorapysakoinnin-uusia-tuulia





Koko talopesula Talpetilta

Meiltä saat kaiken pesulaan ja kuivaushuoneeseen. Nyt ja tulevaisuudessa.



Pesu
Pesukoneet

Kuivaus
Kuivausrummut
Kuivauskaapit
Kuivauskoneet
kuivaushuoneisiin

Viimeistely
Mankelit

Kalustus
Kalusteet ja varusteet
Rahastimet



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

KIINTEISTÖ-
MEDIA



TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO -osakkaalle ja asukkaalle

Kuka maksaa korjaukset huoneistossa? Tästä oppaasta saat vastaukset vastuunjaon kysymyksiin!

19,50 €

TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO PLUS -hallitukselle ja isännöitsijälle

Perusteellinen opas vastuunjaosta antaa ratkaisut pulmatilanteisiin sekä lain että vakuutusten näkökulmasta.

49,00 €

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI

asiantuntijan kynästä



KUKA?

JAANA KOUKKARI
Asianajaja, kiinteistöjen,
rakentamisen ja EPC-hankkeiden
juridiikan asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto

Hissin korjaaminen, muuttaminen ja uusiminen

Hissiä korjattaessa saa noudattaa hissin rakentamisaikana voimassa olleita sääntöjä ottaen kuitenkin huomioon myöhemmin takautuvasti annetut hissiä koskevat säännökset.

Näin säättää 1.1.2017 voimaan tullut hissiturvallisuuslaki, jolla pantiin täytäntöön EU:n hissidirektiivi.

Hissin *korjaamisella* tarkoitetaan hissin tai hissin osan korjaamista *alkuperäistä vastaavaksi* tai hissin *osan vaihtamista alkuperäistä vastaavaan*.

Ennen vanhaan tavarat tehtiin kestäväksi. Tätä ajattelua edustavaa hissiä ei ole tarvetta lähteä muuttamaan. Ongelmaksi voi kuitenkin muodostua alkuperäisosien tai alkuperäistä vastaavien osien saaminen.

Tarve muuttaa tai uusia hissi on käsillä erityisesti silloin, kun hissi ei ole enää järkevästi korjattavissa: hissin korjaustarve ja sitä myötä käyttökustannukset kasvavat tai hissin turvallisuus arveluttaa.

Hissin *uusimisen* tavoitteena on täysin nykyaikainen ja kaikilta osiltaan nykystandardit täyttävä hissi. Hissille asetettavista terveys- ja turvallisuusvaatimuksista säädetään hissiturvallisuuslain 2 luvussa ja valtioneuvoston asetuksessa hissien turvallisuudesta.

Jos kuitenkin vanhan hissin perustekniikka on kunnossa ja hissin rakenteita halutaan ja voidaan säilyttää, on hissin osittainen nykyaikaistaminen, hissimodernisointi, hyvä ratkaisu.

Hissiturvallisuuslaissa *muutostyöllä* tarkoitetaan hissin osan tai isomman laitekokonaisuuden korvaamista *alkuperäisestä poikkeavalla osalla tai rakenteella*. Lain mukaan sen 2 luvun vaatimuksia on noudatettava *uusittavien laitekokonaisuuksien osalta*. Hissiä ei siten modernisoinnissaan tarvitse muuttaa kokonaan hissiturvallisuuslain mukaiseksi vaan riittää, että hissi on *tehdyn työn osalta* nyky-

määräysten mukainen. Hissiä korjattaessa ja muuttaessa voi säilyttää esimerkiksi vanhan veräjäoven tai korvata sen alkuperäistä vastaavalla. Jos hississä uusitaan esimerkiksi ohjausjärjestelmä, tulee sen olla uusintahetkellä voimassa olevien, uutta hissiä koskevien vaatimusten mukainen.

Turvallisuus ensin!

Modernisoinnin kohteena ovat erityisesti turvavarusteet, jotka estävät hissikorin ja kuilun seinän välisen kiilautumisen, puheysteys hissikorista hissipäivystykseen, parannettu energiatehokkuus ja hiljaisuus sekä kerrokseen pysähtymisen tarkkuuden parantaminen.

Entä milloin hissin modernisointi johtaa siihen, että hissin tulee *kokonaisuutena* vastata uusia määräyksiä? Lain tulkinnan mukaan tällainen tilanne voi liittyä isoihin periaatteellisiin uudistuksiin: esimerkiksi jos hissin nopeutta tai suurinta sallittua kuormaa kasvatetaan.

Hissin huolto-, korjaus- ja muutostyöt ovat hissiturvallisuuslain mukaan ns. *hissitöitä*. Hissityön toiminnanharjoittajalla tulee olla nimetty *hissitöiden johtaja*, joka vastaa siitä, että hissi on tehdyn työn osalta hissiturvallisuuslain vaatimusten mukainen. Hissitöiden johtajalla tulee olla *hissipätevyys*, joka osoitetaan hissipätevyytodistuksella.

Hissityöt edellyttävät hissiturvallisuusviranomaiselle valvontaa varten tehtävää ilmoitusta. Suomessa hissiviranomaisena toimii *Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes*. ☺

Amslift – kun **hissi** ratkaisee.

Amslift tarjoaa rakennuksiin laajan valikoiman modernin hissitekniikan hissejä. Riippumatta siitä, tarvitaanko hissiä asuinkerrostaloon, julkiseen rakennukseen tai vanhan kunnostukseen ja nykyaikaistamiseen, meillä on ratkaisu sinulle.

Cibës AMSLIFT

CIBES AMSLIFT OY | 010 8393 000 | info@amslift.fi | amslift.fi

KIINTEISTÖ-
MEDIA

ONNISTU HALLITUSTYÖSSÄ!

Kuulutko taloyhtiön hallitukseen? Taloyhtiön hallituksen ABC -oppaasta saat kaikki tarvitsemasi tiedot niin taloyhtiön hallinnosta kuin talotekniikasta ja kunnossapidon suunnittelusta.

32,00 €



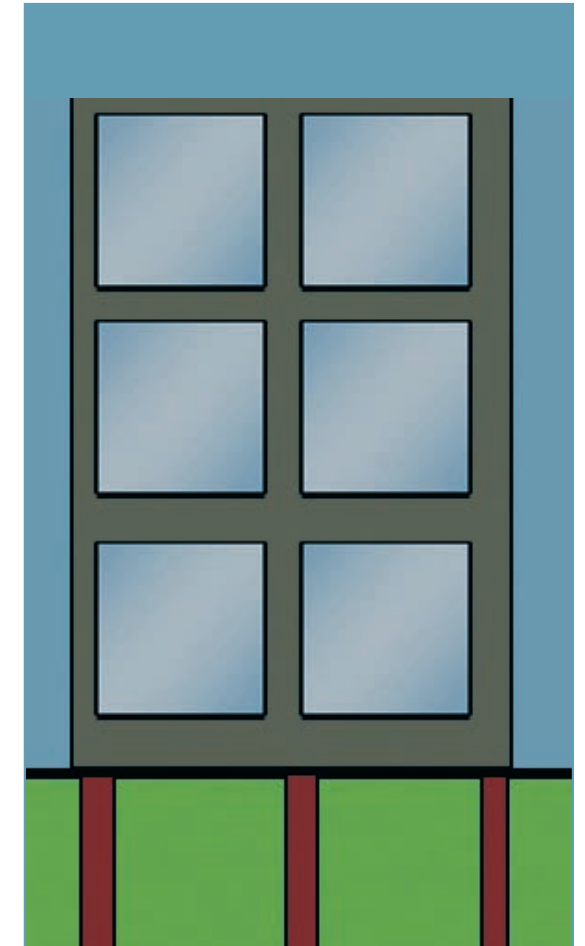
WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI

Lattiat, välipohjat ja sokkelit

Jalkojen alla on jotain, mikä voi kaivata huoltoa.

Piilo- eli valesokkeli on yleinen 1970- ja 1980-luvuilla rakennetuissa rivitaloissa. Nyt nämä rakenteet alkavat tulla remontti-ikään. Miten niitä tutkitaan ja korjataan, siitä kerromme kaksiosaisessa artikkelissa. Ensimmäinen osa alkaa seuraavalta sivulta. Toinen osa löytyy ensi kesäkuun Kiinteistölehdessä.

Lattian alla voi vanhassa ja uudessakin asunnossa muhia kaikenlaista mielenkiintoista. Asia selviää usein vasta, kun osakas alkaa tehdä omaa lattiaremonttia. Tästä kertoo artikkeli, joka alkaa sivulta 30.



⬆ Rivitalon ja myös kerrostalon perustuksissa on monta ylläpidossa muistettavaa seikkaa.

Kuva: Wikimedia Commons / Blackle

🔊 Ammattiopissa
peukalosääntö on, että
sokkelikorjausten hinta
levytyksineen pyöri 500
euron molemmin puolin
juoksumetriä kohden, Jari
Keski-Marttunen toteaa.

TEKSTI: Matti Valli KUVAT: Pekka Rousi PIIRROS: Suomen Talokeskus / Pirjo Lipponen

VALESOKKELI- RAKENTEET KORJATAAN KENGITTÄMÄLLÄ

*Vale- eli piilosokkelirakenne on ollut yleinen
ja hyvänä pidetty toteutustapa 1970- ja
1980-luvuilla rakennetuissa rivi- ja pientaloissa.
Nykyään niissä saattaa esiintyä korjaamista
vaativia home- ja kosteusvaurioita.*

talokeskus

Ongelmat eivät suinkaan koske kaikkia valesokkelitaloja. Suomessa on tuhansia vale- tai piilosokkelirakenteita, jotka toimivat aivan hyvin, koska sokkeli on pidetty tai se on pysynyt kuivana.

Ongelmia aiheuttava valesokkelirakenne korjataan kengittämällä. Muita korjaustapoja ei olekaan.

– Kengitettäessä puuseinärungon alaosa nostetaan tavalla tai toisella ylöspäin sokkelirakenteesta, minkä jälkeen runko- ja sokkelirakenne eristetään toisistaan lämpö- ja kosteusteknisesti, sanoo lukuisia valesokkelikorjauksia suunnitellut Talokeskus Oy:n rakennesuunnittelija **Jari Keski-Marttunen**.

Kengitysratkaistut voivat perustua kevytsoraharkkoihin, betonivaluihin kuten EPS-betoniin tai teräsenkiin. Ratkaisuvaihtoehtoja kuvata an yksityiskohteisemmin Kiinteistölehden kesäkuun numerossa.

Ulko- vai sisäpuolelta?

Sokkelirakenteen kengitys voidaan tehdä sisä- tai ulkopuolelta. Ulkopuolinen kengitys edellyttää ulkoeristyksen osittaisen purkamista. Tästä syystä ratkaisumalli on mahdollinen vain puuvuoratuissa tai paneloiduissa rivitaloissa. Tiilivuoratut talot on korjattava sisäpuolelta.

– Jos tiiliseinää purettiin pitkästä matkasta, niin koko seinä voisi valahtaa alas. Sisäpuolelta korjattaessa ulkoseinää ei tarvitse koskea, Jari Keski-Marttunen kertoo.

Muista ARA-avustus!

Kiinteistöliitto Pirkanmaan neuvontainsinööri **Kaisa Kettunen** kertoo, että liiton teknisen neuvonnan puoleen käännetään usein, kun taloyhtiössä todetaan sisäilmaongelma tai sellaista epäilyä.

– Keskustelut saattavat johtaa havaintoon, että talossa on valesokkeli. Tällöin taloyhtiötä neuvotaan kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen teettämiseen, jotta ongelman olemassaolo ja sen aiheuttaja, esimerkiksi vaurioitunut valesokkelirakenne, voidaan varmistaa, Kettunen sanoo.

Kettunen kertoo myös ARA-avustuksesta, jota on mahdollista saada.

– Avustus on nimenomaan tarkoitettu kosteus- ja mikrobivaurioituneiden sekä sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin sekä tällaisten rakennusten perusturannuksen suunnittelukustannuksiin.

👉 Koko seinärakenne täytyy saada tiiviiksi, Jari Keski-Marttunen painottaa.



Puuverhoitua seinää voidaan avata ulkopuolelta, mutta käytännössä tällöinkin korjaustöitä joudutaan tekemään myös sisäpuolella.

– Puurungon sisälevytykset laskeutuvat nimittäin alas valesokkelin taakse. Ne joudutaan repimään pois, jolloin niihin pääsee sisäpuolelta paremmin käsiksi. Myös ilmapuotojen tiivistykset tehdään sisäpuolelta käsin.

Ulkopuolelta korjattaessa ulkovuoraus joudutaan uusimaan ainakin osittain. Ihanteellista olisi, jos ulkolaudoituksen uusimiselle olisi muutakin tarvetta. Asunnot, ainakin pienet, on syytä tyhjentää remontin ajaksi.

Ennakoidaan riskit

Ammattitaidolla tehty korjaussuunnitelma muodostaa pohjan moitteettomalle työn suoritukselle.

– Seinien runkotolpat katkaistaan alapäästä. Vaikka ammattimiehet osaisivatkin rakentaa seinille tuennan, niin suunnitelmiin on syytä kirjata ohje niiden väliaikaisesta toteutuksesta.

– Mikään paikka ei saa päästä notkahtamaan. Suunnittelijan tulee myös varmistaa, että korjaustapa kestää jatkossakin tuulet ja tuiskut. Rakenteen kestävyys on varmistettava sekä pysty- että vaakasuuntaisille kuormille, Keski-Marttunen sanoo.

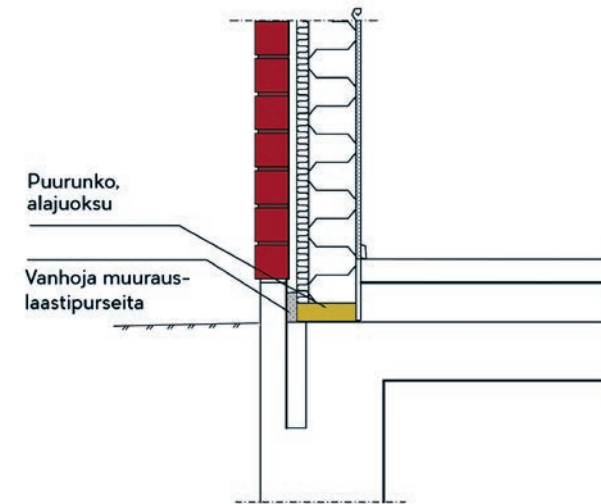
Ilmanvaihto tapahtuu ilmanvaihtojärjestelmän eikä seinän kautta. Siitä syystä seinän alaosa ja koko seinärakenne täytyy saada tiiviiksi.

– Puurunkoisessa rakennuksessa seinän tiiveyden merkitys korostuu sisäilmaongelmien ehkäisyssä. Sisäpuolelle tarvitaan tiivistyksiä, vaikka kengitys tehtäisiinkin ulkokautta, painottaa Keski-Marttunen.

Rivitalon ulkoseinien korjaaminen molemmiin puoliin on useamman kuukauden rupeama.

– Sokkelikorjauksissa on suositeltavaa, että sokkelin reunaa avataan ja asennetaan patolevy estämään maakestuden siirtymistä perusrakenteeseen. ☒

Alkuperäinen ulkoseinä



Rungon alaosa piilossa

Vale- tai piilosokkeli tarkoittaa, että ulkopuolelta katsottuna niin rakennuksen verhous kuin itse runkokin näyttäisivät lepävän sokkelin päällä. Tosi-asiassa rungon alajuoksu sijaitsee piilossa sokkelin syvyyksissä lähellä maan pintaa tai jopa sen alapuolella.

Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** kertoo, että ratkaisulla on haluttu estää lattianrajasta perustusten kautta tulevan kylmäsilan syntyminen. Seinän lämmön eriste on viety piilossa sokkeliin ja saatu aikaan pystylämpökatko.

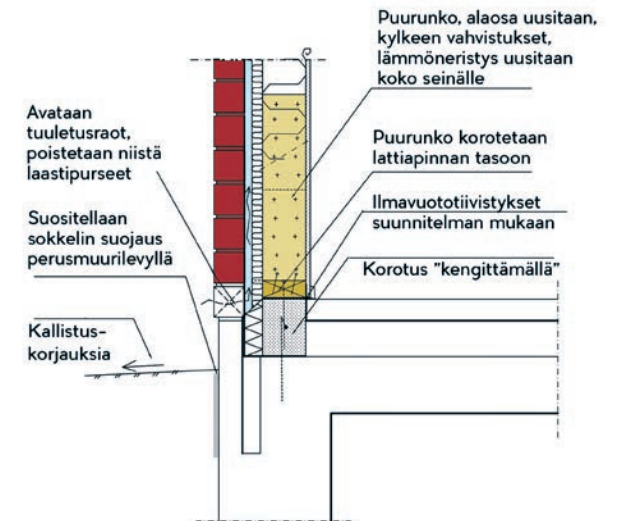
– Lähtökohdiltaan ratkaisu oli aivan hyvä ja toimiva. Ongelma tulee siitä, että mikäli betonin päällä oleva puurungon alin osa eli alajuoksu tai alasidempu kastuu, niin puuhun syntyy mikrobivaurioita.

Mikrobitoinnin tuotokset kulkeutuvat ilmevuotoina lattian ja seinän liitoksista sisään huoneistoon, Hännikäinen kuvaa.

Rakennusaikana 1960–1980-luvuilla ei oikein ymmärretty sitä, että märässä poterossa piilosokkelin takana oleva rakenne alkaa homehtua. Myöskään ei ymmärretty betonirakenteesta tapahtuvaa kapillaari-ilmiötä, joka saa kosteuden nousemaan ylöspäin.

– Tilanne korjataan nostamalla puurakennetta poterosta ylöspäin lattian kanssa samalle tasolle harkoilla, valamalla tai teräkengillä. Korjauksen jälkeen valesokkelitalossa voi aivan mukavasti elellä ja oleilla, Jari Hännikäinen sanoo.

Korjattu ulkoseinä



Rakennuslupaa ei välttämättä vaadita

Kuntien rakennusvalvonnat voivat itse päättää, tarvitaanko piilosokkelikorjauksiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennuslupa vai ei. Ainakaan Tampereella ei sellaista toistaiseksi tarvita.

– Mielestämme kyse on pikemminkin ylläpito- kuin peruskorjaamisesta. Toki esimerkiksi lämmöneristävyyden korjauksessa rajapinnassa on rakennusfysiikan näkökulmasta kriittinen kohta. Tärkeitä asioita ovat myös tiivistäminen, höyrysulut ja ilmanvaihto, toteaa rakennustarkastusinsinööri Jyrki Ottman.

Tiedossa ei ole, kuinka onnistuneita kaupungeissa tehty valesokkelikorjaukset ovat olleet, mutta ainakaan korjausten korjauksia ei ole tietoon tullut.

– Vanhojen rivitalojen korjausta vaativat viat liittyvät useimmiten ilmanvaihtoon, painesuhteisiin ja korvausilman saatavuuteen. Valesokkeliongelmat eivät tunnu olevan niinkään yleisiä. Sokkelikorjauksen yhteydessä kannattaa tutkia myös pihamaan kallistusten riittävyyttä ja salaojien toimintaa.

🔧 Kelluvana asennettavan lattiamateriaalin voi tarvittaessa asentaa vaurioitumattoman muovimattopäällysteen päälle, Timo Puhakka sanoo.



Kuva: Sanna Koukkula

TEKSTI: Essi Routasuo

Lattiapinnoitteen uusiminen on monen asunnonostajan listalla ensimmäisten asioiden joukossa. Osakkaan täytyy tehdä työstä taloyhtiölle muutostyöilmoitus, ja hallituksen on huomioitava se, miten remontti vaikuttaa muihin osakkaisiin tai yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin.

LATTIAREMONTTI EI OLE PELKKÄÄ PINTAA

Kun osakkeenomistaja haluaa uudistaa lattiapinnoitteen tai vaikkapa kaivaa esiin vanhan tunnelmallisen lankkulattian, liikutaan osakkaan ja taloyhtiön vastuun rajamailla. Osakkaan vastuulle kuuluvat huoneiston

sisäpintojen huolto ja kunnostus, taloyhtiölle puolestaan rakenteet ja eristeet, kuten lattiapinnan alainen välipohja ja ääneneristys.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti remontista aina, kun remontti voi vaikuttaa taloyhtiön vastuulla

oleviin talon rakenteisiin tai naapuriasuntoihin. Käytännössä liki kaikista asunnossa tehtävistä muutoksista pitää ilmoittaa taloyhtiölle, käytännössä joko isännöitsijälle tai hallitukselle.

Lain mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyö tehdään rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai viranomaisten asettamia ehtoja. Osakkaalta voidaan myös periä valvonnasta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Lisäksi osakkaalta tulee edellyttää asbestikartoituksen teettämistä ennen lattiaremonttiin ryhtymistä, jos taloyhtiö on valmistunut ennen vuotta 1994 – ellei taloyhtiössä ole jo valmiiksi tehtynä koko yhtiön kattavaa asbestikartoitusta.

– Asbestikartoituksen teettäminen on hankkeeseen ryhtyvän vastuulla. Oma näkemykseni on, että taloyhtiöissä olisi viisasta olla valmiina laajempi haitta-ainekartoitus, jotta kartoitusta ei tarvitse erikseen teettää jokaisen korjaustyön yhteydessä, sanoo erityisasiantuntija **Timo Puhakka** WSP Finland Oy:stä.

Haitta-ainekartoituksesta on hyötyä myös siinä vaiheessa, kun vanhaa lattiamateriaalia ja mahdollista muuta purkujätettä käsitellään. Jäte saattaa sisältää esimerkiksi raskasmetalleja.

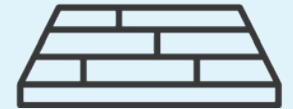
– Haitta-aineita sisältävän jätteen käsittelystä on hyvä olla yhteydessä paikalliseen jätehuoltolaitokseen asianmukaisten ohjeiden saamiseksi, Puhakka toteaa.

Suunnittelijan käyttö kannattaa

Tyypillinen osakkaan oma lattiaremontti on esimerkiksi parketin asentaminen tilaan, jossa on entuudestaan muovimatto. Pitääkö muovimatto tällöin poistaa vai voisiko parketin asentaa sen päälle, jolloin vanha muovimatto toimisi myös ääntä eristävänä kerroksena?

Alalla on esitetty erilaisia näkemyksiä siitä, onko muovimatto syytä poistaa uuden lattiamateriaalin alta. Joidenkin tutkimusten mukaan vanhan maton

Kun lattian alla muhii ongelma



Huoneiston lattia saatetaan joutua avaamaan muulloinkin kuin osakkaan oman lattiaremontin yhteydessä. Tällainen tilanne on esimerkiksi vesivahinko, joka kastelee rakenteita. Vesivahingosta tulee aina ilmoittaa välittömästi taloyhtiölle.

Kun vahingon jatkuminen on pikaisesti estetty ja sen syy ja laajuus selvitetty, laaditaan korjaussuunnitelma vahinkojen korjaamiseksi. Tutkimukset ja korjaussuunnitelman tilaa ja hyväksyy taloyhtiö. Vastuukysymykset ja korvaukset käsitellään viime kädessä osapuolten vakuutusyhtiöissä.

Joskus vahinko ei ilmene nopeasti, vaan se voi tulla esiin asukkaiden oireiluna, jos esimerkiksi pitkän ajan kuluessa rakenteisiin tihkunut kosteus on aiheuttanut sisäilmaongelman.

– Sisäilmaongelmasta ilmoitetaan asukkaaseen tulee aina suhtautua vakavasti ja pyrkiä selvittämään syy ripeästi. Jos isännöitsijän tai huoltoyhtiön ensimmäisellä käynnillä huoneistossa ei selviä ongelman syy, on syytä ottaa mukaan kosteusvaurion kuntotutkija tai asumisterveysasiantuntija, Timo Puhakka sanoo.

Jos taloyhtiö ei ryhdy toimenpiteisiin, osakkaalla on mahdollisuus ottaa yhteys terveysviranomaisiin. Siihen asti tilannetta ei Puhakan mukaan kannata päästää.



Kuva: Timo Puhakka.

🔧 Vanhemmissa taloissa lattiapinnoitteen ja liittymien tiiveydellä voi olla paljonkin merkitystä sisäilman laadun kannalta. Kuvan tapauksessa betonissa ollut puu oli mikrobivaurioitunut ja siitä tuli hajua sisäilmaan ilmapuotojen mukana.

Kun lattian ääneneristys meni pieleen

Raisa asentaa itse asuntoonsa uuden parketin. Parin viikon päästä alakerran naapuri tiedustelee, mitä Raisan asunnossa on tehty, kun sieltä on alkanut kuulua kovaa tömistelyä.

TEKSTI: Annika Pihlajamäki

Raisa ottaa yhteyttä isännöitsijään ääniongelman selvittämiseksi. Isännöitsijä yllättyy kuullessaan parketin vaihdosta, sillä Raisa ei ole tehnyt remontti-ilmoitusta taloyhtiölle. Raisa myöntää luulleensa, ettei pintaremonteista tarvitse ilmoittaa.

Isännöitsijä käy toteamassa ongelman Raisan ja naapurin kanssa. Ilmenee, ettei Raisa ole huomannut asentaa parketin alle ääneneristeitä. Hän osti parkettilaudat rautakaupasta ja ryhtyi hommiin, enempiä ajattelematta.

Toimi näin, kun vaihdat lattian pinnoitetta

- Ota yhteyttä isännöitsijään tai hallitukseen. Sovi taloyhtiön kanssa korjauksesta ja tee siitä remontti-ilmoitus yhtiölle. Odota yhtiön kuittausta, ennen kuin aloitat remontin.
- Selvitä ilmoituksessa, miten parketti ja lattian ääneneristys aiotaan asentaa – myös siinä tapauksessa, jos lattiapinnoitteen asentaa joku muu kuin sinä.
- Varmista, että remontissa käytetään lattiaa asennettavaksi tarkoitettuja materiaaleja (mm. parketti, ääneneriste).
- Sovi taloyhtiön kanssa, miten remontin valvonta hoidetaan.

Äänihaitan korjaaminen

Taloyhtiö vaatii Raisaa poistamaan äänihaitan. Käytännössä Raisa joutuu purkamaan parketin ja asennuttamaan sen uudelleen ääneneristykseen kera. Taloyhtiökin voi tarvittaessa teettää remontin ja velkoa kulut Raisalta. Remontti on pakko tehdä, sillä nykyinen ratkaisu aiheuttaa meluhaittaa alakerran naapurille.

Raisa palkkaa pätevän urakoitsijan asentamaan parketin uudelleen. Tätä ennen hän tekee taloyhtiön hallitukselle remontista ilmoituksen, jossa selvitetään asennustapa ja käytettävät materiaalit. Isännöitsijä tarkistaa ilmoituksen hallituksen puo-

lesta ja antaa remontille siunauksen. Isännöitsijä ja Raisa sopivat remontin valvonnasta.

Urakoitsija asentaa parketin uudelleen. Taloyhtiön valvoja käy toteamassa ennen parkettilautojen asennusta, että lattian ääneneristys on asianmukainen.

Kun korjataan

- Viime kädessä terveydensuojeluviranomainen (terveystarkastaja) voi todeta terveystaitan olemassaolon. Keskeisessä roolissa on asumisterveysasetus.
- Varaudu, että lattian pinnoitteita voidaan joutua irrottamaan asennuksen asianmukaisuuden selvittämiseksi.
- Tee yhtiölle remontti-ilmoitus ja sovi valvonnasta.

Jos lattiasta poistetaan vanha, ennen vuotta 1995 asennettu muovimatto, ennen purkutöitä on tehtävä asbestikartoitus. Osakas vastaa asbestikartoituksen kuluista.

Kuka korjauksen maksaa?

Lattiapinnoitteen kunnossapidosta vastaa asunto-osakeyhtiölain ja Taloyhtiön vastuunjakotaulikon mukaan osakas. Osakas vastaa myös teettämänsä remontin aiheuttamista vahingoista.

Raisan maksettavaksi kuuluvat myös remontin valvonnasta koituneet kustannukset, sillä kyse on Raisan oma-aloitteisesta muutostyöstä. Taloyhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan remonttia. Osakas vastaa tällöin kohtuullisista ja tarpeellisista yhtiön valvontakuluista.

Artikkeli on julkaistu aiemmin Kiinteistölehdessä (www.kiinteistolehti.fi). Kiinteistömedia Oy:n kustantamaa Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa voi tilata osoitteesta www.kiinteistomedia.fi.



Kuva: Sanna Koukkula

↑ Sisäilmaongelman selvittämiseen tarvitaan asiantuntijaa. Kosteusvaurioita selvitetään esimerkiksi pintakosteusmittarin avulla.

muovi ja kiinnitysliima alkavat vanhetessaan hajota, ja niistä voi haihtua huoneilmaan haitallisia aineita.

Tilannetta tulisi Puhakan mukaan tarkastella kokonaisuutena.

– Jos vanha lattiapinnoite voidaan todeta vaurioitumattomaksi, en välttämättä näkisi estettä sen jättämiselle uuden lattian alle. Tällöin pitää kuitenkin varmistaa materiaalien yhteensopivuus.

Jos vanha muovimatto poistetaan, nousevat esiin äänitekniset seikat. Lattiarakenteiden äänitekniikassa on suunnitteluvaiheessa otettu huomioon mattopinnoite.

Puhakan mielestä lattiaremonttiin ryhtyvän olisikin hyvä kääntyä asiantuntijan puoleen silloin, kun on kyse lattian pinnoitetyypin vaihtamisesta. Uudemmissa rakennuksissa voi olla mahdollista tavoittaa lattian alkuperäinen suunnittelija, jolla on tieto suunnitteluperusteista.

– Asiantuntevan suunnittelijan käyttö on tarpeen esimerkiksi silloin, kun vanha mattopinnoite poistetaan ja korvataan liimattavalla parketilla.

Suunnittelijan kanssa on syytä keskustella myös silloin, kun vanhassa talossa herää houkutus kuoria esiin tunnelmallinen lankkulattia ja hioa se kauniiksi. Lankkujen irrotus ääneneristykseen lisäämiseksi niiden alle edellyttää huolellisen suunnittelun. ☺

SHU

Asiat liikkeessä vuodesta 1981

Hissien huolto, modernisointi ja asennus

40 Vuoden kokemus

Valtakunnallinen toimija

Joustava palvelu

Päivystys 24h

Monimerkkiosaaminen

Kustannustehokkuus

SHU.fi

Suomen Hissiurakointi Oy

Nimitykset

Suomen Kiinteistölehti



Toimituspäälliköksi on nimitetty FM **Mirva Brola**. Hän aloittaa lehdessä toukokuun alussa ja seuraa tehtävässä pitkän päivätyön tehnyttä

Jukka Sireniä. Suomen Kiinteistölehteen Brola siirtyy Ortodoksiviestin päätoimittajan paikalta.

Aiemmin Brola on ollut Reserviläinen-lehden päätoimittajana sekä työskennellyt uutisjournalistina mm. Yleisradion uutistoimituksessa, STT:ssä, Ilta-Sanomissa ja Länsi-Savossa. Hänellä on kokemusta myös tiedotuspu-seerina toimimisesta Kosovossa.

Suomen Kiinteistölehti on Kiinteistömedia Oy:n julkaisema maan johtava asunto-osakeyhtiöiden omistamiseen, ylläpitämiseen ja kehittämiseen erikoistunut aikakauslehti. Kymmenen kertaa vuodessa ilmestyvän lehden levikki on noin 32 000 kappaletta ja verkkosivujen kuukausittainen kävijämäärä yli 50 000.

Kiinteistömedia Oy on Kiinteistö-

liiton omistama, kiinteistöalan johtava sisäilätö, joka julkaisee ja kehittää tietosisältöjä ja -palveluja ja järjestää tapahtumia taloyhtiöille ja alan ammattilaisille, kuten isännöitsijöille, juristeille, teknisille asiantuntijoille ja sijoittajille.

Kiinteistöliitto Lappi



Tradenomi **Kati Ylvirta** aloitti toiminnanjohtajana 11.3.2021.

Kiinteistöliitto Uusimaa



Uutena jäsenihteerinä aloitti 15.3. tradenomi **Anne Suomi**.

Cervi



Niko Atosuo on nimitetty Varsinais-Suomen aluejohtajaksi 1.3.2021 alkaen.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry



Antti Kumpulainen on aloittanut asiamiehenä 1.3.2021.

Kärcher Oy



Toimitusjohtajaksi on 1.3.2021 alkaen nimitetty KTM **Pekka Kuusela**.

Vahnen Suunnittelupalvelut Oy



DI **Jaakko Lämsiluoto** on nimitetty tekniseksi johtajaksi 1.3.2021 alkaen.

Assemblin Oy



LVI-insinööri **Teemu Levo** on nimitetty Talotekniikkaurakointiin LV-asennuspäälliköksi 1.3.2021 alkaen.



Taloyhtiössä tuumitaan

Tuliko taloyhtiöstä esteetön?

Suomessa on yhä paljon taloyhtiöitä, joissa ulko-ovi ei avaudu automaattisesti, hissien ovi on raskas ja ulko-ovelta hissille monta rappua. Yhden näistä korjaaminen ei paljon auta rollaattorilla kulkevaa pääsemään ulko-ovelta kotiin.

Esteettömyyttä tulisi huomioida enemmän, kun yhä vanhemmat ja huonompikuntoiset asuvat kotona. On hienoa, jos kotona asuminen on mahdollista ja liikkuminen omin voimin uloskin onnistuu. Esteettömyys ei saisi olla vain näennäistä. Sen tulisi perustua suunnitelmalliseen toteutukseen heidän näkökulmastaan, jotka siitä todellisuudessa hyötyvät.

Olin jokunen vuosi sitten erään taloyhtiön hallituksessa, kun siellä päätettiin teettää esteettömyysremontti ARAn avustuksen turvin. Ulko-ovet automaatoitiin, hissit uudistettiin automaattiovellisiksi ja alaovilta hissitasanteelle pääsyn asennettiin kevyt kerroshissi. Mutta kuinkas sitten kävikään.

Käyttöönottoaiheesta järjestettiin asukkaille käyttöopastus. Paikalle ilmestyi kaksi ikäihmistä hallituksen lisäksi. Ikäihmisiä talossa oli 40 asunnosta yli 70 %. Toisella opastettavista oli rollaattori, toisella keppi. Kun opastuksen lopuksi heidän piti yksin kokeilla kevythissin toimintaa alaovelta porrashissitasolle, tulikin eteen tenkkapoo. Kyllä laitteet toimivat, jos käyttäjä osaa niitä käyttää. Mutta jos kevythissin käyttö vaatii monta eri vaihetta ja erillisen avaimen ja hissi liikkuu vain

nappia painamalla, saattaa käyttö jäädä pelkäksi haaveeksi. Ymmärsin, että asennuksen jälkeen laitetta on lähinnä käyttänyt määräaikainen tarkastaja.

Jos kevythissi olisi jätetty asentamatta, ei yhtiö olisi saanut esteettömyysavustusta ja koko hissiuudistus olisi voinut jäädä toteutumatta. Kun kevythissi asennettiin, jäivät kulut yhtiön osalta pienemmiksi. Suosittinko enemmän liikuntakykyisiä osakkaita kuin esteettömyyttä kaipaavia? Toki kaikki hyötyivät toimivammasta hissistä ja automaattiovesta. Mutta en tiedä, miten tehdyt esteettömyystoimet lisäsivät esim. rollaattorilla kulkevien hissinkäyttöä.

Automaattiovien aukeaminen yhtäkkiä ja nopeasti on saanut muutamilta, kaikenikäisiltä varpaat mustiksi, kun varoitusta oven äkillisestä avautumisesta ei asennettu. Toivottavasti asia on nyt huomioitu. ☺

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

Mielipide

Isännöitsijän on ajettava aidosti taloyhtiön etua

Isännöintiala sai negatiivista julkisuutta Kilpailu- ja kuluttajaviraston hintakartelliuutisesta. Ala ei ole kyennyt uudistumaan. Taloyhtiöille haitalliset toimintatavat ovat istuneet tiukassa. Viimeistään kartellitutkimus osoitti, etteivät useat isännöintitoimistot ole toimineet päätehtävänsä mukaisesti, eli pitäneet taloyhtiöiden edusta huolta.

Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi taloyhtiöiden palvelusopimusten aitoa kilpailuttamista ja jatkuvaa kustannussäästöjen etsimistä. Liian moni isännöitsijä ei vaivaudu kilpailuttamaan palveluita, saati etsimään systemaattisesti säästöjä. Toimistot ohjaavat usein ostamaan palveluita itseään lähellä olevilta palveluntuottajilta yli markkinahinnan. Tämä tulee osakkaille kalliiksi.

Hyvä esimerkki on vuonna 2017 perustettu taloyhtiö Helsingin Lauttasaareessa. Se sai noin 22 000 euron vuosittaiset säästöt, kun uusi isännöintiyhtiö kilpailutti yhtiön palvelusopimukset markkinahintaisiksi ja vaihtoi ne edullisempiin palvelutasoa heikentämättä. Säästöistä noin 12 000 euroa syntyi kiinteistöverosta, kun verotuksen perustana olevassa neliömäärässä havaittu virhe korjattiin.

Tuo on vain yksi esimerkki ylisuurista kuluista, jotka on löydetty systemaattisesti vertailudataa hyödyntämällä. On käsittämätöntä, että suuret isännöintitoimistot ovat neuvotelleet taloyhtiöille yli puolet kalliimpia sopimuksia normaaleista palveluista. 20 vuoden aikana puhutaan yksittäiselle yhtiölle jopa 200 000–400 000 euron säästöistä.

Jatkossa isännöitsijöiden pitää kyetä osoittamaan juhlapuheiden sijaan teoilla, että he todella istuvat taloyhtiön kanssa samalla puolella pöytää ja ajavat aktiivisesti asiakkaidensa etuja. Ei riitä, että isännöitsijä kertoo tuntevansa kaksi palveluntarjoajaa: hyvän ja halvan.

Vaikka kartellitutkinta on iso kolhu alan maineelle, on se myös mahdollisuus muuttaa isännöintiä rehellisempään, avoimempaan ja taloyhtiöiden luottamuksen arvoiseen suuntaan. Luottamus ansaitaan vain nostamalla taloyhtiön etu ykkösijalle jokaisessa tehtävässä päätöksessä.

*Jussi Laukkanen
Emännöintitoimisto Aamun perustaja*



AMMATTIKULJETTAJAN PENKKI VAPAANA

JONSERED FR2318 FA 4X4 ETULEIKKURI

**KEVÄÄN
HUIPPUTARJOUS
5 999,-**
NORM. 7 190,-

Ohjaustehostin, ajovalot, tuntimittari huolto-
muistutuksella. Lisälaiterungon ansiosta leikku-
laitteen voi kätevästi vaihtaa toiseen työlaitteeseen
esim. lumilevyyn, katuharjaan tai niittomurskaimeen.
Teho 9,7 kW. Moottori Jonsered by B&S 4175.
Sylinterilavuus 500 cm³. Vetotapa neliveto.
Ajonopeus max. 9 km/h. Paino 247 kg.

**103 CM
LEIKKUULAITE
SISÄLTYY
HINTAAN!
(112 CM + 200 €)**

Jonsered

KAMPANJA VOIMASSA 1.4.-30.5.2021. TILAUSTUOTE, KYSY LISÄÄ MYYJÄLTÄSI. LISÄTIETOJA hankkija.fi

Hankkija

Taloyhtiön isännöitsijän tehtävistä osa tulee suoraan lainsäädännöstä, mutta suurimmasta osasta sovitaan tarkemmin erikseen. Oikein rakennettu sopimus hyödyttää sekä taloyhtiötä että palveluntarjoajaa.

MITEN ISÄNNÖINNISTÄ PITÄISI SOPIA?

Isännöitsijän tehtävistä määrätään asunto-osakeyhtiölaissa ja sovitaan isännöintisopimuksessa. Yleensä hyvä ja odotusten mukainen isännöinti sisältää paljon muutakin kuin niukat lakisääteiset tehtävät. Aivan keskeistä on varmistua siitä, että molemmilla osapuolilla on selkeä, yhdenmukainen käsitys sopimus- ja tehtäväsällöstä.

Lisäksi on sovittava työnjaosta, niin hallituksen ja isännöitsijän välillä kuin isännöintiyrityksen sisällä. Nykyisännöinti on organisaatio-osaamista, missä eri tehtäviin erikoistuneet henkilöt isännöitsijän sijasta hoitavat valtaosan arjen töistä. Isännöitsijän päätehtävänä on johtaa arjen asioita, hoitaa asiointi hallituksen kanssa sekä laatia pöytäkirjat niin selkeästi, että kuka tahansa organisaatiosta voi toimeenpanna esille tulleita asioita.

Kiinteä korvaus vai erilliskorvaukset

Vielä 1900-luvun loppupuolella isännöinnistä perittiin yleisesti yhtiön koosta ja ominaispiirteistä riippumatonta kiinteää hintaa, joka määräytyi kiinteistön keskeisten volyymitunnuslukujen perusteella. Usein mitään erillisveloituksia ei ollut.

Sittemmin isännöinnin tehtäväkenttä on laajentunut ja erikoistunut. Kiinteistöjen ikääntyessä ja asukasrakenteen ja -tarpeiden moninaistuessa on kuluja alettu kohdentaa aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

– Näinhän se toimii vaikkapa autokaupassa: jos haluat alumiinivanteet, maksat niistä mukisematta. Miksi tämä periaate ei toimi isännöinnissä? Yksi syy lienee perinne ja toinen se, että isännöinnin kuva on tavalliselle kansalaiselle täysin sekava. Tässä alalla on

selvästi epäonnistuttu, toteaa Matinkylän Huollon entinen toimitusjohtaja ja Isännöintiliiton puheenjohtajana vuosina 2006–2010 toiminut **Mikko Peltokorpi**.

Peltokorven mukaan isännöinnin kiinteään hintaan ei kannata lähteä ennustamaan esimerkiksi teknisen isännöinnin tarpeita, jos ja kun ne eivät ole kiinteistönomistajillakaan selvillä. Sen sijaan hallituksen kannattaa pyytää esimerkkilaskentaa erillisveloituksen aiheuttamista kokonaiskustannuksista ennen korjaushankkeeseen ryhtymistä.

Hyvää hallintoa on myös, että isännöintiyritys esittää vuosittain palvelumaksukorotuksensa yhteydessä yksikköhintaluettelonsa, joka sisältää prosentivertailut päättyneen vuoden veloituksiin.

Kartellikeskustelu ihmetyttää

Isännöinnin kartellitutkinnan myötä on ilmennyt epäily, että erillisveloituksilla olisi lähdetty nostamaan alihinnoitellun kiinteähintaisen isännöinnin kannattavuutta. Epäilyn ytimessä on erillisveloitushintojen merkittävä nousu kartelliepäilytutkinnan 2014–2017 aikana. Mitä tästä miettii Peltokorpi?

– Koko keskustelu tuntuu varsin vastenmieliseltä huomioiden sen, mihin tarkoitukseen Isännöintiliitto perustettiin: edustamaan isännöintitoimialaa, vaikuttamaan toimintaedellytyksiin, kehittämään isännöintiä ja osallistumaan kiinteistöalan kehittämiseen.

Peltokorven mukaan uusien yksikköhintojen syntymiselle ja hintatason nousulle on löydettävissä varsin yksinkertaisiakin perusteita: Asunto-osakeyhtiölaki muuttui vuonna 2010. Sen myötä isännöinnille lankesi kiistatta paljon uusia velvoitteita.



Isännöintisopimusten sisällöstä ei Peltokorven mukaan voi antaa valmista, yhtenäistä mallia, koska sekä kiinteistöjen että niiden käyttäjien tarpeet ovat niin erilaisia. Siksi hallituksen pitää käydä avoin keskustelu siitä, mitä kiinteistö ja sen käyttäjät tarvitsevat. Tämän jälkeen on helppo kilpailuttaa tarvittaessa isännöinnin palvelutuottaja.

– Koska sopimuskäytännöt muuttuvat varsin hitaasti, lainmuutoksen, lisääntyneen korjauskentämisen sekä yleisen kustannustason nousun vaikutukset tulivat hintoihin mukaan vasta viiveellä, muutaman vuoden kuluttua.

Peltokorpi ihmettelee suuresti väitettä yhteishinnoittelusta.

– Lähes kaikilla alan toimijoilla on kuluttajaviranomaisen vaatimusten vuoksi ollut omat yksikköhintansa verkossa esillä jo 2000-luvun alusta lähtien! Vanha sananlasku sanoo, että ”se joka härillä ajaa, se häristä puhuu”. Alan kuin alan toimijoiden tavatessa on luonnollista puhua myös hinnoista. KKV:n mielestä lienee puhuttu vääristä asioista.

– Isännöintiliitossa on tehty valtavasti hyvää työtä toimialan ja asuntoyhtiöiden omistajien eteen. On harmillista, että tällä kartelliepäilyllä leimataan koko toimiala. Jos epäily muuttuu tuomioksi, niin osalliset saakoot asiaan kuuluvan rangaistuksen, mutta ei saastuteta sillä koko alaa.

Vaakakupissa hinta ja laatu

Kun palvelua lähdetään ostamaan, hallituksen täytyy tunnistaa, mitä kiinteistö ja sen käyttäjät tarvitsevat. Tarpeiden tunnistamisessa voi käyttää apuna esimer-

kiksi *Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluetteloa* (Kiinteistömedia Oy).

Jos isännöinnin asiakassuhde ei toimi, ei heti kannata pistää kantapäitä vastakkain. Ensin on syytä käydä palveluntarjoajan kanssa avoin keskustelu siitä, minkä pitäisi muuttua ja miten, että yhteistyö olisi mielekästä molemmille. Ellei toivottua muutosta synny, on palveluntuottajan vaihtaminen ainut tapa.

Huonossa asiakassuhteessa riutuminen ei ole kenenkään etu.

Haussa tulee ensisijaisesti olla osaava isännöintiorganisaatio ja toissijaisesti hyvä henkilöisännöitsijä.

– Aivan liikaa kuulee alan huonoista toimijoista. Ne poistuvat vain ja ainoastaan valistuneiden palvelunostajien avulla, toteaa Peltokorpi.

Jos palvelua ei ymmärretä, muodostuu ainoaksi kriteeriksi helposti hinta.

– Halvin hinta saattaa olla hyväkin peruste jossain muussa tuotteessa, mutta isossa palvelukonaisuudessa kuten isännöinnissä se ei toimi, sillä palvelutuotteita ei paperilla vertailemalla saada yhteismitallisiksi. Hinta pitää olla sellaisella tasolla, että sillä oikeasti voidaan tehdä se, mitä asiakas tarvitsee, ja valinta tehdä hinnan sijasta esimerkiksi referenssien perusteella. ☒

KUKA?

Kaisa Penttilä

AMMATTI: IT-asiantuntija, Näkövammaisten liitto

HARRASTUKSET: Käsityöt. Pyörittää päivätyön ohessa pientä SokkoTaito-käsityöliikettä Espoossa.

MIKÄ?

Näkövammaisten liitto

on näkövammaisten etu-, asiantuntija- ja palvelujärjestö. Se järjestää muu muassa koulutusta, tuottaa podcasteja ja on mukana kansainvälisessä näkövammaistyössä. Näkövammaisten liittoon kuuluu 14 alueyhdistystä ja yhdeksän valtakunnallista toimialayhdistystä. Näkövammaisten liitossa on noin 130 työntekijää ja koko järjestössä yhteensä noin 180.



TEKSTI: Maarit Seeling KUVA: Pekka Rousi

Monessa taloyhtiössä enää ei voi varata pyykkitupaa tai saunavuoroa tai tehdä vikailmoitusta kuin netissä. Kaikille lomakkeet tai isännöitsijäpalvelut eivät kuitenkaan ole saatavissa. Ruudunlukuohjelmilla ja ilman hiirtä täytettävät digilomakkeet helpottavat näkövammaisen asumista.

NÄKÖVAMMA HAASTAA TIEDONKULUN

Miten hyvin näkövammaisten tarpeet otetaan huomioon uusien kerrostalojen suunnittelussa?

Tietoisuus näkövammaisten tarpeista lisääntyy jatkuvasti, mutta rakentamisen ammattilaiset harvoin kääntyvät puoleemme suunnittelu- tai remontointivaiheissa. Usein esteettömyys käsitetään rampiksi, joka helpottaa pyörätuolilla pääsyä rappuun. Pikkuhiljaa ammatti-piireissä on kuitenkin alettu herätä siihen, että esteettömyys on muutakin, vaikka suunnittelua ohjaavissa RT-korteissa harvoin lähestytään asiaa näkövammaisten tarpeista. Suurta läpimurtoa ei ole vielä tapahtunut.

Mitkä asiat haastavat näkövammaisen kerrostaloasumisessa?

Näkövammaisen käsite kattaa sekä heikosti ja erittäin heikosti näkevät, että myös täysin sokeat. Ei ole yhtä ratkaisua, joka auttaisi kaikkia. Riittävä ja oikein kohdennettu valaistus on kuitenkin tärkein. Se auttaa myös jo sokeiksi luokiteltuja, sillä moni sokea saattaa nähdä esimerkiksi auringon valon tai lyhtypylvään loisteen.

Millaisin pienin keinoin näkövammaisen asumista voisi helpottaa?

Porrasaskelmat eivät ole näkövammaisille välttämättä esteettömyysongelma, mutta voivat lisätä turvattomuutta, sillä niihin kompastuu helposti. Näkövammaisuus heikentää tasapainoa. Kontrastiraidat ja karhennukset askelmien veressä ja reunoissa auttavat orientoitumista. Niiden tekeminen ei tulisi kovin kalliiksi jälkikäteenkään. Rapun mattovalinnoilla voidaan lisätä erottuvuutta. Olennaista on, että värit erottavat lattiat seinistä ja ohjaavat siten keppiä ja silmää. Kaiteet ovat myös tärkeitä. Ne kertovat, milloin askellus loppuu.

Monet taloyhtiöt pitävät nykyisin alaoviaan lukittuina 24/7. Millainen ovikoodilaitteen tulisi olla, jotta näkövammaisen voisi käyttää sitä sujuvasti?

Vanhanaikainen, mekaaninen ovikoodilaitte, jossa on tunnusteltavat painonappulat, ovat näkörajoitteisille

paras ratkaisu. Hyvä on, jos nappula antaa vielä vaikka äänivasteen. Näpyteltävässä laitteessa tulisi olla myös tuntonäppäin, jollaiset on läppärin näppäimistössä f- ja j-kirjainten alla. Niillä näkörajoitteiset hahmottavat muiden numeroiden paikat.

Ovikoodilaitteissa ja hisseissä on yhä useammin hipaisunäyttö. Miten ne toimivat näkövammaisille?

Hipaisunäppäimet ovat näkörajoitteisen vinkkelistä käyttökeltottomia. Hipaisulaitteen piippaustoiminta on tarpeeton, numero on tullut siinä vaiheessa jo valituksi ja taloyhtiön kaikki ovikellot soitettu. Jos taas uusissa pilvenpiirtäjissä alkaa käsikopelolla etsiä hissin nappuloita, tulee huomaamattaan valinneeksi kaikki 52 kerrosta. Samoin ovien erilaiset hipaisulukot ovat usein tarpeettoman herkkiä ja hankalia käyttää.

Miten näkövammaisten erityistarpeet voi ottaa huomioon kulkureittien suunnittelussa?

Heikkonäköiselle pihan hyvä valaistus on suureksi avuksi. Sekä roskakatoksen että ulko-oven löytämistä helpottaa, kun oviaukoilla, karmilla ja ovenkahvoilla on kunnollinen kontrasti taustaan. Sama toimii rappukäytävien sisällä. On tärkeää, että hissin ja huoneiston ovi erottuu selkeästi seinistä samoin kuin ettei lattia ja listoitus ole samaa sävyä kuin seinä. Kahden erisävyisen maalin käyttäminen ei tule sen kalliimmaksi kuin yhdenkään.

Terveisiä taloyhtiöille

Etenkin isommissa kerrostaloyhtiöissä olisi oltava hyvällä paikalla, korkeudella ja kontrastilla alueen opaste, josta näkisi, mikä talo ja rappu sijoittuu minnekin. Kunnollinen opaste auttaisi myös taksia, palokuntaa ja monia muitakin. Samoin hisseihin olisi hyvä saada äänimerkit kerroksen kohdalle. Näkövammaiselle oleellinen tieto ei ole, sulkeutuuko vai avautuuko hissin ovi vaan se, monennessako kerroksessa ollaan. Hissiremonttien yhteydessä tämä ongelma olisi helposti korjattavissa. ☘



KUKA?

TARIK AHSANULLAH
Päälakimies
Suomen Vuokranantajat ry

Vuokranantajan vastuu vuokralaisen aiheuttamista vahingoista

Taloyhtiöissä on yhä jonkin verran väärinkäsityksiä siitä, miten yhtiön tulee toimia, jos osakkaan vuokralainen on aiheuttanut vahinkoa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluville rakennuksen osille.

Vuokralainen on suoraan lain nojalla velvollinen korvaamaan vuokranantajalleen vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö tahallisesti taikka huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Jos taloyhtiö on vuokrannut itse esimerkiksi entisen talonmiehen asunnon ja taloyhtiön vuokralaisen vieras aiheuttaa vaurioita, voi taloyhtiö vaatia korvausta tästä myös omalta vuokralaiseltaan.

Osakasvuokranantajalla ei sen sijaan ole samantilaista isännänvastuuta vuokralaisensa mahdollisesti huoneistolle ja rakennukselle aiheuttamista vahingoista. Tämä on perusteltua muun muassa siksi, ettei vuokranantajalla ole tosiasiallisia mahdollisuuksia jatkuvasti valvoa vuokralaisensa toimintaa vuokrahuoneistossa. Vuokranantajaosakas voikin tavallisesti luottaa siihen, että vuokralainen toimii asianmukaisesti, eikä osakas ole vastuussa sellaisesta vahingosta, jota hänen ei ole ollut mahdollista tavanomaisella huolellisella toiminnalla estää (KKO 2016:33).

Näin ollen asunto-osakeyhtiö ei voi vaatia korvausta vuokranantajalta vuokralaisen vahingoittaessa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia kuten huoneiston ulko-ovea tai vesi- ja viemärijärjestelmää. On myös hyvä huomioida, ettei vuokralaisen vastuu vieraistaan koske vuokralaisen vieraiden aiheuttamia vahinkoja taloyhtiön omaisuudelle. Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön tulee siten vaatia vahingonkorvausta aina vahingon todelliselta aiheuttajalta.

Edellytyksenä oma huolimattomuus

Vuokranantaja ei siis ilman omaa tuottamustaan vastaa vuokralaisen asunto-osakeyhtiölle aiheutta-

masta vahingosta.

Mikä sitten on tuottamuksellista? Tämä on tulokinnanvaraisempi kysymys, josta myös oikeusasteet ovat olleet eri mieltä.

Vuokranantajan huolellisuus on kuitenkin tärkeää erityisesti vuokralaisen vaihtuessa. Esimerkiksi Vaasan hovioikeuden viime kesänä antamassa ratkaisussa (17.6.2020 nro 260) tuottamuksellisuuden määritelmän täytti se, ettei vuokranantaja ollut tarkastanut asuntoa vuokralaisen vaihtuessa. Hovioikeus katsoi – toisin kuin käräjäoikeus aiemmin – että vuokranantaja oli laiminlyönyt hänelle osakkeenomistajana laissa asetetun velvollisuuden seurata asuntonsa kuntoa ja menetellyt huolimattomasti.

Ennaltaehkäiseminen ja vakuutusturva

Mikäli vuokralaisen toiminnassa on asunto-osakeyhtiön näkökulmasta jotain huomautettavaa, suosittelen yhtiön isännöitsijän tai hallituksen ottavan aina yhteyttä myös vuokranantajaan matalalla kynnyksellä. Vuokranantajaosakkaan ja taloyhtiön välinen yhteydenpito ehkäisee vahinkoja myös ennalta. Ilman taloyhtiöltä tulevaa tietoa vuokranantaja ei välttämättä ole lainkaan perillä siitä, miten vuokralainen huoneistossa asuu. Vuokranantajalla ei esimerkiksi ole mitään lakiin perustuvaa velvollisuutta tehdä tarkastuskäyntejä säännöllisesti vuokrattuun huoneistoon vuokrasuhteen aikana.

Vuokranantajina toimivien osakkaiden kannattaa lisäksi tutustua markkinoilla tarjolla oleviin vuokranantajien vakuutuksiin. Usein ne sisältävät myös vastuuvakuutuksen, joka voi korvata vuokranantajalle vuokraustoiminnasta syntyviä vastuuvahinkoja. ☺

Kunta ja taloyhtiö

Kuntapäättäjillä on noin puolet taloyhtiön euroista päätösvallassaan.

Kesän kuntavaaleissa sekä äänestäjien että ehdokkaiden kannattaa miettiä niitä asumisen kustannuksia, joista kunta voi päättää: esimerkiksi kiinteistövero, jätehuoltomaksut sekä vedestä ja lämmöstä perittävät taksat.

Kiinteistöliiton keräämien vertailutietojen mukaan puolet taloyhtiöiden kuluista on kuntakohtaisesti päätettäviä maksuja.

**Kauko-
lämmönkään
monopoli
ei ole enää
täydellinen.**



↑ Hyvän asumisen edellytykset myös maankäyttöpoliitiikan osalta päätetään kunnissa. Kuntien kannattaa usein tukea esimerkiksi lisä- ja täydennysrakentamista.

Kuva: Shutterstock



↑ As Oy Tampereen Pohjolankatu 18–20 on hiilinegatiivinen taloyhtiö, kiitos muun muassa aurinkopaneelien ja -keräimien. Kerroimme kahdesta energiatehokkaasta tamperealaisesta taloyhtiöstä Kiinteistölehdessä numerossa 7/2020.

Kuva: Matti Valli

TEKSTI: Matti Valli

Taloyhtiöt ostavat energiaa, mutta myös tuottavat sitä itse omaan käyttöönsä. Ylijäämäenergia halutaan myydä jollekin taholle, joka useimmissa tapauksissa tarkoittaa kunnallisessa omistuksessa olevaa energiayhtiötä.

TALOYHTIÖIDEN OMAVARAISUUS HAASTAA ENERGIAYHTIÖT

Kiinteistölehti pyysi Kuntaliiton ja Kiinteistöliiton energia-asiantuntijoita arvioimaan kehityksen suuntaa. Kiinteistöliiton **Petri Pylsy** kertoo, että energiakauppaa käydään sekä sähkö- että lämpömarkkinoilla. Sähkömarkkinoilla taloyhtiöt voivat myydä aurinkopaneelilla tuottamansa ylijäämäsihtk6n sähk6yhti6lle.

Taloyhti6ss6 aurinkos6hk6n tuottamiseen ja myyntiin liittyv6 keskustelu on vilkasta. Aikaisemmin itse tuotettua s6hk66 oli mahdollista hy6dynt666 kannattavasti vain taloyhti6n yhteisiss6 tiloissa.

– Vuoden 2021 alussa voimaan asunut asetusmuutos mahdollistaa energiayhteis6t ja hyvityslaskennan. Ne tekev6t omilla paneeleilla tuotetun s6hk6n k6yt6n kannattavaksi my6s yksitt6isiss6 asunnoissa, Pylsy sanoo.

Ylijäämäsihtk6ll6 varma ostaja

Oman k6yt6n ylitt6v6 s6hk6 tulee voida toimittaa veronhaltijan verkkoon.

– Ylijäämäenergia on mahdollista myyd6. Myynti ei kuitenkaan ole niin kannattavaa, ett6 taloyhti6ll6 olisi suuri intressi investoida paneleihin enemp66 kuin mit6 oman s6hk6ntarpeen tyydytt6minen vaatii, Pylsy toteaa.

– N6ht6v6ksi j66, miss6 m66rin uuden lains66d6n6n mahdollistamia energiayhteis6j6 aletaan muodostaa. L6ht6taso on varsin alhainen. Kerrostaloja, joiden katolle paneeleita on jo asennettu, on varsin v6h6n.

My6s l6mmitysratkaisuihin liittyv6 keskustelu k6y vilkkaana, etenkin jos iso korjaushanke on n6k6piiriss6.

– L6mp6markkinoiden kehitys on vasta alkuaiheessaan. Jos ne saadaan toimimaan, taloyhti6lle avautuu mahdollisuus myyd6 eri tavoilla tuottamaansa l6mp6energiaa kaukol6mp6yhti6lle.

Toistaiseksi Suomessa lienee vain yksi taloyhti6, jolla on sopimus maal6mm6ll6 ja l6mm6n talteenottolaitteilla tuotetun ylijäämäenergian myymisest6 kaukol6mp6yhti6lle.

Energialaitoksen tuotettava voittoa

Taloyhti6t tietysti haluavat saada tuottamastaan energiasta mahdollisimman hyv6n hinnan. Kuntaliiton energia-asiantuntija **Vesa Peltola** kertoo, ett6 omistajiensa m66rittelymiss6 rajoissa energiayhti6t itse p66tt6v6t, mink6laista hintaa esimerkiksi taloyhti6iden tuottamasta aurinkoenergiasta maksetaan. Usein viitehintana toimii p6rssi6s6hk6n hinta.

– Energiayhti6t ovat yleens6 osakeyhti6muotoisia. Niiden on tuotettava omistajilleen voittoa, ellei yhti6j6rjestyksess6 osingoista toisin sanota. Osalta my6s odotetaan osinkoja. P6rssinoteeratuissa



Kuva: Kiinteistöliitto/Rousi Visions

↑ Petri Pylsy toteaa, ett6 l6mp6kauppaan liittyen taloyhti6n ja energiayhti6n v6lille on vielä l6ydettav6 hintapolitiikkaa koskeva yhteisymm6rrys.



Kuva: Kuntaliitto

↑ Kaukol6mp6verkko on my6s alusta, jonka avulla hukkal6mm6n hy6dynt6misen eri menetelmi6 voidaan kehitt66, Vesa Peltola sanoo.



Kuva: Kiinteistöliitto Pirkkanmaa

↑ Jorma Koutosen mielest6 energiayhti6t kuuntelevat nyky66n asiakkaitaan entist6 herkemmi6ll6 korvalla.



Energiayhtiöille tämä ei ole aivan mutkatonta. Ne eivät välttämättä katso hyvällä sitä, että esimerkiksi hukkalämmöllä viilennettäisiin kaukolämmön menovettä.

- Myös kaukolämmön tuottaminen fossiilisilla polttoaineilla heikentää monen ison energiayhtiön kilpailukykyä, koska yli 20 MW lämpölaitokset ovat päästökaupan piirissä. Monelle yhtiölle tämä on kova paikka.

Avointa tiedonvaihtoa

Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimitusjohtaja **Jorma Koutonen** on tyytyväinen esimerkiksi Tampereen Sähkölaitoksen toimintaan. Lämmön tuottajana se on pitkään toiminut varsin avoimin kortein.

- Hinnoitteluun, sopimusehtoihin tai käytäntöihin liittyvistä muutoksista on annettu yleensä tietoa etukäteen. Lämpöyhtiö on myös kysynyt mielipidettämme ajatelluista muutoksista, Koutonen sanoo.

Toki taloyhtiöitä edustavan järjestön ja lämpöyhtiön intressit eivät aina ole olleet saman suuntaisia; asia on tuotu esille julkisestikin.

Kaukolämpökään ei enää ole täydellisessä monopoliasemassa. Asia tiedostetaan lämpöyhtiöissäkin.

- Energiayhtiö kuuntelee nykyään asiakkaitaan entistä herkemällä korvalla ja myös kehittää uusia palveluita taloyhtiöiden tarpeisiin, Koutonen sanoo.

Kiertotalouden hengessä

Petri Pylsy kertoo, että energian myynnille ei ole suoranaisia lainsäädännöllisiä esteitä sen enempää sähkö- kuin lämpöpuolellakaan.

- Taloyhtiöiden energia-autonomia ja energiayhteisöt haastavat kuitenkin nykyisen lainsäädännön ja energiaverotuksen, jotta uudet älykkäät ratkaisut olisivat mahdollisia.

Hämärtyä ei kuitenkaan saa se, että asunto-osakeyhtiön tarkoitus on asumispalveluiden tarjoaminen eikä energian myynti.

- Energiaa tulee tuottaa lähtökohtaisesti taloyhtiön ja sen osakkaiden omaan käyttöön. Ylijäämän osalta sitten katsotaan, voitaisiinko se kiertotalouden hengessä toimittaa jollekin hyödylliseen käyttöön korvausta vastaan, Pylsy sanoo. ☒



Kuva: Wikimedia Commons / Finnsertop

📍 Tampereella moni taloyhtiö toteuttaa tai suunnittelee energia-omavaraisuuden lisäämistä, ja kaupungin sähkölaitos suhtautuu asiaan avoimesti. Sähkölaitoksen päätoimipiste Ratinassa aloitti toimintansa 1919 (suunnittelija kaupunginarkkitehti Lambert Pettersson).

energiayhtiöissä vaatimukset tuloksen tekemiseen saattavat olla suurempia kuin kuntapuolella, Peltola pohtii.

Lämpökauppa nousee agendalle

Lämpömarkkinoilla on kilpailua eikä monopolityypinen hinnoittelu ole enää mahdollista. Jos kauko-

lämpöyhtiön kilpailukyky ei säily, asiakkaat siirtyvät helposti maalämpöön isoissakin kerrostaloissa.

- Vuosikymmenen loppuun mennessä hukkalämmön osuuden ennustetaan olevan noin kolmannes kaukolämpöenergiasta. Suurin osa tästä saadaan teollisuudesta ja palvelinsaleista, mutta toki taloyhtiöillä on oma roolinsa, Vesa Peltola sanoo.

Huolehdimme elinympäristöstäsi



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

KIINTEISTÖHUOLTO

ALUEURAKOINTI

SIIVOUSPALVELUT

ALLTIME

010 5833 000
helsinki@alltime.fi

www.alltime.fi

Helsinki • Järvenpää • Kirkkonummi • Lahti • Oulu • Rovaniemi

Hissien purkutyöt valtakunnallisesti

Yli 1000 hissipurkua

Tiedustelut:

045 123 7978

purku@supgroup.fi

Powered by

Milwaukee



ONKO HISSINNE JO PARHAAT PÄIVÄNSÄ NÄHNYT?

Lataa nettisivuiltamme ilmainen hissin peruskorjausopas, joka kertoo hissihankkeen suunnittelusta, luvista, avustuksista ja kustannuksista. Voit myös tilata maksuttoman hankekartoituksen asiantuntijaltamme.

www.kone.fi/peruskorjaus | 0800 150 63

KUNTAVAALIT 2021

Kuntavaalikyselymme kolmannella kierroksella maaliskuun lehdessä kaikki saivat yhteisen kysymyksen ja jokainen puolue myös oman, puolueen tärkeäksi ilmoittamaa asiaa koskevan kysymyksen. SDP:n vastaukset jäivät vahingossa pois, mitä pahoittelemme. Julkaisemme ne nyt.

Kaikki kolme Kiinteistölehden tammi-maaliskuun numeroiden vaaliartikkelia ovat luettavissa verkkosivuillamme www.kiinteistolehti.fi, mukana nämä SDP:n vastaukset.



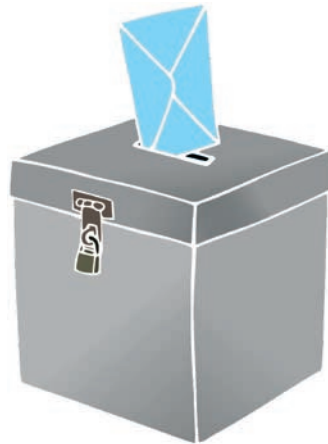
SDP

Yhteinen kysymys: Mikä on taloyhtiöiden rooli ilmastomuutoksen torjunnassa ja sen vaikutus asumismenoihin?

Asuntoyhtiöiden energiaremonteissa tulisi kannustaa eri keinoihin maalämmön käyttöönottoon monesta-kin eri syystä. Kertainvestointi järjestelmässä on suhteellisen suuri, mutta varmuudella kannattava verraten mihin tahansa muuhun energiamuotoon. Asumismenojen kehityksessä maalämpö on myös varmin keino varmistaa menojen pysyminen mahdollisimman alhaisella tasolla pidemmällä ajanjaksoilla. Uusia taloyhtiöitä perustettaessa ja yleensäkin uudisrakentamisessa erilaisten puurakentamismahdollisuuksien käyttäminen on kaikin puolin ympäristölle ystävällisempää. Tutkimusten mukaan betonin valmistus tuottaa 5–8 prosenttia koko maapallon kasvihuonekaasupäästöistä ja tähän voisimme oikein hyvin omalta osaltamme vaikuttaa panostamalla kovasti puurakentamisen eri innovaatioihin ja uuteen tutkimukseen.

Puoluekohtainen kysymys: Miten energiatehokkuutta parhaiten käytännössä edistetään; mitä esim. ARAn avustuksissa voisi kehittää? Kotitalousvähennyksen uudistaminen myös osakkaiden hyödynnettäväksi taloyhtiöiden remonteissa?

Energiatehokkuusremonteissa olisi syytä huomata se, että joskus suuremmaltakin tuntuvat investoinnit voivat kuolettua hyvinkin nopeasti suurikulutuksissa kohteissa, mikäli ne toteutetaan järkevästi. Näihin remonteihin voidaan kannustaa parhaiten joko kohdennetuilla tuilla tai muilla vastaavilla kannustusmuodoilla. Avustusten tulisi tällaisista remonteista puhuttaessa olla sen verran suuria, että ne tukisivat taloyhtiön päätöstä pidemmällä tähtäimellä selkeästi



järkevään muutokseen. Samoin avustuksen suuruus ja prosenttiosuus voisivat hyvin riippua siitä, kuinka suuri energiatehokkuuden parannus on remontissa. ARAn avustukset ovat myös yksi keino tehdä energiaremonteista houkuttelevampia taloyhtiöille.

Kotitalousvähennyksen uudistaminen siten, että sen käyttö helpottuisi taloyhtiöiden remonteissa olisi tasapuolisuuden nimissä hyvä ratkaisu ja sitä selvitellään myös hallituksen toimesta. Nykyhallitus on tukenut suoralla euromääräisellä tuella energiaremontteja. Tämä on kannustavampi keino pienituloisia kohtaan kuin kotitalousvähennys.

Jukka Kunnari, kuntavaaliedokas, Kemi

Kuntavaalit siirtyivät kesäkuulle

Eduskunta hyväksyi 26.3. hallituksen esityksen vaalien siirtämiseksi. Ennakoäänestys pitenee kahteen viikkoon.

Esityksessä ehdotetaan seuraavaa:

- äänioikeusrekisterin tietojen poimintapäivä (missä kunnassa kukin on äänioikeutettu): 23.4.2021
- ehdokashakemusten jättöpäivä: 4.5.2021
- ehdokasasettelun vahvistaminen: 14.5.2021
- äänioikeusrekisteri lainvoimainen 25.5.2021
- kotiaäänestykseen ilmoittautuminen päättyy 1.6.2021 klo 16
- ennakoäänestys kotimaassa: 26.5. - 8.6.2021
- ennakoäänestys ulkomailla: 2. - 5.6.2021
- vaalipäivä: 13.6.2021
- tulosten vahvistaminen: 16.6.2021
- valtuustot aloittavat työnsä 1.9.2021.



Kuva: Bigstock

TEKSTI: Eeva Vänskä

Melu on häiritsevää ääntä, mutta sen lähde ei aina ole itsestään selvä. Yksikin valitus taloyhtiössä voi olla aiheellinen.

MELUUN KANNATTAAPUUTTUA

Rambollin ryhmäpäällikkö **Jari Hosiokankaan** työhön kuuluvat meluun liittyvät selvitykset ja suunnitelmat rakennetussa ympäristössä. Rakennuslupavaiheessa tehdään usein käyttöönottomittauksia, joissa tarkistetaan, että asuinrakennuksen ääniolosuhteet ovat sellaiset kuin pitää. Mutta entä jo käytössä olevassa asuintalossa?

– Melua voidaan torjua taloyhtiöissä eri tavoin. On hyvä huomata, että taloyhtiöiden kannalta meluun liittyvää lainsäädäntöä on melko paljon, minkä lisäksi on erilaisiin vaihteleviin tilanteisiin liittyvää muuta lainsäädäntöä.

Miten määrittäisit meluselvityksen?

– Se on selvitys ääniolosuhteista ja melutilanteesta

haluttuun tarpeeseen. Siihen liittyen voidaan antaa ehdotuksia melun hallinnasta. Taloyhtiöiden kohdalla keskeistä on, tuleeko ääni rakennuksen ulkopuolelta vai rakennuksen sisältä.

Ympäristö ja rakennus

Käytännön tilanne ratkaisee sen, minkä lainsäädännön tai standardin mukaan melutilannetta tarkastellaan.

– On olemassa ulkoa rakennukseen sisälle tulevaa melua, ja siinä pätevät ympäristöministeriön mitausohjeet. Toisaalta rakennustekniikkaan liittyen on olemassa pari vuotta vanha asetus rakennuksen ääniympäristöstä, jossa on omat mittausstandardinsa.

Niitä sovelletaan uuden rakennuksen ääniolosuhteisiin, mutta myös vanhemman rakennuksen korjaus- ja muutostöihin. Ääniolosuhteita ei saa korjaus-

ja muutostöissä heikentää, Hosiokangas painottaa. Ja jotta asia ei olisi yksinkertainen, on olemassa vielä sosiaali- ja terveysministeriön antama asumisterveysasetus ja sen mittaushjeet melusta.

– Lähtökohtana on, että ensin tutkitaan mitä melua ollaan mittaamassa, mitä siitä aiheutuu ja mikä on prosessin tavoite. Eli pitää olla käsitys siitä, miksi mitataan.

Joskus tapauksiin saattaa joutua soveltamaan useaa sääntelyä. Säännösten kesken voi olla pientä ristiriitaa, esimerkiksi iskumaisen melun kohdalla.

Silloin mittaustulokseen tulee lisätä luku, joka korottaa mittaustulosta. Luku on erilainen eri lainsäädännössä: asumisterveysasetuksessa luku on viisi tai kymmenen ja ympäristömelun puolella viisi desibeliä. Siksi onkin erityisen tärkeää tietää, mitä melua on mittaamassa.

– Eniten teemme ympäristömeluun liittyvää selvittelyä. Taloyhtiöiden kohdalla se voi olla esimerkiksi sisään kantautuvaa liikenteen melua.

Hosiokangas sanoo, että hyvä keino hallita ulkoa tulevaa melua vanhoissa taloyhtiöissä on ikkunoiden uusiminen, sillä ikkunat ovat yleensä heikoimmin ääntä eristävä osa julkisivussa.

– Ja varsinkin jos ollaan muutenkin ikkunaremontin edessä, kannattaa varmistaa asiantuntijalta, että uudet ikkunat estävät tehokkaasti melua.

Ongelman määrittely

Kun taloyhtiössä koetaan melua, ensimmäinen tehtävä on määrittellä, millaisesta ongelmasta on kyse.

– Ääni voi tulla esimerkiksi ilmanvaihtolaitteistosta tai se voi olla mystinen ääni, jonka alkulähdettä ei tiedetä, Hosiokangas sanoo.

Sen vuoksi on tärkeää, että haitasta kärsijä kuvaillee tarkkaan, millaista ääntä kuuluu ja milloin. Hän voi kirjata ylös, onko äänessä vaihtelua ja miten se ilmenee.



Kuva: Eeva Vänskä

📌 Jari Hosiokangas sanoo, että meluntorjunnan hyväksi ei ole vielä tehty riittävästi. – Tämä siitä huolimatta, että tiedetään melulla olevan selkeitä ja mitattavia terveyshaittavaikutuksia.

– Voi jopa olla niin, että vain yksi talon asukkaista kärsii melusta. On täysin mahdollista, että rakenteet kantavat äänen vain yhteen asuntoon häiritsevästi, eli yksikin valitus voi olla aiheellinen.

Jos taloyhtiöön on asennettu uutta tekniikkaa, siihen kannattaa kiinnittää huomiota. Joskus maalämpöpumpun asennuksen jälkeen asukkaat ovat alkaneet valittaa oudosta äänestä.

– Silloin melu voi syntyä siitä, että maalämpökompressorin asennuksen yhteydessä ei ole suunniteltu äänieristystä oikein.

Laite on esimerkiksi voitu asentaa liian kiinteästi ilman lattian eristimiä. Ääni taas pääsee lattian kautta rakennuksen runkoon, jossa se voi liikkua.

Kun ongelma on määritetty, taloyhtiön kannattaa kutsua paikalle asiantuntija, joka mittaa häiritsevän äänen.

– Joskus taloyhtiössä melua voi aiheuttaa huollon puute: esimerkiksi äänenvaimentimet voivat likaantua ja aiheuttaa melua. Pelkästään laitteiston puhdistuksella ja säädöllä voidaan ehkäistä meluongelmia.

Yleisissä tiloissa, kuten pyykkituvissa, äänentoa voi alentaa esimerkiksi kattoon asennettavilla vaimennuslevyillä.



Työn tilaus huolellisesti

Sekä melumittajia että melun mittaamisen laitteistoja on monen tasoisia.

– Mittaajan luotettavuudesta kannattaa ottaa selvää ennen kuin tilaa vain halvimman työn. On hyvä pyytää tarjous, josta jo näkee toimijan ammattitaitoa, Hosiokangas ohjeistaa.

Ammattitaitoinen mittaja osaa kysyä vastakysymyksiä, ehdottaa erilaisia mittaustapoja ja ylipäänsä perehtyy ongelmaan. Jos mittajalla on käytössä akkreditoitu laatuvarmistusjärjestelmä, se on hyvä, muttei kuitenkaan edellytys ammattitaidolle.

Melumittarin, eli äänitasomittarin, pitäisi olla laadultaan hyväksytty, mielellään tarkkuusluokan yksi laite, joka on kahden vuoden välein kalibroitu ulkopuolisessa laboratoriossa.

– Tarkkuusluokan yksi äänitasomittaria voi käyttää kaikissa mittauksissa, ja se varmistaa osaltaan mittauksen laadun. Kakkosluokan mittari ei välttämättä sovellu taloyhtiön meluongelman selvittämiseen.

Ilmanvaihtolaitteiden huolto ja ilmavirtojen säätö voivat ehkäistä melua taloyhtiöissä.

– Tekniikka on muuttunut paljon, mittaustarvikkeet ovat tulleet monipuolisemmiksi ja mallinnusohjelmat kehittyneet.

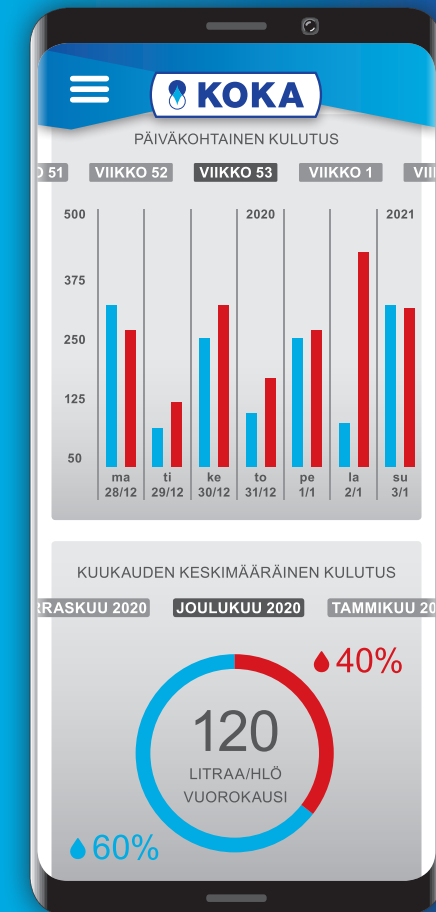
Mittareiden ominaisuuksissa on myös eroa: mittarista voi esimerkiksi puuttua taajuuskaista-analyysi. Silloin asumisterveysasetuksessa mainittu pienitaajuuden melun mittaaminen ei onnistu, kuten vaikka maalämpöpumpun äänen mittaaminen, joka vaatii teressitaajuuskaistojen tarkastelua.

– Tärkein asia muistaa on kuitenkin se, että hyväkään mittari ei korvaa huonoa ammattitaitoa, Hosiokangas painottaa. ☒



Kuvat: Eeva Vänskä

ONKO TALOYHTIÖNNE AJAN TASALLA?



Helppokäyttöiset vedenmittausjärjestelmämme täyttävät uuden lain vaatimukset



010 286 2000 www.koka.fi



KUKA?

RASMUS KANERVA
Lakimies, OTM
Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

Purkavan uusrakentamisen toteutustavoista

Maaliskuun alussa tuli kuluneeksi kaksi vuotta ns. purkavaa uusrakentamista koskevien säännösten lisäämisestä asunto-osakeyhtiölakiin. Nyt onkin luonteva hetki kerrata ne toteutustavat, joilla taloyhtiö voi toteuttaa purkavan uusrakentamishankkeen.

Lainmuutoksen myötä termillä ”purkava uusrakentaminen” tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 6 luvun 39 §:n mukaista hanketta, jossa asunto-osakeyhtiön vanha rakennus puretaan uuden ja pääsääntöisesti suuremman rakennuksen tieltä siten, että vanhoille osakkeenomistajille tarjotaan vanhoja huoneistoja vastaavia uusia huoneistoja uudesta rakennuksesta. Purkava uusrakentaminen voidaan toteuttaa myös osittaisena siten, että vain osa rakennuksesta puretaan ja puretun rakennuksen osan tilalle rakennetusta rakennuksesta tarjotaan uusia osakehuoneistoja puretussa osassa sijainneiden osakehuoneistoiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajille. Mielestäni purkavasta uusrakentamisesta voidaan puhua myös kaikkien muidenkin hankemuotojen kohdalla, joissa taloyhtiön kiinteistöllä olevia rakennuksia puretaan ja tilalle rakennetaan uusia, huolimatta siitä, miten hanke juridisesti toteutetaan.

1.3.2019 voimaan tulleen AOYL 6:39:n mukaan taloyhtiön purkava uusrakentamishanke on mahdollista toteuttaa 4/5:n määräenemmistöllä siten, että yhtiökokous päättää 1) yhtiön hallitseman rakennuksen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta; tai 2) kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten. Ensimmäisessä vaihtoehdossa hanke toteutetaan käytännössä nykyisen asunto-osakeyhtiön sisällä, esimerkiksi suuntaamalla osakeanti rakennusliikkeelle tai sijoittajalle, ja toisessa vaihtoehdossa yhtiö luovuttaa kiinteistönsä ulkopuoliselle taholle, joka vastaa hankkeen toteuttamisesta.

Molemmissa toteutustavoissa asunto-osakeyhtiön vanhoille osakkeenomistajille tulee tarjota osakehuoneistoja uudesta rakennuksesta. AOYL 6:39 edellyttää, että asunto-osakeyhtiön vanhat osakkeenomista-

jat saavat vanhan rakennuksen tilalle rakennettavasta uudesta rakennuksesta vähintään vanhoja huoneistojaan vastaavat uudet huoneistot niin hallintaoikeudeltaan kuin käyvältä arvoltaan. Niin ikään vanhojen huoneistojen käypien arvojen suhde tulee pysyä samana myös uusissa huoneistoissa.

Myös yhtiön myynnin kautta

Purkava uusrakentamishanke voidaan toteuttaa myös yhtiön selvitystilän ja omaisuuden myynnin kautta. AOYL 6:38:n mukaan yhtiökokous voi päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta 4/5:n määräenemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaa osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyyttä huomioon ottaen, ja purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Purkava uusrakentamishanke on mahdollista toteuttaa lisäksi vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyllä. AOYL 6:43:n mukaan oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistöosakkeet käyvästä hinnasta syntyy yli 9/10:n osakeomistus- ja ääni-osuuden perusteella silloin, kun yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaa osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyyttä huomioon ottaen.

Toistaiseksi eniten purkavia uusrakentamishankkeita on toteutettu yhtiön koko osakekannan myynnillä ulkopuoliselle taholle, kuten rakennusliikkeelle tai sijoittajalle. Tämä toteutustapa edellyttää kuitenkin sitä, että yhtiön jokainen osakkeenomistaja suostuu myymään osakkeensa. ☹



KUKA?

MIA PUJALS
Vanhempi lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Kunnossapitovastuu vai vahingonkorvausvastuu

Juristien kanssa keskustellessa toistuvat usein termit kunnossapitovastuu ja vahingonkorvausvastuu. Tuttuja käsitteitä, mutta silti niin epäselviä.

Lähtökohtaisesti osakas saa muuttaa huoneistonsa laatutasoa ja varustusta sellaiseksi kuin hän haluaa. Muutostöiden edellytyksenä on, ettei huoneiston käyttötarkoitus muutu, muutostyöt toteutetaan hyvän rakennustavan mukaisesti, eikä niistä aiheudu vahinkoa tai haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille.

Yhtiö tai toinen osakas voivat asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai huoneistoa tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Osakkaan muutostyöilmoituksen saatuaan hallituksen täytyykin arvioida, voiko kyseinen muutostyö aiheuttaa vahinkoa tai haittaa ja onko yhtiön näin ollen tarpeen asettaa työlle ehtoja. Hallituksen täytyy arvioida myös, vaikuttaako muutostyö muiden osakkaiden huoneistoihin sillä tavoin, että näille osakkaille täytyy ilmoittaa muutostyöstä.

Onpa kyse sitten yhtiön tai toisen osakkaan asettamista ehdoista, ehtojen täytyy olla tarpeellisia rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi. Ehtojen asettajan täytyy tarvittaessa kyetä osoittamaan, että muutostyöstä voi aiheutua haittaa. Haitan täytyy olla olennaista, jotta oikeus ehtojen asettamiseen syntyy.

Asetettavat ehdot riippuvat siitä, minkälaisesta muutostyöstä on kyse. Muutostyö voi esimerkiksi heikentää yhtiön rakennuksen rakenteita tai aiheuttaa pysyviä aistein havaittavia haittoja kuten esimerkiksi pysyvää äänihaittaa tai lisätä vahin-

koriskia. Yhtiö tai toinen osakas voivat asettaa muutostyön ehdoksi esimerkiksi, että osakas esittää suunnitelmat, joista ilmenee, ettei rakenteiden kannatus heikenny tai että osakas huolehtii uuden lattiapinnan riittävästä ääneneristäytyydestä. Laajoissa muutostöissä yhtiö voi asettaa ehdoksi esimerkiksi kohtuullisen ajan, jonka kuluessa muutostyö on tehtävä.

Osakkaan on oltava huolellinen muutostyön suorittamisessa. Yhtiö voi edellyttää esimerkiksi, että osakas ilmoittaa etukäteen muille osakkaille tulevista vesikatkoista, vaikka ilmoitus-taululla sekä huolehtii riittävästä pölysuojauksesta ja siivouksesta. On kuitenkin huomattava, että remonteista aiheutuu työn aikana usein väistämättä jonkin verran esimerkiksi melu- ja pölyhaittaa. Tilapäistä tavanomaista haittaa naapureiden on kuitenkin siedettävä.

Yhtiön puolesta muutostyölle asetettavista ehdoista päättää pääsääntöisesti hallitus. Jos muutostyö on epätavanomainen tai laajakantoinen, asia on päätettävä yhtiökokouksessa. Hallitus voi siirtää isännöitsijän käsiteltäväksi sellaiset muutostyöilmoitukset, joiden osalta yhtiön kanta on vakiintunut.

Yhtiö vastaa osakasmuutostyön riittävästä valvonnasta, joka sisältää yhtiön ja mahdollisesti osakkaiden asettamisen ehtojen noudattamisen valvonnan. Valvonnan kustannuksista vastaa muutostyötä tekevä osakas. ☹

Tilapäistä tavanomaista haittaa naapureiden on siedettävä.

§ Lakipähkinät

Vuokralaisen vastuu aiheuttamistaan vahingoista

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä osakkaan vuokralaisen vahingonkorvausvastuusta. Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu muodostuu muun sääntelyn puuttuessa vahingonkorvauslain perusteella. Näin ollen vuokralainen vastaa tahallisesti tai huolimattomuudella aiheutetuista vahingoista taloyhtiötä ja muita asukkaita kohtaan. Vahingosta vastaa lähtökohtaisesti aina vahingon aiheuttaja itse, mikäli vahingonkorvauksen edellytykset täyttyvät.

Vuokralaisen aiheuttaessa vahinkoa taloyhtiölle, voi yhtiö vaatia vahingonkorvausta edellä mainitun vahingonkorvauslain nojalla. Tällöin taloyhtiön täytyy näyttää toteen vahingonaiheuttajan tuottamus ja vahinko sekä näiden välinen syy-yhteys. Taloyhtiön lisäksi myös yhtiön osakkaat voivat vaatia vahingonkorvausta heille aiheutuneista vahingoista vahingonkorvauslain perusteella. Huolimattomuudella aiheutetun laajan vesivahingon osalta naapurit voivat vaatia vahingonkorvausta esimerkiksi sijaisasumisen kustannuksista tai alakerran sijoitusasunnon osakkeenomistaja voi vaatia korvausta vuokratulon menetyksestä.

Vuokranantajaosakkaalta ei voi lähtökohtaisesti vaatia vahingonkorvausta tämän vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta, sillä vuokralaisen huolimattomassa toiminnassa ei ole kyse osakkaan huolimattomasta toiminnasta. Osakas ei pysty vaikuttamaan vuokralaisensa menettelyyn, eikä siten esimerkiksi estämään sitä, että vuokralainen unohtaa keittiön hanan auki.

Jaakko Lindfors
Lakimies
Kiinteistöliitto



Kannatusmenettely vai koeäänestys?

Monen taloyhtiön yhtiökokouksessa noudatetaan perinteisesti niin sanottua kannatusmenettelyä. Sen mukaan osakkaan yhtiökokouksessa tekemä päätösehdotus otetaan äänestykseen vain, mikäli sitä kannatetaan. Asunto-osakeyhtiölaki ei kannatusmenettelyä tunne. Lain ja oikeuskäytännön valossa kaikki osakkaiden tekemät ehdotukset tulee ottaa äänestykseen, ei pelkästään ne, joita on kannatettu.

Aikaa vievän varsinaisen äänestyksen välttämiseksi voidaan tarvittaessa ensin suorittaa koeäänestys. Mikäli ”käsi pystyyn” -koeäänestyksessä ääniä tarkemmin laskematta täysin selvästi todetaan, että osakkaan tekemä päätösehdotus ei saa puolelleen juuri lainkaan kannatusta, on kokouksen puheenjohtajan tiedusteltava, vaativatko selvän vähemmistön kannattajat varsinaista äänestystä. Jos virallista äänestystä vaaditaan, on sellainen suoritettava. Tällaisessa tilanteessa varsinaista äänestystä ei kuitenkaan yleensä vaadita, vaan sen ymmärretään olevan turhaa. Tällöin kokouksen päätökseksi tulee yksimielinen mielipide. Kokouspöytäkirjaan voidaan tällöin halutessa kirjata koeäänestyksen perusteella selvän vähemmistön kanta eriävänä mielipiteenä, mutta laki ei siihen velvoita.

Katriina Sarekoski
Johtava lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

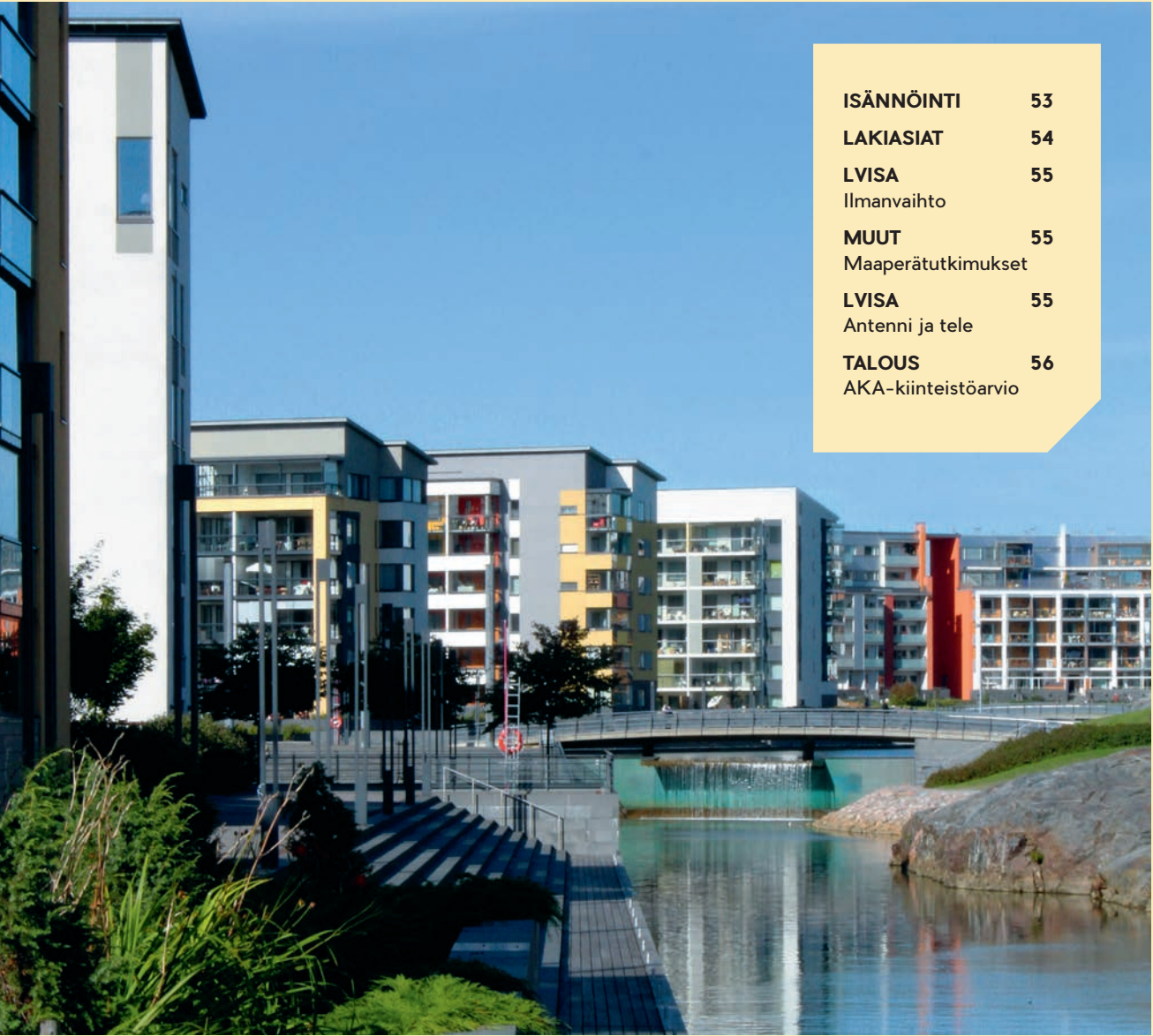
Lautalattiarakenteen kunnossapitovastuu

Huoneiston lattia koostuu ainoastaan lautalattiasta eli rakenteesta. Lautalattia kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle, sillä AOYL:n kunnossapitovastuusäännösten mukaisesti yhtiö vastaa rakenteiden kunnossapidosta. Kuitenkin tilanteessa, jossa lautalattiarakenteen päälle on erikseen asennettu osaksmuutostyönä pinnoite, pinnoitteen kunnossapito kuuluu osakkaalle, sillä kunnossapitosäännösten mukaisesti osakas vastaa huoneiston sisäosista.

Mikäli lautalattiarakenteen päälle on asennettu osaksmuutostyönä pinnoite, mutta osakas haluaakin palauttaa lautalattian takaisin näkyviin, vastaa osakas tästä aiheutuvista kustannuksista. Pinnoitteen poistamisessa, samoin kuin pinnoitteen asentamisessa, on kysymys osaksmuutostyöstä.

Tiina Räsänen
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



ISÄNNÖINTI	53
LAKIASIAT	54
LVISA	55
Ilmanvaihto	
MUUT	55
Maaperätutkimukset	
LVISA	55
Antenni ja tele	
TALOUS	56
AKA-kiinteistöarvio	

Isännöinti

HELSINKI

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

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

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



Isännöinti



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

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



Isännöitsijätoimisto Jarmo Rantamäki Oy
Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki
p. 010 207 5300
mika.laakkonen@rantamaki.com
www.rantamaki.com

KOTKA



Kotkan Isännöintipalvelu Oy
Juha Ranta
Naakantie 2 A, 48230 Kotka,
p. 044 735 5600
juha.ranta@kotkanisp.fi
www.kotkanisp.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
Valtakatu 6, 3 krs 28100 Pori
p. 02 630 8500
www.balanssi.name
etunimi.sukunimi@balanssi.name

SALO

OP Koti Lounaismaa Oy
Salo, Forssa, Somero, Perniö
Turuntie 8, 24100 Salo
p. 0102 561 313
timo.elonen@op.fi,
www.loppk.fi

TAMPERE

Pamis / Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy
Tarmo Haukiranta, tj
Sarvijaakonkatu 5b A,
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



Lakiasiat



ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
www.liuksiala.com



Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

Tilaa Suomen Kiinteistölehdessä uutiskirje sähköpostiisi:

kiinteistolehti.fi/tilaa-utiskirje/



Ilmanvaihto

ESKon
Parannusta ilmanvaihtoon!

Mitattu testitulok 6-20 l/s

- Estää takaisinvirtauksen ulkoilmasta huoneistoon
- Tehostaa huoneiston ilmanvaihtoa
- Rääätälöidyt 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



Muut Maaperätutkimukset

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

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



Antenni ja tele

SISÄVERKOT JA ANTENNIT

TELEVISIOILLE • RADIOILLE • LAAJAKAISTALLE



- UUDISKOHEET
- KUNNOSTUS
- HUOLENPITO

Ammattitaitoiset antenni- ja teleurakoitsijat löydät
WWW.SANT.FI

MYynti JA ASENNUS

HELSINKI

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



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

VANTAA

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

PÄÄKAUPUNKISEUTU

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

KARJAA

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

LAPPI

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

ORIMATTILA

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

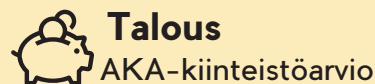
TAMPEREEN SEUTU

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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



YLEISAUKTORISOINTI

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

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

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

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

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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

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

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

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

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

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

**MAA- JA METSÄTALOUS-
AUKTORISOINTI**

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

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

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

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

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

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

Hei Kiinteistöliiton jäsen!

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

Käytössäsi olevat palvelut:

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



signspace

33 % alennus
sähköisistä
allekirjoituksista
ja etä-äänestyksistä

KIINTEISTÖ- MEDIA

20 % alennus
Kiinteistömedia Oy:n
normaalihintaisista
tuotteista

Neuvontapalvelut ovat jäsentalojen käytettävissä – ota jäsennumero valmiiksi esille!



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



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



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

Eikö taloyhtiösi ole vielä jäsen? Täytä hakemuslomake osoitteessa:

www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi

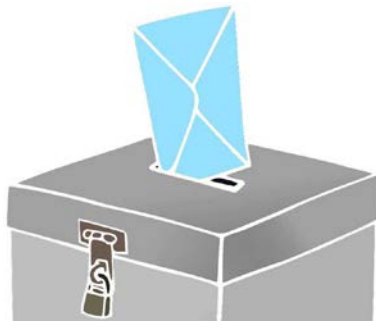
Tutustu
suosittuun
palveluun!

TALOYHTIÖN
VASTUUNJAKO
– nyt verkossa

Kiinteistölehden vaalikyselyt verkossa

Suomen Kiinteistölehti kysyi tammi-, helmi- ja maaliskuun numeroissaan kaikilta eduskuntapuolueilta niiden näkemyksiä asumiseen liittyvistä kysymyksistä. Kaikki Liike Nytiä lukuun ottamatta vastasivat, mistä kiitos.

Julkaisemme kaikki kolme artikkelia nyt verkossa. Ne löytyvät verkkolehtemme uutissivuilta löytyvistä linkeistä, jokaisella artikkelilla on omansa. Näin kaikki pääsevät lukemaan nämä ajankohtaiset artikkelit, vaikka neljä uusinta numeroamme ovat verkossa vain Kiinteistöliiton jäsenten (pl. Vuokranantajat) luettavissa,



Kuva: HSY

Hiekoitushiekka uudelleen käyttöön

Kuivien pihojen hiekkapöly nousee tuulen mukana ilmaan ja voi heikentää ilmanlaatua. Poista pihojen hiekoitushiekka kosteana. Hiekka on painavaa, joten sen laittaminen sekajäteastiaan ei ole toivottavaa. Sen voi hyödyntää uudelleen omalla pihallaan tai esimerkiksi viedä pääkaupunkiseudulla HSY:n Sortti-asemalle. Lehtipuhaltimien käyttö hiekanpoistossa nostattaa pölyä ilmaan, minkä vuoksi niiden käyttö hiekanpoistoon on kielletty pääkaupunkiseudun kunnissa. Pihojen ja osin jalkakäytävien puhdistus on kiinteistöjen vastuulla.

Hiekan ja sepelin voi kerätä mahdollisuuksien mukaan talteen ja hyödyntää uudelleen omalla pihalla. Liian painavat jäteasiat aiheuttavat työturvallisuusriskin jäteauton kuljettajalle.



Kuva: Bigstock

Aukkiaan tiedonsaantia kulutuksesta parannetaan

Valtioneuvosto antoi asetuksen, jolla parannetaan veden ja lämpöenergian käyttäjän omaa kulutustaan koskevan tiedon saantia. Tavoitteena on myös kasvihuonekaasupäästöjen ja muun ympäristökuormituksen vähentäminen energian- ja vedenkulutuksen pienentyessä.

Energiatohokkuusdirektiivin edellyttämät lakimuutokset tulivat Suomessa voimaan 23.11.2020. Vaatimukset edellyttivät Suomessa muutoksia energiatohokkuutta, rakentamista ja asumista koskeviin säädöksiin.

Asetuksella annetaan yksityiskohdalliset säännökset kaukolämmityksen ja -jäähdytyksen kulutus- ja laskutustietojen toimittamisesta vähittäismyyjän loppuasiakkaalle sekä veden kulutus- ja laskutustietojen toimittamisesta veden loppukäyttäjälle.

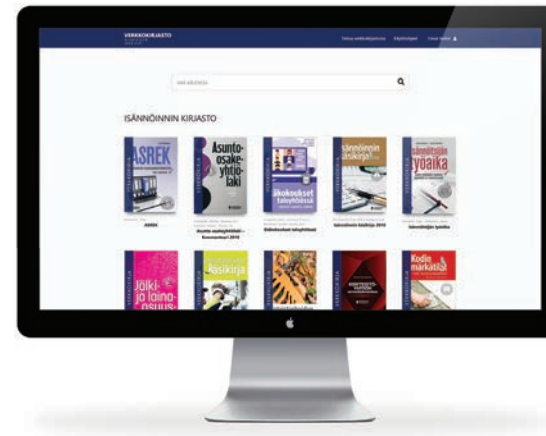


Kuva: Bigstock

Kilpailu vuokralaisista kovenee

Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioden vuokrausta. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä voimakkaammin. Tilastokeskuksen vuokratilastojen perusteella vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa prosentilla vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2020 viimeiselle neljännekselle.

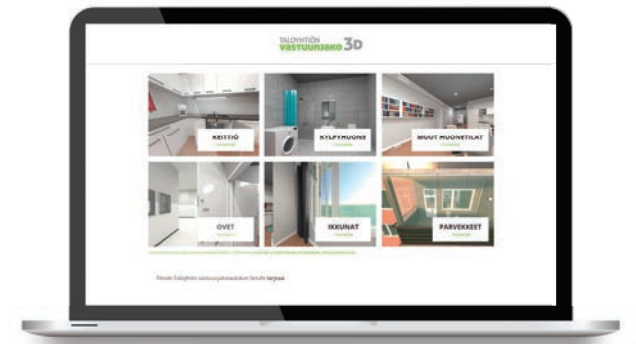
Asiantuntevia verkkopalveluja isännöitsijöille ja taloyhtiöille



ISÄNNÖINNIN VERKKOKIRJASTO

Ammattilaisen jokapäiväinen työkalu sisältää isännöintialan tärkeimmät tietoteokset. Se kulkee mukana niin toimistolle, kokouksiin kuin työmaallekin. Aina ajan tasalla olevat teokset pitävät sinut mukana alan kehityksessä.

alk. **119,00 € / käyttäjä / vuosi**



ISÄNNÖINTITEHTÄVÄLUETTELO – SÄHKÖINEN LOMAKEPAKETTI

Paketti sisältää kaikki isännöinnin kilpailutuksessa ja ostamisessa tarvittavat lomakkeet. Sen avulla isännöinnin ostaminen on vaivatonta ja hankit juuri sinun taloyhtiöllesi sopivia isännöintipalveluja.

alk. **29,00 / kuukausi**



. AZ81

VESIVEK 40 VUOTTA

TOINEN VINKKELI RAKENNUSHOMMIIN.

Me Vesivekillä uskomme, että tekemisistään pitää kantaa vastuu. Tarjoamme remonteillemme markkinoiden kattavimman takuun, sillä helppoahan se on mennä takuuseen oman tehtaan tuotteista ja omien ihmisten työn jäljestä. Se vastuullisen tekemisen asenne ulottuu nyt myös salaojaremontteihin, sillä haluamme tarjota asiakkaille kaikki palvelut katosta rännihin ja salaojiin, yhdestä numerosta.



019 211 3900 | vesivek.fi | Takuulla vastataan.



VESIVEK