

**28** Kun taloyhtiö käräjöi, kuluja tulee aina. Lue, millaisista asioista syntyy eniten oikeusjuttuja.

**46** Viilennys ensi kesäksi? Nyt on aika ottaa selvää vaihtoehtoista ja tehdä päätöksiä.

 Isännöintiliitto

# KOTITALO

RATKAISUJA TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE 8-2018

IRTONUMERO 15 €

TEEMA

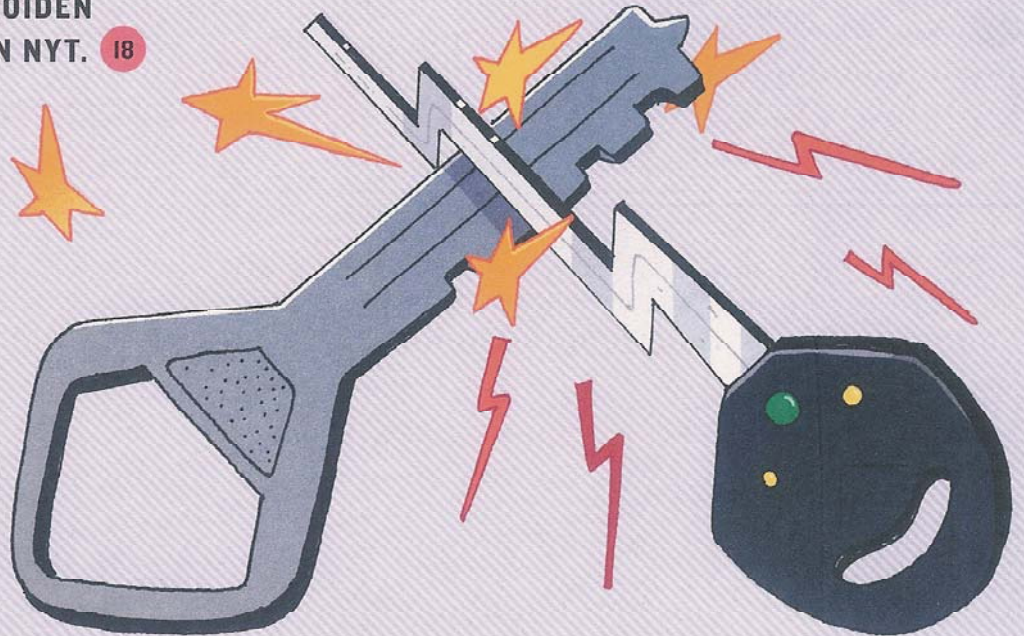
**Turvallisuus  
& energia**

# Rautaa vai älyä lukkoihin?

NÄITÄ VAIHTOEHTOJA TALOYHTIÖIDEN LUKKOREMONTEISSA SUOSITAAN NYT. **18**

**14**

ARJEN ASIAA. JOIHIN KULUU ENERGIAA. MIKÄ VIE ENITEN EUROJA? **44**



**LEAN:** Enemmän aikaan vähemmällä työllä. **60**

KANNEN KUVA MAXIM USIK



**NUMERO 8/2018** ilmestyy 13.12.2018  
Vuonna 2018 ilmestyy 8 lehteä.

**KOTITALO** on Isännöintiliiton julkaisema lehti taloyhtiön päättäjille. Sen tarkoitus on edistää hallituksen ja isännöinnin välistä yhteistyötä, jotta asumisen laatu paranisi ja kiinteistön arvo nousisi.

**JULKAISIJA**

Isännöintiliiton Palvelu Oy

**TOIMITUS**

toimitus@kotitalolehti.fi  
PL 1370, 00101 Helsinki, Finland

**TILAAJAPALVELU**

tilaukset@kotitalolehti.fi  
050 533 5123

**ILMOITUSMYynti**

maria.halonen@isannointiliitto.fi  
045 346 6050

**PÄÄTOIMITTAJA**

Tero Heikkilä  
Twitter: @teroheikkila

**JULKAISUPÄÄLLIKÖT**

Anna Malk  
anna.malk@isannointiliitto.fi  
040 069 9614

Twitter: @malk\_anna

Ida Levänen

ida.levanen@isannointiliitto.fi  
040 767 4661

Twitter: @IdaLevanen

**TOIMITTAJAT**

Laura Hyvönen & Merilla Kivineva

**ULKOASU** berrycreative.fi

**TAITTO** Pia Ettala / Berry Creative

**TÄMÄN LEHDEN AVUSTAJAT**

Veera-Elina Ala-Vähälä, Tuomas Haapala, Matias Honkamaa, Anna-Kaisa Jormanainen, Tiina Komi, Salla Korpela, Juho Kuva, Juha Liede, Kimmo Luukkonen, Tiina Lämsä, Jarkko Mikkonen, Alekski Poutanen, Veera Saloheimo, Heli Satuli, Mari Schildt, Risto Takala, Vilma Tuominen, Matti Tuovinin, Maxim Usik, Jussi Vierimaa

**PAINOS** noin 35 000 kpl

**PAINOPAikka** Punamusta Oy

**ISSN** 1798-7555

**KOTITALO** 1/2019

Ilmestyy 7.2.2019

Aikakauslehtien liiton jäsenlehti

**KOTITALO**-lehdelle annettuja tietoja voidaan henkilötietolain mukaisesti käyttää ja luovuttaa suoramarkkinointitarkoituksiin. Henkilötietojen käytön voi kieltää ilmoittamalla siitä sähköpostiosoitteeseen tilaukset@kotitalolehti.fi. Lisätietoja saa puhelinnumrosta 050 533 5123 sekä rekisteriselosteesta, joka on nähtävillä osoitteessa kotitalolehti.fi.



Painoluottot  
4041-0319



**Isännöintiliitto**

isannointiliitto.fi

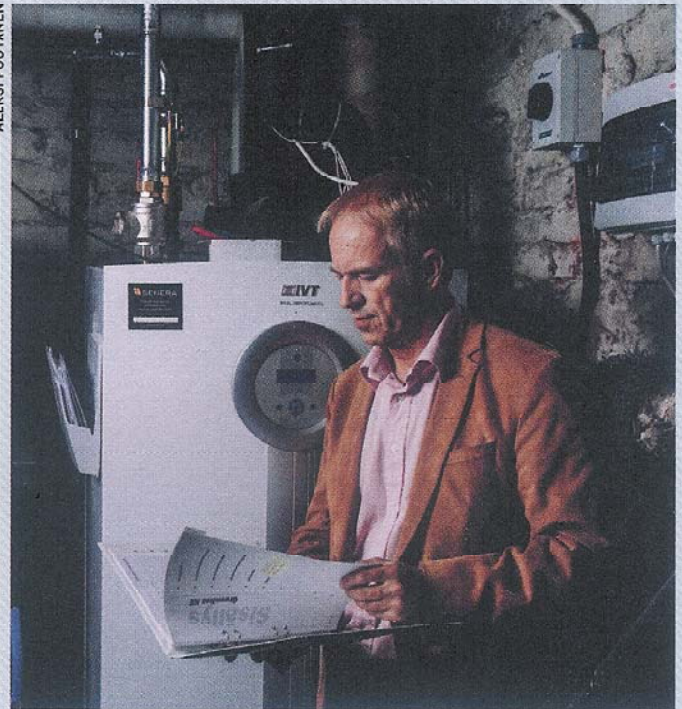
**KÄY PEREMMÄLLE**

- 6 KORTTELI KAUKANA:** Iglussa lumi suojaa kylmältä
- 8 PUHEENJOHTAJA:** "Pitkäjänteisyydellä eteenpäin"
- 9 KYSY ISÄNNÖINNISTÄ:** Osakehuoneisto-rekisteri  
**MEILLÄ JA MUUALLA:** Argentiina-asumista  
**KELTANOKKA:** Hallituksen kokouksen esityslista
- 10 KUKA HOITAA:** Asbestinäytetyt osaavalle
- 11 MYYTINMURTAJA:** Lämpö karkaa ikkunoista  
**SANAKIRJA:** Energiatodistus
- 12 LAKI & SOPIMUS:** Varmista urakoitsijan nuhteeton tausta
- 13 SÄÄNNÖN MUKAAN:** Millä kielillä taloyhtiössä pitää viestiä?  
**PUHEENAIE:** Asukkaat janoavat digiä
- 14 ASUKKAAN TERVEISET HALLITUKSELLE:** "Lisää sähköistä asiointia"
- 15 ENNEN JA HUOMENNA:** Magneettihissillä sivusuuntaan  
**TÄSTÄ PUHUTAAN FACEBOOKISSA:** Poimintoja Taloyhtiön hallitus -ryhmästä

**PAREMPAA ASUMISTA**

- 17 NÄIN RATKAISIMME:** Ripeä lippuäänestys yhtiökokouksiin

ALEKSI POUTANEN



**46** Helsingin Kivelänkadulla nautittiin viime kesänä viilennyslaitteistosta.

- 18 OVITURVALLISUUS:** Turvallisuus avainasemassa
- 26 PAREMPI TALOYHTIÖ:** Rahat eivät valu viemäriin
- 28 OIKEUDENKÄYNNIT:** Käräjöinti tulee kalliiksi

**TALO & RAHA**

- 35 LUVUT KERTOVAT:** Energiaremonteista tulossa iso bisnes
- 36 REMONTOINTI:** Hyvistä vaihtoehdoista paras
- 44 INFOGRAFIikka:** Energiakulukuuri
- 46 SISÄILMA:** Luvassa viilenevää
- 52 ASUNTO-MARKKINOILLA:** Omatoimista brittieleganssia

- 53 NÄIN SE TOIMII:** Turvallisuskävely

**LAKI & VASTUU**

- 54 TUOMIO:** Huolimaton tupakointi aiheutti hengenvaaraa
- 56 VASTAAJA:** Lukijoiden lakipulmat

**HYVÄ HALLITUSTYÖ**

- 59 VASTA-ALKAJA:** "Katse puolen vuosisadan päähän"
- 60 VALMENTAJA:** Tehoa tekemiseen
- 62 ASiantuntija-PANEELI:** Isännöitsijä asunto-kaupoilla
- 64 JOHTAVA AJATUS:** Henriikki Talvitie
- 66 HYVÄ ISÄNNÖINTI KANNATTAA:** Ihmisten kesken

KOHDE

**TALOYHTIÖ** Asunto Oy  
Kivelänkatu 1 b, Helsinki  
**RAKENUSVUOSI** 1934  
**RAKENUKSIA** 1 kpl

**HUONEISTOJA**  
19 kpl  
**ISÄNNÖINTIYRITYS**  
Isännöintitoimisto Kekäläinen ISA



Viihennyksestä oli viime  
kesänä iloa Asunto  
Oy Kivelänkadun  
asunnoissa. Kuvassa  
hallituksen jäsen Irja  
Parkkinen ja hallituksen  
puheenjohtaja Jari Kajas.

SISÄILMA

# Luvassa viilenevää



Hellekesä kasvatti kiinnostusta asuntojen viilentämiseen. Taloyhtiöissä siihen on tarjolla useita vaihtoehtoja.

TEKSTI Matti Tuovinen KUVAT Aleksi Poutanen

**L**oistavia viilennyskokemuksia, summaa **Jari Kajas** omat ja naapuriensa tuntemukset hellekesältä 2018. Kajas toimii helsinkiläisen Asunto Oy Kivelläkatu 1 b:n hallituksen puheenjohtajana.

– Asuntojen lämpötila pysyi ympäri vuorokauden +24–25 asteessa, vaikka ulkolämpötila nousi jopa yli kolmenkymmenen asteen.

Viilennyksen taloyhtiö rakennutti viitisen vuotta sitten vaihtaessaan kaukolämmön maalämpöön: maasta nostetaan nyt lämmön ohella maaviileää. Viileä siirretään nesteputkia pitkin huoneistojen lämmönvaihdinpuhallinuksiköihin. Puhallinta asukas käyttää kätevästi kauko-ohjaimella.

Kajas laski, että jos viilennystä käytetään joka päivä läpi heinäkuun, siihen kuluva sähkö maksaa alle neljä euroa per huoneisto. Se on vähän.

Viilennys ei juuri leikkaa maalämmön tuomaa lämmityskulujen säästöä, joka on noin 40 prosenttia lähtötilanteeseen verrattuna. Puhaltimien hintakin jäi noin 3 000 euroon per asunto.

”

**Jos viilennystä käytetään joka päivä läpi heinäkuun, sähkö maksaa alle neljä euroa per huoneisto.**

## KOLME KONSTIA

Taloyhtiössä on huoneistojen viilentämiseen käytännössä kolme tietä: kaukojäähdytys, maaviileä ja ilmalämpöpumput.

Kaukojäähdytys on varteenotettava vaihtoehto kaukolämpötalossa, jos kaukolämpöyhtiöllä on tarjota jäähdytyspalvelu. Helsingin lisäksi palvelu on suurimpien kaupunkikeskustojen taloyhtiöiden ulottuvilla.

Kaukojäähdytys saadaan käyttöön rakentamalla taloyhtiöön lämpöputkien rinnalle erillinen kylmäputkisto, joka ulotetaan lämmönjakohuoneesta asuntojen lämmönvaihdinpuhallinuksiköihin.

Maaviileän käyttöönotto sujuu maalämpöaloissa samalla periaatteella. Suurin ero on, että maaviileä ei

ole riippuvainen palvelun toimittajasta. Maaviileä on mahdollista lisätä järjestelmään aina. Maalämmön suurin pulma on, että kaupunkikeskustoissa maalämpökaivojen poraaminen tonteille on vaikeaa, jopa mahdotonta.

Ilmalämpöpumput taas käyvät taloon kuin taloon, jos vain pumpun ulkoyksikölle löytyy sopiva sijoituspaikka, eli käytännössä parveke.

## LAHTÖTILANNE RATKAISEE

Investointina kaukojäähdytys on kalkein, ja se kannattaa vain, jos talossa on jo kaukolämpö. Samoin maaviileä kannattaa vain, jos talossa on jo maalämpö. Ellei näitä ole ennestään, investoinnin takaisinmaksuajasta tulee todella pitkä.

Lisäksi jäähdytysputkiston asentaminen kannattaa vain putki- tai sähkönousuremontin yhteydessä, kun rakenteita avataan joka tapauksessa.

Jari Kajas laskee, että Asunto Oy Kivelläkatu 1 b säästi noin 70 000 euroa investoimalla maaviilennykseen eikä kaukoviilennykseen.

## INVESTOINNIN NÄKÖKULMASTA ILMALÄMPÖPUMPUT OVAT EDULLISIN

Käyttökustannuksiltaan eri viilennysmenetelmät ovat melko tasaväkisiä, viilennysasiantuntija **Matti Perkkiö** LämpöYkkönen Oy:stä laskee. Useimmiten maaviileä on niukasti edullisin. Kaukoviileän pulma on, että sen hinta vaihtelee paikkakuntaakohtaisesti eikä kuluttaja voi vaikuttaa hintaan. Maaviilennyksen ja ilmalämpöpumpun käyttökustannukset muodostuvat pääosin pumpun pyörittämisen sähkölaskusta.

Moneen kohteeseen, kaukolämpöaloihinkin, asennetaan Perkkiön mukaan ilmalämpöpumppuja sen vuoksi, että



niillä viilennys tehdään kustannustehokkaimmin.

Maa- ja kaukokylmän etu on se, että niillä viilentää nekin kaupunkikeskustojen huoneistot, joissa ei ole parvekettä – eli joihin ei saa asentaa ilmalämpöpumppua.

#### MITOITUS MIETITTÄVÄ

Kun halutaan nopeaa jäähdytystä – esimerkiksi tilanteessa, jossa tullaan työpäivän päätteeksi polttavan kuumaan kotiin – ilmalämpöpumppu on paras ratkaisu. Ilmalämpöpumpussa kiertää kylmäaine, joka viilentää ilmaa tehokkaasti. Kaukoviilennyksessä kiertää viileä vesi, maaviilennyksessä vesi ja etanolin seos. Ne pudottavat asunnon lämpötilaa verkkaisemmin.

Jos taas haetaan laitteiston äänettömyyttä toimintaa, kokonaisuus mutkistuu. Kauko- ja maaviilennys eivät häiritse naapureita, koska pumput sijaitsevat kiinteistön kellarissa.

Ilmalämpöpumput, etenkin jos niitä on useita kerrostalon parvekkeilla, voivat häiritä äänellään.

Asunnoissa tilanne on yllättäen vastakkainen. Ilmalämpöpumppujen sisäyksiköt ovat Perkkiön mukaan yleensä hiljaisempia kuin kauko- ja maaviileän puhallinyksiköt. Syy tähän löytyy tuotekehityksestä: ilmalämpöpumppuja tehdään maailmassa jo yli sata miljoonaa kappaletta vuodessa. Maa- ja kaukoviilennyslaitteet ovat tuoretta tekniikkaa.

Huomioitava seikka on sekin, että kerrostalossa sama viilennysratkaisu ei toimi kaikissa asunnoissa. Eteläseinustan yksiö vaatii toista kuin pohjoisseinustan perheasunto. Lisäksi yläkerran huoneistot, jotka saavat lämpökuormaa myös katon ja ikkunoiden kautta, tarvitsevat alakerran asuntoja tehokkaamman viilennyksen.

– Menneenä hellekesänä ei normaali mitoitus muutenkaan riittänyt. Kolmen

#### INFO

## Vaihtoehdot vertailussa

### 1 KAUKOJÄÄHDYTYKSE

- Ekologinen. Käyttää energiaa, joka muuten jäisi kaukolämmön tuotannossa hyödyntämättä.
- Viilentää asuntoa, vaikka samaan aikaan tuotetaan lämmintä käyttövettä.
- Ei naapureille kuuluvia äänihaittoja pumpuista.
- Kallein. Vaatii erillisen jäähdytysputkiston rakentamisen kiinteistöön.
- Tarjolla vain suurimpien kaupunkien keskusta-alueiden taloyhtiöille.

### 2 MAAVIILEÄ

- Ekologinen. Käyttää maahan varastoitunutta lämpöenergiaa.
- Viilentää asuntoa, vaikka samaan aikaan tuotetaan lämmintä käyttövettä.
- Viilennyksessä maahan ajettu lämpö on käytettävissä syksyn tullen. Parantaa järjestelmän energiatehokkuutta.
- Vaatii erillisen jäähdytysputkiston rakentamisen kiinteistöön.
- Kaupunkikeskustoissa rajoituksia lämpökaivojen poraukselle.

### 3 ILMALÄMPÖPUMPPU

- Järjestelmässä kiertävän kylmäaineen ansiosta tehokkain ja nopein tapa jäähdyttää asunto.
- Investointina selvästi edullisin.
- Asentaminen on helppoa ja nopeaa.
- Vaikea saada lupaa kaupunkikeskustoissa, paitsi jos pumppu ulkoyksikön saa piiloon parvekkeelle.

kilowatin ilmalämpöpumpun sijasta olisi tarvittu kuuden kilowatin laite, jotta olisi saavutettu sama jäähdytystaso kuin normikesänä, Perkkiö sanoo.

#### KUNNOSSAPITOVASTUUS KENELLE?

Taloyhtiön päätöksenteon näkökulmasta vaihtoehtoisia malleja on ▶



Asunto-osakeyhtiö Kivelänkatu 1b asennutti viilennyksen viisi vuotta sitten. Kuvassa hallituksen puheenjohtaja Jari Kajas.

► kaksi. Ensimmäisessä mallissa yhtiö hankkii viilennysjärjestelmän kaikkiin asuntoihin. Yleensä kyse on kauko- tai maaviileästä, mutta jatkossa ilmalämpöpumpuistakin voi tulla todellinen vaihtoehto koko kiinteistön viilentämiseen, sillä markkinoilla on jo keskitettyjä pumppuratkaisuja. Niissä on vain yksi huoneistojen jakama pumppu rakennuksen katolla. Asentamiseen saa luvat kaupunkikeskustassakin. Tässä mallissa hallitus kuulee asukkaita ja valmistelee hankkeen isännöinnin ja muiden asiantuntijoiden tuella. Hankintapäätöksen tekee yhtiökokous.

Toisessa mallissa hallitus antaa osakkaalle luvan hankkia ja asentaa ilmalämpöpumppu ja laatii samalla menettelyohjeet ja sopii kunnossapitovastuusta. Tarvittaessa hallitus pyytää asiaan kantaa yhtiökokoukselta.

Hallituksen on puntaroitava lupasia tarkoin, jotta se täyttää lakisääteisen velvoitteensa osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta. Yhdenvertaisuus edellyttää, että jos lupa myönnetään yhdelle, muillakin osakkailla pitää olla

mahdollisuus pumpun asentamiseen.

Tästä voi seurata uusi pulma: jos kaikki osakkaat asennuttavat ilmalämpöpumput parvekkeilleen, aiheutuuko siitä kohtuutonta meluhaittaa? Asiasta ei ole vielä kokemuksia. ●

#### INFO

##### Luvat kuntoon

**KUN** taloyhtiö päättää hankkia kaukojäähdytyksen tai maaviileän, isännöinti hoitaa tarvittavat luvat kuntoon. Yleensä tarvitaan rakennuslupa, koska kyse on jäähdytysputkien asentamisesta kiinteistöön lämmitysputkien rinnalle. Tyypillisesti työ tehdään putkiremontin yhteydessä.

Jos osakas on hankkimassa omaa ilmalämpöpumppua, lupa-asiat ovat lähtökohtaisesti hänen vastuullaan. Useimmiten riittää rakennusvalvonnalle tehty toimenpideilmoitus, joskin asia kannattaa tarkistaa, koska käyt-

tännöt vaihtelevat. Lisäksi on saatava lupa taloyhtiöltä. Usein taloyhtiö myös ohjeistaa asennuksessa.

Kauko- ja maaviileä ovat lupien osalta helppoja. Ilmalämpöpumput ovat vaikeampia. Kaupunkikeskustoissa pumppuja ei juuri sallita rakennusten seinille ulkonäkösysteistä. Parvekeasennukseen saa luvan, jos laite on piilossa.

Jos viilennyslaittelston asennus kaa- tuu lupiin, jäljelle jää yksi vaihtoehto: liikuteltava viilennys- tai ilmastointi- laite. Näitä myyvät kodinkoneliikkeet, eikä niiden käyttöön tarvita lupia.