

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 10/2019 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.53

HENRI JA HELMI

Uuden elämän saanut funkistalo käy

YHTEISEEN JOULUNVIETTOON

Paloturvallisuus
on tärkeä osa
joulunviettoa

Sovittelua kannattaa
ainakin yrittää aina
ennen lakitupaa

Ranskassa kiinni
omaan asuntoon
joukkorahoituksella



Keskity huoletta hallitustyöhön, me tuemme lakiasioissa.

Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Meiltä saat lakikonsultointia kaikissa yhtiön hallintoon liittyvissä kysymyksissä.

Juristimme avulla varmistat myös korjaus- tai lisärakentamishankkeen menestyksekkään läpiviennin.

Olemme Suomen suurin kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja näkemykseen.

Palvelujamme ovat mm.

- yhtiökokoukset
- yhtiöjärjestysmuutokset
- korjaus- ja täydennysrakentamisen sopimukset
- rakennus- ja toimenpideluvat

Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI
puh. 029 360 1100
Unioninkatu 13

TAMPERE
puh. 029 360 1200
Koskikatu 7 A 1

Tarvitset vain
yhden osoitteen
kak-laki.fi



KUVA: ASKO SIRKIÄ



Turvallisuus ei aina maksa paljon

Turvallisuus on hyvin kokonaisvaltainen asia, jota voi lähestyä vaikkapa sen kääntöpuolen, turvattomuuden kautta. Suomen kaltaisessa maassa turvattomuus puolestaan on erilaisiin turvallisuushäiriöihin liittyvien tilastojen perusteella useimmiten tunne, jonka eri ihmiset kokevat eri tavalla. Yleisellä tasolla voidaankin sanoa, että mitattuna miltei millä mittareilla tahansa meillä on hyvin turvallista.

Tämän vuoksi erilaiset turvallisuuden puolesta puhujat saatetaan välillä kokea eräänlaisiksi pahanilman linnuiksi ja ankeuksien maalaajiksi – sillä eihän täällä kuitenkaan koskaan mitään ikävää tapahdu, ainakaan minulle. Ja kuitenkin välillä tapahtuu, ja siksi yksikin ikävä lehtiotsikko onnettomuudesta, joka oikein toimien olisi ollut vältettävissä, on liikaa.

Tämänkertainen pahanilman lintumme on SPEK, Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö, jossa raskaan sarjan ammattilaiset työkseen pohtivat, mitä voidaan ennakolta tehdä, ettei ikäviä otsikoita synny. Myönteinen otsikko ”Turvallisuus parantaa joulun tunnelmaa” kuuluu artikkelillemme, jossa turvallisuusasiantuntija **Jari Pouta** kertoo, että vain puolessa kodeista, joihin palomiehet ovat saaneet hälytyksen, ovat palovaroitimet toimineet. Siis noin kymppin hintaiset yksinkertaiset kapistukset, joiden paristot maksavat pari euroa.

Kannattaa lukea koko aihepiiriä valottava mielenkiintoinen artikkeli, mutta pienenä juonenpaljastuksen kerron vinkin, jonka Pouta jutussa antaa taloyhtiöille. Hänen mielestään toimiva palovaroitin olisi oiva lahja, jolla taloyhtiö voisi joulun alla muistaa asukkaitaan.

– Palovaroitimet eivät paljon maksa, vaikka yhtiössä olisi enemmänkin asuntoja. Miksipä taloyhtiö ei siis muistaisi asukkaitaan paketilla, Pouta pohtii.

Samaa aihepiiriä pohtii myös joulukuun Kasvo, HELPE:n toiminnanjohtaja **Olli-Veikko Kurvinen**.

Turvallista joulun odotusta!

Asko Sirkkiä

SUOMEN
Kiinteistölehti

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



Nopea netti tekee viihtymisestä helppoa

Kotona vietetty aika vaatii yhä useammin nopeaa nettiä. Leffat laitetaan pyörimään suoratoistona silloin kun se itselle parhaiten sopii ja samaan aikaan toisessa huoneessa saatetaan pelata vauhdikkaita verkkopelejä. Sujuva viihtyminen edellyttääkin netiltä sekä nopeutta että luotettavuutta. Viihteestä halutaan nauttia parhaalla mahdollisella kuvan laadulla, ilman että leffa pätkee kesken jännittävimmän kohdan tai viive pilaa tiukan pelisession.

Viihdelaitteiden lisäksi kodeista löytyy kasvava määrä muita jatkuvassa käytössä olevia älylaitteita. Nämäkin laitteet haukkaavat oman osansa netin kapasiteetista. Kodin nettiliittymän tuleekin olla helposti päivitettävä, jotta se pystyy vastaamaan kaikkiin tulevaisuuden haasteisiin.

DNA Netti taloyhtiöille – edulliset ja nopeat yhteydet joka kotiin

DNA netti taloyhtiöille on huippunopea, laadukas ja tuntuvasti edullisempi netti. Sen saa halutessaan jopa gigan nopeudella ja tulevaisuudessa vauhti kasvaa entisestään. Tutustu ja laita liittyminen alulle omassa taloyhtiössäsi.

DNA TV Hubissa viihde on yhdessä paikassa

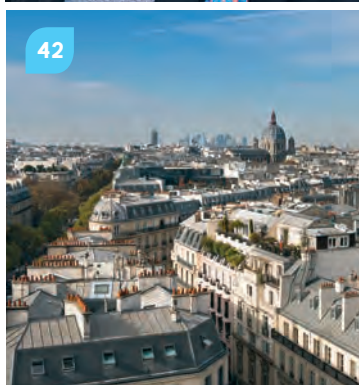
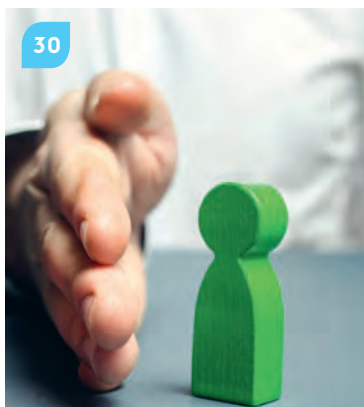
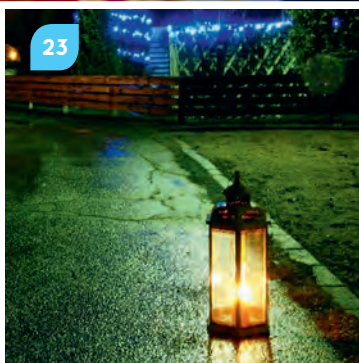
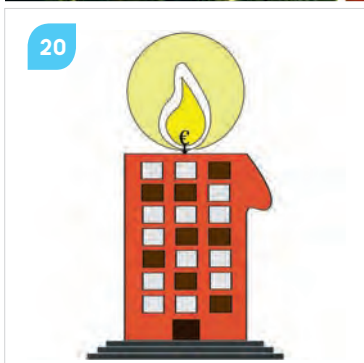
DNA TV Hubi on hyvä kumppani nopealle netille. Se yhdistää tutun television, vuokraamon, leffa- ja TV-ohjelmien suoratoiston (mm. Netflix, Yle Areena, C More ja Viaplay) sekä yli 4000 muuta viihdyttävää sovellusta. DNA TV Hubi on vaivaton tapa katsoa juuri sitä mitä milloinkin haluat.

Katso mitä kaikkea DNA TV Hubi pitää sisällään: dna.fi/dnatv/tutustu



DNA

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt



PÄÄKIRJOITUS

3 Turvallisuus ei aina maksa paljon

AJANKOHTA

6 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

JOULUTUNNELMAA

13 Pikkujoulut talon omilla herkuilla

INFO

20 Paloturvallista joulua!

TURVALLISUUS

23 Turvallisuus parantaa joulun tunnelmaa

ASUMISVIIHTYVYYS

26 Riita voidaan sovittaa päivässä

30 Sovittelulla säästää

KASVO

34 Turvallisuus ennen kaikkea

ASiantuntijan kynästä

36 Kuka maksaa taloyhtiön yhteisten tilojen käytön ja ylläpidon?

TALOUS

40 Rahan hinta

42 Alkupääoma nettilahjoituksilla Ranskassa

PYKÄLÄVIISAUTTA

57 Hallitus taloyhtiön kirstunvartijana

50 Lakipätkinät

53 PALVELUHAKEMISTO

38 REM Budapestissa 41 Nimitysuutiset

46 Oikeustapaus 47 Taloyhtiössä tuumitaan

48 Vuokranantaja 58 Kiinteistolehti.fi

Ajankohhta

Lue lisää: kiinteistolehti.fi

Kiinteistöliitto: ei direktiiviä tiukempia velvoitteita latauspisteistä

KUVA: JUKKA SIREN



Kiinteistöliitto ei kannata hallituksen suunnitelmia velvoittaa taloyhtiöt esitetystä laajuudessa rakentamaan sähköautojen latauspisteitä. Kiinteistöliiton mielestä EU:n energiatehokkuusdirektiivin velvoitteet riittävät edistämään latauspisteiden yleistymistä.

Direktiivi velvoittaa taloyhtiöt varustamaan autopaikat latausvalmiuden mahdollistavalla putkituksella uusissa rakennuksissa ja eräissä korjaushankkeissa.

Hallitus esittää, että velvollisuus putkituksen rakentamiseen koskisi jo useamman kuin neljän autopaikan pysäköintialueita, eli esimerkiksi viiden

huoneiston rivitaloyhtiöitä. Kun tämä infra olisi rakennettu, asukkaalla olisi esityksen mukaan mahdollisuus vaatia taloyhtiötä viipymättä rakentamaan latauspiste. Tällaisen velvoitteen asettaminen taloyhtiöille olisi ongelmallista mm. osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Tilanteessa joudutaan pohtimaan myös taloyhtiön sähköjärjestelmän riittävyyttä. Sähkölaitteiden ja pääkeskuksen muutostöiden kustannusvaikutus voi olla varsin merkittävä.

Kiinteistöliitto katsoo, että latausmahdollisuuksien toteuttamista edistetään parhaiten kunkin taloyhtiön tilanteet ja tarpeet huomioiden. Olemassa olevaa julkista tukea latausmahdollisuuden toteuttamiseksi on mahdollista kehittää.

Helsingin seudun MAL-tavoitteet toteutuneet hyvin

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) solmii valtio suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Valtion ja Helsingin seudun kuntien maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen tavoitteet ovat toteutuneet hyvin, selviää sopimuskauden 2016–2019 seurantakatsauksesta. Helsingin seutuun kuuluu 14 kuntaa ja kaupunkia.

Sopimuksen keskeisiä tavoitteita ovat eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä.

Sopimuskauden tavoite 60 000 uudesta asunnosta ylittyi noin 2700 asunnolla. Kunnittain tavoitteen saavuttamisessa on eroja. Etenkin kerrostaloja on rakennettu paljon. Liikennejärjestelmää on kehitetty kestävämmäksi.

Helsingin seudun kuntien kanssa kesäkuussa 2016 solmittu sopimus päättyi vuoden 2019 loppuun. Valtio ja seudun kunnat neuvottelevat parhaillaan uudesta sopimuksesta.

KUVA: SHUTTERSTOCK



Kuivaketju10 sai käytön ja ylläpidon riskilistan

Rakentamisen Laatu RALA ry:n ylläpitämä Kuivaketju10 on rakennusprosessin kosteudenhallinnan toimintamalli, jolla vähennetään kosteusvaurioiden riskiä rakennuksen koko elinkaaren ajan. Mallissa on jo ollut hankkeen tilaamiseen, suunnitteluun, työmaatoimitukseen sekä käyttöönottoon liittyvät työkalut, mutta käytön ja ylläpidon tarkastuslista on puuttunut. Nyt Kuivaketju10 saanut käytön ja ylläpidon tarkastuslistan. Sen avulla rakennuksen omistaja voi osaltaan varmistautua, että rakennuksen kosteustekninen kunto ei vaaranna huolto- ja ylläpitotoimien laiminlyöntien takia.

Kun rakennus on saanut toteutuksen aikana Kuivaketju10-statusen, sen säilyminen edellyttää, että toimintamallin toteutuminen käytön aikana arvioidaan uudelleen säännöllisesti. Ensimmäisen kerran arviointi suoritetaan ennen takuuaajan päättymistä noin kaksi vuotta käyttöönoton jälkeen ja sen jälkeen viiden vuoden välein. Uudelleenarviointi on vapaaehtoista. Rakennuksen omistaja voi sen avulla helposti osoittaa, että rakennusta on käytetty ja ylläpidetty oikein.

”Hallituksen ehdottamat kansalliset kiristykset ylittävät roimasti sen mitä EU edellyttää.”

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen toiminnanjohtaja
Johanna Laitala Keskipohtajanmaassa 10.12.2019.

KIRJAT



OSAKKAAN REMONTIT TALOYHTIÖSSÄ

Opas kertoo, mitä remonteja taloyhtiön osakas saa tehdä asunnossaan ja milloin remontista pitää

ilmoittaa yhtiölle.

Opas auttaa remontin valmistelussa, ilmoittamisessa, lupien hakemisessa, urakoitsijan valinnassa sekä valvonnan järjestämisessä. Mukana on malli taloyhtiölle tehtävästä remontti-ilmoituksesta.

Oppaan ovat kirjoittaneet **Mia Pujals** ja **Jari Hännikäinen**.

Kiinteistöalan Kustannus Oy



KERROSTALOT 1975-2000

Kirja esittelee vuosina 1975-2000 rakennettujen kerrostalojen rakennus- ja LVIS-tekniikkaa.

Kirjassa käydään läpi talojen rakenteet (mm. runkotyytit, ulkoseinät, ala- ja yläpohjat, märkätilat, ikkunat ja parvekkeet) ja kerrotaan, miten lämmitys, vedenjakelu ja viemärointi sekä ilmanvaihto on järjestetty. Kuvitus havainnollistaa käsiteltyjä asioita.

Kirjan on toimittanut **Petri Neuvonen**.

Rakennustieto Oy



UUDEN ASUNNON KAUPPA - OSTAJAN OPAS

Oppaassa esitellään tiiviisti ns. RS-kohteiden asuntokauppaa. RS-kohteissa ostajien

ja asunto-osakeyhtiön hyväksi on asetettu asuntokauppalain vaatimat turvajärjestelmät.

Opas antaa tietoa mm. RS-kohteiden ennakkomarkkinoinnista, kaupanteosta, lisä- ja muutostöistä sopimisesta, uuden asunnon virhevastuusta, virheen seuraamuksista sekä asunnon ja yhtiön kunnossapidosta.

Oppaan on kirjoittanut **Kirsi Palviainen**.

Rakennusteollisuus RT ry & Rakennustieto Oy

Nuohous tilataan usein tutulta nuohoojalta

Nuohousta koskeneet pelastuslain säädökset ovat uudistuneet. Heinäkuusta alkaen poistui piirinuohousjärjestelmä loppuillakin pelastusalueilla. Uudistusten vaikutusten seurantaa varten sisäministeriön perustettiin seurantaryhmä vuosille 2019-2020. Kiinteistöliitto, Isännöinti- ja Omakotiliitto osallistuvat seurantaryhmän työskentelyyn.

Liittojen jäsenille suunnattiin kysely nuohousmarkkinoiden tilanteesta loka-marraskuussa 2019. Tarkoituksena on saada tietoa nuohouspalveluiden saatavuudesta ja kustannuksista uudistusten jälkeen.

Kiinteistöliiton ja Isännöinti- ja Omakotiliiton jäsenille menneen kyselyn vastauksista 71 prosenttia oli sitä mieltä, että nuohoojan

tilaaminen sujui samoin kuin aiemminkin, 7 prosenttia ilmoitti sen sujuneen aiempaa helpommin ja 9 prosenttia ilmoitti sen olleen aiempaa vaikeampaa. Hieman yli puolet ilmoitti, että tilaus tehtiin tutun nuohoojan kautta tai edellisen nuohouksen yhteydessä. Hakukoneiden kautta tilasi 11 prosenttia ja saman verran postilaatikkoon jätettyjen mainosten kautta.

Vastaajista 61 prosenttia ilmoitti nuohouspalveluiden saatavuuden pysyneen ennallaan. Kahdeksan prosentti arvioi sen parantuneen ja seitsemän prosenttia heikentyneen. Neljännes vastaajista ei osannut arvioida saatavuuden muutosta.

Nuohouksen kokonaiskustannusten ilmoitti 43 prosenttia pysyneen ennallaan, viisi prosenttia pienentyneen, 17 prosenttia nousseen hieman ja kuusi prosenttia nousseen selvästi.



Frans Wilhelm Odelmark: *Sutare*.

Putkiremontit kallistuivat pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Korjausrakentamisbarometrin (ks. sivu 8) vastaajien mukaan on perinteisellä tavalla tehdyn viemäreiden saneerauksen mediaanikustannus viime aikoina ollut hieman alle 700 euroa huoneistoneliöltä. Pääkaupunkiseudulla kokonaiskustannusten mediaani oli hieman runsaat 850 euroa mediaaniltaan ja pk-seudun ulkopuolella 550 euroa. Pk-seudun keskimääräinen kustannus oli kahden vuoden takaiseen verrattuna ennallaan. Muualla Suomessa oli nousua varsin paljon.

Sisäpuolisten korjausmenetelmien mediaanikustannus oli barometrissa 360 euroa huoneistoneliöltä. Kaksi vuotta sitten lukema oli 320 euroa. Pelkkien käyttövesiputkien uusimisen mediaanikustannus oli 130 euroa huoneistoneliöltä, kun kaksi vuotta sitten lukema barometrissa oli 110 euroa.

Barometrin tulosten perusteella sisäpuolisten menetelmien ja ns. hybridimallin osuus viemärikorjauksista on edelleen hivenen kasvanut.

Tutkimustulokset

7

miljoonaa kiloa
kinkkua syödään joka
joulu Suomessa
Kinkkutempun
mukaan.

Lue lisää
verkosta!

www.kinkkutempu.com

1,2

prosenttia ennustaa
EU:n komissio euroalueen
inflaation (yhdenmukais-
tetun kuluttajahintaindek-
sin) olevan ensi vuonna.

Lue lisää
verkosta!

<https://ec.europa.eu>

Barometri ennustaa korjausrakentamisen lievää kasvua

Kiinteistöliiton ja Kiinteistölehdien Korjausrakentamisbarometri povaa taloyhtiöiden korjaamisen kasvavan hieman 2020. Pääkaupunkiseudulla, muualla Etelä-Suomessa ja Pohjois-Suomessa on hienoisesti enemmän vastaajia, jotka ilmoittavat yhtiönsä korjausten olevan kuluvaan vuoteen suu- rempia kuin niitä, jotka arvioivat korjausten supistuvan.

Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron mukaan hienoiset kasvuodo- tukset saavat taustatukea myös hallitusohjelman uudesta asuinrakennusten energia-avustuksesta 2020–2022.

Tälle vuodelle barometri ei osoita taloyhtiöiden korjausrakentamisen merkittävää kasvua. Vastanneista taloyhtiöistä 26 % arvioi sen kasvavan ja 32 % supistuvan viime vuoteen verrattuna. Kerrostaloissa korjataan eritoten putkistoja ja piharakenteita sekä ulkovaipan osia. Rivitaloyhtiöillä piharaken- teet ja ulkovaippaan kohdistuvat korjaukset ovat putkiremonttien ohella tänä vuonna yleisimpiä.

Seuraavien viiden vuoden aikana taloyhtiöt suunnittelevat korjaavansa yleisimmin piharakenteita, rakennusten ulkovaippoja sekä kerrostaloyhtiöis- sä myös putkistoja. Sähköautojen latauspisteet nousivat barometrissa yhä useamman yhtiön suunnitelmiin. Kerrostaloyhtiöillä latausjärjestelmät ovat jopa tulevan viisivuotiskauden yleisin korjaus- ja ylläpitotoimi. Kerrostalovas- taajista 28 % ja rivitalovastaajista 24 % ilmoitti sähköautojen latauspisteiden olevan silloin työn alla.

Taloyhtiöt ovat saaneet viime aikoina hitusen enemmän urakkatarjouksia kuin kahden edellisen barometrikierroksen aikana. Korjauslainojen saatavuus on barometrin perusteella sen sijaan jonkin verran heikentynyt. Näin arvioi 14 % vastanneista taloyhtiöistä. Barometrin vapaissa vastauksissa esiintyi jonkin verran myös kommentteja, ettei taloyhtiö ole saanut korjaushankkeisiin lainkaan lainaa pankista. Korjauslainojen marginaalien mediaani on vuoden tauon jälkeen uudelleen hivenen laskenut. Nyt se oli 0,83 prosenttiyksikköä.

Korjausrakentamisbarometriin vastasi noin 2900 taloyhtiönsä edusta- jaa, joista 47 prosentilla on kuluvaan vuonna korjaushankkeen jokin vaihe menossa taloyhtiössään. Hieman runsaalla neljänneksellä vastaajien yhtiöistä oli korjauksia tänä vuonna käynnissä. Osuus oli hieman vuoden 2018 syysyä korkeampi.

Korjausrakentamisbarometrissa on vuodesta 2009 selvitetty asunto-osa- keyhtiöiden korjausrakentamisen ja hyvän kiinteistönpitotavan toteutumista. Syksyllä 2019 barometri tavoitti 2902 vastaajaa, joita jokaista kiitämme lämpimästi.



Anna palautetta

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

POSTITSE:

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

Kaikkien 3.1.2020 mennessä palautetta lähettä- neiden kesken arvomme kirjan.

Joulukuun arvonnassa voitti **Carl Strömberg** Espoosta kirjan *Ansvarsfördelningstabellen för bostadsaktiebolag, till aktieägare och boende.*

99,95

miljardia euroa oli luottolaitosten myöntämien asuntolainojen kanta lokakuussa 2019 Suomen Pankin mukaan. Asuntolainakannan kasvuvauhti on kiihtynyt vuoden alusta ja oli lokakuussa 2,4 %. Viimeksi kasvuvauhti oli nopeampaa syyskuussa 2016. www.suomenpankki.fi



Lajitellaan joulun jätteet oikein

Kinkun paistorasva tiiviissä astiassa, esimerkiksi maitotölkissä sekajätteeseen tai jäähmettyneenä tai paperiin imeytettynä biojäteastiaan. Ei viemäriin tai wc-pönttöön!

Alumiinivuorat ja foliot metallinkeräykseen.

Lahjapaperit ja narut sekajätteeseen, paitsi paperinarut kartonkikeräykseen.

Kukkien käärepaperit ja silkkipaperit kartonkikeräykseen

Steariini ja kynttilänpätkät sekajätteeseen.

Lasiset kynttiläläyhdyt, lasiset ja muoviset hautakynntilät kuuluvat kaikki sekajätteeseen.

Tuikkukynntilöiden kuoret, hautakynntilöiden hatut ja ulkotulien foliot puhtaina metallinkeräykseen.

Joulukuuset kerätään monilla paikkakunnilla maksutta. Esimerkiksi HSY kerää ne bio- tai sekajäteastioiden tyhjennysten yhteydessä. Kuusen voi myös viedä Sortti-asemalle maksutta tammikuun ajan.

Tinat vaarallisten jätteiden konttiin tai Sortti-asemalle maksutta. Tinassa on paljon lyijyä.

Lisää tietoa esimerkiksi HSY:n, Ylen ja Jätekukon sivuilta. HSY:n sivuilta löytyy tulostettava joulumuistio, myös englanniksi.



KUVAT BIGSTOCK

Myllypurossa pilotoidaan taloyhtiöiden yhteistyötä

Helsingin kaupunki ja Good House Oy aloittivat Myllypurossa taloyhtiöiden alueellisen yhteistyön edistämiseen ja kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävän pilottiprojektin. Myllypuron Taloyhtiöklubi edistää Helsingin tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä.

Klubi on hallitusten puheenjohtajille suunnattu foorumi, jonka tärkeimpänä tavoitteena on edistää alueen taloyhtiöiden yhteistyötä ja kehittämistä erityisesti energiatehokkuusasioissa.

Taloyhtiöklubi on Good Housen kehittämä toimintamalli, joka perustuu klubin toimesta ohjattuun, koordinoituun ja tavoitteelliseen yhteistyöhön taloyhtiöiden kesken. Klubi toimii taloyhtiöiden neutraalina yhteistoimintaelimenä ja siihen kutsutaan mukaan alueen kaikkien asunto-osakeyhtiöiden edustajat. Myllypuron Taloyhtiöklubi käynnistyi marraskuussa 2019.



Huolehdimme.

Taloyhtiönne

arjesta.



Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut



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



Yli 200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

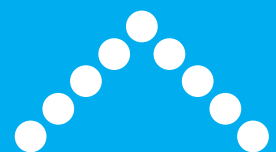


Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittäen



Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen

Pyydä tarjous isännöinnistä: kiinteistotahkola.fi



KIIINTEISTÖTAHKOLA



Taloyhtiön vuosikello

Tammikuu

Tammikuussa käynnistetään kevään yhtiökokouksen päätösasioiden lopullinen valmistelu.

Taloyhtiön tilinpäätöksen ja siihen liittyvien asiakirjojen laadinta aloitetaan. Kiinteistönhoidossa seurataan pihan liukkausta ja lumisuutta ja pidetään huolta sisätilojen riittävästä lämmöstä.

Osakkaille on nyt hyvä jakaa tiedote siitä, että he voivat saada asioita käsiteltäviksi yhtiökokouksessa.

Hallinto

Hallitus aloittaa yhdessä isännöinnin kanssa seuraavien asiakirjojen laadinnan ja asioiden valmistelun yhtiökokousta varten:

- kuluneen vuoden tilinpäätös ja toimintakertomus; ohjeita löytyy Hallituksen pienestä tilinpäätösoppaasta (Kiinteistöalan Kustannus Oy).
- alkavan vuoden talousarvio
- lakisääteinen kunnossapitotarveselvitys; hallituksen arvio korjauksista seuraavan 5 vuoden aikana
- lakisääteinen selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä; huomattavat korjaukset ja niiden ajankohdat
- kuluneen vuoden vastikelaskelmat; niiden perusteella nähdään, kerättiinkö vastikkeita oikea määrä ja onko niitä tarpeen korottaa tai pienentää.
- Jos taloyhtiön on tarkoitus toteuttaa tilikauden aikana korjaushankkeita, hallituksen tulee käsitellä niistä pyydetty tarjoukset. Korjaushankkeiden toteuttamisesta päättää yhtiökokous.

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

- Tehdään tarvittavat lumityöt ja huolehditaan liukauden torjunnasta.
- Seurataan katon lumikuormaa ja jääpuikkojen

Tammikuu



muodostumista. Tilataan tarvittaessa lumenpudotus ammattilaiselta.

Sisätyöt

Tarkistetaan

- asuntojen sisälämpötilojen tasaisuus (+20-22 °C); lisätietoa löytyy Motivan sisäilmasuosituksista.
- patteriverkoston säätölaitteen toimivuus
- käyttöveden säätölaitteen toimivuus
- tuuletusviemärien toiminta; sulatus tarvittaessa, jos ovat jäätyneet.

Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille asukastiedote, jossa kerrotaan

- lähestyvistä yhtiökokouksesta ja yhtiön taloustilanteesta
- osakkaan oikeudesta saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi; asian on oltava sellainen, että yhtiökokous voi tehdä siitä päätöksen, ja osakkaan on esitettävä asia hallitukselle riittävän ajoissa, jotta se ehditään ottaa mukaan yhtiökokouksen esityslistalle.

Liputuspäivät

Tammikuussa ei ole virallisia liputuspäiviä.



Isäntinä toimivat:



ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA





Biomuoviutuuksia keittiöön

GastroMax BIO-sarja täydentyy uusilla keittiövälineillä. GastroMax lanseerasi vuosi sitten keittiövälinesarjan, jossa yhdistyvät puun ja muovin parhaat ominaisuudet. Sarja kasvaa nyt 11 uudella tuotteella. Keittiövälinesarjan biomuovi on valmistettu 98-prosenttisesti luonnon raaka-aineista, sokeriruo'osta ja kuusesta. Sarjan tuotteet pienentävät hiilijalanjälkeä jopa 60 % verrattuna uuteen muuviin.

www.orthexgroup.fi

Älyratkaisu kerrostalojen energiansäästöön

DNA:n Wattinen on kerrostalojen älykäs lämmityksensäätäjä, joka pitää toivotun lämmön ja korjaa lämmitysjärjestelmän epätasapainoisuutta tekoälyn kytkettyjen älytermostaattien avulla. Asukkaat voivat asettaa ja ajastaa kotinsa lämpötilan elämänsä sopivaksi. Samalla voidaan säästää energiaa ja vähentää ilmastopäästöjä mukavuudesta tinkimättä.

Taloyhtiöissä haluttaisiin parantaa energiatehokkuutta ja asumismukavuutta, mutta yksinkertaisia konsteja on puuttunut. DNA:n kyselytutkimuksen mukaan lähes kaikki isännöitsijät (96 %) joutuvat työssään selvittämään lämmitykseen liittyviä ongelmia.

www.wattinen.fi



Analytiikka auttaa tunnistamaan taloyhtiön kustannuksia

Isännöintitoimiston vaihtoehdoksi perustettu Emännöintitoimisto





Aamu tuoda alalle arvokasta tietoa ja palvelua. Osakkailta ja isännöitsijöiltä on puuttunut keino vertailla, mitkä taloyhtiön kustannukset ja kulutuslukemat ovat liian suuria suhteessa vastaaviin yhtiöihin.

Aamu on kehittänyt taloyhtiötietokannan, jota hyödyntämällä analysoidaan automaattisesti taloyhtiöiden kulurakenteet. Tunnistamalla ylisuuret kuluerät mahdollistetaan tarvittavat toimenpiteet niiden pienentämiseksi. Taloyhtiöt pystyvät säästämään tuhansia euroja vuodessa tinkimättä asumismukavuudesta. Säästöjen lisäksi Aamu tarjoaa muun muassa kolmen tunnin vasteajan kaikkiin yhteydenottoihin ja tyytyväisyystakuun.

www.aamu.io

As Oy Esimerkki Päivänpaiste

v. 1959, Helsinki. Verrattu vastaavien taloyhtiöiden kustannuksiin (sama paikkakunta, aikakausi ja kokoluokka)

Hallinto		1 900€
Energia		6 200€
Palvelut		5 400€
Korjaukset		1 400€

SÄÄSTÖPOTENTIAALI
6 suositeltua toimenpidettä

14 900€



Siistit rajaukset ilman teippausta

Sokevan maahantuomalla EasyLiner-telarajaimella oven- ja ikkunankarmien sekä lattialistojen teippausvaiheen voi ohittaa, kun maalaamaan pääsee ilman rajakohtien suojaamista. Uudessa rajaimessa on kääntyvä reunasuoja, jonka avulla rajausten tekeminen sujuu siististi ja nopeasti ilman maalituhruja. Telaarä pyöritellään maalauslaatikossa niin, että maali leviää tasaisesti koko telaan. Sen jälkeen sitä rullataan muutaman kerran seinään noin 40 senttimetrin alueella. Vasta sitten reunasuoja käännetään paikalleen ja ryhdytään rajaamaan.

Reunasuojan ansiosta telan voi nojata kiinni rajatavaan pintaan. Sen voi kiinnittää myös jatkovarteen. Leveys on 12 senttimetriä.

www.sokeva.fi



Vastuullinen taloyhtiö huollattaa parvekelasinsa säännöllisesti.

Korjaamalla julkisivut ajoissa ja lasittamalla koko taloyhtiön parvekkeet kerralla korjausvälit pitenevät. Taloyhtiö täyttää oman vastuuvollisuutensa asukkaiden ja rakennuksen parhaaksi huollattamalla parvekelasit. Suositeltu huoltoväli on viiden vuoden välein.



Lumon Suomi Oy
info@lumon.fi
020 7403 200

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)
tai + 17 snt/min (matkapuh)



Parempia koteja | www.lumon.fi



Terassilasit | Parvekelasit | Kaiteet | Auringonsuojaverhot | Huolto


Joulutunnelmaa

Taloyhtiön yhteiset joulupuuhat tuovat viihtyisyyttä ja yhteishenkeä.

Valmistaudutaan huolellisesti

Töölön Pasuunassa on valmistauduttu taloyhtiön joulun viettoon syksystä lähtien. Sovitaan, kuka pystyttää joulukuusen suureen aulaan, sytyttää sen kynttilät ja ketkä huolehtivat talon yhteisen pikkujoulujuhlan valmisteluista.

Yhteisöllisyys on kivaa yhteistä tekemistä ja toisten huomioonottamista.

 Joulun viettoon kuusin kynttilöin - turvallisesti sähköllä.

TEKSTI: Riitta Malve-Tamminen KUVAT: Pekka Rousi

Asunto Oy Töölön Pasuunan pikkujoulut vahvistavat yhteisöllisyyttä. Ohjelmassa on Töölö-aiheinen tietokilpailu ja leppoista yhdessäoloa.

PIKKUJOULUT TALON OMILLA HERKUILLA



🕒 Taloyhtiön hallituksen jäsen Alli Rinne ja lapset osallistuvat taas yhteiseen joulujuhlaan ja sen valmisteluun.

Taloyhtiössä se luo hyvää henkeä, joka vaikuttaa myönteisesti jokaiseen. Varmasti se näkyy talosta huolehtimisestakin, miettii Asunto Oy Töölön Pasuunan hallituksen jäsen **Alli Rinne**.

Taloyhtiön rakennus on vuonna 1939 valmistunut kaksikerroksinen funkistalo entisellä Taivallahden kasarmialueella. Rakennus muokattiin neljä vuotta sitten asuintaloksi, jossa on 23 loft-huoneistoa.

Aulan joulukuusesta on iloa monelle. Se tervehtii kotiintulijoita ja vierailijoita, mutta myös ohikulkijat näkevät sen kadulle lasisen ulko-oven läpi. Taloyhtiön ensimmäisenä jouluna asukkaat tekivät siihen koristeet, jotka ovat edelleen käytössä.

Myös aulan sähköinen ilmoitustaulu toivottaa iloisesti hyvää joulua. Sieltä löytyvät joulunajan aikataulut ja tapahtumat joulusaunasta lähtien.

– Taloyhtiön jouluvaloille ei ole ollut tarvetta pihalla, koska asukkailla on tapana koristella omat pihat valoilla ja lyhdyillä. Perheellämme on useita valoeleimiä lasten iloksi. Naapuri on puolestaan tuonut mökiltä kuusen.

Ennen vanhaan jouluna muistettiin talomiestä herkkukorilla ja kukilla. Nyt taloyhtiö lähettää huoltoyhtiölle sähköiset joulutoivotukset.

Töölön Pasuunan väki vaalii yhteishenkeä myös kesällä, jolloin pidetään pihatalkoot ja siihen liittyvä illanvietto. Alli Rinteen mielestä parasta pikkujoulussa ja oikeassa joulussa on suunnittelu, valmistelu, jännitys ja odotus.

Ruokaa, glögiä ja tietokilpailuja

Taloyhtiöllä on viihtyisä kerhotila, joka sopii juhlien järjestämiseen.

– Teemme varmasti joulukoristeita lasten kanssa



Aulan joulukuusi tervehtii kotiintulijoita ja vierailijoita, mutta myös ohikulkijat näkevät sen kadulle lasisen ulko-oven läpi.

**Töölön kasarmit suunnitelleet
arkkitehdit Martta Martikainen
ja Märtha Liljus-Tallroth
todennäköisesti ilahtuisivat
alueen nykyisestä joulumenosta.**

Korjaushallista arkkitehtuurin merkkikohteeksi

Taivallahden kasarmit rakennettiin Helsingin autopataljoonalle. Ne valmistuivat 1935–38. Sitten siellä ovat olleet muun muassa Kaartin pataljoona ja sen autokomppania. Tänäpä ne kuuluvat valtakunnallisesti merkittävien rakennusten luetteloon. Docomomo, joka on modernin arkkitehtuurin asiantuntijaorganisaatio, on valinnut alueen modernin arkkitehtuurin merkkikohteeksi Suomessa.

Funkishenkisen korjauspajan, jossa Asunto Oy Töölön Pasuuna nyt sijaitsee, suunnitteli puolustusministeriön arkkitehti Märtha Liljus-Tallroth ja

se valmistui vuonna 1939. Rakennuksen sydän oli yhtenäinen korkea korjaushallitila. Kasarmialueelle tyypillisiä suuria, moniruutuisia ikkunoita on myös korjauspajassa.

1970-luvun alussa rakennus kunnostettiin Kaartin soittokunnan soittajakouluksi ja sotilaskodiksi. 2010-luvulla Auratum Kiinteistöt Oy ryhtyi kunnostamaan sitä 23 huoneiston asuintaloksi, joka valmistui vuonna 2017. Samalla kunnostettiin kasarmien muut rakennukset, joihin tuli muun muassa ruokakauppa, palveluasumista ja ravintola.

ja koristelemme tilan niillä. He haluavat myös leipoa piparkakkuja ja joulutorttuja. Lapset pitävät valtavasti sellaisesta puuhasta ja toisten ihmisten ilahduttamisesta.

Rinteen lapset käyvät leikki- ja esikoulua. Talossa on heidän lisäksi toinen pikkulapsiperhe.

– Lasten puuhat on otettu talossa hyvin vastaan. Halloweenina he soittivat ovikelloja pelottavissa asuissa karkki tai kepponen -kysymyksen kanssa. Pääsiäisenä puolestaan virvottiin. Monet naapurit odottivat heitä ja olivat juonessa mukana. Tuntuu turvalliselta, kun lapset tuntevat toisia asukkaita.

Rinne on pikkujoulujuhlan ruoka- ja juomavastaa-va. Tänä vuonna tarjoillaan sushia, kun viime vuonna herkuteltiin pizzalla.

– Perinteisiä jouluruokia on muutenkin tarjolla tähän aikaan vuodesta. Lämmin glögi, joka on tehty omalla reseptillä, joululeivonnaiset ja suklaa riittävät tuomaan joulun tuoksua ja makuja.

Rinteen puoliso ehdotti pikkujouluihin Töölöön liittyvää tietokilpailua. Se toteutettiin ja kotiseututiedon mestari myös palkittiin. Sen enempää ohjelmaa juhliin ei ole kaivattu.

– Kun tavataan vapaamuotoisesti, tunnelma on leppoisaa. Sen takia yhteistä juhlista pidetään. Talossa asuu monen alan osaajia, joten ei ole sanottua, etteikö syntyisi hyviä ideoita taloyhtiöön ja ympäristöön liittyen.

Taloyhtiön taloudellisista asioista ei kuitenkaan puhuta.

Talon noin neljästäkymmenestä asukkaasta lähes kaikki pistäytyvät juhlassa oman aikataulunsa mukaan tai viihtyvät koko illan.

Joulusävelet yhdistävät talon aikakausia

Tämä joulukuukausi on Töölön Pasuunan kolmas. Kun rakennus toimi Kaartin pataljoonan autokomppanian korjauspajana, Kaartin soittokunnan harjoitustiloina ja sotilaskotina, siellä vietettiin hieman erilaisia joulukuukausia. Samat joululaulut siellä silti ovat varmaankin kaikuneet kaikkina aikakausina.

Entä mitä ajattelisivat Töölön kasarmit suunnitelleet arkkitehdit **Martta Martikainen** ja **Märtha Liljus-Tallroth** kasarmialueen nykyisestä joulumeinosta pikkujouluineen ja sushitarjoiluineen. Todennäköisesti arkkitehdit ilahtuisivat, että kasarmi on osoittautunut muunneltavaksi ja kaupunkilainen perhejouluunkin istuu sinne.

Kasarmien entisen ja nykyisen elämän yhdistää myös joulusauna. Töölön Pasuunassa lämpimää aattona taloyhtiön tilava sauna, joka on rakennettu kasarmien vanhoihin tiloihin. Vaikka sen varustus on 2000-luvulta, löylyn nautinto on sama kiireestä rauhoittuville nykyisille asukkailla kuin sotaan lähtöä odottaneille autopataljoonalaisille. ☺



Niin alkaa Töölön Pasuunan kolmas joulukuukausi.


The Oras logo, consisting of the word "oras" in white lowercase letters on a red rectangular background.

oras

A photograph of two young children, a girl with dark hair and a boy with blonde hair, standing at a kitchen sink. They are both holding handfuls of water and letting it fall, creating a playful scene. The sink is white, and there are potted plants on the counter to the right. The background shows a window with a view of a house.

Water is life.

Let it be fun.

A close-up of the Oras Vegan faucet, which is a modern, sleek, silver-colored tap with a curved spout and a touch-sensitive control.

Säästää vettä
ja energiaa

A red circle with the word "Uusi!" in white text.

Uusi!

Oras Vegan vettä ja energiaa säästävät, käyttömukavuutta ja turvallisuutta lisäävät toiminnot sopivat sekä keittiöön että kylpyhuoneeseen, ja sen yksinkertainen tyylikkyys lyö monet ohimenevät trendit. Päivitettyyn mallistoon kuuluu laaja valikoima keittiöön ja kylpyhuoneeseen tarkoitettuja hanoja, jotka sopivat monenlaisiin koteihin. Mallistossa kiteytyvät vuosikymmenten kokemus ja loppuun asti mietityt ratkaisut.

TUTUSTU UUSIIN ORAS VEGA MALLEIHIN OSOITTEESSA [ORAS.COM](https://oras.com)

PALOTURVALLISTA

Kodin kynttilät, lämpöisin liekeihin...

Joulun kynttilät tukevaan jalkaan ja palamattomalle alustalle, riittävän etäällä muista esineistä, erityisesti verhoista. Ei myöskään esimerkiksi television päälle! Ja emmehän koristele kynttilänjalkoja paloherkillä manseteilla? Puset kynttilänjalat vaativat tarkkuutta varsinkin, kun kynttilät ovat palaneet lyhyiksi.

Jätetään kynttilöiden väliin riittävästi tilaa. Tuikut tarvitsevat viiden sentin turvavälin toisiinsa, jotta niistä ei riehaannu tulipalo.

Pannaan kynttilät perheen pienimpien ja nelijalkaisten jäsenten ulottumattomiin.

Älä jätä kynttilää palamaan ilman valvontaa.

Turvallinen kynttilälyhty on tukeva, yläosastaan reilusti avoin ja sisältä riittävän tilava.

Sammutuspeite ja muita alkusammutusvälineitä on hyvä pitää esillä jouluna - ja muulloinkin. Jos kynttilä roihahdaa palamaan hallitsemattomasti, sammuta sammutuspeitteellä tai vaikka matolla. Steariinipalo sammutetaan tukahduttamalla. Vesi saa tulen vain roihahdamaan lisää.

Muistutetaan lapsia, että tulella ei saa leikkiä. Varsinkin keinokuituiset vaatteet syttyvät herkästi ja palavat nopeasti.



PIIPROS: MIKA PETÄJÄ JA PIRJO LIPPONEN

Ovathan palovaroittimet kunnossa? Entä joulunajan sähkölaitteet?

Koristevalojen kunto on hyvä tarkistaa huolellisesti ennen joulua ja taas pois otettaessa. Rikkiinäisiä ei pidä käyttää tai korjata, vaan toimittaa kierrätyspisteeseen.

Alkuperäispakkauksissaan valosarjat ja muuntajat pysyvät järjestyksessä, ja tallessa tieto, onko ne tarkoitettu ulkokäyttöön.

Kannattaa pitää silmällä, että muuntajat, johdot tai valot eivät kuumene liikaa.

Tukesin verkkosivuilla www.tukes.fi on koristevalosarjojen turvallisen käytön opas *Valoa pimeyteen*. Sivulla on paljon muitakin hyödyllistä tietoa jouluvaloista.



Lähteet ja lisää tietoa: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

JOULUA!

Ulkovalo on eri valo

Ulkokäyttöön tarkoitetut valosarjat käyvät sisällekin, mutta sisäkäyttöön tarkoitetut valot ja muuntajat eivät sovi ulos.

Sisäpistorasiaan liitettyä jatkojohtoakaan ei saa viedä ulos – ei varmuuden vuoksi uusissakaan taloissa, joissa on vikavirtasuojaus.

Taloyhtiön pelastussuunnitelma asukkaiden tietoon.

Noudatetaan suojeleohjeita.

Suojeleohjeet ovat velvoittavia. Vakuutuskorvauksetkin voivat jäädä saamatta, jos taloyhtiö ei noudata niitä.

Pidetään kulkuväylät puhtaana palokuormasta. Taloyhtiön perinteenä voi olla joulukuusi porraskäytävässä. Kaikki tarpeeton ja suojaamaton palokuorma on kuitenkin riski paloturvallisuudelle. Turvallisempi tapa luoda tunnelmaa on sijoittaa joulukuusi pihalle.

Palovaroittimet ja käsisammuttimet kuntoon myös yleisissä tiloissa

Taloyhtiö huolehtii yleisten tilojen paloturvallisuudesta. Lisää tietoa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön sivuilla www.spek.fi.

Tulia ihan pihalla

Ulkotulot sijoitetaan vähintään 3–5 metrin päähän seinästä, räystäästä, ja kaikesta palavasta materiaalista. Monet ulkotulot, esim. jätäkynntilät, tarvitsevat vielä pitemmän turvaetäisyyden.

Ulkotuli pannaan tukevasti hankeen tai palamattomaan astiaan ja kiinnitetään hyvin.

Myös pihan kulkuväyliin pitää olla riittävä etäisyys, jotta tuli ei tartu vaatteisiin – ulkoiluvaatteet roiahtavat helposti!

Ulkotulia ei saa polttaa parvekkeella tai terassilla – eikä tietenkään sisällä.

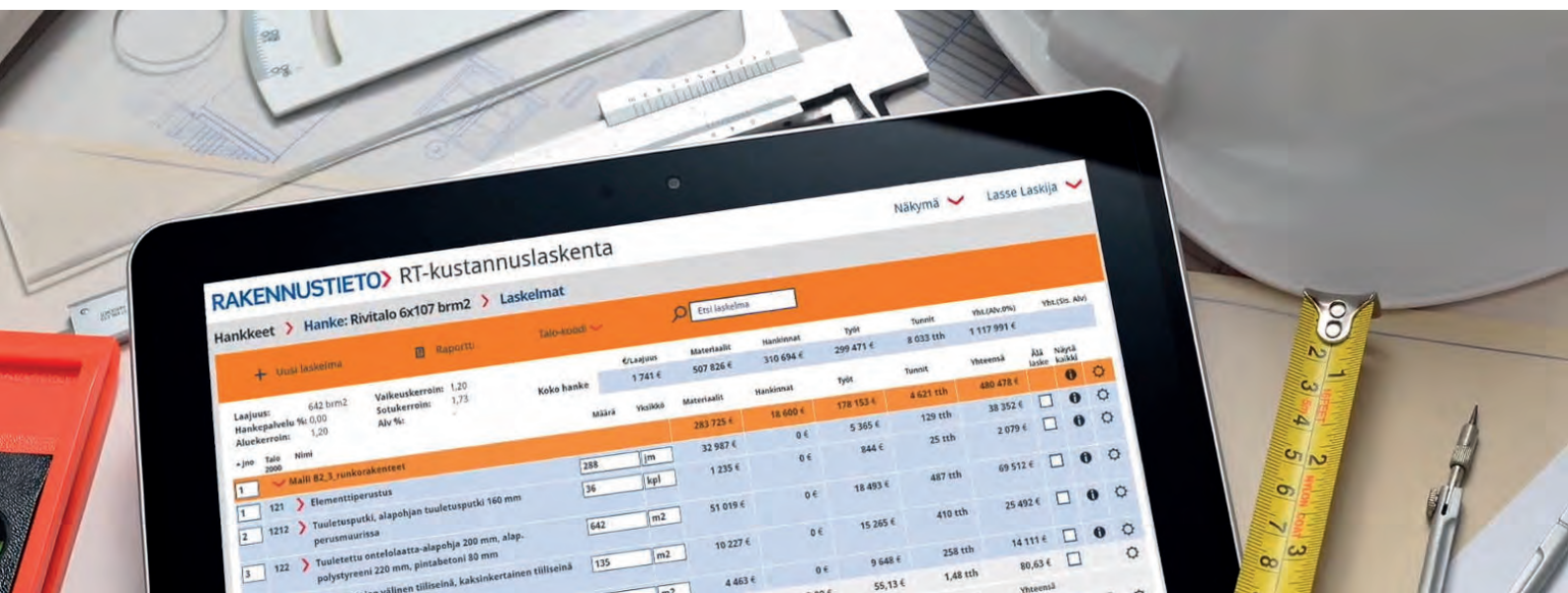
Ei polteta ulkotulia sateessa, roiskevaaran vuoksi. Sammutetaan ulkotulot, kun mennään nukkumaan.

Jouluna liikkuu taloyhtiön alueella tavallista enemmän väkeä, osa jopa naamioituneena.

Naapuruus ja yhteisöllisyys ovat osa taloyhtiön turvallisuutta. Lomamatkoista ja muista poissaoloista kannattaa mainita luotettavalle naapurille, ei somessa.



Tukes ja Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK.



RT-kustannuslaskenta – avoin kustannustieto päätösten tueksi

RT-kustannuslaskenta on helppokäyttöinen työväline rakennus- ja korjaushankkeiden rakennusosapohjaiseen kustannuslaskentaan. Ohjelmassa kaikki rakenteet ja hinnat ovat avointa tietoa käyttäjän nähtävillä, mikä lisää ymmärrystä, mistä kustannukset muodostuvat ja helpottaa päätösten tekoa.

Ohjelman avulla voit esimerkiksi vertailla erilaisten suunnitteluvaihtoehtojen kustannuksia. Se soveltuu hyvin kiinteistön ylläpidosta vastaaville muutos- ja korjaustöiden tarjousten vertailuun ja tarkistamiseen.

- > RT-kustannuslaskenta linkittyy Ratu-kortistoon sekä RT tuotetietoon
- > Säästää aikaasi ja tarkentaa laskentaasi
- > Edullinen ja helppokäyttöinen työväline

Tutkitut, vuosittain päivittyvät rakenne-, menekki- ja hintatiedot

Lue lisää: rakennustieto.fi/kustannuslaskenta

Ratu-kortisto

Palvelustamme löydät uudis- ja korjausrakentamisen menetelmä- ja menekkitietoa kustannusten ja aikataulun hallintaan, työturvallisuuden säädöksiä sekä ohjeita työmaan tuottavuuden, turvallisuuden ja laadun parantamiseen.

Lue lisää: rakennustieto.fi/ratu-kortisto

Haluatko lisätietoja?

Ota yhteyttä asiakaspalveluumme!

p. 029 309 3100

asiakaspalvelu@rakennustieto.fi

Turvallisuus



KUVA: JUHA HASSILA

**Kaiken kaikkiaan
turvallisuus
on melko
yksinkertainen asia.**

🔥 Jouluna poltetaan
kynttilälyhtyjä pihilla ja
parvekkeilla. Muistetaan
silloin turvallisuus!



TEKSTI JA KUVA: Juha Hassila, Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö

Monet suomalaiset selviävät joulun ajasta ilman tulipaloja ja tapaturmia. Turvallisuuksasiat on fiksua ottaa kuitenkin huomioon, ettei elämä mene aivan tonttuiluksi.

TURVALLISUUS

parantaa joulun tunnelmaa

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön turvallisuusasiantuntija Jari Pouta vinkkaa muutamista tärkeistä turvallisuusasioista niin kodeissa kuin taloyhtiön yhteisissäkin tiloissa.

Palovaroitin on loistava lahjaidea – miksipä siis taloyhtiö ei muistaisi asukkaitaan paketilla! Palovaroittimet eivät maksa paljon, vaikka yhtiössä olisi enemmänkin asuntoja.

– Palovaroittimet parantavat selvästi kotien pa-

loturvallisuutta. Pelastuslaitosten kokemus palo- paikoilta on kuitenkin tyly. Vain puolessa kodeista, joihin palomiehet ovat kiirehtineet, on ollut toimivat palovaroittimet. Se on vähän, kertoo **Jari Pouta**.

Turvallisuusosaamisessa on muutenkin säätövara parempaan suuntaan.

– Usein käy niin, että ihmiset eivät edes yritä sammuttaa pientäkään paloa. Tärkeintä on tietenkin pelastaa vaarassa olevat, mutta pieni palonalku on helppoa ja turvallista sammuttaa. Sammutuspeite



jokaisessa keittiössä on mainio yleistyökalu kodin mahdollisiin palonalkuihin. Sammutuspeite asetetaan mahdollisimman tiiviisti tulen päälle, opastaa Pouta.

Huolellisuus täytyy muistaa varsinkin lieden ääressä. Kodin palot syttyvät useimmiten ruokaa laittaessa. Erityistä varovaisuutta on noudatettava, jos kokki paistaa pipareita ja muita herkkuja terästettyä glögiä tai muuta aikuisten virvoketta siinä sivussa nauttien.

Sisäkynttilät sisään, ulkokynttilät ulos

Sekä kiinteistöyhtiöt että niiden asukkaat valaisevat vuoden pimeimpiä päiviä monenlaisin tunnelma-valoin niin sisällä kuin ulkona. Valot ovat oikein käytettyinä turvallisia. Yksi perusasia on kuitenkin syytä muistaa.

– Jos valosarja on tarkoitettu sisäkäyttöön, sitä ei saa käyttää ulkona, sanoo Jari Pouta.

Perinteiset kynttilät puolestaan ovat avotulia, ja niiden polttaminen edellyttää valvovaa silmää.

Kynttilälyhtyjä poltetaan paljon sekä pihilla että parvekkeilla. Myös lyhtyjä on syytä pitää silmällä.

– Turvallinen kynttilälyhty on riittävän iso. Vähintään maitopurkin koko on hyvä nyrkkisääntö. Lyhdyssä täytyy olla myös tuuletusaukkoja. Liian pieni ja suljettu lyhty saattaa suorastaan räjähtää ja roiskia palavaa steariinia ympäriinsä, varoittaa Jari Pouta.

Parvekkeella on usein puisia tai muovisia ka-lusteita. Sellaisten päällä kynttilöitä ei ole millään muotoa viisasta polttaa. Myös toiseen asiaan turvallisuusasiantuntijalla on jyrkkä kanta:

– Ulkotuli parvekkeella on vihoviimeinen!

Jos aikoo polttaa ulkotulia, niiden paikka on usean metrin päässä rakennuksista ja myös niin kaukana kulkureiteistä, ettei liekki pääse nuolemaan ohikulkijan takinlievettä.

Joulukranssi joo, joulukuusi ei

Monet haluaisivat koristella myös porraskäytävää jouluisemmaksi. Kuitenkin vain oveen ripustettavat kranssit ja vastaavat pienenpuoleiset koristeet ovat sallittuja. Sen sijaan vaikkapa joulukuusi porraskäytävän ala-aulassa on kiellettyjen asioiden listalla.

Tapaturmat tukahduttavat jouluilon todella tehokkaasti. Siksi piha-alueet kannattaa katsahtaa turvallisuusasiat mielessä pitäen.

– Joulukuu on sysipimeää aikaa varsinkin siellä päin Suomea, missä valkoinen joulukuusi ei ole itsestään-selvyys. Pihavalaistuksen on syytä olla kunnossa, sanoo Jari Pouta. – Myös talon numeron ja porraskäytävien kirjainten on hyvä loistaa kirkkaina.

Liukkaus on myös kavala vieras joulun aikaan niin kuin talvella muutenkin. Siksi hiekoitus on syytä hoitaa.

Kaiken kaikkiaan turvallisuus on siis melko yksinkertainen asia. Pitkälle riittää, kun on perushuolellinen keittiössä ja avotulen kanssa sekä estää tapaturmat pihamaalla. Turvallisuus parantaa tunnelmaa. ☺

Kirjoittaja on turvallisuusviestinnän asiantuntija Suomen Pelastusalan Keskusjärjestössä.



Tuulikaapin muotovalio

Uusi Esmi Sense FDP -paloilmoitinkeskus on Red Dot Design-palkinnon voittaja 2019 erinomaisen tuotemuotoilun sarjassa!

Red Dot -palkinto on yksi maailman arvostetuimmista muotoilupalkinnoista. Red Dot -palkittu Esmi Sense FDP -paloilmoitinkeskus sopii kaikkiin kiinteistöihin ja parantaa käyttäjäkokemusta uudella muotoilulla, älykkäillä ja opastavilla hipaisunäppäimillään sekä intuitiivisella ja laajalla värinäytöllään.



www.se.com/fi/sense

Life Is On

Schneider
Electric

Asumisviihtyvyyys





📍 Kuvitteellinen sovitteluistunto Meksikossa. Sovittelijana Pirita Virtanen ja osapuolina Yhdysvaltojen johtava sovittelija Daniel Weinstein sinisessä paidassa ja sovittelun pioneereja Itävaltasta, Italiasta ja Ecuadorista. Kuva: Linda Weinstein

TEKSTI: Pirita Virtanen

Riita voidaan sovittaa yhdessä päivässä, riippumatta riidan arvosta, monimutkaisuudesta ja osapuolten lukumäärästä. Tämä edellyttää, että osapuolet tietävät, mistä sovittelussa on kysymys ja että sovitteluun valmistaudutaan.

RIITA VOIDAAN SOVITTELLA PÄIVÄSSÄ

Kun taloyhtiöt riitelevät, taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat ja hallitusten jäsenet joutuvat mukaan selvittämään asiaa perinpohjaisesti ja neuvottelemaan jopa vuosiksi. Vastapuolena olevan yrityksen lakimiehet ja insinöörit ovat hekin kiinni asian selvittämisessä ja neuvottelemisessa. Jos ratkaisua ei löydy neuvottelu- teitse, osapuolet joutuvat mukaan vuosia kestäviin oikeudenkäynteihin ja välimiesmenettelyihin.

Riita myös rikkoo osapuolten välit. Taloyhtiön sisäinen riita voi pahimmillaan rampauttaa taloyhtiön toiminnan.

Ihmisillä on usein tapana ajatella, että on itse oikeassa ja vastapuoli väärässä. Asiat ovat kuitenkin harvoin mustavalkoisia. Lisäksi oikeudenkäyntien lopputulos on aina epävarma. Tästäkin syystä riita kannattaa sovittaa.

Sovittelun tarkoituksena on ratkaista asia yhdessä päivässä ja edullisin kustannuksin; välttää osapuol-

ten väliset pitkät ja kalliit neuvottelut, oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt. Sovittelu on eri asia kuin riidan osapuolten ja heidän asiamiestensä välinen, sovintoon tähtäävä neuvottelu. Sovittelua voi tehdä monella tavalla. Yhteistä niille on, että ulkopuolinen ja neutraali kolmas osapuoli eli sovittelija auttaa osapuolia päättämään riidan vapaamuotoisessa ja vapaaehtoisessa menettelyssä.

Kaikki siviili- ja kauppaoikeudelliset erimielisyydet voidaan sovittaa – myös pienet erimielisyydet. Sovittelun päätteeksi tehdään sovintosopimus, raha vaihtaa omistajaa ja riita on päättynyt.

Sovittelun edullisen hinnan ja onnistumisen korkean todennäköisyyden vuoksi on ammattitaitoinen sovittelu usein paras tapa päättää erimielisyys. Esimerkiksi sovittelimistani riidoista yli 95 prosenttia on ratkaistu. Olen sovittellut myös useita kiinteistöriitoja, esimerkiksi 65 miljoonan euron rakennusriidan, jossa osapuolina olivat rakennuttaja, suunnittelutoimisto ja hieman suomalaista taloyhtiötä vastaava ”home owners’ association”. Erimielisyys koski 16-kerroksisen tornitalon sadevesijärjestelmien suunnittelu- ja rakennusvirheitä. Talo oli romahdusvaarassa. Rakennuttaja ja insinööritoimisto riitelivät, kuka on lopulta vastuussa virheistä. Lisäksi kaikki kolme osapuolta riitelivät siitä, millä tasolla virheet on korjattava, jotta talo vastaa sitä mitä on sovittu. Erimielisyydessä oli vahva tekninenkin ulottuvuus ja paikalla kaikkien osapuolten tekniset asiantuntijat. Erimielisyys sovittiin päivässä.

Soveltamani sovittelu eroaa Suomessa perinteisesti sovelletusta. Keskeistä menettelyssäni on, että riippumatta osapuolten määrästä tai riidan monimutkaisuudesta, se voidaan päättää päivässä ja kevyessä valmistelussa. Soveltamani sovittelu on avusteista neuvottelua, jossa osapuolilla on mahdollisuus neuvotella paras mahdollinen sopimus riidan päättämiseksi yhdessä päivässä.

Sovittelussa luodaan parhaat edellytykset löytää erimielisyyteen paras mahdollinen ratkaisu. Se ei ole mahdollista normaalissa neuvottelussa, muun muassa koska sovittelu on luottamuksellinen ympäristö. Argumentteja voi testata sovittelijan välityksellä tai kertomalla informaatiota ainoastaan sovittelijalle. Mihinkään ei saa sovittelun jälkeen vedota.

Jos riidassa on mukana asiamiehiä ja riitansa haluaa sovitteluun, sitä joutuu usein osapuolena vaatimaan. Asiakkaan etu on kuitenkin lähes aina sovittaa riita mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tällöin säästää yleensä eniten aikaa ja rahaa. Riita on myös helpompi saada päätökseen ja osapuolet joustavampia lopputuloksen suhteen, kun he eivät ole vielä kaivautuneet poteroihinsa. Sovittelu on sinänsä mahdollista missä vaiheessa tahansa.

Mikäli erimielisyyden haluaa kenties sovitteluun, kannattaa olla yhteydessä suoraan sovittelijaan.



🕒 Harvardissa oikeustieteen maisterin tutkinnon sovittelusta tehnyt Pirita Virtanen perusti Pohjoismaiden ensimmäisen täysipäiväisen sovittelu- ja neuvotteluyrityksen Private Mediator Oy:n. Hän on sovittellut maailman suurimmalla sovittelupalveluntarjoajalla JAMS:illa. Kuva: Mari Waagelein

Tehokkain tapa saada asia sovitteluun on kutsua kirjeellä kaikki osapuolet ja mahdolliset asiamiehet saman pöydän ympärille kuuntelemaan sovittelijaa siitä, mitä sovittelu on ja mitä hyötyä siitä on kyseiseen erimielisyyteen. Kaikki voivat kysyä mitä vain. Tapaamisessa ei tarvitse sitoutua mihinkään. Vastaava menettely on ollut voimassa lakisääteisesti Italiassa jo neljä vuotta. Se on vähentänyt oikeudenkäyntejä kiinteistöriidoissa lähes puolella. ☺

Sovitteluprosessin vaiheet:

Alustavassa tapaamisessa sovittelija kertoo sovittelusta, sen hyödyistä ja miten siihen valmistaudutaan. Kaikki osapuolet ja heidän mahdolliset asiamiehensä ovat läsnä. Mihinkään ei tarvitse sitoutua.

Mikäli sovitteluun ryhdytään:

1. Sovittelusopimus
2. Kevyt valmistelu
3. Päivän sovittelu
4. Sovintosopimus



TEKSTI: Annika Pihlajamäki

Kun taloyhtiössä leimahtaa riita, kaivaudutaan herkästi poteroihin ja uhataan raastuvalla. Ennen oikeuteen lähtöä kannattaa kuitenkin hakea ratkaisua sovittelemalla.

SOVITTELULLA SÄÄSTÄÄ

Taloyhtiöasuminen on yhteisöasumista, eikä riidoilta voida aina välttyä. Riidat heikentävät asumisviihtyvyyttä ja tahravat pahimmillaan taloyhtiön mainetta, joten niihin kannattaa puuttua ajoissa.

– Yleisimmin riidat liittyvät taloyhtiöissä rakennusurakoihin ja kunnossapitovastuuseen. Muita yleisiä riidan aiheita ovat pihariidat, häiritsevä meteli, osakasremontit, autopaikat ja kokousmenettelyt, kertoo **Keijo Kaivanto**. Hän työskentelee asianajajana Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva

Oy:ssä, ja on kirjoittanut Jenni Huplin kanssa kirjan *Taloyhtiöriidat – vinkkejä erimielisyyksien hallintaan* (Kiinteistöalan Kustannus Oy).

Kinaa voi tulla paitsi osakkaiden kesken myös yksittäisten osakkaiden ja taloyhtiön välille. Taloyhtiöt joutuvat välillä riitoihin myös esimerkiksi urakoitsijoiden kanssa pieleen menneistä korjaushankkeista.

Neuvottelu tai sovittelu sopii useimpiin riitoihin

Taloyhtiön riitoja voidaan ratkoa monella tavalla: neuvottelemalla, sovittelemalla tuomioistuimessa tai sen ulkopuolella, välimesmenettelyllä tai viemällä asia oikeuteen.

– Käräjille asti on esimerkiksi Helsingissä päätynyt Helsingin Sanomien selvityksen mukaan verraten vähän riitoja taloyhtiöiden kokonaismäärään verrattuna. Toisaalta riidat tuntuvat usein kumuloituvan samoihin taloyhtiöihin, Kaivanto kertoo.

Useimmat taloyhtiöiden riidoista kannattaisi jo kustannussyistä ratkaista neuvottelemalla taikka sovittelemalla tuomioistuimessa tai sen ulkopuolella. Tällaisia ovat esimerkiksi riidat häiritsevistä äänistä, remonteista ja yhtiöjärjestyksen määräysten noudattamisesta. Myös Taloyhtiön hyvä hallintotapa 2016 -suositus suositaa, että riidat ratkaistaisiin taloyhtiössä ensisijaisesti neuvottelemalla tai sovittelemalla.

– Vapaaehtoisessa sovittelussa riidan osapuolet joutuvat maksamaan vain ulkopuolisen sovittelijan ja avustajien palkkiot. Tuomioistuinsovittelussa käräjäoikeus perii lisäksi pienet oikeudenkäyntimaksun. Kustannukset ovat kuitenkin pienet verrattuna täysimittaisen oikeudenkäynnin oikeudenkäyntikuluihin, Kaivanto muistuttaa.

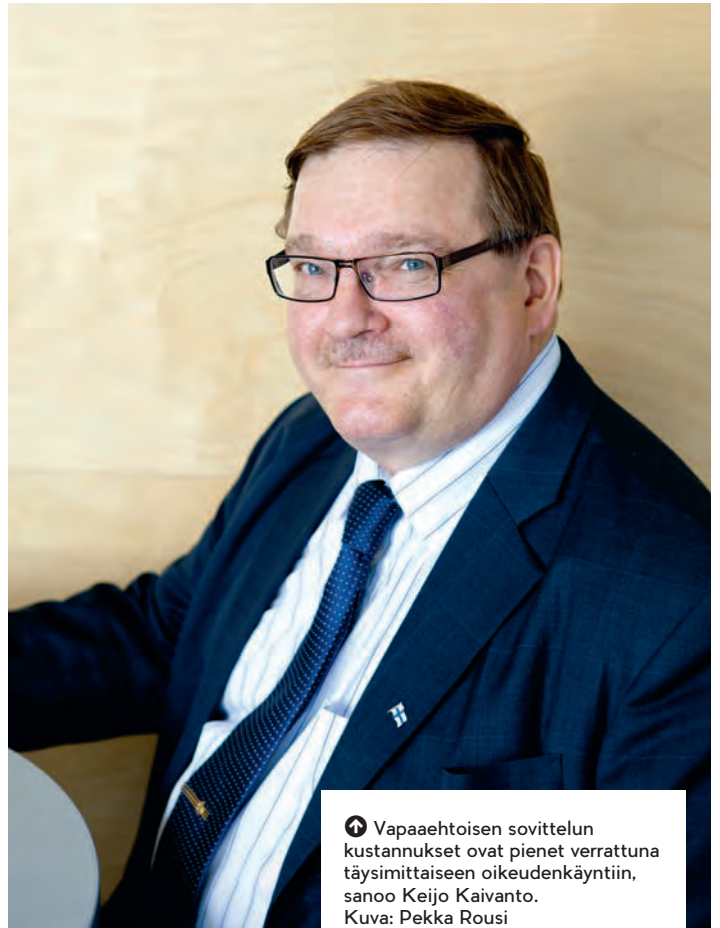
Sovittelija auttaa löytämään ratkaisun

Neuvottelussa tai sovittelussa päästään alkuun, kun jompikumpi riidan osapuolista esittää toiveen sovusta. Käytännössä kannattaa suoraan lähestyä toista osapuolta ja esittää neuvottelua, jossa riita voitaisiin sopia.

– Jos henkilösuhteet ovat tulehtuneet, voi sovintoehdotuksen välittämiseen olla parasta käyttää ulkopuolista lakimiestä tai sovittelutaitoista henkilöä, Kaivanto opastaa.

Jos riidan kumpikin osapuoli haluaa sovintoa, sitä aletaan hakea sovittelutapaamisissa sovittelijan välityksellä. Sovittelijana voi periaatteessa toimia kuka tahansa ulkopuolinen henkilö. Tuomioistuinsovittelussa sovittelijana on aina sovittelutuomari.

– Esimerkiksi hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä saattaa olla riidan osapuolten mielestä liian lähellä ollakseen riittävän neutraali. Riippumattomuuden ja luottamuksen saavuttamiseksi on suositeltavaa käyttää lakimiestä tai muuta sovittelijaa, joilla ei ole mitään kytköksiä asiaan, Kaivanto toteaa.



↑ Vapaaehtoisen sovittelun kustannukset ovat pienet verrattuna täysimittaiseen oikeudenkäyntiin, sanoo Keijo Kaivanto. Kuva: Pekka Rousi

Hallitus ja isännöitsijä ratkaisevassa roolissa

Taloyhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa taloyhtiön riitoihin. Monet riidat jäävät syntymättä, jos hallitus ja isännöitsijä ajavat kaikessa toiminnassaan taloyhtiön etua ja tekevät päätöksiä toimivaltansa rajoissa.

– Sopuisuutta edistävät taloyhtiössä selkeä ja ajantasainen yhtiöjärjestys, yhdessä laadittu kiinteistöstrategia, asiantuntija-apuun turvautuminen tarvittaessa sekä ylipäänsä avoimuus ja vuorovaikutus, Kaivanto lisää.

Myös osakkaiden välisiä kiistoja kannattaa seurata, jotteivät ne pääse paisumaan.

– Hallitus ja isännöitsijä voivat edistää sovintoa käynnistämällä keskustelun asiasta osakkaiden kanssa. Ainakin voidaan tarjota faktatietoa, jos erimielisyydessä on kysymys väärinkäsityksistä, Kaivanto toteaa. ☺

Lisätietoa sovittelusta ja muista taloyhtiön riitojen ratkaisutavoista saa Keijo Kaivannon ja Jenni Huplin kirjasta *Taloyhtiöriidat – vinkkejä erimielisyyksien hallintaan* (Kiinteistöalan Kustannus Oy). Kirjaa voi tilata osoitteesta www.kiinkust.fi.



Hyvää Joulua

Antennimestarit Oy

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

Isännöinti- ja tilipalvelu
Balanssi

Ekoisännät Ky

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

Eiran

Isännöitsijätoimisto Oy

Teemu Hagner
Castreninkatu 8
00530 Helsinki
www.2727350.fi



ISÄNNÖINTIPALVELU

ARVOSI MUKAISTA ISÄNNÖINTIÄ
www.isarvo.fi

ISÄNNÖINTI
VERKKO



KARTANON
Isännöintipalvelut Oy

www.kartanonip.fi



Koivu
ISÄNNÖINTIPALVELU

www.ipkoivu.fi



ISÄNNÖINTI OY

www.livisannointi.fi

OP Koti Lounaismaa Oy

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



PIRKANMAAN AMMATTI-ISÄNNÖINTI OY

Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy
Puh. 03 447 500 | pamis.fi



TEKNOPLAN

PROJEKTIJOHTO - SUUNNITTELU - VALVONTA





ABB-free@home

Helppoa kodinohjausta yhdellä järjestelmällä

ABB-free@home-kodinohjausjärjestelmällä toteutat haaveesi taloautomaatiosta helposti. Kodin toiminnot, kuten valaistus, kaihdin- ja verho-ohjaukset, lämmitys, jäähdytys sekä ilmanvaihto ovat kaikki hallittavissa yhdellä yksinkertaisella järjestelmällä, niin kotona kuin etänä. Myös erilaiset hälytykset ja ovipuhelin ovat osa ABB-free@home-ratkaisua. Väyläpohjainen järjestelmä on helppo suunnitella ja asentaa. Käyttöönotto tapahtuu nopeasti verkkoselaimen avulla - muita ohjelmistoja ei tarvita. ABB-free@home-tuotteet ovat saatavissa Jussina ja IMPRESSIVO®-väreissä valkoinen, alumiini ja antrasiitti. www.asennustuotteet.fi



Vahvalla osaamisella on nyt uusi nimi!



BMI on uusi nimi kattoteollisuudessa, mutta alan asiantuntijoille olemme kaikkea muuta kuin vasta-alkajia. BMI Groupiin kuuluvat katto- ja vedeneristysalan luotetuimmat osaajat Suomessa: BMI Icopal ja BMI Ormax. Meillä BMI:ssä yhdistyy saman katon alla yli 165 vuoden kokemus kestävien ja kauniiden kattotuotteiden valmistamisesta. Löydä tuotteet, joihin luotat: bmigroup.com/fi | icopal.fi | ormax.fi

Aina enemmän kuin katto.



KUKA?

Olli-Veikko Kurvinen

AMMATTI: toiminnanjohtaja, Helsingin Pelastusliitto ry HELPE

KOULUTUS: KTM, majuri evp.

HARRASTUKSET: golf, padel, hiihto, sali, kalastus, lukeminen, järjestötyö ja HIFK

MIKÄ?

Helsingin Pelastusliitto ry (HELPE)

on Helsingissä toimivien palo-, pelastus- ja väestönsuojelujärjestöjen kattojärjestö. HELPE toimii kumppaniverkostonsa kanssa ja tuottaa asuinturvallisuuspalveluja valtakunnallisesti.

- HELPE perustettiin joulukuussa 1992.
- HELPE järjestää asuinturvallisuuskoulutusta asukkaille ja taloyhtiöille muun muassa Asuinkiinteistön turvallisuus- ja Väestönsuojan hoitajan kursseilla.

TURVALLISUUS ENNEN KAIKKEA

Miten hyvin asuinkiinteistöt ovat varautuneet paloturvallisuuteen?

Näkyvästi uutisoidut huoneistopalot, onnettomuudet sekä vahingonkorvausasiat ovat saaneet taloyhtiöt kiinnittämään enemmän huomiota kodin ja asuminen turvallisuuteen. Taloturvallisuuden kivijalka eli taloyhtiön pelastussuunnitelma unohtuu valitettavan usein mappeihin. Paras tapa hoitaa taloyhtiön turvallisuusasioita on nimetä turvallisuusvastaava, joka koulutetaan tehtävään.

Mitä onnettomuusriskejä taloyhtiössä voi olla ja miten niihin voi varautua?

Kaamosaikana on tärkeää huolehtia pihan riittävästä valaistuksesta ja varmistaa, että osoitenumero ja opastekyltit erottuvat. Hyvä piha- ja kotivalaistus ehkäisee paitsi tapaturmia myös rikollisuutta.

Liukkauden torjunnasta on hyvä tehdä sopimus huoltoyhtiön kanssa ja varata hiekoitussepeleitä myös asukkaiden käyttöön. Räystäiltä putoavien jääpuikkojen ja lumen aiheuttamat vahingot tulee estää ennalta. Pelastusajoneuvojen on päästävä liikkumaan piha-alueella myös talvella.

Ohjeita joulunajan kynttilänpolttelijoille?

Ulkotulia, -soihtuja ja kynttilöitä ei koskaan saa jättää valvomatta. Kotona tunnelmaa luovat yhtä lailla turvallista ledivaloa käyttävät kynttilät ja tuikut. Kannattaa varmistaa, että ulkona pidettävät valot, valosarjat ja jatkojohdot todella ovat ulkokäyttöön tarkoitettuja.

Jouluna liikkuu paljon vierailijoita. Onko taloyhtiöillä keinoja järjestää kulunvalvontaa?

Lukkoliikkeillä on tarjota lukitusjärjestelmiä, joissa lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä yhdistyvät joustavaksi kokonaisuudeksi. Se mahdollistaa helpon käyttöoikeuksien hallinnoinnin pilvipalvelun kautta. Järjestelmien digitaalinen salausteknologia on testeissä osoittautunut turvalliseksi.

Asukkaat ollessa pitkiä aikoja poissa murtojen ja vahinkojen riskit kasvavat ja huomaaminen pitkittyy. Millaisia ohjeita antaisit?

Taloyhtiöissä naapuruus ja yhteisöllisyys ovat osa asuinturvallisuutta. Lomareissuista ja poissaoloista kannattaa mainita luotettavalle naapurille eikä some-kanavilla. Kukkien kastelijalle on hyvä antaa ohjeet myös esimerkiksi vesivahinkojen varalta. Taloyhtiössä on ainakin hallituksen jäsenten tiedettävä, missä sijaitsee veden pääsulku ja mistä hälytetään putki- tai sähkömies.

Pitkinä pyhinä joku voi jäädä yksin ja jopa ilman hoitoa?

Jokaisen velvollisuus on huolehtia senioriasukkaiden hyvinvoinnista ja turvallisuudesta. Yksin asuvan vanhuksen kotona kaatumisen tai muun onnettomuuden varalta hänelle kannattaa hankkia ranteessa tai kaulassa pidettävä hätälaite, josta tieto välittyy omaisen puhelimeen. Palovaroittimen toiminta, esteetön liikkuminen ja lieden käytön turvallisuus on syytä tarkistaa aika ajoin.

Ihmiset liukastelevat joulun tienoilla tavallista enemmän. Mikä on taloyhtiön vastuu?

Taloyhtiö vastaa taloyhtiön kulkureittien turvallisuudesta ja liukkauden torjunnasta. Liukastumisiin voi meistä jokainen vaikuttaa valitsemalla turvalliset talvijalkineet ja tarvittaessa asentaa niihin erilliset liukastumisia estävät nastat tai liukuesteet. Juhlia kannattaa siten, että kontrolli säilyy.

Terveisiä taloyhtiöille

Suomessa syttyy joka vuosi noin 3 000 asutopaloa. Riskien kartoitus auttaa ehkäisemään vaaroja. Valtakunnallisen Paloturvallisuusviikon kotisivuilta löytyy taloyhtiön tarkistuslista, jolta voi tarkistaa, ovatko taloyhtiön paloturvallisuusasiat kunnossa. ☺



KUKA?

VILLE VÄLIMÄE
*Rakentamiseen ja
asumiseen liittyvien
oikeudellisten kysymysten
asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto*

Taloyhtiön yhteiset tilat – kuka maksaa käytön ja ylläpidon?

Monilla taloyhtiöillä on yleisten sauna- ja varastotilojen lisäksi käytössä muitakin yhteisiä tiloja, kuten esimerkiksi kerhohuone ja pesutupa. Varsinkin joulunalun sesonkiaikana tällaiset tilat ovat usein kovassa käytössä.

Keskustelua saattaakin taloyhtiön sisällä herätä siitä, miten yhteistilojen käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset katetaan. Kuka vastaa esimerkiksi tilojen siivoamisesta aiheutuvista kustannuksista?

Käyttömaksuilla vai yhtiön varoin?

Taloyhtiön hallinnassa olevat yhteiset tilat kuuluvat yhtiön vastuulle ja näin ollen yhtiön on järjestettävä myös tällaisten tilojen perussiivous ja muu ylläpito. Taloyhtiö voi kustannusten kattamiseksi periä tilojen käytöstä erillistä käyttömaksua, jonka tilan varannut käyttäjä on velvollinen suorittamaan. Käyttömaksujen osalta on muistettava, että jollei yhtiöjärjestys sisällä määräystä käyttömaksujen rinnastamisesta yhtiövastikkeeseen, eivät niiden perimiskeinot rinnastu yhtiövastikkeen perimisen keinoihin. Näin ollen esimerkiksi huoneiston hallintaanotto pesutupamaksujen laiminlyönnin vuoksi ei ilman nimenomaista yhtiöjärjestyksen määräystä ole mahdollinen.

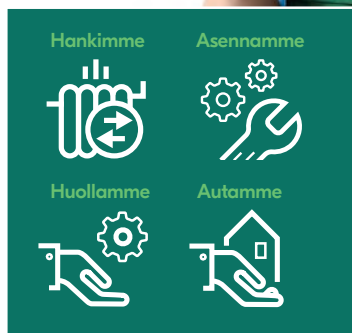
Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännöstä johdettavan linjauksen mukaan taloyhtiön ei ole kuitenkaan pakko periä käyttömaksuja – yhtiön hallinnassa ja kaikkien osakkaiden käytettävissä olevien tilojen käytöstä johtuvat kustannukset ovat asunto-osakeyhtiölain tarkoittamalla tavalla rakennuksen käytöstä aiheutuvia kustannuksia, jotka voidaan kattaa myös yhtiövastikkeella. Näin ollen esimerkiksi pyykituvan tai kerhohuoneen perussiivouksesta aiheutuvat kustannukset voidaan maksaa yhtiön vastikevaroin.

Jokainen siivoaa jälkensä

Esimerkiksi kerhotilan ollessa asukkaiden ahkerassa käytössä, ei kerran viikossa tehtävä perussiivous

yleensä yksinään riitä tilojen viihtyvyyden takaamiseen. Lähtökohtana taloyhtiöissä lähes poikkeuksetta onkin, että jokainen käyttäjä siivoaa omat jälkensä. Kerhotilaan kannattaa laatia yhteiset käyttösäännöt, joihin kirjataan tilan varanneen käyttäjän velvollisuus siivota huolellisesti omat jälkensä käytön päätyttyä. Käyttösääntöihin voi ottaa jopa maininnan siitä, että mikäli tiloja ei ole asianmukaisesti käytön jälkeen siivottu, perii yhtiö siivouskustannukset tilan varanneelta käyttäjältä toteutuneen mukaan. Yleensä tilat varataan jonkinlaisen varausjärjestelmän kautta, jolloin käyttäjän voi sitouttaa käyttösääntöihin varauksen tekemisen yhteydessä.

Mikäli kyse on yhtiön järjestämästä tapahtumasta, johon kaikki osakkaat on kutsuttu, on yhtiö lähtökohteisesti vastuussa myös tilan siivoamisesta tapahtuman jälkeen. Esimerkiksi joulutalkoiden jälkeen yhtiön kerhotiloissa järjestämän illanvieton aiheuttama ylimääräinen siivouskerta voidaan kattaa yhtiön varoista. Mahdollista on tietenkin myös, että asukkaat yhteistyössä siivoavat tilat tapahtuman jälkeen tai että etukäteen on joidenkin asukkaiden kanssa sovittu tilojen siivoamisesta talkoohengessä. Sen sijaan yhtiöllä ei normaalitilanteessa ole perusteita jälkikäteen periä tapahtumaan osallistuneilta erillistä maksua tapahtumasta aiheutuneiden ylimääräisten siivouskulujen kattamiseksi. Jos taas joku asukkaista on varannut tilan käyttöönsä, vastaa hän lähtökohteisesti käyttösääntöjen mukaisesta tilan siivoamisesta sekä mahdollisen käyttö- tai siivousmaksun suorittamisesta siinäkin tapauksessa, että hän olisi esimerkiksi taloyhtiön Facebook-ryhmässä kutsunut muutkin asukkaat osallistumaan järjestämäänsä tapahtumaan. ☺



**Uusi lämmönjakolaitteet
ilman investointia!**

Fortum Liisi

**pitää lämmöstäsi aina hyvää huolta:
lämmönjakolaitteet ja jatkuva
huoltopalvelu nyt kuukausimaksulla.
fortum.fi/liisi**

Fortum Liisi -palvelu on tarkoitettu taloyhtiöille ja yrityksille
Espoossa, Kauniaisissa, Kirkkonummella, Joensuussa
Järvenpäässä ja Tuusulassa.

**Join the
change**

fortum

**Uusi nimi,
vahvat perinteet**



BMI

BMI on uusi nimi kattoteollisuudessa, mutta alan asiantuntijoille olemme kaikkea muuta kuin vasta-alkajia. BMI Groupiin kuuluvat katto- ja vedeneristysalan luotetuimmat osaajat Suomessa: BMI Icopal ja BMI Ormax. Meillä BMI:ssä yhdistyy saman katon alla yli 165 vuoden kokemus kestävien ja kauniiden kattotuotteiden valmistamisesta. Löydä tuotteet, joihin luotat: bmigroup.com/fi | icopal.fi | ormax.fi

Aina enemmän kuin katto.

Kiinteistöalan luotettavat asiantuntijat – REM-verkosto – kokoontui marraskuussa perinteiseen vuosikokoukseensa. Nyt kohteena oli Budapest.

REM-VUOSI PÄÄTÖKSEEN BUDAPESTISSA

REM-kumppanuusverkosto sai alkunsa jo vuonna 2004 ja on siitä lähtien koonnut yhteen hyvämaineisia kiinteistöalalla toimivia huippuosaajia. Isäntinään Kiinko ja Kiinteistöalan Kustannus Oy verkosto tukee ja edistää jäsentensä liiketoimintaa sekä tekee kiinteistöalaa hyödyttävää yhteistyötä.

Tänä vuonna verkoston vuosikokous pidettiin Budapestissa, jossa käytiin läpi kulunut REM-vuosi ja luodattiin tulevaa. Jälleen kerran jokakeväistä, Helsingin Messukeskuksessa järjestettävää Taloyhtiö-tapahtumaa pidettiin yleisesti onnistuneena. Samoin syksyistä Kiinteistöalan Vuosiseminaaria Tampereella.

Kokouksessa keskusteltiin paljon ja asetettiin askelmerkkejä tulevalle REM-vuodelle. Myös vuonna 2020 Taloyhtiötapahtuma on hyvin keskeinen osa REM-konseptia. Helsingin Messukeskuksen Siivessä 21. huhtikuuta pidettävästä taloyhtiöiden vuoden tärkeimmästä teemapäivästä löydät ennakkotietoja jo nyt osoitteesta www.taloyhtiötapahtuma.net.

Kokouksessa paikallista väriä edusti tohtori **Miklos Nemeth**, joka alusti Unkarin ja Budapestin kiinteistömarkkinoiden nykytilanteesta. Päivä huipentui juhlaillalliseen, jonka aikana muistettiin pitkään yhteistyössä mukana olleita kumppaneita.

Kymmenestä REM vuodesta kunniakirjan sai Vastuu Group, joka aloitti REM-taipaleensa Suomen Tilajavastuu Oy:n nimellä. Yhtiön puolesta kunnia-

kirjan otti vastaan asiakkuusjohtaja **Antti-Eemeli Mäkinen**. Fortum on ollut REM-kumppani viisi vuotta, ja yhtiön puolesta kunniakirjan vastaanotti markkinointipäällikkö **Lotta Laxen**. ☺



📍 Matkaan kuului myös jokiristeily Kalastajabastionin vartioimalla syksyisellä Tonavalla. Kuva: Sprok/Wiki Commons

👤 Ensi vuonna eläköityvää Kiinteistöalan Kustannus Oy:n toimitusjohtajaa Veli-Pekka Tihlmania puolestaan muistettiin REM-konseptin hyväksi tehdystä työstä asiaankuuluvien menoin. Kuva: Asko Sirkkiä



📍 Kiinteistöalan Luotettavien Asiantuntijoiden vuosi- ja kehittämiskokous pidettiin 27.-29.11. Budapestissa. Kuvat: Asko Sirkkiä

SANEERAUSTUOTTEILLA KATTO KUNTOON

- ✓ **Enkopur®** - Takuutiivistykset
- ✓ **Enke Arctic Seal** - Tiivistysmassa
- ✓ **Enke Multi Protect** - Ruostesuojamaali
- ✓ **Enkonol** - Paksupinnoite
- ✓ **LUX-Top®** - Putoamissuojaukset
- ✓ **SammalNauha** - Kuparinauha katolle



TIIVISTYKSET

5 vuoden takuutiivistykset



PINNOITUKSET

Pinnoitukset huopa- ja peltikatonle



TURVALLISUUS

LUX-top putoamissuojaukset

Ab RoofTech Finland Oy
Kilonkallio 5, 02610 Espoo
0400 188 796
info@rooftech.fi

RoofTech
Päämäärä Elinkeino Katoilla



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Vastuunjako-opas,
jota olet aina etsinyt!



KODIN VASTUUNJAKOTAULUKKO

Tiivis opas taloyhtiön ja osakkaan
kunnossapitovastuista!

Vastuut on merkitty 3D-kuviin
huonetiloittain. Perustuu Talo-
yhtiön vastuunjakotaulukko.

12,00 €

TILAA:

🌐 www.kiinkust.fi ☎ 075 757 8591 @ asiakaspalvelu@kiinkust.fi



KATTOHOIVA®

Suojaa kiinteistösi arvoa!

ONKO KATTOSI TALVIKUNNOSSA?



Poistamalla lumet katolta vähennät vuotoriskiä.

Meiltä vastuullisesti lumenpudotukset ja lumiesteiden
asennukset, pyydä tarjous!

ASiantuntijapalvelut,
KUNTOARVIOT,
SUUNNITTELU
JA VALVONTA



HUOLTOPALVELUT
KATOILLE JA
HORMEILLE



MAALAUS JA
PINNOITUS



HUOLTOHISTORIA
SAATAVILLA
PILVESTÄ!



**Varaudu
tulevaan vuoteen
ajoissa!**

Pyydä nyt tarjoukset esimerkiksi
keväthuolloista ja pinnoituksista.

**Keväthuolloista -10%
koodilla KATTO2020.**

PALVELEMME UDELLAMAALLA

Ota yhteyttä:

KattoHoiva Oy
info@kattohoiva.fi • 020 734 50990

kattohoiva.fi



KattoHoiva



KattoGalleria



KattoHoiva

Rahan hinta joulukuussa

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

Asuntolaina

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

ASUNTOLAINA 85 000 €/15 v 2.12.2019			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Nordea	0,92 %	0,80 %	754,00
Aktia Pankki Oyj	0,94 %	0,80 %	914,00
Hypo	0,94 %	0,80 %	923,00
Handelsbanken	0,95 %	0,80 %	945,00
Nooa Säästöpankki	0,96 %	0,85 %	710,00
OP Helsinki	0,97 %	0,85 %	754,00
S-Pankki	0,97 %	0,85 %	755,00
Danske Bank	0,99 %	0,85 %	886,00
Suupohjan Osuuspankki	1,00 %	0,85 %	950,00
Ålandsbanken	1,14 %	1,00 %	932,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Joulukuusta 2018 joulukuuhun 2019 on marginaali laskenut kuudella pankilla ja pysynyt ennallaan kolmella pankilla. Yhden pankin marginaali on noussut. OP Helsinki ja Suupohjan osuuspankki ovat syyskuun jälkeen alentaneet marginaaliaan. Uuden asuntolainan keskihinta onkin alentunut -0,05 prosenttiyksikköä joulukuusta 2018.

Sijoitusasuntolaina

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

Ei tarjouta: Pankki harkitsee tapauskohtaisesti sijoitusasuntolainat, ei vakiotuote.

Joulukuussa 2018 sijoituslainatarjouksen antoi seitsemän pankkia ja nyt joulukuussa 2019 vertailussa yhdeksän pankkia. Vuoden 2019 aikana oman lainatarjouksensa ovat tuoneet kilpailuun Nordea ja Suupohjan osuuspankki. Joulukuusta 2018 joulukuuhun 2019 uuden sijoitusasuntolainan keskihinta onkin laskenut + 0,098 prosenttiyksikköä. Luototusasteet liikkuvat nyt 0,70 - 0,85 prosentin haarukassa.

Korot 2.12.2019 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kaikissa kolmessa lainassa kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.

SIJOITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v 2.12.2019			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Nordea	0,84 %	0,80 %	715,00
Handelsbanken	0,94 %	0,90 %	685,00
S-Pankki	0,98 %	0,95 %	563,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	735,00
OP Helsinki*	1,04 %	1,00 %	715,00
Ålandsbanken	1,04 %	1,00 %	820,00
Aktia Pankki Oyj	1,05 %	1,00 %	935,00
Suupohjan Osuuspankki	1,26 %	1,20 %	1 075,00
Nooa Säästöpankki	1,38 %	1,35 %	500,00
Hypo	ei tarjouta		

* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2019)

Lähde: Suomen Rahatieto

Taloyhtiölaina

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

Joulukuusta 2018 joulukuuhun 2019 on neljän pankin marginaali laskenut ja kahden pankin marginaali noussut. Kolmen pankin hinnoittelu on pysynyt ennallaan. Kun Hypo marraskuussa korotti marginaaliaan, maksaa uusi taloyhtiölaina nyt keskimäärin + 0,02 prosenttiyksikköä enemmän kuin joulukuussa 2018. Useampi pankki muistuttaa, että sijoittajaosakkaiden osuuden kasvaessa rahan hinta taloyhtiölle kallistuu.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v 2.12.2019			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Aktia Pankki Oyj	0,76 %	0,70 %	1 225,00
Danske Bank	0,77 %	0,72 %	1 000,00
Handelsbanken	0,84 %	0,80 %	810,00
OP Helsinki	0,85 %	0,80 %	869,00
Nordea	0,85 %	0,80 %	1 019,00
S-Pankki	0,88 %	0,85 %	568
Hypo	0,95 %	0,90 %	980,00
Suupohjan Osuuspankki	0,27 %	1,20 %	1 325,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Nimitykset

Kiinteistöliitto Uusimaa



Sanni Nuutinen aloitti lakimiehenä 18.11.2019.

Realia Group -konserni



Henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty KM, VTK **Marjo Pääkkö**. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 13.2.2020.

Stark Suomi Oy

Jarmo Salmi on nimitetty kaupalliseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.

Jari Tuomikoski on nimitetty hankintajohtajaksi.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy

Vantaan toimisto



Petri Niemi on aloittanut hankinta-asiantuntijan tehtävissä.



Miika Hämäläinen on aloittanut Infrapalveluiden rakennuttajainsinöörin tehtävissä.



Anu Roimela on aloittanut Infrapalveluiden rakennuttajainsinöörin tehtävissä.



Tuomas Åkerla on aloittanut talouspäällikön tehtävissä.

Turun toimistolla on aloittanut



Ewa Wikman Infrapalveluiden rakennuttajainsinöörin tehtävissä.

Tampereen toimistolla on aloittanut



Jari Tainio aluejohtajan tehtävissä.

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

Varatuomari **Mika Hokkanen** on nimitetty toimitusjohtajaksi 1.1.2020 alkaen.

LVI-työtekniikko **Marko Kempas** aloitti 16.12.2019 LVI-asiantuntijana.

LUPAUKSENA ONNISTUMINEN

”

Olla samaan aikaan jokainen talon asukas – siinäpä suuri vastuu ja kunnia! Tuloksia syntyy yhdessä asiantuntijoiden kanssa työskennellen, hyvin suunnitellen, tarkasti roolittaen. Niin sen pitää olla.

Jenni, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja

SWECO

Sweco Taloyhtiöpalvelut Helsinki | Turku | Kuopio

Vaihde: 020 739 3000 | Tarjouspyynnöt: tarjoukset.taloyhtiopalvelut@sweco.fi | www.sweco.fi/taloyhtiopalvelut

🕒 Alhainen korkotaso on vauhdittanut ostohysteriaa entisestään Pariisin keskustassa. Keskineliöhinta on tällä hetkellä 10 115 euroa.



TEKSTI: Virpi Latva KUVAT: Devenez Proprio ja Photothèque de Paris

Alhainen korkotaso saa yhä useamman ranskalaisen suunnittelemaan ensiasunnon ostoa. Jo useat tuhannet ovat saaneet projektinsa alkuun ryhmärahoitusperiaatteella toimivan alustan kautta.

ALKUPÄÄOMA NETTI-LAHJOITUKSILLA

Paitsi lähisukulaiset, myös ystävät, työtoverit tai vaikka pinnansa polttaneet naapurit voivat osallistua alkupääoman kartoittamiseen vähintään 20 euron lahjoituksella. Pienistä puroista voi syntyä iso joki.

Rahan kerjääminen ensiasunnon ostoa varten on monesti vaikeaa, jopa omalta apelta tai anopilta. Tästä oivalluksesta syntyi Ranskan Orleansissa liikeidea joka pyörittää jo miljardin liikevaihtoa. Crowdfunding-periaatteella toimivan alustan kautta ensiasunnon hankkijat voivat haalia kasaan pankkilainan saamiseen vaadittavan pesämunan.

– Olen itse ollut aikanaan samassa tilanteessa. Jos vanhempani eivät olisi kyenneet auttamaan minua, en ymmärrä, kuinka olisin päässyt akuun. Liikeidea

lähti tästä ajatuksesta, ketoo *Devenez Proprio* -alustan perustajajäsen **Ludovic Laborde**.

Rahankeruukampanja kestää 21 päivää. Toteuttamisessa käytetään hyväksi ostajien some-verkostoa. Tavoitteena on kaksi prosenttia asunnon hinnasta. Keskimääräinen kertynyt summa on 3 854 euroa, toiset saavat kokoon enemmän, toiset vähemmän. Ludovic Laborden mukaan parhaimmat potit keräävät sosiaalisessa mediassa vilkkaasti liikkuvat nuoret ostajapariskunnat. Tämä käy ilmi jo alustalla julkaistuista lukuisista kiitosposteista, joissa onnellinen nuoripari poseeraa uuden kotinsa edustalla.

– Toki jokaisessa potissa on yleensä yksi tai useampi iso lahjoitus lähisukulaisilta, mutta asunnon ostajan aktiivisuus somessa vaikuttaa siihen, miten paljon lahjoituksia kertyy.

Huutokauppahysteriaa

Keruukampanjan alettua lähestyy ostaja sukulaisia ja tuttavien ensin sähköpostitse ja rohkaisee näitä jakamaan viestit ja kuvat somessa. Harva nimittäin rohkenee ottaa asian itse puheeksi työpaikalla tai taloyhtiön pihan siivoustalkoissa, vaikka näistäkin kontakteista löytyy lahjoittajia. Kissasi vierailuihin kukkapenkissään kyllästynyt naapuri saattaa hankin nimittäin antaa mielellään muutaman kymppin muuttoprojektisi tueksi.

– Näin kampanja tavoittaa mahdollisimman paljon ihmisiä ja summien kertyessä tilille some-yhteisöön luodaan tietynlainen huutokauppahysteria, Ludovic Laborde kertoo.

Jo tuhannet ensiasunnon ostajat ovat saaneet projektinsa alkuun alustan avustuksella. Devenez Proprio laskuttaa poteista komission, mutta vain siinä tapauksessa, että keruutavoitteeseen päästään ja pankkilaina irtaoo.

Vaikka pienistä puroista kertyy mukavia summia, valtaosa alustan käyttäjistä ostaa asuntonsa seudulta, missä hinnat ovat alhaisempia kuin Ranskan suurissa kaupungeissa. Pariisilaiskaksion hankkijan ei siis kannata kuvitella, että kaksi prosenttia asunnon hinnasta kertyisi helposti crowdfundingilla. Miljoonakämppien rahoittamiseen tarvitaan järeämpiä keinoja.

Bordeaux pariisilaisten suosiossa

Ranskan asuntomarkkinat ovat kuumentuneet entisestään alhaisen korkotason takia. Kaikkien aikojen ennätysvuosi oli 2017, jolloin tehtiin noin miljoona asuntokauppaa. Kauppaa käydään edelleen vilkkaasti, mutta miljoonan raja ei mene enää rikki.

Ostohysteria näkyy myös neliöhinnoissa. Suur-Pariisin alueella neliöhintoihin tupsahti keskimäärin kahdeksan prosenttia lisää ja maaseudullakin nousu oli 4,5 prosentin luokkaa. Kovin nousu oli kuitenkin Bordeaux'ssa, jossa neliöhinnat kohosivat vuoden aikana peräti 12 prosenttia. Paikalliset syyttävät tästä pariisilaisia asunnon ostajia, jotka nauttivat Garon-



Devenez Proprio -tiimi. Ludovic Laborde (kolmas vas.) tietää, että rahan pyytäminen ensiasuntoa varten on monesti vaikeaa, vaikka kyseessä olisi lähisukulainen. Yhtiötoverit vasemmalta oikealle: Frédéric Barclais, Fabienne Laborde ja Jean-Christophe Boccon-Gibod.

ne-joen laakson halvemmissa neliöistä ja paremmasta elämän laadusta, mutta hurauttavat parissa tunnissa TGV-junalla pääkaupunkiin töihin. Sama pariisilaisilmiö nostaa muun muassa loma-asuntojen hintoja kohtuullisen junamatkan päässä pääkaupungista olevissa Normandian ja Bretagnen kaupungeissa.

Pariisin keskihinta on 10 115 euroa neliöltä, mikä tarkoittaa käytännössä vaihtelua 6 600 ja 16 000 euron välillä, kaupunginosasta riippuen. Bordeaux-laisasunnon keskineliöhinta on puolet vähemmän eli noin viisi tuhatta euroa. Ranskan halvimmat asunnot löytyvät keskusylängöllä sijaitsevasta Saint-Etiennes-tä, jossa neliöhinta on vain 1 296 euroa. Myös Saksan rajalla olevasta Mulhousesta sekä Bretagnen niemimaan äärimmäisessä kärjessä kököttävästä Brestistä saa neliöitä halvalla. ☹

GRANLUND TALOYHTIÖPALVELUT

KORJAUSRAKENTAMISTA OSAKKAITA KUUNNELLEN



Huolehdimme korjausrakentamisen palveluista aina kuntoselvityksistä peruskorjauksiin. Toimimme isännöitsijän ja taloyhtiön tukena kaikissa taloyhtiön korjaustarpeissa.

Asiantuntijoiillamme on pohjoisen rakennuskannan vahva tuntemus ja vuosikymmenten kokemus korjausrakentamisesta.



Ota yhteyttä
» granlund.fi/taloyhtio



1960 perustettu Granlund keskittyy hyvinvointiin rakennuksissa. Talotekniikkasuunnitteluun, konsultointiin ja ohjelmistoihin erikoistunut yhtiö työllistää yli 900 asiantuntijaa 20 paikkakunnalla aina Helsingistä Rovaniemelle.

Hyvää Joulua & Menestystä Vuodelle 2020



SUOMEN

Kiinteistölehti



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

Keväällä alkavat tutkintokoulutukset – sisältävät uusia osia

Vuokravalvonnan tutkinto (VVT) 4.2.-8.6.2020 Helsinki

Antaa perusteet hallita keskeiset osa-alueet vuokra- ja vastikevalvonnassa, selvittää vuokra- ja vastikekirjanpidon perusteita.

[Lue lisää http://kiinko.fi/2401006](http://kiinko.fi/2401006)

Kiinteistöalan kirjanpidon koulutus ja tutkinto I (KPT®I)

10.2.-8.6.2020 Helsinki

Koulutuksen tavoite on antaa opiskelijalle perusvalmiudet asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpitotehtävien hoitamiseen.

[Lue lisää http://kiinko.fi/2401007](http://kiinko.fi/2401007)

Kiinteistöalan talouspäällikön tutkinto (KITA)

2.4.2020-24.3.2021 Helsinki

Koulutuksesta saat laaja-alaisen näkemyksen laskentatoimen johtamisesta sekä ulkoisen ja sisäisen laskennan prosesseista. Koulutuksessa syvennät kiinteistöalan eri yhteisölakeja soveltavien yhtiöiden tilinpäätös- ja verosuunnittelua ja selvität kiinteistötalouden ja -sijoittamisen sekä yritystalouden perusteita.

[Lue lisää http://kiinko.fi/2401020](http://kiinko.fi/2401020)

kiinko.fi/taloushallinto



Kiinko on kiinteistöalan johtava kouluttaja, joka kehittää alan nykyisten ja tulevien ammattilaisten osaamista. Tutustu koko koulutustarjontaamme www.kiinko.fi. Muutamme tiedon taidoksi ja toiminnaksi.



Kotimainen
valinta



MYVALLOX ILMANVAIHTO

ENTISTÄ ENEMMÄN AUTOMATIIKKAA



Lue lisää!

Nyt MyVallox-ilmanvaihtokoneissa on sisäisen kosteusanturin lisäksi myös hiilidioksidianturi. Niiden ansiosta ilmanvaihto vaatii yhä vähemmän aktiivista säätöä. Tuloilman lämpötila pysyy ympärivuotisesti vakaana lämmöntalteenoton osittaisen ohituksen ansiosta. MyVallox Control -ohjaimen ja MyVallox Cloud -pilvipalvelun käyttöliittymät ovat entistä selkeämmät ja helppokäyttöisemmät. Uudistetulla MyVallox-koneella voidaan entistä monipuolisemmin ohjata maalämpöpiiriin liitettyä kanavapatteria.

Valitse Vallox ja hengitä vapaasti!

VALLOX
HOME of FRESH AIR

www.vallox.com

*Rauhallista joulunaikaa ja
onnea vuoteen 2020
kaikille Kiinteistölehden lukijoille!*

Toivottaa Howden Finland Oy



// howden

www.howdenfinland.fi



KUKA?

AKI ROSÉN

*Asianajaja, varatuomari
Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy*

Vastuut lumenpudotuksessa

Talvi lähestyy ja lumentulo aiheuttaa asunto-osakeyhtiöille taas pohdittavaa. Varsinkin kerrostaloissa lumen kerääntyminen katoille voi aiheuttaa vahinkoa sekä rakenteille että ihmisille.

Sen lisäksi, että sulava lumi voi aiheuttaa vesivahinkoja, lumenpudotuksen laiminlyöminen saattaa pahimmassa tapauksessa johtaa suuriin vahinkoihin tai vammoihin ja jopa rikos-oikeudelliseen vastuuseen. Lumenpudotus on siis syytä järjestää huolellisesti, jotta vahinkotilanteilta vältytään. Jos vahinko kuitenkin sattuu, kuka on siitä vastuussa?

Järjestyslain mukaan rakennuksen omistajan tai haltijan on huolehdittava siitä, ettei rakennuksesta, rakennelmasta tai muusta vastaavasta paikasta putoava lumi tai jää aiheuta vaaraa ihmisille tai omaisuudelle. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää pitämään rakennuksen ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset.

Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön hallitus vastaa lumenpudotuksen asianmukaisesta järjestämisestä. Käytännössä vastuu ns. kattolumen määrän tarkkailusta ja lumen pudottamisen tilaamisesta voidaan sopiaustoitse uskoa esim. isännöitsijän tai huoltoyhtiön tehtäväksi.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2007:62 on käsitelty vastuunjakoa tilanteessa, jossa kiinteistön hoito oli sopimuksella siirretty huoltoyhtiölle. Sopimus oli muutoin hyvinkin yksityiskohtainen, mutta se ei sisältänyt mainintaa siitä, että lumen ja jään

poistamisen katolta kuului huoltoyhtiön tehtäviin. Tämän seurauksena asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja tuomittiin kuolemantuottamuksesta, kun jäälohkare oli pudonnut ohikulkijan päälle ja surmannut tämän.

Samanlaista tilannetta on käsitelty myös Helsingin käräjäoikeudessa vuonna 2014. Tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiö ja huoltoyhtiö olivat tehneet sopimuksen, jossa nimenomaisesti sovittiin huoltoyhtiön olevan vastuussa jää- ja lumitilanteen seuraamisesta sekä siihen liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta. Asunto-osakeyhtiön hallitus ei joutunut vastuuseen vahingosta, joka aiheutui jäälohkareen putoamisesta katolta aiheuttaen kuolemantapauksen. Sen sijaan tuomioistuimien katsoi huoltoyhtiön työntekijän toimineen huolimattomasti, kun tämä ei ollut ryhtynyt toimiin lumen putoamisesta aiheutuvan vaaran välttämiseksi. Käräjäoikeus tuomitsi työntekijän sakkoihin kuolemantuottamuksesta.

Jos vastuu lumi- ja jäätalanteen tarkkailusta ja lumenpudotuksesta halutaan siirtää huoltoyhtiölle, asunto-osakeyhtiön kannattaa laatia selkeä ja riittävän yksilöity sopimus, jotta valvonta- ja kunnossapitovastuu lumenpudottamisesta tosiasiallisesti siirtyy huoltoyhtiölle. Oikeuskäytännön perusteella sopimuksen selkeydellä ja kattavuudella on keskeinen merkitys arvioitaessa eri osapuolten vastuuta. ☒



Taloyhtiössä tuumitaan

Tip tap, tip tap – turvallista ja häiriötöntä joulun odotusta

On jälleen glögin, pipareiden ja joulukoristeiden aika. Taloyhtiöiden asukkaat virittäytyvät joulun tunnelmaan. Mutta miten yhtiössä joulun saa oikein virittäytyä?

TEKSTI: Marika Sipilä

Asukas saa lähtökohtaisesti virittää ja sisustaa huoneistonsa sekä parvekkeensa halunsa mukaisesti. Koristelussa tulee kuitenkin huomioida naapurit ja erityisesti paloturvallisuus. Esimerkiksi erilaiset vilkkuvat ja kirkkaat valosarjat saattavat olla haitaksi naapureille. Ääritilanteissa taloyhtiö voi kieltää valot, jos ne aiheuttavat selkeää vaaraa tai meteliä.

Taloyhtiö voisi antaa ohjeita asukkaille jouluvalojen käytössä ja samalla kannustaa keskustelemaan naapurin kanssa, jos suunnittelee jotain merkittävämpää valoinstallaatiota. Keskustelemalla asiat yleensä järjestyvät parhaiten ja vaiva jää vain kuvitelmaksi.

Entä sitten rappukäytävän joulukoristeet ja ovikranssit – kerrostalon kestoaihe. Pelastuslaki kieltää periaatteessa tavaroiden säilyttämisen kerrostalojen kulkureiteillä. Lakia sovellettaessa ei

tavanomaiset ilmoitustaulut, kynnykset tai ovikoristeet olisi kiellettyjä. Mutta sen sijaan lastenvaunujen, pulkkien tai muiden kulkua haittaavien esineiden säilytys on porraskäytävässä kielletty. Jos taloyhtiöllä hankkisi joulukuusen, tulisi se sijoittaa pihalle eikä aulaan tai porraskäytävään.

Mitä tulee kynttilöihin sekä sähkövaloihin, on paloturvallisuus erittäin tärkeää. Johdotettuja koristeita kannattaa pitää silmällä, koska muuntajat, johdot tai valot voivat kuumentua liikaa. Vaurioituneita koristevaloja ei pidä koskaan käyttää tai yrittää itse korjata. Myös aidon kynttilän näköiset tekovalot ovat oiva tapa varmistaa paloturvallisuus.

Ja vielä muistutus taloyhtiön jouluohjeisiin. Asunnoissa tulee olla toimiva/t palovaroitin. Muistathan tarkistaa sen toimiminen. Varoittimen avulla moni alkava palo on huomattu ennen suurempaa vahinkoa. Pelkkä patterin vaihto varoittimeen ei aina auta, vaan koko laite tulisi vaihtaa uuteen noin 7-10 vuoden välein. ☘

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

Kiinteistöjen ylläpidon asiantuntija



50
VUOTTA

Eerola-Yhtiöt
- 50 vuotta
kotimaista
vastuullista
perheyrittäjyyttä

Monipuolinen palvelutarjontamme kiinteistöille ympäri vuoden

- Erotinhuolto • Viemärihuolto • Putkistojen kuvaus ja pesu • Kuivanapito
- Jätevesipalvelut • Puhdasvesipalvelut • Suurtehoimurointi ja -puhallus
- Vaihtolavat ja kuljetuspalvelut • Tilapäiskäymälät – Norsu-WC



www.eerolayhtiöt.fi

PALVELUKESKUKSEMME

Keskus	09 855 30 40
Pääkaupunkiseutu	
Kiinteistöt	09 855 30 450
Infra	09 855 30 449
Imurointi / puhallus	09 855 30 452
Vaihtolavat / kuljetukset	09 855 30 460
Loka-autopalvelut	019 331 002
Tapahtumapalvelut	09 855 30 460
Puhdasvesipalvelut	09 855 30 466
Länsi-Uusimaa	
Lohja	019 331 002
Hanko	019 248 67 13
Pirkanmaa ja Häme	
Tervakoski	019 766 622
Ylöjärvi	03 31 42 59 00
Virrat	03 31 42 59 00
Ikaalinen	03 31 42 59 00
Lahti	03 875 72 15
Itä-Uusimaa	
Porvoo	019 575 27 77
Loviisa	040 912 81 17
Mäntsälä	019 643 408
Varsinais-Suomi	
Kaarina	02 243 36 66
Keski-Suomi	
Jyväskylä	014 675 888
Etelä-Savo	
Mikkeli	0440 172 000
Etelä-Karjala	
Lappeenranta	050 400 75 31
Pohjois-Savo	
Leppävirta	040 123 99 44
Sillinjärvi	0400 271 643
Pohjanmaa	
Seinäjoki	06 414 40 88
Vaasa	06 317 80 90
Kannus	050 477 00 93
Oulu	050 357 46 32
Pohjois-Suomi	
Rovaniemi	050 343 02 30
Tornio	050 515 18 36
Kittilä	050 570 40 07

Puhdasvesipalvelut
valtakunnallisesti 09 855 30 466
Verraton erotinkalvopalvelut
valtakunnallisesti 09 855 30 495

Me hoidamme 24/7. Ympäri vuoden. Kaikkialla Suomessa. 24 palvelukeskuksesta käsin. Vankalla paikallistuntemuksella.



KUKA?

TIIA TUKIAINEN

Lakimies

Suomen Vuokranantajat ry

Pientä pintaremonttia

Osakkeenomistajalle voi tulla vuokralaisen kanssa eteen tilanne, jossa pohditaan, pitäisikö huoneistossa tehdä pientä pintaremonttia, jotta vuokralainen viihtyisi pidempään vuokralaisena.

Pienien pintaremonttien suorittamisesta ja kustannuksista tuntuu heräävän kysymyksiä etenkin muutamasta aihealueesta, joita käsitellään tässä artikkelissa.

Vuokralaisen saatava lupa remonttiin

Mikäli vuokralainen haluaa suorittaa asunnossa pientäkin täysin mukavuussyistä tehtävää remonttia, täytyy hänen kääntyä asiassa aina ensiksi vuokranantajan puoleen. Vuokralaisella ei ole lähtökohtaisesti oikeutta tehdä asuinhuoneistossa ilman vuokranantajan lupaa minkäänlaisia korjaus- tai muutostöitä. Näin ollen, halusipa vuokralainen sitten hieman maalata seiniä, vaihtaa olohuoneen muovimaton laminaattiin tai vaihtaa keittiön kaapitot uusiin, tulee hänen ennen toimeen ryhtymistä saada tähän vuokranantajalta lupa.

Sopimus remontista tehtävä

Mikäli osakkeenomistaja antaa vuokralaiselleen luvan tehdä remonttia, on syytä kiinnittää erityistä huomiota remontista sopimiseen. Pensseliin ei kannataisi tarttua ennen kuin kaikki osapuolet ovat samaa mieltä remontin tekemisen yksityiskohdista. Valitettavan usein tilanteen kuulee kuitenkin menevän niin, että vuokranantaja antaa suullisesti luvan pieneltä kuulostavaan remonttiin, mutta vuokralainen onkin ymmärtänyt sekä remontin laajuuden että remontista aiheutuvat kustannukset aivan eri tavalla kuin vuokranantaja. Jälkipyykin selvittäminen vie kaikkien aikaa paljon enemmän kuin se, että asioista olisi sovittu kirjallisesti etukäteen mahdollisimman yksityiskohdaisesti ja selkeästi.

Sopia tulisi etenkin siitä, kuka kustantaa remontin ja siinä käytettävät materiaalit. Materiaaleista tulee sopia mahdollisimman yksityiskohtaisesti. ”Vaalea” voi tarkoittaa toiselle puolihimmeää maalarinvalkoista ja toiselle puolikiiltävää punaisella sävytettyä valkoista. Mitä laajemmasta remontista on kyse, sitä

tarkemmin tulee sopia siitä, tekeekö sitä vuokralainen itse vai ulkopuolinen ammattilainen. Tärkeää on sopia myös aikataulusta: milloin työn on oltava valmis ja milloin vuokranantaja voi tulla tarkistamaan lopputuloksen. Väärinkäsitysten välttämiseksi on hyvä sopia myös siitä, jäävätkö suoritettavat muutostyöt huoneistoon vuokrasuhteen päättyessä. Vuokranantajan tulee luonnollisesti osakkeenomistajana muistaa tarvittaessa ilmoittaa taloyhtiölle muutostöistä.

Suomen Vuokranantajat on laatinut jäsenistölleen käyttöön sopimuksen korjaus- ja muutostöistä. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat käyttää sopimusmallia pohjana sopiessaan huoneistossa suoritettavasta remontista ja sen yksityiskohdista, jotta kaikista olennaisista seikoista tulee sovittua jo etukäteen.

Remontti ja yhtiön kunnossapitovastuu

Jos täysin mukavuussyistä tehtävän remontin yhteydessä uusitaan myös yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia osia, saattaa mieleen tulla kysymys, tulisiko yhtiön osallistua remontin kustannuksiin joiltakin osin. Yhtiön ei tällaisten remonttien yhteydessä tule kuitenkaan kustantaa yhtiön kunnossapitovastuulla olevien osien remontoitua. Mikäli päätetään vaihtaa esimerkiksi yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva hana, ei yhtiö vastaa hanan uusimisen kustannuksista, ellei hanassa ole mitään varsinaista korjaustarvetta. Yhtiö kunnostaa kunnossapitovastuulleen kuuluvia osia vasta, kun niissä havaitaan sellaista vikaa tai vauriota, joka edellyttää yhtiön toimenpiteitä. Mikäli osakkeenomistaja haluaa vain mukavuussyistä hankkia uudemman hanan, hän vastaa sen hankkimiskustannuksista. Jos uusi hana vastaa laadullisesti ja kunnossapitokustannuksiltaan yhtiön asentamia hanoja, hana säilyy edelleen yhtiön kunnossapitovastuulla. Jos taas hana on yhtiön perustasoista hanaa laadukkaampi (esim. kosketusvapaa), kunnossapitovastuu kuuluu jatkossa osakkeenomistajalle. ☒



KUKA?

NIKLAS LINDBERGLakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Hallitus taloyhtiön kirstunvartijana

Jos taloyhtiön varainhoito on puutteellisesti järjestetty tai yhtiön omaisuuden arvo laskee huonon hoidon vuoksi, tuntuu se ennen pitkää ikävästi osakkaan kukkarossa. Yhtiön johdon velvollisuutena on huolehtia siitä, että yhtiön talous pysyy kunnossa, myös pitkässä juoksussa.

Taloyhtiön tärkein ja merkittävin omaisuus muodostuu sen kiinteistöstä ja rakennuksista, joista yhtiön johdon on pidettävä huolta. Tätä ilmentää hallituksen vuosittainen velvoite esittää kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle. Lainsäätäjä on tällä halunnut kiinnittää yhtiön hallinnon huomion pitkäjänteisen ja suunnitelmallisen kiinteistönpidon tarpeeseen. Tarpeellisia remontteja ei voi vain siirtää ja siirtää vastikkeiden nousun välttämiseksi. Hallituksen tulee sen sijaan keskittyä siihen, että vastikevaroja käytetään järkevästi.

Yhtiön tulee suorittaa tarvittavat peruserävaraukset ajoissa, jotta yhtiön, ja sitä kautta myös sen osakkaiden, omaisuuden arvo säilyy. Ei kannata jäädä odottamaan, että vesieristeet tai putket pettävät, sillä vahinkojen korjaaminen tulee aina pitkässä juoksussa kalliimmaksi kuin se, että käyttöikänsä päässä olevat rakennuksen osat uusitaan ajoissa. Suunnitelmien laatiminen, rahoituksen järjestäminen ja urakoitsijoiden kilpailuttaminen sujuu yleensä paremmin, jos asiat voidaan tehdä huolellisesti ilman akuutin korjaustarpeen luomaa aikapainetta.

Yhtiön johdolle on laissa määrätty erityinen huolellisuusvelvoite: hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Kyse ei ole vain ylevästä periaatteesta ja kauniista sanoista, sillä huolellisuusvelvoitteen laiminlyönti voi pahimmillaan johtaa korvausvastuuseen yhtiölle aiheutetusta vahingosta. Hallitusvastuuta ei silti ole syytä pelätä. Hallituksen jäseniltä ei edellytetä mittavaa tietotaitoa tai ylivoimaisia suorituksia. Jos toimii sellaisella

huolellisuudella, jota keksivertokansalaiselta voidaan odottaa, ja pyytää apua asiantuntijoilta, kun oma tietotaito ei riitä, ei yleensä tarvitse huolehtia mahdollisesta korvausvastuusta.

Se, mitä yhtiön hallitukselta kuitenkin edellytetään, on huolellisuutta sen varmistamiseksi, että yhtiön varainhoidon valvonta ja omaisuuden hoito on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tulee seurata ja arvioida yhtiön taloudellista asemaa riittävän aktiivisesti. Suositeltavaa on, että hallituksella, esimerkiksi puheenjohtajalla, on lukuoikeus yhtiön pankkitileihin tai että hallitukselle lähetetään automatisoidut raportit yhtiön varojen käytöstä riittävän usein. Hallituksen ei tarvitse tarkistaa erikseen kaikkia yhtiön laskuja, mutta hallitus ei toisaalta voi olla vain isännöitsijän kertoman tiedon varassa. Hallituksen valvontavastuuseen kuuluu myös isännöitsijän toiminnan ohjaaminen ja aktiivinen seuraaminen sekä tarvittaessa epäkohtiin puuttuminen reklamomalla.

Yhtiön osakkaiden tulisi edellyttää hallitukselta, että se toimii huolellisesti sen varmistamiseksi, että yhtiön talous ja omaisuus pysyvät kunnossa, myös pitkällä tähtäimellä. Monelle meistä asunto-osakkeet ovat merkittävin omaisuuserä, joten kannattaa olla aktiivinen ja huolehtia niiden arvon säilymisestä. Tämä onnistuu parhaiten, kun käyttää äänioikeuttaan sen varmistamiseksi, että hallituksessa on parhaat mahdolliset henkilöt huolehtimassa siitä, että vastikkeet käytetään järkevästi ja yhtiön kiinteistö sekä rakennukset pysyvät kunnossa. ☺

Kuka vastaa luteista aiheutuneista kustannuksista

Taloyhtiön tulisi huolehtia asianmukaisen tuholaismyrkytyksen tilaamisesta viivytyksettä luteiden leviämisen ehkäisemiseksi, kun tieto yksittäisen huoneiston ludeongelmasta on saatu. Voidaanko toimenpiteistä aiheutuneita kuluja vaatia jälkikäteen asukkaalta?

Vahingon korjauskulujen lopullinen maksaja määrittyy vahingonkorvausvastuun perusteella. Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää pääsääntöisesti aina vahingonaiheuttajan tuottamuksellista, eli tahallista tai huolimattonta, tekoa tai laiminlyöntiä. Vastuun syntyminen edellyttää lisäksi syy-yhteyttä teon ja aiheutuneen vahingon välillä. Näyttövelvollisuus näistä seikoista on pääsääntöisesti korvausta vaativalla vahingonkäräjällä, eli tässä tapauksessa taloyhtiöllä.

Vahingonkorvausvastuu on henkilökohtaista vastuuta. Osakkaalla ei ole vuokranantajana isännän vastuuta vuokralaisestaan. Mikäli osakkaan vuokralainen aiheuttaa ludeongelman omalla huolimattomuudellaan tai laiminlyö luteiden torjuntaan liittyviä torjuntaohjeita tai jopa estää torjuntatoimet, tulee asunto-osakeyhtiön vaatia vahingonkorvausta vuokralaiselta, ei osakkaalta.

Asukas on myös lähtökohtaisesti vastuussa irtaimistonsa myrkytyksestä ja siitä aiheutuneista kustannuksista. Taloyhtiö saattaa kuitenkin myrkytystoimenpiteiden yhteydessä huolehtia myös asukkaan irtaimiston myrkyttämisestä, etenkin jos asukas itse laiminlyö asianmukaiset myrkytystoimenpiteet. Osakas ei lähtökohtaisesti ole vastuussa vuokralaisensa irtaimiston myrkytyksestä ja siitä aiheutuneista kustannuksista.

Pauliina Haapsaari

Lakimies

Suomen Kiinteistöliitto ry



Lyhytaikaisen vuokrauksen kieltäminen

Osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus omistamansa huoneiston vuokraamiseen. Yhtiöjärjestysmääräyksellä tätä oikeutta voidaan kuitenkin rajoittaa. Airbnb:n ja muun lyhytaikaisen vuokraustoiminnan yleistymistä taloyhtiöissä on saatettu pohtia, tulisiko yhtiöjärjestykseen lisätä asuinhuoneistoja koskeva lyhytaikaisen vuokrauksen kieltäminen. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen riittää lain mukaan lähtökohtaisesti yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistön päätös. Lyhytaikaisen vuokrauksen kieltäminen yhtiöjärjestysmääräyksellä edellyttää kuitenkin lisäksi kaikkien osakkaiden suostumusta. Näin ollen suostumusten saaminen voi käytännössä olla hyvin vaikeaa. Lyhytaikaisen vuokrauksen kieltämisen sijaan yhtiö voi pyrkiä sopimaan ko. vuokraustoimintaa harjoittavan osakkaan kanssa yhteisistä pelisäännöistä. Sovittavia asioita voivat olla mm. vesimaksun määräytyminen, yhtiön yhteisten tilojen käyttäminen ja vuokralaisten informointi taloyhtiön järjestysmääräyksistä, kuten hiljaisuusajoista.

Heidi Nordström

Lakimies

Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkaan muutostyöilmoitus

Osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Muutostyöstä on ilmoitettava kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkaan osakehuoneiston käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät lähinnä huoneiston pintamateriaaleihin, kuten maalaukseen ja tapetointiin liittyvät työt.

Osakkaan muutostyöilmoituksesta tulee käydä ilmi ainakin, mitä muutostöitä osakas aikoo tehdä sekä töiden aikataulu. Lisäksi osakkaan tulisi ilmoittaa työn suunnittelija sekä työt suoritettava taho. Osakas voi esittää myös ehdotuksensa töiden valvojaksi. Yhtiö voi pyytää tarpeellisia lisäselvityksiä siitä, ettei työ aiheuta haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai muille osakkaille. Yhtiöllä on myös oikeus valvoa työtä.

Johanna Ylä-Mononen

Neuvontalakimies

Suomen Kiinteistöliitto ry

clean THE WORLD Talpet PESULAKONEILLA



Talpet – täydellinen kiinteistöpesulakoneohjelma

TALOPESULAT OY, Vitikka 1 C, 02630 Espoo, puh. (09) 6869750, fax (09) 68697520, info@talpet.fi, www.talpet.fi

PUTKIREMONTIN ASIAANTUNTEVA JA LUOTETTAVA KEITTIÖTOIMITTAJA

**KEITTIÖ
MAAILMA**

Soita ja tilaa
maksuton esittely
taloyhtiönne
kokoukseen



HELSINKI- ESPOO - VANTAA
Jaana Eriksson 050 325 3235
Jari Savolainen 040 483 4577
Leevi Sundberg 044 781 2757
Kati Turunen 050 301 1388
FORSSA Marja Kylä-Markula 0400 557 172
JOENSUU Jukka Naumanen 0400 171 215

JYVÄSKYLÄ Arto Koskinen 0400 430 010
KUOPIO Ilkka Suomi 0400 569 673
LAHTI Vesa Ulmanen 050 464 7828
LAPPEENRANTA Timo Pellinen 0400 556 877
OULU Juho Silvola 050 352 4200
PORI Timo Säkki 044 526 9657
SEINÄJOKI Veikko Kitinoja 0400 567 259

TAMPERE Anne Hakala 050 526 5544
TURKU Liisa Artukka 0400 788 992
ja Jussi Lehtonen 040 835 3526

Lue lisää:
KEITTIOMAILMA.FI/PUTKIREMONTTI



SignSpace

Turvallisempi kuin kynä, fiksumpi kuin sähköposti.

SignSpace helpottaa ja nopeuttaa sopimuksiin liittyviä työnkuluja tarjoamalla sähköisen allekirjoituksen ja tietoturvallisen dokumenttien arkistoinnin.



Nopeuttaa ja helpottaa
sopimushallintaa
merkittävästi



Turvallinen kommunikointi
ja tiedostojen jakaminen
yritysten välillä



Sopimukset ja niihin liittyvä
tieto saatavilla kaikille
osapuolille



Dokumenttien turvallinen
arkistointi 10 vuodeksi



Kehitetty johtavien
tietoturva-asiantuntijoiden
kanssa



Tiedot varastoidaan
turvallisesti ja GDPR:n
mukaisesti EU:n sisällä



SignSpace Key -applikaatiolla
allekirjoitukset entistä
nopeammin mobiilivarmenteella
tai kasvojentunnistuksella

Tutustu SignSpace-
palveluun 4 viikkoa
maksutta osoitteessa
SignSpace.fi!

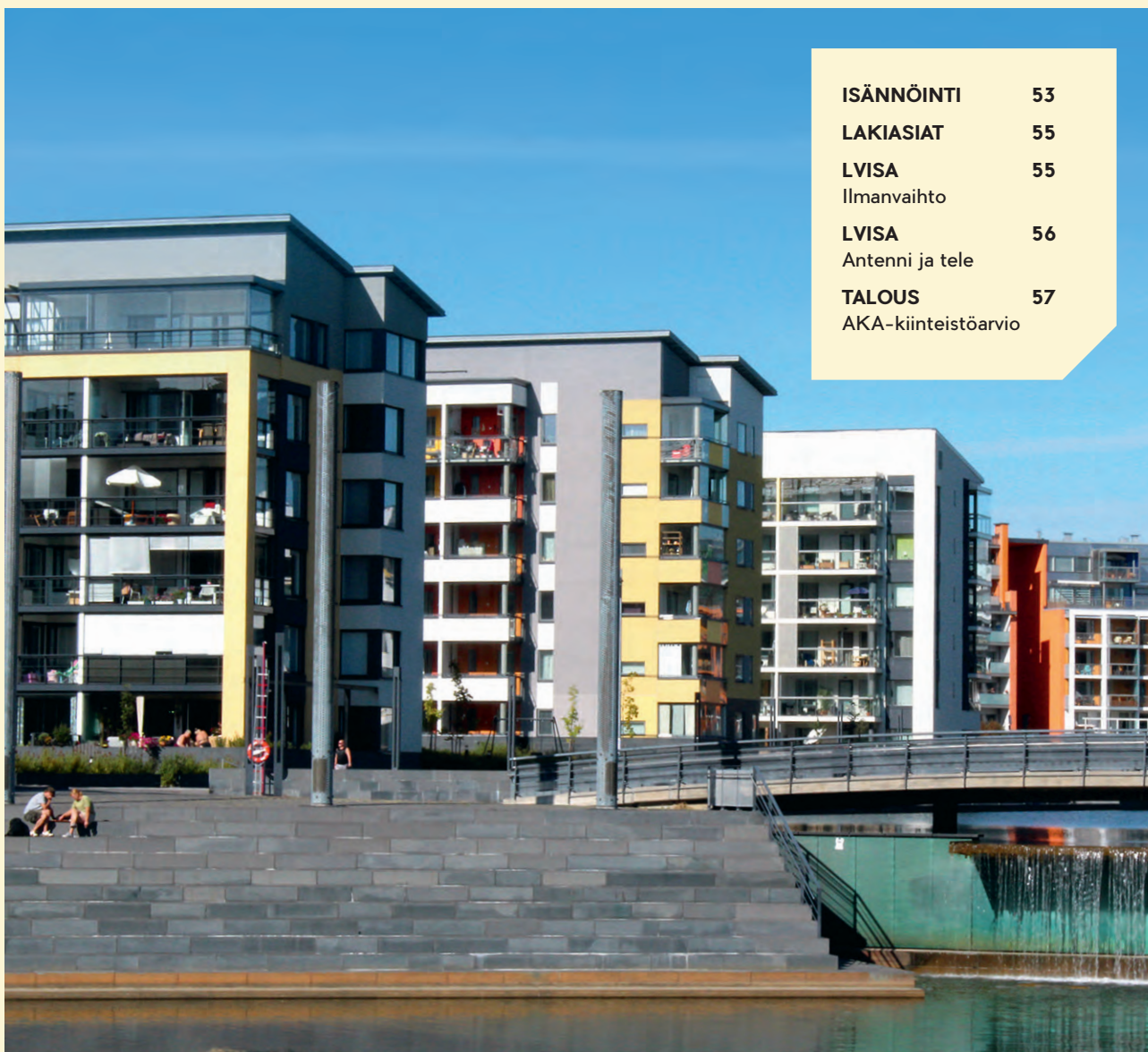


SignSpace

SignSpace.fi

SignSpace on Suomen TilaaJavastuun kehittämä ja Platform of Trust Oy:n tuottama palvelu

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



ISÄNNÖINTI 53

LAKIASIAT 55

LVISA 55

Ilmanvaihto

LVISA 56

Antenni ja tele

TALOUS 57

AKA-kiinteistöarvio



Isännöinti

PÄÄKAUPUNKISEUTU JA UUSIMAA

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

HELSINKI

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



Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
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



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



Isännöinti

LIV Isännöinti Oy

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

Isännöitsijätoimisto

Westersträhle & Co Oy Ab

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



Isännöitsijätoimisto

Jarmo Rantamäki Oy

Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki
p. 020 7756640
jarmo.rantamaki@rantamaki.com
www.rantamaki.com

JYVÄSKYLÄ



Jyväseudun Kiinteistöpaletti Oy

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

KOTKA



Kotkan Isännöintipalvelu Oy

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

POHJOIS- JA ETELÄ-SAVO

Isännöintipalvelu

Isarvo Oy Pohjois- ja Etelä-Savo

Täyden palvelun isännöintitoimisto.
Aluejohtaja Pasi Pesonen,
puh. 040 593 6353
pasi.pesonen@isarvo.fi,
www.isarvo.fi

KUOPIO



Kuopion Talokeskus Oy

Jari Bolodin, tj, AIT
Maaherrankatu 15-19
70100 Kuopio,
p. 017 288 2500
www.kuopiontalokeskus.fi

LAHTI

Ekoiännät Ky

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

PORI

Isännöinti- ja Tilipalvelu

Porin Balanssi Ky

Antinkatu 15 A, 4. krs,
28100 Pori
p. 02 630 8500
www.balanssi.name
etunimi.sukunimi@balanssi.name

SALO

OP Koti Lounaismaa Oy

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

PIRKANMAA

Isännöintipalvelu

Isarvo Oy Pirkanmaa

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

TAMPERE

Pamis / Pirkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranta, tj
Takojuankatu 15 B, 33540 Tampere
p. 03 447 500,
asiakaspalvelu@pamisoy.fi
www.pamisoy.fi



Kartanon Isännöintipalvelut Oy

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

**Sinun
ilmoituksesi
tässä?**

Mediatoimisto Dorimedia Oy,
Timo Hyvönen 050 4682290,
Erja Joentausta 050 374 9444.
Sähköpostit:
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi



**Laita lehti
kiertämään
taloyhtiössä!**

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



Myyrmaen Huolto Oy

Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa

asiakaspalvelu@myyrmaenhuolto.fi

p. 09 530 6140

www.myyrmaenhuolto.fi

§ Lakiasiat



LIUKSIALA & CO

ASIANAJOTOIMISTO • ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Museokatu 9 B 21, 00100 Helsinki

www.liuksiala.com



LVISA

Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



Mitattu testitulos 6-20 l/s

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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

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

EsKon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

SUOMEN

Kiinteistölehti

Löydät meidät myös
Facebookista,
Twitteristä,
YouTubea
ja Instagramista



Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy,
Timo Hyvönen 050 4682290,
Erja Joentausta 050 374 9444.
Sähköpostit:
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi

ANTENNI- JA SISÄVERKOT

A/T-pätevyyden omaavat jäsenliikkeemme tuntevat Viestintäviraston sisäverkko-määräyksen 65 vaatimukset.

- Uudisrakentaminen, linjasaneeraukset ja antenni- ja KTV-ylläpitopalvelut
- Koaksiaali-, kuitu- ja parikaapeliverkot ja palvelut

 Lisätietoja ja jäsenliikkeiden hakupalvelu:
www.sant.fi

MYYN TI JA ASENNUS

HELSINKI

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

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

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

JYVÄSKYLÄ

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

KARJAA

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

LAPPI

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

ORIMATTILA

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


TAMPEREEN SEUTU

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

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

VANTAA

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

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

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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



Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!



Talous

AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

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

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

AKA JLL
www.jll.fi

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

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

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

Lehtonen Tero, Helsinki
p. 040 565 5389
tero.lehtonen@eu.jll.com

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

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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

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

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

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

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

ASUNTOAUKTORISOINTI

AKA WWW.YLINKERROS.FI
Sarlin Jarmo, Helsinki
p. 0400 506 900
Ylinkerros Oy
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi
Myös kiinteistöarviointi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

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

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

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

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

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

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy,
Timo Hyvönen 050 4682290,
Erja Joentausta 050 374 9444.
Sähköpostit:
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Kinkkutempu tekee hyvää

Kinkkutempu kierrättää tänäkin jouluna joulukinkkujen paistinrasvat uusiutuvaksi dieseliksi. Ota joulukinkun, kalkkunan, kalan tai vaikkapa juuressipsien paistinrasvat talteen, pakkaa ne tölkkiin ja kiikuta keräyspisteeseen. Ja olet mukana tekemässä joulun kiertotalousihmettä.

Joka joulukuussa Suomessa syödään noin 7 miljoonaa kiloa kinkkua. Siitä syntyy huikea määrä rasvaa, jolle löytyy nyt roskista parempi kierrätyspaikka.

Joulu ei ole yltäkylläisyyden juhlaa kaikille. Kinkkutempun tavoitteena on saada 200 000 suomalaista kotitaloutta lahjoittamaan kinkun paistinrasvansa keräykseen, jolloin teemme lahjoituksen vähävaraisia perheitä avustavan Hope:n toimintaan. Tule mukaan jakamaan jouluiiloa ja haasta mukaan kaverisikin.



KINKKUTEMPPU

SHUTTERSTOCK



Vuokranantajaosakkaan osaaminen on hallitukselle arvokasta

Vuokranantajien osaaminen on taloyhtiöille arvokasta korjaushankkeiden toteuttamisessa, muistuttaa Suomen Vuokranantajat ry.

Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja 2020 -kyselytutkimuksen mukaan noin 30 prosenttia vastanneista yksityisistä vuokranantajista kertoi olevansa mukana taloyhtiön hallinnossa. Kyselytutkimukseen vastasi marraskuussa yli 3200 vuokranantajaa. Tuoreen Korjausrakentamisbarometrin tulosten perusteella viimeaikaiset uutiset siitä, että asuntosijoittajien määrä vaikuttaisi taloyhtiöiden lainansaantiin, koskevat yksittäisiä pankkeja.

Suomen Vuokranantajien yhteiskuntasuhdejohtajan **Tuomas Viljamaan** mukaan taloyhtiöiden lainarahoituksen saamisessa ei ole tapahtunut suuria muutoksia



SHUTTERSTOCK

Osakeluettelon siirtopalvelu avautuu keväällä 2020

Maanmittauslaitoksen sähköinen palvelu osakeluettelon siirtoon avataan huhtikuussa 2020. Palvelu on tarkoitettu ensisijaisesti taloyhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintipalvelua.

Taloyhtiöillä on aikaa tehdä osakeluettelon siirto vuoden 2022 loppuun asti. Maanmittauslaitoksen suositus on, että taloyhtiöt tekevät siirron aikaisintaan vuonna 2020, jolloin sekä osakeluettelon siirtopalvelu että rajapinnat isännöintipalveluita varten ovat käytössä. Kunnes siirtopalvelu on valmis, voivat taloyhtiöt siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vanhaan tapaan toimittamalla tiedot Maanmittauslaitokselle erillisellä lomakkeella.

Palvelu julkaistaan osoitteessa **osakehuoneistorekisteri.fi**.



SHUTTERSTOCK

Pallografiittirautaiset putket lyhytikäisiä

On ilmennyt yhä useampia tapauksia, joissa valurautaviemärit ovat syöpyneet puhki. Jopa kahdessa vuodessa, vaikka Lvi-kortin mukaan valurautaisen viemärien käyttöikä on 50 vuotta, kertoo Rakennuslehti.

Viemäriputkien käyttöikään vaikuttavat muun muassa veden laatu, odottamattomat lämpötilat, heikko tuuletus, sähkökemiallinen korrosio, aineiden liukeneminen, mikrobit ja mekaaninen rasitus.

Jos putken päitä katkaisukohdista ei asennettaessa pinnoiteta oikein, kosteus pääsee pinnoitteen ja raudan väliin, sukituksiin erikoistuneen yrityksen toimitusjohtaja kertoi Rakennuslehdelle.

Viemärien käyttöikä vaatii huolellisuutta. Jos viemäriin huuhdellaan lähes kaikki, käyttöikä lyhenee erityisesti ammattikeittiöissä.

Kiinteistolehti

93. vuosikerta
Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.
ISSN 0355-7537

Painopaikka: **puna**musta

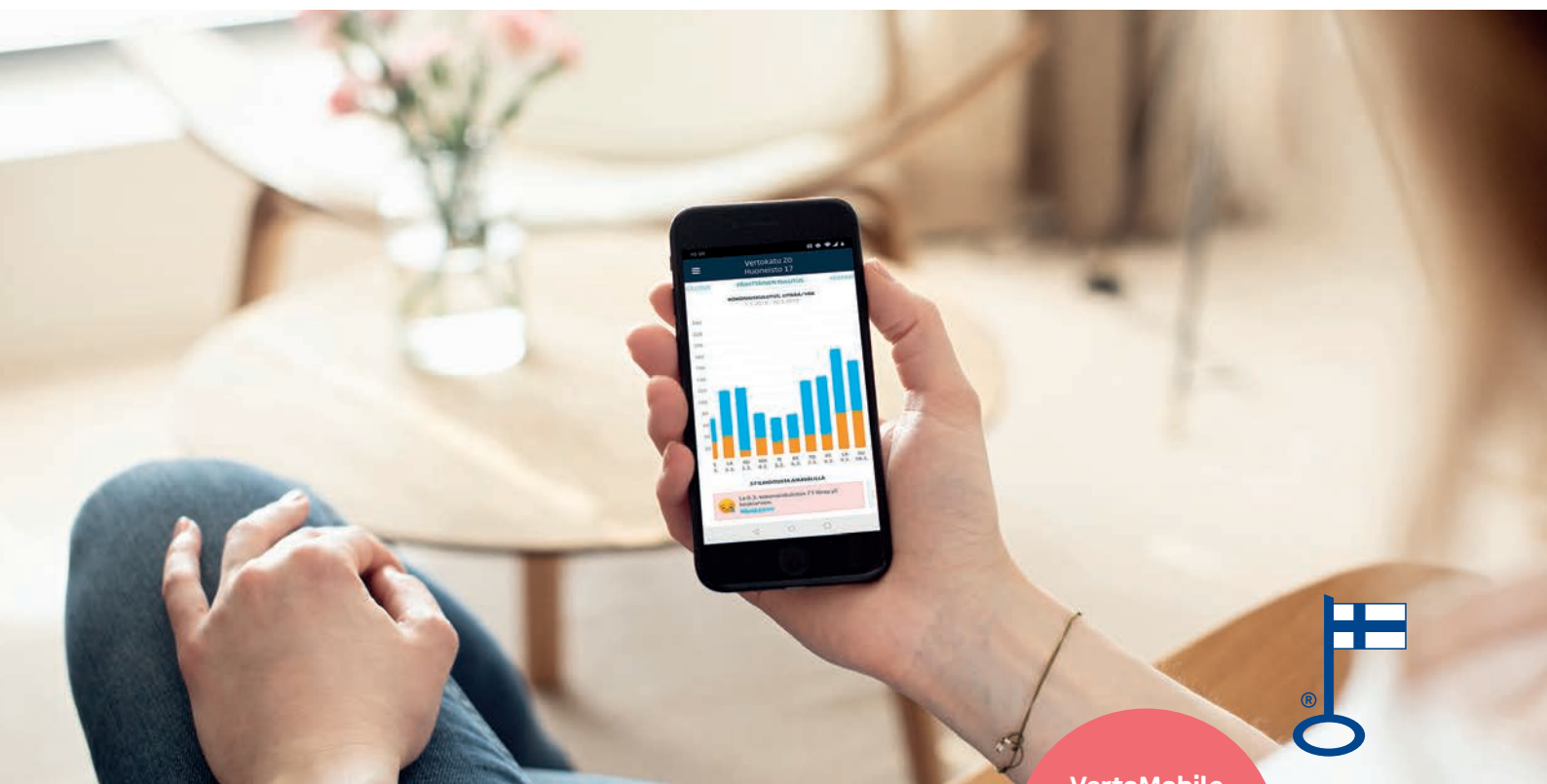
Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Pekka Rousi



Päätoimittaja ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi **Toimituspäällikkö** JUKKA SIREN, 075 757 8584, jukka.siren@kiinteistolehti.fi **Taitto** Faktor Oy ja Graafinen palvelu Lippo **Osoitteenmuutokset ja tilaukset** Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi **Ilmoitusmyynti** HANNU PYYKKÖ / Media Bookers, 050 2250, hannu.pyykkko@mediabookers.fi Suomen Kiinteistöliiton jäsenetulehti. **Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Ensi vuonna Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 23.1., 20.2., 19.3., 17.4., 20.5., 17.6., 16.9., 22.10., 19.11. ja 17.12. Tammikuun lehdessä on asiaa muun muassa taloyhtiön taloudesta ja rahoituksesta sekä julkisivuista. Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.



VertoMobile
tuo vedenkulutus-
tiedon päivittäin
puhelimeesi.

OLETKO SINÄ KOHTUUKÄYTTÄJÄ?

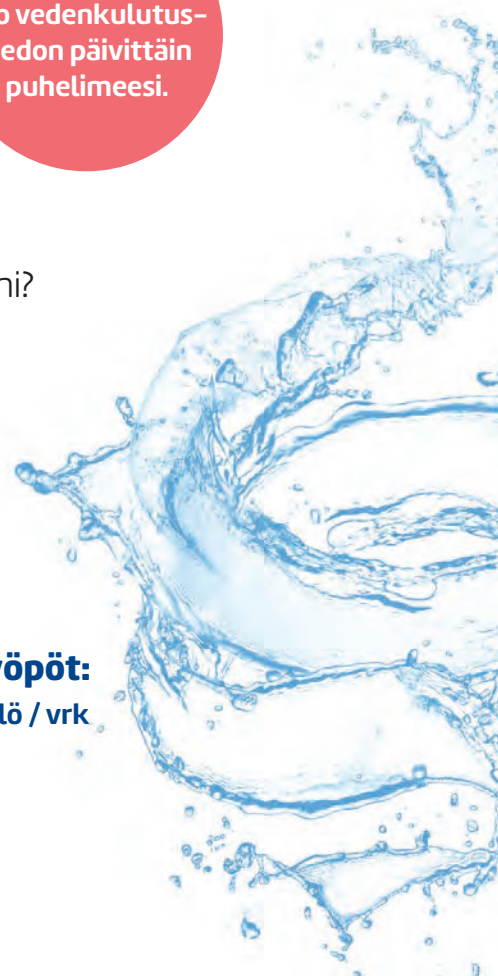
Miksi minun tulisi kiinnittää huomiota omaan vedenkulutukseeni?
Mehän asumme Suomessa ja meillä puhdasta vettä riittää.
Mutta onko meillä varaa tuhlaukseen?

Verto on markkinoiden älykkäin vedenmittausjärjestelmä ja fiksun taloyhtiön valinta. Huoneistokohtainen ja etäluettava järjestelmä mittaa taloyhtiön vedenkulutuksen päivittäin.

Verto-kodeissa vedenkulutuksen seuranta on tehty asukkaille vaivattomaksi huoneistonäytön ja maksuttoman VertoMobile-mobiilisovelluksen avulla. Kulutuksen mukainen laskutus tekee vesilaskutuksesta oikeudenmukaista, kun jokainen asukas maksaa juuri sen verran, mitä itse kuluttaa.

Kotitalouden suurimmat vesisyöpöt:

- Peseytyminen 60 l / hlö / vrk
- WC 40 l / hlö / vrk
- Pyykki 20 l / hlö / vrk
- Keittiö 35 l / hlö / vrk



VESI ON MAAILMAN ARVOKKAIN ASIA.
SIKSI SEN KULUTUKSELLA ON VÄLIÄ.

verto.fi

 **VERTO**



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**



Valmistaudu tulevaan vuoteen
– ota käyttöön Kiinteistökalenteri!



KIINTEISTÖKALENTERI 2020

Kiinteistöväen oma taskukalenteri! Sisältää yleiskalenterin vuodelle 2020, vuosisuunnitteluosat 2020–2021, nimipäivät, kansalliset juhlapyhät ja liputuspäivät sekä Suomen kartan ja välimatkataulukon.

Kalenteriosion lisäksi mukana muun muassa energiaekspertin vuosikello ja energiansäästövinkkejä taloyhtiölle.

Kalenteri on kooltaan 85 x 162 mm. Mustat kartonkikannet, kierresidonta ja tilaa muistiinpanoille.

38. painos, 2019, tuotenro 2020

15,00 €

Vähintään 5 kpl á 10,00 € + toimituskulut

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