

Taidetta
julkisivun mitalla

Taloyhtiö päättää itse
korjaushankkeestaan

Vain sähkö halpeni
taloyhtiölle

SUOMEN

Kiinteistölehti

LUOTETTAVA ASIAANTUNTIJA TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJILLE

7/2015 • 8€



Kiinteistöliiton
palveluun ollaan
tyytyväisiä

Korjaushanke
oikeaoppisesti
kirjanpitoon

Konkurssi uhkaa
lähiötaloja Ranskassa

Piha tarvitsee hoivaa syksylläkin

LEVIKKI 34 982
(LT 201/2015)

Kiinteistöpesulan varausjärjestelmä nykyaikaan



Electrolux Vision Light

Vaivaton varausjärjestelmä, joka sisältää kulunvalvonnan

- Helppo ja nopea tapa hoitaa pesutilan varaukset – myös verkossa
- Asukas voi tehdä omia varauksia ja varausten peruutuksia joko seinään kiinnitettävällä varauspäätteellä tai kotoa käsin tietokoneella tai älypuhelimella
- Sisäänpääsy pesutilaan asukkaan omalla avainlätkällä
- Järjestelmä ennaltaehkäisee vuorovarkauksia ja vuorojen ylityksiä
- Kulunvalvonta lisää turvallisuutta – kulusta jää tieto rekisteriin
- Voidaan käyttää pesutilan, saunan tai minkä tahansa muun yhteisen tilan varauksiin
- Mahdollista rajata x määrä varauksia/kuukausi tai /viikko tai /päivä
- Laitteessa on automaattinen vikailmoitusjärjestelmä

Lue lisää huipputuotteistamme ja kokonaisvaltaisesta palvelustamme www.suunnittelux.fi

Lähetä viesti els.info@electrolux.fi tai soita **09 39611** niin kerromme lisää.



Thinking of you
Electrolux

18

TAIDE PIRISTÄÄ TALON SEINÄSSÄ

Kiinteistötaide yleistyy
hiljalleen Suomessa

Jukka Siren



Mervi Ala-Prinkkilä

38

ENERGIATEHOKKUUS SÄÄSTÄÄ RAHAA

Kaukolämmön kulutus voi pudota kolmasosaan

Mika Petäjä



44

MONIMUOTOINEN EKOKYLÄ MUOTOUTUU

Asuntomessujen Kivistö katsoo jo tulevaisuuteen

Pääkirjoitus

5 Muraali ja hyvää hallintoa

Ajassa

- 6 Aktiivisena eläkkeelle
- 8 Asuminen kallistuu, vaikka talous hyytyy
- 10 Kirjanurkka
- 11 Kivikenno

Artikkelit

- 12 Syksyllä tartutaan moniin pihatöihin
- 16 Kotkan Kirkkokadulla hallinto toimii
- 18 Taidetta talon kylkeen?
- 22 Taloyhtiö päättää itse remonteistaan
- 26 Kiinteistöverot ja vesi ovat kustannusnousun kärki
- 28 Vaaniiko verokarhu taloyhtiön tuloutuksia?
- 30 Valtio pelastaa taloyhtiöitä Ranskassa
- 34 Hypon Asuntoindeksi paljastaa asuntomarkkinoiden suunnan
- 36 Säätiöille luetaan uutta lakia
- 38 Energiatehokkuus toi isot säästöt
- 40 Poistoenergian talteenotolla säästöjä taloyhtiölle
- 42 Jäsenet yhä tyytyväisempiä Kiinteistöliittoon
- 44 Kivistöstä tulee oikea ekoalue
- 46 Sijoittajan kaupungit 2015

Oikeustapaus

48 Yhtiökokous voi muuttaa mieltään

Kolumni

50 Vuokralainen on asiakas

Pykäläviisautta

- 51 Miten niukkuutta jaetaan yhdenvertaisesti?
- 52 Talkoot taloyhtiössä
- 53 Vuokranantaja, vuokralainen ja autopaikka

Ajankohtaista

- 54 SVA Profili: Roskapankista ensimmäinen sijoitusasunto
- 56 Mieliä: Voiko enemmistö päättää lainvastaisesti?
- 57 Kuka korvaa pihalla rikkoutuneen auton?
- 59 1985: Nousukautta ja löysää rahaa

Aktuell i Branschen

- 63 Konst på fasaden?
- 63 Gruppbyggande i höghus intresserar

Palveluhakemisto

Tuoteuutuudet

Nimitysuutiset

Juhlistamme kultaisia vuosia



50
TRANSIT

FORD TRANSIT

Luotettavia hyötyajoneuvoja jo 50 vuoden ajan.

Lue lisää: ford.fi

Ajankohtaiset tarjoukset: ford.fi/transit-tarjoukset



Go Further

Muraali ja hyvää hallintoa

Kotkassa Kirkkokatu 19:n päätyseinää on jo vuosia koristanut taiteilija **Martti Aihan** tekemä kuvakollaasi, joka harvalta jää huomaamatta. Sen huomasi myös kaupunkikuvan kehittämistä edistävä taho, joka vuonna 2008 palkitsi taloyhtiön Viihtyisä Kotka -kunniakirjalla.

Kunniakirjan myöntämisen aikoihin ei vielä julkisuudessa keskusteltu seinämaalauksista eli muraaleista. Kotkassa oltiinkin etuajassa, kun **Lasse Happonen** ulkomaanmatkansa tuliaisiksi toi taloyhtiön hallitukseen ajatuksen maalauksesta. Nykyisin latinan muruksesta ”seinä” johdettu sana muraali pyörii huulilla kautta maan.

Kaupunkikuvaa piristävät seinämaalaukset ovat kuitenkin vain ulkoisia ja onnistuneita ilmentymiä kaikesta muusta haastavasta ja vastuullisesta työstä, jota tehdään taloyhtiön seinien sisällä. Kotkan Kirkkokadulla taloyhtiön viisihenkinen hallitus koostuu aktiivisista, taustoiltaan erilaisista jäsenistä. Mielenkiintoista on myös se, että hallituksen puheenjohtajuutta on kierrätetty jäsenten kesken ja näin saatu avattua uusia näkökulmia yhtiön asioihin.

Vuonna 1940 rakennettu kiinteistö oli alun perin vuokratalo. Kun siitä 1982 muodostettiin asunto-osakeyhtiö, oli edessä paljon peruskorjauksia, joilla lyhennettiin aiemmilta vuosikymmeniltä periytyntä korjausvelkaa. Tekemistä riittää yhä, mutta hyvässä yhteistyössä isännöinnin kanssa aktiivinen hallitus vie asioita eteenpäin niin, että yhdellä Kotkansaaren arvotonteista sijaitseva kiinteistö saa ansaitsemansa huolenpidon. Kirkkokadun mielenkiintoisesta taloyhtiöstä ja muraaleista sivulta 16 alkaen.

Asko Sirkkiä



Marjo Parkkinen

Kiinteistölehti



Kannen kuva:
Pekka Rousi

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

Painopaikka: **PunaMusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Päätoimittaja
Asko Sirkkiä
075 757 8583
asko.sirkia@kiinteistolehti.fi

Toimituspäällikkö
Jukka Siren
075 757 8584
jukka.siren@kiinteistolehti.fi

Verkkotuottaja / toimittaja
Mervi Ala-Prinkkilä
075 757 8586
mervi.ala-prinkkila@kiinteistolehti.fi

Osoitteenmuutokset ja tilaukset
Toimituksen sihteeri
Marjo Parkkinen
075 757 8599
marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi

Ilmoitusmyynti
Jarmo Valtonen / Media Bookers
050 60 330
jarmo.valtonen@mediabookers.fi

Hannu Pyykkö / Media Bookers
050 2250
hannu.pyykkko@mediabookers.fi

AD
Mika Petäjä
075 757 8585
mika.petaja@kiinteistolehti.fi

Suomen Kiinteistöliiton
jäsenetulehti

Kustantaja
Kiinteistöalan Kustannus Oy

Kiinteistöliiton lakineuvonta liiton jäsenille palvelee isännöitsijöitä, hallituksen jäseniä, tilintarkastajia sekä toimialajärjestöjen edustajia ma-to klo 9–15 ja pe klo 10–15 puhelimitse numerossa (09) 1667 6300.

Kiinteistöliiton kaikille avoin maksuttoman neuvontapalvelu toimii numerossa 0600 0 1122, ma-to klo 12–16. Neuvontaa saavat osakkaat, vuokranantajat sekä isännöitsijät. Palvelun hinta on 1,98 euroa minuutissa + paikallisverkkomaksu.

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 16.10.2015

Tämän lehden tilaajarekisteriä käytetään suoramarkkinointitarkoituksiin.



Huolenpitoa!

Me Kiinteistötahkolalla pidämme huolta taloyhtiöistä ja vuokra-asunnoista jo 38 vuoden kokemuksella, 140 ammattilaisen voimin!

Tarjoamme isännöintiä ja vuokravälitystä paikallisesti kuudella eri paikkakunnalla.

Konserniimme kuuluva Talotili Oy tarjoaa valtakunnallisesti ammattitaitoista kiinteistökirjanpitoa pienille taloyhtiöille!

Pyydä tarjous!

kiinteistötahkola

Helsinki • Nurmijärvi • Tampere
Oulu • Kuusamo • Rovaniemi

www.kiinteistotahkola.fi
www.talotilioly.fi

Aktiivisena eläkkeelle

Erkka Valkila on toiminut SATO Oyj:n toimitusjohtajana 12 vaiherikasta vuotta. Vuoden vaihteessa hän jää eläkkeelle päätoimestaan. Kiinteistöalaa hän ei aio hylätä.

TEKSTI JA KUVA: Jukka Siren

Miten kerrostaloasuminen on muuttunut työurasi aikana?

Kerrostaloasumisen suosio on noussut ikääntymisen, kaupungistumisen ja asuntokuntien pienenemisen myötä. Etsitään arjen helpoutta; esimerkiksi pihatöitä ei tarvitse kerrostalossa tehdä. Suosiossa ovat hyvät parvekkeet ja suojaiset autopaikat. Huoneisto-
saunan tarve sen sijaan on laskenut. Jotkut haluavat sellaisen, mutta niiden tekeminen systemaattisesti kaikkiin asuntoihin ei ole järkevää. Usein asukkaat arvostavat enemmän hyvää talon saunaosastoa.

Peruskorjauksen energiatehokkuusmääräykset ovat kiristyneet.

Määräykset on toki täytettävä. Tehokkuuden parantaminen on taloyhtiöillekin taloudellisesti järkevää. Ei energia halpene; päinvastoin, myös sen verotus kiristyy. Myös kulluttajien kiinnostus energian säästämiseen kasvaa kustannuspaineiden edessä.

Täydennysrakentaminen joko tontille tai lisäkerroksiin – hyvä idea?

Olemme SATOssa todenneet, että lähiöiden elementtitalojen korottaminen on harvoin kustannustehokasta. Sen sijaan tonttien tiivistäminen luo mahdollisuuksia.

SATO esitteli Vantaan Asuntomessuilla Studiokodin, joka suunniteltiin alun perin täydennysrakentamiseen kerrostaloalueella Martinlaaksossa.

Keskusta-alueilla vanhojen kerrostalojen ullakoiden ottaminen asutuskäyttöön ison remontin yhteydessä on kyllä usein järkevää.

Olet Suomen Asuntomessujen hallituksen puheenjohtaja.

Asuntomessuilla on 2010-luvulla ollut aikaisempaa laimeampaa?

Kuopion asuntomessuilla vuonna 2010 oli vielä hyvä yleisömenestys. Kokkolassakin seuraavana vuonna meni vielä OK. Sen jälkeen kävijämäärät laskivat. Vantaalla tänä vuonna suunta kääntyi. 140 000 oli hyvä kävijämäärä, mutta messualueen sijainnin huomioiden olisi odottanut vielä enemmän kävijöitä.

Vantaan messuilla oli hyvä kirjo kaupunkimaisia pientaloja ja iso puukerrostalo, vaikka Kivistö oli pienin alue messujen historiassa.

Messujen kävijämäärien kääntyminen alaspäin on tosin yleinen ilmiö monien alojen messuilla. On vakiokävijöitä, joilla esimerkiksi asuntomessut ”kuuluvat ohjelmaan” vuosittain. Nuorten saaminen messuille on vaikeampaa.

Toinen asuntomessujen suosioon vaikuttanut asia on, että viime vuosina pientalorakentamisen volyymi on puolittunut. Se on nyt 5 000–6 000 taloa vuodessa, kun se aikaisemmin oli kaksinkertainen.

Totta kai asuntomessutkin vaativat uudistamista ja kehittymistä, sen kartoittamista, mikä ihmisiä kiinnostaa.

Aiotko jatkaa SATOSSA tai muualla hallitusammattilaisena eläkkeelle jäätyäsi?

Tarkoitus on olla mukana alan hallitus- ja muissa luottamustehtävissä vuodenvaihteen jälkeen. Jatkan monissa entisissä ja aloitan uusissa... ♦

**ERKKA VALKILA****IKÄ:** 61**KOULUTUS:** insinööri**KESKEISIÄ****LUOTTAMUSTEHTÄVIÄ:**

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

KTI Kiinteistötieto Oy:n, Duuri Oy:n ja Suomen Asuntomessujen hallituksen puheenjohtaja

Asuntoreformiyhdistys ry:n hallituksen varapuheenjohtaja

Hallituksen jäsen HYY-Yhtymässä, Suomen Talokeskus Oy:ssä ja Suomen Messusäätiössä.

SATO OYJ

Asuntosijoitusyhtiö, joka omistaa noin 25 000 vuokra-asuntoa Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Tammi-kesäkuussa 2015 konsernille valmistui Suomessa 359 vuokra-asuntoa ja 99 myytävää asuntoa. Rakenteilla 30.6.2015 oli yhteensä 878 vuokra-asuntoa ja 98 omistusasuntoa.

Tunnetko ihmisen tai yrityksen, joka on jutun arvoinen? Kerro meille, niin esittelemme henkilön tai yrityksen muillekin. Lähetä vinkki sähköpostilla kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi tai Suomen Kiinteistölehti/Kasvo, Malmin asematie 6, 00700 Hki.

Asuminen kallistuu, vaikka talous hyytyy

Asumismenot kasvavat voimakkaammin kuin nettotulot, kertoo Asumismenot 2015 -selvitys.

Asumismenojen nousuvauhti on kiihtymässä. Asuminen vie Pellervon taloustutkimuksen PTT:n analyysin mukaan yhä suuremman osuuden tuloista. Kotitalouksien asumismenot nousevat vuosittain keskimäärin 3,5 % vuosina 2015–2019. Vuokra-asujien asumismenot kasvavat noin 3 % vuodessa, omistusasujien keskimäärin 3,8 % ja lapsiperheiden noin 3,4 %. Velattomien eläkeläistalouksien asumismenot kasvavat 4,0 %

vuodessa, eniten kiinteistöveron nousun takia.

Palkansaajien nettotulot kasvavat keskimäärin noin 2 % vuodessa ja eläkeläisten 1,6 %. Asumismenojen nousupaine johtuu pääosin kiinteistö- ja energiaverotuksen korotuksista. Ennustettu korkojen nousu kasvattaa omistusasujien asumismenoja. Vuokrien kasvun ennustetaan jatkuvan voimakkaana. Kiinteistönhoitokulut kasvavat keskimäärin 4,5 % vuodessa.

Pääkaupunkiseudulla asumismenot ovat selvästi suuremmat kuin muualla Suomessa. Helsingissä lapsiperhe maksaa omasta kerrostaloasunnosta 2100 euroa kuukaudessa. Ruumalla vastaavan asunnon kustannukset ovat 1040 euroa. Erojen tärkein selitys on lainanlyhennysten voimakas vaihtelu kaupungeittain. Asumismenot ilman lainanlyhennystä vaihtelevat kaupungeittain noin 400 ja 600 euron välillä.

Hallitusohjelma nostaisi asumismenoja

Hallitusohjelmassa lueteltujen toimien ennustetaan nostavan sekä kerrostaloasunnon (60 m²) että öljylämmitteisen omakotitalon asumismenoja (ilman lainanlyhennystä) noin 1,5 %. Sähkölämmitteisen omakotitalon asumismenojen ennustetaan nousevan noin 3 %.

Asuntolainan korkovähen-

nysoikeuden leikkausten nopeuttaminen nostaa vuosittaisia efektiivisiä korkokuluja 20–30 euroa nykyisellä korkotasolla. Jos korkovähennysoikeus poistetaan kokonaan, vuosittaiset korkokulut nousevat 250–350 euroa. Kiinteistöveron ala- ja ylärajojen korotus nostaa sekä kerros- että omakotitaloasukkaiden kiinteistöveromenoja hieman yli 3 % vuodessa. Se tekee 60 m² kerrostaloasunnossa vuodessa noin 10 euroa ja omakotitalossa noin 23 euroa. Energiaverotuksen kiristysten vaikutukset voivat olla kerrostaloasunnossa 50–80 euroa vuodessa.

Kiinteistöveron nousu uhkaa kuntia

Hallitusohjelmasta voi päätellä, että kiinteistöveron osuus asumismenoista kasvaa. Valtiovarainministeriön säädösluonnos esittää, että vuosia 2018 ja 2019 koskevat kiinteistöveron muutosesitykset jätetään toistaiseksi odottamaan kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistamisen tuloksia.

– Olivat uudistustyön johtopäätökset mitkä tahansa, kiinteistöverotuksen kiristämistähtia on hillittävä. Kiinteistöveron alarajoja ei pidä korottaa 2017, toteaa Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Kiinteistöveron merkittävä nousu syö ostovoimaa heikentäen kotimaisen kysynnän ja



”

Taloyhtiö – kuten yksityinen kuluttajakin – voi kilpailuttaa sähkön toimittajia. Siirtomaksujen ja verojen suuren hintaosuuden takia kilpailutuksen hyöty voi jäädä melko pieneksi, mutta sekin marja kannattaa poimia.

talouden kasvua.

– Paikkakunnilla, joilla taloudellinen näkymä on haastava, kiinteistöverotuksen ja muiden veroluonteisten maksujen jatkuvat korotukset ovat muodostumassa uhaksi kiinteistökannalle, Kero sanoo.

Korkovähennykset avainasemissa

PTT:n mukaan asuntolainojen korkovähennysjärjestelmän muutoksilla on matalienkin korkojen aikana iso merkitys asunnonomistajille ja Suomen taloudelle. Yhteiskuntasopimuksen kariutumista seuraavista veronkorotuksista noin kolmannes valuneen asumismenoihin. Asumismenot voivat nousta jopa 8 %.

– Korkovähennysjärjestelmä on säilytettävä. Sen avulla on Suomessa saavutettu hyvä tuloksia. Järjestelmä on kannustanut kotitalouksia säästämään ja huolehtimaan omatoimisesti asumistarpeistaan, sanoo Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen**.

Korkovähennyksen leikkaus kasvattaa vuokra-asumisen kysyntää entisestään. Jos tarjonta ei lisäännä, vuokriin tulee nousupainetta. Hallituksen tulisi tehdä tarjontaa kannustavia toimia, kuten pienten vuokratulojen verovapaus, tonttitarjonnan lisääminen ja rakentamisen kustannusten laskeminen sekä lisä- ja täydennysra-

kentamisen mahdollisuuksien lisääminen.

Ympäristöystävällinen yhteistuotanto säilytettävä

Hallitusohjelmassa halutaan puolittaa sähkön ja lämmön yhteistuotannon CO₂-veron alennus. Se merkitsisi teoriassa keskimäärin 5 %, mutta käytännössä jopa 15 % hintapainetta lämmitykseen. Suurin vaikutus kohdistuisi runsaasti maakaasua, kivihiiltä ja öljyä käyttäviin kuntiin ja lämpöyhtiöihin.

Helsinkiläisessä 60 m² kerrostaloasunnossa tämä tarkoittaisi runsasta 100 euroa vuodessa, eli miltei 3 % nykyistä suurempia hoitokuluja.

– Suomalaisen kiinteistönomistajien ja asukkaiden kannalta on tärkeää, että meillä on myös tulevaisuudessa ympäristöystävällinen ja kustannuksiltaan kilpailukykyinen yhteistuotantojärjestelmä, Harri Hiltunen korostaa. ♦

Asumismenot – tutkimuksen toteutti Kiinteistöliiton ja Omakotiliiton tilauksesta Pellervon taloustutkimus PTT. Tutkimuksessa asumismenoja tarkasteltiin edustavien esimerkkikotitalouksien näkökulmasta 21 suurimmassa kaupungissa sekä vuokra- että omistusasumisen osalta. Kokonaiskustannukset laskettiin huomioimalla sekä pääoma- että hoitokustannukset.



**ONKO TEILLE TULOSSA
VIEMÄIREMONTTI?
VALITSE Pohjoismaiden
Kokenein, Testatuin ja Nopein.**

Lähes 20 vuotta sitten kehitimme uudenlaisen tavan viemäreiden saneeraukseen. Idea oli mullistava sillä se antoi asukkaille mahdollisuuden käyttää työn aikana vettä ja viemäreitä aivan normaalisti illalla, yöllä ja aamulla. Yhden asunnon remontti kesti vain yhden päivän.

Olemme saneeranneet sertifioidulla Prolinemenetelmällä® jo yli 50 000 kerrostaloasuntoa, rivitaloja, kouluja, sairaaloita ja liikerakennuksia. Tänä päivänä uudistamme viemäreitä myös ProSoc- sukitusmenetelmällä®.

Olemme Pohjoismaiden suurin alan yritys ja tällä hetkellä työskentelemme useassa kohteessa ympäri Suomea. Kutsumme mielellämme taloyhtiönne päättäjät tutustumaan Prolinemenetelmään® käytännössä ja kuulemaan lisää sen asukkaille tuomista eduista.

Ota yhteyttä - autamme mielellämme!



puh. 010 239 0060
info@prolineoy.fi
www.prolineoy.fi

PROLINE
Älykäs tapa tehdä putkiremontti

Kerrostalojen korjausvelka selviää

Suomi on Espanjan jälkeen Euroopan toiseksi kerrostalovaltais-in maa. Maassamme on yli 1,2 miljoonaa kerrostaloasuntoa, joista peräti puolet on rakennettu 1960–1970-luvuilla. Tästä asutokannasta suuri osa on seuraavien viiden vuoden aikana tulossa korjausikään.

Työ- ja elinkeinoministeriö on valinnut Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy:n kumppaniksi selvittämään tämän yli puolen miljoonan asunnon rakennuskannan todellinen korjauspotentialiaali. Työ toteutetaan laajana, noin 2000 päättäjän kyselytutkimuksena. Se valmistuu loppuvuoden aikana. Tulokset tulevat olemaan julkisia ja tarkoitettu siten palvelemaan työ- ja elinkeinoministeriötä, kerrostalokiinteistöjen omistajia, ympäristöministeriötä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:aa, teollisuutta ja koko kiinteistöalaa. ♦

Rakennus-kustannukset nousivat elokuussa

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat elokuussa 0,5 % edellisen vuoden elokuuhun verrattuna. Työpanosten hinnat nousivat 0,7 % ja tarvikkepanosten hinnat 0,3 %. Muiden panosten hinnat nousivat 1,5 prosenttia vuodentakaisesta.

Heinäkuusta elokuuhun rakennuskustannusten kokonaisindeksi nousi 0,2 %. Työpanosten hinnat pysyivät heinäkuun tasolla. Tarvikkepanosten hinnat nousivat 0,3 %. Muiden panosten hinnat laskivat hieman edellisestä kuukaudesta. ♦

Kirjanurkka



Kylppärit kuntoon – Käytännön opas taloyhtiölle

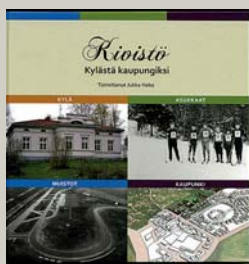
Kylpyhuoneremontit ovat taloyhtiön tavallisimpia remontteja, mutta myös riskialteimpia. Niihin liittyy paljon määräyksiä ja ohjeita, joita valittavan harvoin taloyhtiössä tunnetaan. Väärin tehty kylpyhuoneremontti voi koitua hyvinkin kalliiksi uusimis- ja korvauskustannuksien sekä vahingonkorvausvelvollisuuden takia.

Kylpyhuoneremonteista on nyt tehty kattava opas. *Kylppärit kuntoon – Käytännön opas taloyhtiölle* -kirjaan on koottu kaikki oleellinen tieto, mitä taloyhtiön tulee tietää kylpyhuoneremonteista. Kirja auttaa kylpyhuoneremontin valmistelutöissä, ja sen neuvoilla remontti tulee hoidettua oikein ja määräysten mukaisesti. Kirja on tärkeä tietopaketti niin taloyhtiön hallitukselle, isännöitsijälle kuin

osakkaillekin.

Kirjassa esitellään taloyhtiön kolme tavallisinta kylpyhuoneremonttityyppiä ja kerrotaan, mitä selvityksiä ja päätöksiä taloyhtiössä on tehtävä ennen näitä remontteja ja mitä teknisiä vaatimuksia nykyiset määräykset näille remonteille asettavat. Kirjassa kerrotaan myös, miten kunnossapito- ja korjausvastuu jakautuu kylpyhuoneessa osakkaan ja yhtiön välillä, kuka vastaa remontin kustannuksista ja missä tapauksissa osakas on oikeutettu hyvitykseen. Lisäksi kirjassa käydään läpi, kenen vastuulla on pieleen menneen remontin korjaaminen ja vahingonkorvaus.

Kirjan ovat kirjoittaneet Kiinteistöliitto Uusimaasta lakimies, VT Kirsi Ruutu ja neuvontainsinööri Jari Hännikäinen. Kustantaja on Kiinteistöalan Kustannus Oy.



Kivistö – Kylästä kaupungiksi

Vantaan Kivistö tuli viimeistään kesän Asuntomessujen myötä ihmisten tietoisuuteen. Heinäkuussa avatun Kehäradan junat kulkevat Kivistön aseman kautta lentoasemalle. Kivistön asutus ulottuu kuitenkin jo keskiajalla.

Kivistö – Kylästä kaupungiksi -kirja on artikkelikokoelma, johon on koottu perustietoa Kivistön vanhasta asutuksesta ja tapahtumista ajalta ennen kuin uuden kaupunkitaajaman rakentamista edes suunniteltiin. Kirjaan on koottu tietopaketit Kivistön kerrostaloasumisen suunnittelusta, Kehäradasta ja Asuntomessuista.

Kivistössä ja Keimolan kylässä historia ja nykypäivä yhdistyvät ainutlaatuisella tavalla. Kyläkartanosta ja Linnan kartanosta on vain kivenheiton matka urbaanin kaupunkikeskuksen rakennustyömaalle. Muistoissa elävä Keimolan moottoristadion on myös tärkeä osa Kivistön seudun historiaa.

Paljon kuvia sisältävä teos on samalla aikamatka Vantaan historiaan. Miten maatalousvaltaiset Helsingin maalaiskunnasta tuli urbaani Vantaa, ja alue rakentuu edelleenkin.

Kirjan on toimittanut Jukka Hako ja sen on julkaissut Kellastupa Oy.



Kun kodista löytyy hometta

Suomen parhaat asiantuntijat vastaavat *Homeloukku – Mistä saa apua* -kirjassa, mitä on tehtävä ja tehtävissä, kun rakennuksessa paljastuu sisäilmaongelmia. Tai talo on suorastaan hometalo. Päivittäin näistä ongelmista kärsii yli 800 000 suomalaista.

Ovatko hometalot kansallinen katastrofi? Onko rakentamisen laatu kelvotonta? Millaista on, kun sairastuu salakavalasti ja menettää terveytensä?

Kerrostaloitakaan eivät ole välttyneet kosteusvaurioilta ja homeongelmilta. Jopa 60 prosentissa kerrostaloista on kosteusvaurio tai siellä on joskus ollut sellainen, ja

sen jäljet ovat vielä olemassa. Ongelmiin tulisikin tarttua ennalta huoltamalla taloyhtiöitä nykyistä paremmin ja ottamalla pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmassa huomioon entistä tarkemmin tulevat korjaukset.

Teoksen kirjoittajina ja asiantuntijoina ovat olleet Jaana Ennari, Marina Furuholm, Mikko Kallinen, Jussi Korpelainen, Hannu Kääriäinen, Sari Mäki, Katri Nokela, Juhani Pirinen, Mirja Salokinoja-Salonen, Tuula Syrjänen ja Ville Valttonen.

Kirjan on toimittanut Annamaija Perkiönmäki ja sen on kustantanut Auditorium Kustannusosakeyhtiö.

ASUNTO OY KIVIKENNO



15 v.

Ympäristöministeriö lähetti lausuntokierrokselle ASP-lain muutosesityksen, joka laskisi asuntopäästötallettajan 18 v. alaikäraja kolmella vuodella.

Oliko uusi lehti mielenkiintoinen? Vai puuttuiko jotain? Voisimmeko palvella paremmin?

Anna meille palautetta. Kaikkien 25.9.2015 mennessä palautetta antaneiden kesken arvomme Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaiseman kirjan. Palautetta voit antaa nettisivuillamme www.kiinteistolehti.fi/palaute tai postitse osoitteeseen Suomen Kiinteistölehti/Palaute Malmin asematie 6, 00700 Helsinki.

Kaikkien palautetta kesäkuun numeromme ilmestymisen ja syyskuun 7. päivän välisenä aikana lähettävien kesken arvottiin kirja *Anu Kärkkäinen – Tapio Tikkanen: Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä*. Arpaonni suosi **Sten Sjömania** Vantaalta.

clean
THE WORLD
Talpet
PESULAKONEILLA



Talpet – täydellinen kiinteistopesulakoneohjelma

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



SYKSYLLÄ TARTUTAAN MONIIN PIHATÖIHIN

Syksy on puuhakasta aikaa. Silloin päätetään kasvukausi ja valmistaudutaan seuraavaan. Myös tuleva talvi lumineen ja tunkeilevine jyrsijöineen teettää valmisteluja.

TEKSTI JA KUVAT: **Sari Toikkanen**

Syystöitä voi alkaa tehdä sitä mukaa kun sato on poimittu ja kukkaloisto hiipuu. Viljelylaatikoista tyhjennetään kasvijätteet kompostiin, ruukut tyhjennetään, puhdistetaan ja viedään varastoon. Talvenkestävät ruukut voi jättää uloskin ja istuttaa niihin syysviileitä kestäviä kasveja. Havut, callunat, kanervat ja hopealangat säilyttävät kauneutensa talvelakin, kun ne istuttaa kunnan multatilaan ja kastelee pakkasiin saakka.

Talventörröttäjiä kukkapenkkiin

Monivuotiset kukkapenkit saattavat vielä kukkia, mutta pian nekin on aika siivota. Kaikkia perennan varsia ei kuitenkaan leikata maata myöten pois.

– Vanhaa kasvustoa ei välttämättä tarvitse poistaa. Osan varsista voi jättää talventörröttäjiksi. Esimerkiksi koristeheinät ovat kauniita talvellakin. Ne myös keräävät lunta penkin suojaksi, mikä on hyödyksi talvehti-

misen kannalta, Maisemasuunnittelijat ry:n puheenjohtaja ja omassa suunnitteluyrityksessään työskentelevä hortonomi **Eeva Blomberg** neuvo.

Monivuotisia rikkakasveja ei sen sijaan kannata jättää talveksi. Ne löytyisivät penkistä keväälläkin aloittaen kasvunsa entistä terhakkaampina. Siksi perennapenkit ja puiden ja pensaiden alustat on hyvä kitkeä huolellisesti syksyllä. Puuvartisten alle voi vielä levittää katekerroksen estämään uusien rikkuruhojen itämisen.

Jätetään madoille lehtiä

Lehtien haravointi on ehkä työläin syyspuuha monen taloyhtiön pihalla. Työtä voi helpottaa, kun haravoi hieman hutiloiden.

– Riippuu lehtien määrästä ja siitä min-käläinen leikkuri on, mutta lehtiä voi jättää myös paikoilleen. Samalla annetaan madoille ruokaa ja maa pysyy paremmassa kunnossa. Lehdet pitää kuitenkin silputa, ettei nur-

mikko kärsi lehtikerroksen alla, ammattilaisen ohjeistaa.

Ruohonleikkurin työntämiselle on muutakin tarvetta.

– Nurmikko pitää leikata suhteellisen lyhyeksi, jotta talvituhosienet eivät pääse vaamaan. Sellainen 4–5 senttiä on hyvä korkeus ennen talvea, Blomberg arvioi.

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n viherpalvelupäällikkö, hortonomi **Kaisa Koskelin** huomauttaa, että myös pihan reuna-alueiden pitkät heinikot kannattaa siistiä ennen talvea vaikka trimmerillä ja haravoida niittojäte pois. Piha näyttää huolitellummalta eivätkä myyrät pääse väijymään heinikon suojissa.

Siistimisleikkauksia tarvittaessa

Syksyllä on hyvä katsastaa myös pensasalueet ja puuistutukset. Kuolleet ja repeytyneet oksat leikataan pois ennen kuin syystuulet ja lumenpaino repivät niitä lisää. Jos pensasalue on kauttaaltaan kovin ränsistynyt, voi



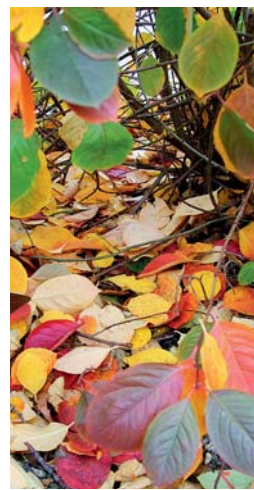
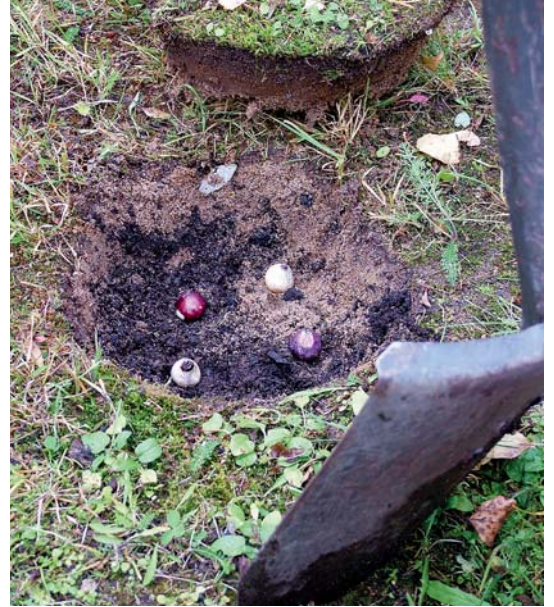
Viljelylaatikosta siivotaan naatit ja kasvijätteet kompostiin sadonkorjuun jälkeen. Laatikkoon vaihdetaan uusi multa keväällä.



Halutessaan perennapenkin voi siistiä leikkaamalla kasvin varret pois. Muun muassa onttovaraiset perennat talvehtivat kuitenkin paremmin jos ne jättää leikkaamatta.



Ruukkuihin vaihdetaan kylmää sietävät kasvit. Tämä kanerva- ja hopealankaistutus havukoristeineen värittää pihapiiriä vielä talvellakin.



◀◀ Repsottavat tai runkoa kiristävät tuennat on syytä korjata viimeistään syystöiden yhteydessä.

▲ Pikkusipuleita, kuten idänsinililjan, voi istuttaa harvaan nurmikkoon kantaamalla ensin nurmipalan, möyhentämällä lapiolla hieman kuopan pohjaa, pistämällä sipulit kuoppaan ja nurmipalan takaisin. Nyrkisäännon mukaan sipulin istutussyvyys on kolme kertaa sen korkeus.

◀ Pensaiden alle putoavia lehtiä ei kannata rapsutella pois. Ne maatuvat sinne parantaen kasvualustaa. Aronian värikkäät lehdet ovat vieläpä kauniita.



◀◀ Alppiruusuryhmä on helppo suojata kevätauringolta, kun jo syksyllä nikkaroit valmiiksi tukihikon varjostuskankaan kiinnittämistä varten. Kankaan tulee olla hengittävää materiaalia, jotta lämpötila ei nouse suojan alla.

◀ Syys-lokakuussa maahan upotetut sipulit lupailivat kukkivaa kevättä.



◀◀ Verkon on oltava vähintään puolitoista metriä korkea, jotta se suojaa pitkäkorvilta. Myyrien torjuntaan tarvitaan puolestaan tiheä verkko, sillä peltomyyrä mahtuu livahdamaan puolentoista sentin raosta. Puille kannattaa kiepsauttaa myös rungonsuojus.

◀ Kuivia oksia voi leikata pitkin vuotta. Oksa leikataan maata myöten tynkää jättämättä.



▲ Kovat tammen lehdet saavat pihalta kyytiä. Vähäisemmät lehtimäärät voi myös silputa ruohonleikkurilla ja jättää nurmikolle.

► Talvea vasten kasvualustat kannattaa kitkeä huolellisesti. Reilu viiden sentin kuorikatekerros estää uusien rikkakasvien itämisen.



kestävän lajin leikata 10–15 sentin korkeudelta maan rajasta.

– Alasleikkauksia voi tehdä syksylläkin, kun pensaat ovat tuleentuneet ja lehdeettömät. Samassa yhteydessä kannattaa kitkeä alusta ja lisätä kuorikatetta, Koskelin neuvoo.

Nuorien puiden tuennat tulee niin ikään tarkistaa. Tukinarut saattavat kiristää puun rungon kasvettua kesän aikana. Tuki on saatanut jäädä kokonaan tarpeettomaksi, jos puu on juurtunut kunnolla.

Talttahampailta turvaan

Koskelin vinkkaa, että tarpeettomaksi jääneitä tukiseipäitä voi hyödyntää, kun nikkaroi kasveille kani-, jänis- ja myyräsuojia. Yksittäisen, pienehkön hedelmäpuun voi vielä kiertää jyr sijäverkolla ilman tukipuitakin, mutta jos aikoo suojata kasviryhmän, tasaisin välimatkein pystytetyt seipäät jämaköittävät verkkoa.

Ennen maan jäätymistä kannattaa pystyttää myös varjostuspeitteiden tarvitsemat tukikehikot. Varsinaisia varjostusverkkoja tarvitaan vasta kevättalvella auringon alkaessa lämmittää. Tuolloin ne on kätevä kiinnittää valmiiden kehikoiden ylle ja suojata arat kar-

tiovalkokuuset, nuoret tuijat ja marjakuuset. Myös alppiruusut tarvitsevat suojaa kevätauringolta, varsinkin jos ne eivät saa sitä esimerkiksi varjostavilta puilta.

Tilataan hiekat

Viimeistään syysateilla on hyvä seuraila pihan pintavesien kulkeutumista.

– Jos sisäänkäynnin eteen kerääntyy vettä, se on talvella liukas paikka. Se olisikin hyvä korjata, tosin asfaltilla ja kiveyksellä siinä on suurempi työ, Eeva Blomberg toteaa.

Leikkialustoille voi lisätä turvahiekkaa jo syksyllä.

– Leutona talvena keinoja ei välttämättä tarvitse ottaa pois, jos niiden alla on riittävä hiekka, Koskelin huomauttaa.

Hän kertoo, että kevätkiireitä helpottaa, jos hiekkalaatikkoonkin jo vaihtaa uuden hiekan. Se ei mene miksikään, kun sen peittää. Markkinoilla on hiekkalaatikon ylle tarkoitettuja verkkoja, jotka päästävät läpi veden, mutta estävät lehtien ja eläinten pääsyn laatikkoon. Lapsikin osaa siirtää verkon syrjään ja kiinnittää sen taas paikoilleen. ♦

KEVÄTTÄ MYYDÄÄN JO

Kaikenlaiset talvea ennakoivat ja kevättä helpottavat työt kuu-luvat syksyyn. Puuvartisten kasvien astiataimiakin voi istuttaa niin kauan kuin maa on sula. Myös varhaisin kukkaloisto luodaan nyt, sillä syys-lokakuu on parasta aikaa upottaa keväiset kukkasipulit multaan.

Jos taloyhtiön pihalla aiotaan ensi kesänä tehdä isompaa remonttia, on ammattilaiset varattava pian.

– Syksyllä myydään seuraavaa kevättä. Jos asiakas teettää suunnitelman tai rakennuttaa, on oltava hyvissä ajoin liikkeellä. Esimerkiksi rakentaja pystyy siten mitoittamaan henkilökunnan oikein, muistuttaa hortonomi Kaisa Koskelin.



AS OY

KOTKAN KIRKKOKATU 19

- ▶ Rakennettu vuonna 1940
- ▶ Asuinhuoneistoja 124
- ▶ Liikehuoneistoja 13
- ▶ Asukkaita 130
- ▶ Tunnetaan myös Piispalana. Talon päätyä koristaa iso kuvakollaasi.

KUVAKOLLAASIN IDEA ULKOMAILTA

Kuvakollaasin toteutti taiteilija Martti Aihla. Idean sai hallituksen jäsen Lasse Happonen ulkomaanmatkalla. Tiilistä päätyseinää lämpöeristettiin 2008. Samalla tehtyyn kuvakollaasiin saatiin rahoitusta myös Kotkan kaupungilta ja EU:lta.

Samana vuonna taloyhtiö sai Kotkan Kauppatie ry:n myöntämän Viihtyisä Kotka -kunniakirjan. Sillä halutaan kiittää tahoja, jotka aktiivisesti kehittävät kaupunkikuvaa ja korostavat luovuutta asumisviihtyvyyden parantamisessa.

Kotkan Kirkkokadulla hallinto toimii

Kotkalainen taloyhtiö on malliesimerkki hyvästä hallintotavasta.

TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä

Vuonna 1940 rakennettu kiinteistö Kotkan keskustassa oli ensimmäiset 40 vuotta vuokrat taloyhtiö. 1982 asunnot omistaneet kaksi yritystä myivät kaikki osakkeet pois. Syntyi As Oy Kotkan Kirkkokatu 19. Peruskorjaukset oli vuokrat alossa laiminlyöty, joten taloon on tehty isoja peruskorjauksia viime vuosina.

Taustoiltaan erilaiset, aktiiviset hallituslaiset ovat kehittäneet taloyhtiön toimintaa.

—Hallituksessa on viisi jäsentä: kolme talossa asuvaa osakasta, yksi sijoittajaosakas ja

yksi liikehuoneisto-osakas. Mielestämme on hyvä, että kaikista ryhmistä on edustaja, hallituksen puheenjohtaja **Päivi Hannila** kertoo.

— Olemme kierrättäneet puheenjohtajuutta hallituksen jäsenten kesken. Vastuun jakaminen ja siirtyminen antaa uutta näkökulmaa yhtiön asioihin, entinen puheenjohtaja ja nykyinen hallituksen jäsen **Lasse Happonen** sanoo.

Puheenjohtajaksi suostuminen ei ollut Hannilalle läpihuutojuttu.

— Koen tehtävän vastuulliseksi. Toisaalta pesti ei tolkuttomasti lisää aiempaa työtaak-

kaani hallituksessa. Olen aiemminkin osallistunut ja perehtynyt asioihin perin pohjin.

Asioista keskustellaan

Yhteistyö sujuu hallituksessa. Asioista keskustellaan aktiivisesti.

— Toimivuudelle on hyvä, että yhteistyö sujuu ja hallitukseen sitoudutaan. Keskustelevalle toimintatapa on meille hyvä tapa, Happonen kertoo.

— Hallitustyöskentelyn olen kokenut mielekkääksi juuri keskustelevalle otteen vuoksi. Se on sallinut eriävätkin mielipiteet. Emme ole samaa mieltä kaikesta, mutta koemme eri näkökulmat rikkaudeksi. Tarvittaessa asioista on äänestetty. Itselläni ei esimerkiksi ole rakentamisanalan koulutusta tai kokemusta, mutta ehkä olen nimenomaan hyvinkin konkreettisilla kysymyksillä tuonut käyttäjän näkökulmaa esiin, Hannila huomauttaa.

Isännöitsijän rooli on valmistella asiat hallitukselle. Usein asioita käydään läpi myös sähköpostitse.

◀ Iso kuvakollaasi herättää huomiota Kotkassa.

► Isännöitsijä Päivi Kääriäisen ja hallituksen jäsenen Lasse Happonen mukaan yhteistyö sujuu hyvin.



– Jatkuva, joskaan ei uuvuttava sähköpostiliikenne on tarpeen asioiden sujuvuudelle. Osa vastaa ja ottaa kantaa hanakammin. Kaikki kuitenkin lukevat postinsa. Silloin mikään asia ei jää keneltäkään piiloon, koska vastuu on yhteinen. Puheenjohtajankin on turvallista työskennellä, kun takana on hallituksen tuki, Hannila muistuttaa.

Hallituksen on hyvä viestiä

Kotkassa hallitus on halunnut altistaa itsensä kritiikille, joten asukkaat ja osakkaat saavat tietoonsa, milloin hallitus kokoontuu ja mistä kokouksissa on keskusteltu.

– Seuraavan puolen vuoden kokousajat on kerrottu, jolloin asukkaat ja osakkaat voivat tuoda asioita käsiteltäväksi kokouksiin, Happonen toteaa.

Kritiikki hallitusta kohtaan on tämän ansiosta vähentynyt. Kun asukkaat ja osakkaat tietävät, että heillä on mahdollisuus vaikuttaa asioihin, on avoimempi toimintatapa hyödyksi kaikille.

Asukkaita ohjeistetaan ja hallitus koulutetaan

Hallitus hyödyntää erilaisia julkaisuja. Kaikille asukkaille on muun muassa ostettu Taloyhtiön vastuunjakotaulukko.

– Taloyhtiö on myös tilannut kaikille hallituksen jäsenille Suomen Kiinteistölehden, Hannila sanoo.

Samoin jokaiselle jäsenelle on hankittu Toimiva hallitus -kirja. Uusi jäsen saa oman kappaleen hallitukseen tullessaan.

Hallituksen jäsenet osallistuvat aktiivisesti koulutuksiin. Etelä-Kymenlaakson Kiinteistöyhdistyksen ja Kiinteistöliitto Kaakkois-

Suomen järjestämät koulutukset ovat tulleet tutuiksi.

– Niistä on ollut paljon tukea hallitustyöskentelyssä. Hallitusjäsenen pesti on vastuullinen. Omasta tietotaidosta on huolehdittava, Hannila toteaa.

Asuminen taloyhtiössä ei tunnu olevan kaikille asukkaille läpihuutojuttu.

– Asumista pitäisi opettaa enemmän koulussa. Nyt tuntuu siltä, että kiinteistövarallisuutta ei osata arvostaa, Happonen toteaa.

Hyvin hoidettu taloyhtiö näkyy arvostuksessa ja asuntojen hinnoissa.

– Sen näkee yhtiökokouksessa. Sijoittajat tulevat paikalle kun on hätä, muuten eivät. He luottavat hallitukseen, Happonen muistuttaa.

Päätöksentekoa jaettu

Aktiivinen hallitus on isännöitsijälle avuksi. Hallitus on joko kokonaan tai osittain osallistunut projekteihin käymällä läpi esimerkiksi työselvityksiä.

– Olen iloinen, että olen saanut jakaa päätöksen tekoa hallituksen kanssa, vuodesta 2007 taloyhtiön isännöitsijänä toiminut **Päivi Kääriäinen** Kotkan Seudun Talokeskuksesta kertoo.

– Isännöitsijä on ammattilainen ja tekee normaalit rutiinit, hallitus ei ole asiantuntija juridisessa mielessä, Happonen muistuttaa.

– Tukeudumme paljon osaavaan ja asiantuntevaan isännöitsijäämme. Hänestä on paljon apua taloyhtiön asioiden varsinaisena ”pyörittäjänä”. Varmaankin hallituksena työlistämme häntä paljon, mutta toisaalta kenties helpotamme hänen työtään, koska otamme kantaa aktiivisesti ja nopeasti. Isännöitsijän ei tarvitse toimia yksin, Hannila toteaa.

– Isännöitsijä auttaa hallitusta tekemään päätökset. Hallitus ei voi paeta isännöitsijän selän taakse, sen tulee seisoa päätöstensä takana, Happonen huomauttaa.

Urakat syynissä

Taloyhtiössä on tehty suuria korjaushankkeita viime vuosina. Hallitus on halunnut toteuttaa ne niin hyvin kuin mahdollista.

– Parin vuoden takainen julkisivuremontti oli iso ponnistus myös rahallisesti. Koimme hallituksen jäsenenä suurta vastuuta sen huolellisesta läpimenosta. Osallistuimme aina ainakin kahden jäsenen voimin työmaakokouksiin, Hannila kertoo.

Hallitus halusi hoitaa hankkeen mahdollisimman tarkasti. Kaikki yksityiskohdat huomioitiin, sillä vastuu hankkeen sujumisesta koettiin suureksi.

– Kokousta kohden aikaa meni yhdestä kolmeen tuntia, mutta pääasia oli saada sitä, mitä tilattiin. Joistakin asioista jouduttiin reklamoidaan pitkään ja hartaasti, mikä ihmetytti. Usein reklamoinnin aihe olisi voitu korjata muutaman tunnin työllä. Välillä tunsin itsensä turhankin tarkaksi ja lähes nalkuttajaksi, mutta ilman toistuvaa asioihin palaamista korjauksia tuskin olisi tehty, Hannila huomauttaa.

Hallituksen tarkoituksena on hoitaa yhtiötä siten, että osakkaiden sijoittama raha poikii yhtiön arvonnousuna ja jokainen koee saavansa rahalleen vastinetta.

– Tarkoituksena on remontoida yhtiötä jatkuvasti, mutta kuitenkin niin, että osakkaiden maksutaakka ei olisi kohtuuton. Talo sijaitsee yhdellä Kotkansaaren arvotonteista, joten pyrimme pitämään huolta talostamme sen mukaisesti, Hannila muistuttaa. ♦



Porilainen Asunto Osakeyhtiö Antinkatu 13 sai kolmisen vuotta sitten harmaan päätynsä kaunistukseksi puolalaistaiteilijan seinämaalauksen.

Taidetta talon kylkeen?

Ulkoseinämaalaukset eli muralit tulevat vihdoinkin Suomeen. Porissa niitä on kolmen talon päädyssä.

TEKSTI JA KUVAT: **Esa Tuominen**

Voisiko kerrostalo koristautua näyttävällä ulkoseinämaalauksella? Kyllä voi, ja yhä useampi talo koristautuu. Mainoksen maalaamisesta taloyhtiö voisi tienata rahaakin. Tosin Suomessa ollaan konservatiivisia ja talojen seinät saavat harvoin maalauksia pintaansa. Yleensä on tyydytty harmauteen.

Porissa on peräti kolmen kerrostalon ikkunaton seinäpinta peitetty taiteilijan maalauksella ja lisää on tulossa. Myös pääkaupunkiseudulla on herätty hankkimaan ulkoseinä-

maalauksia.

– Muualla maailmassa ulkoseinämaalauksia eli muraaleja näkyy paljon enemmän kuin Suomessa. Esimerkiksi Norjassa Stavanger on suorastaan halunnut profiloitua muraalikaupunkina. Jostain syystä Suomessa tunnutaan herättävän vasta nyt, ihmettelee aiheeseen perehtynyt projektitutkija **Pia Hovi-Assad** Turun yliopistosta.

Porilaistalon maalausta on ihasteltu

Porilaisen Asunto Osakeyhtiö Antinkatu 13:n seinässä komeilevan suurikokoisen muralin



▲ Ravintoloitsija ja taloyhtiön hallituksen jäsen **Sinikka Heikkinen** on erittäin tyytyväinen, että puolalaistaiteilijan seinämaalaus päätettiin hyväksyä kerrostalon seinään.

teki puolalainen taiteilija kolmisen vuotta sitten. Porin taidemuseossa haluttiin paneutua katutaiteeseen, ja heräsi ajatus taidenäyttelyn viemisestä kaupungin keskustaan, ihmisten keskelle.

– Nimimerkkiä M-City käyttävä puolalainen taiteilija on tehnyt seinätaidetta eri puolilla maailmaa. Niinpä lähestyin taloyhtiötä tarjoamalla sille mahdollisuuden saada kuuluisan ulkoseinätaiteilijan työn seinälleen maksutta, kertoo Porin Taidemuseossa tuoloin työskennellyt Pia Hovi-Assad.

Taloyhtiö ei kauaa aikaillut, vaan otti taidemuseon tarjouksesta heti kopin.

– Minä hyväksyin ajatuksen heti. Tämä talo edustaa tyypillistä 1950-luvun lopun tylsää arkkitehtuuria. Kun siinä on kadulle päin antava ikkunaton, korkea ja kaikin puolin tylsä seinä, ajattelin, että miksei siihen voisi taideteosta maalata, muistelee taloyhtiön hallituksen jäsen **Sinikka Heikkinen**.

– Kun näimme valmiin maalauksen talomme seinällä, yhteinen kommenttimme oli, että hienoltahan se näyttää. Olen kuullut siitä paljon kiittäviä kommentteja niin talomme asukkailta kuin ulkopuolisiltakin.

Porilaistalon seinä esittää tyylieltyä kaupunkinäköä, jossa ovat esillä niin asumisen kuin liikenteenkin teemat.

Taloyhtiö haki yhteistyössä taidemuseon kanssa Porin kaupungin rakennusvalvonnalta toimenpidelupaa ulkoseinämaalaukselle. Lupa irtosi helposti. Maalaus saa olla talon seinässä toistaiseksi. Kun julkisivuremontti joskus tehdään, maalaus todennäköisesti peittyy uuden pinnoitteen alle. Mitään sellaista sopimusta taloyhtiö ei ole taiteilijan tai kenenkään kanssa tehnyt, että maalauksen olisi oltava näkyvillä jokin tietty aika.

– Ehkä tämä maalaus ei nyt varsinaisesti talon asuntojen hintaa nosta. Mutta ei se takuulla asuntojen arvoa laskeakaan. Pikemmin tämä kyllä kohentaa talon arvostusta, hallituksen jäsen Sinikka Heikkinen pohdiskelee.

Suomen muraalipääkaupunki?

Puolalaistaiteilijan koko seinän kokoinen taideteos porilaistalon kyljessä ei ole kaupungin ainoa ulkoseinämaalaus. Liisankadulle 1980-luvulla valmistuneen talon seinässä on taideteos, joka tyylieltyesti esittelee paikalla aikanaan sijainnutta puutaloa. Tämä muraali maalattiin jo talon rakennusvaiheessa. Se herätti paljon huomiota.

Jokin aika sitten Postitalona tunnettu liike- ja toimistorakennus sai pintaansa nuoren katutaiteilijan **Otto Majan** työn, jossa keskei-

sellä sijalla on robotti.

– Kysymyksessä on Pauligin sponsoroima taideteos. Se ei kuitenkaan varsinaisesti ole mainos. Ainoa Pauliiniin viittaava yksityiskohta on teoksessa näkyvä espresso-keitin, kertoo Pia Hovi-Assad.

Jo nämä kolme ulkoseinämaalausta nostavat Porin ilmeisesti kärkitiloille Suomen muraalikaupunkien joukossa. Hovi-Assad tuottaa parhaillaan uutta, karhu-aiheista seinämaalausta; Pori eli Björneborg pitää itseään ”karhukaupunkina”. Hän on hankkinut rahoituksen Svenska Kulturfonden i Björneborgilta. Maalaus on katutaiteilija **Jussi TwoSevenin** käsialaa. Hän sai rahoitusta hankkeeseen Suomen kulttuurirahastosta. Alkukesästä asiasta kiinnostuneita taloyhtiöitä pyydettiin ilmoittautumaan.

Porin rakennusvalvonnassa pitkään työskennelleen **Hannu Oleniuksen** mielestä Pori on ”tylsien päätyjen kaupunki”.

– Jostain syystä meillä on paljon sellaista pintaa, mihin ulkoseinämaalaus sopisi valtan mainiosti. Näin voitaisiin kaupunkikuvaa elävöittää. Esimerkiksi Antinkatu 13 edustaa 1950-luvun lopun tehorakentamista. Sellaisena se muistuttaa pahamaineista ”DDR-arkkitehtuuria”. Seinämaalaus sen kyljessä on talolle mielestäni vain eduksi.

Oleniuksen mukaan Porin rakennusvalvonta on suhtautunut ulkoseinämaalauksia koskeviin kyselyihin ja lupapyyntöihin avoimesti ja myönteisesti. Lupaprosessi ei myöskään ole toivottoman byrokrattinen.

– Tuorein lupahakemus kävi lausunnolla kaupunkikuvatoimikunnassa. Kun sieltä

”
Muraali ei ole töhry vaan talolle eduksi.



Porin Postitalona tunnetun kerrostalon päätyyn ilmestyi äskettäin robottiaiheinen seinämaalaus.

näytettiin vihreää valoa, tein virkamiehenä myönteisen päätöksen.

Mainoksista rahaa taloyhtiölle?

Muraaleja ei ole ilmestynyt vain porilaisten kerrostalojen seiniin. Helsingin Arabiassa esimerkiksi on kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen seinään maalattu parikymmentä metriä korkea ja kymmenen metriä leveä teos, joka on taitelija **Jukka Hakasen** käsialaa. Vantaan Myyrmäessä tekivät chileläiset taiteilijat rautatieaseman ulkoseinään maalauksen. Myyrmäkeen taidetta suunnitellaan myös Sation vuokratalon kylkeen.

Voisiko kerrostalon seinään maalata selvän kaupallisen mainoksen? Olisiko taloyhtiöillä tilaisuus parantaa näin talouttaan?

– Miksei voisi, kysäisee projektitutkija Pia Hovi-Assad retorisesti. Ennen vanhaan talojen seinäpinoilla on ollut maalattuja mainoksia. Voisivat ne puolustaa paikkaansa nykyisinkin,

joskin katutaiteen ydin on yhteinen kaupunkitila, jossa on taidetta mainoksien sijaan.

Hannu Olenius Porin rakennusvalvonnasta liputtaa varovasti mainosten puolesta:

– Kaupunkikuvaan kuuluvat mainokset. Se, mikä monia asukkaita häiritsee, ovat isot valotehot ja välkkyvän kirkuvat mainosvalot. Jos mainos maalattaisiin seinäpinnalle – ja jos se tehtäisiin hyvän maun mukaisesti – aiheuttaisi se epäilemättä vähemmän kiukkuksia kommentteja kaupunkilaisilta.

Porin Postitalona tunnetun kerrostalon seinään piti ensin alkuun tulla Pauligin selkeä mainos, tosin kopio menneiltä vuosikymmeniltä. Kaupunkikuvatoimikunta ei kuitenkaan pitänyt ajatuksesta. Niinpä Pauligin sponsoroima seinämaalaus on nykyisin vain viitteellisesti mainoksenomainen.

Asunto Osakeyhtiö Porin Antinkatu 13 hallituksen jäsen Sinikka Heikkinen ei ainaakaan purematta niele ajatusta mainosmaala-



Tämän porilaistalon seinään maalattiin jo rakennusvaiheessa 1980-luvulla kuva paikalla aiemmin sijainneesta puutalosta.

uksesta talon seinässä.

– Tai no, jos minun ravintolaani mainostettaisiin, niin sitten voisi harkita, samassa talossa ravintolaa pitävä Heikkinen nauraa.

Ulkoseinämaalauksiin maailmalla voi tutustua osoitteessa www.streetartnews.net. ♦

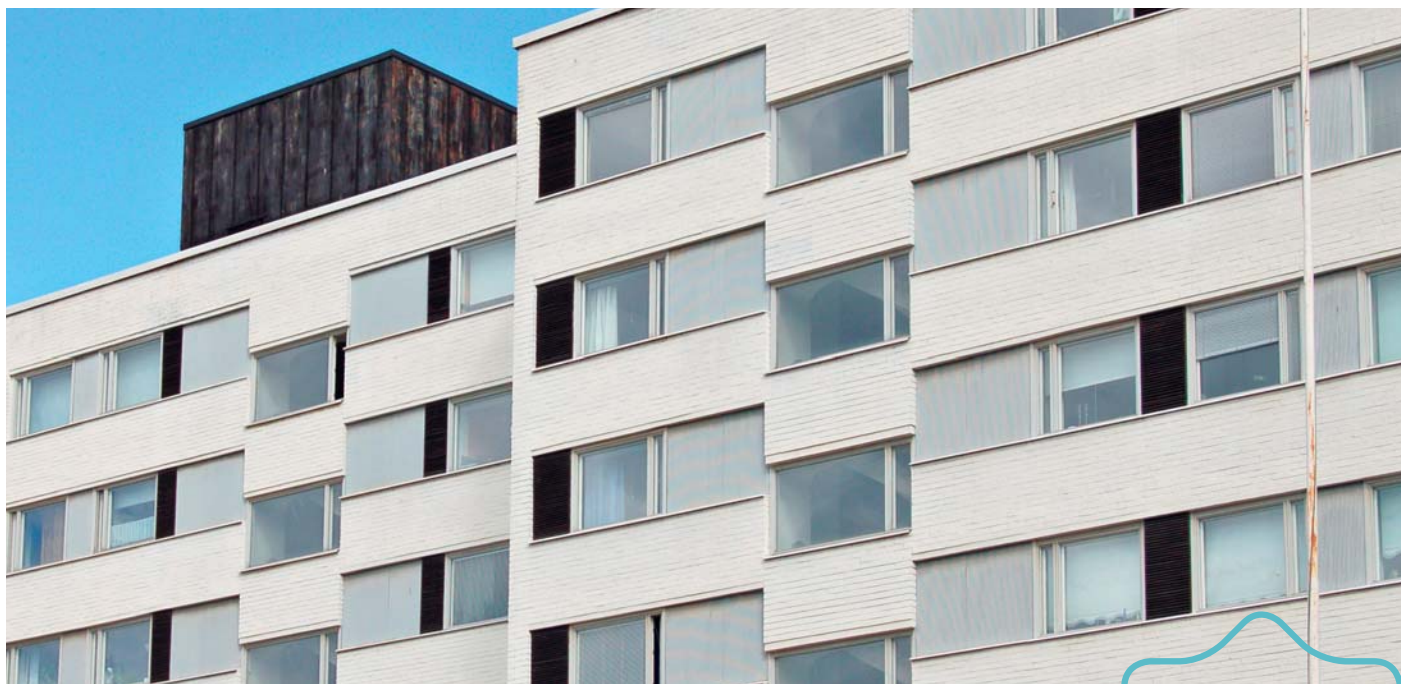
Taide piristää stadin kivimuureja

TEKSTI JA KUVAT: **Jukka Siren**



▲ Jussinlinjan muraaliksi nimetty taideteos on koristanut Kolmas linja 11:n sisäpihaa Helsingin Kalliossa jo yli kolme vuotta. As Oy Jussinlinjan hallitus pyysi talossa asunutta kuvataiteilija Viva Granlundia tekemään kahta pihaa erottavaan muuriin maalauksen, joka elävöittäisi pihamaisemaa. Noin 50 neliömetrin maalaus herätti laajaa kiinnostusta kaupunginosassa.

◀ Tässä se spora ennen kääntyi... Arabiassa Helsingissä valmistui toukokuun katufestivaalien yhteydessä kahdeksankerroksisen talon päätyyn seinämuraali. Teoksesta vastasi taiteilija Jukka Hakanen. Maalaus ammentaa historiasta. Viereisellä aukiolla oli raitiovaunun kääntösilmukka, kunnes linjaa jatkettiin Arabian uuden osan valmistuessa.



TALO-
YHTIÖN
SANEERAUS
OVELLA?

Tartu tilaisuuteen - Hae Aktiasta edullista lainaa!

Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakeyhtiöt ja asuntojen omistajat korjasivat asuinrakennuksiaan ja asuntojaan 5,7 miljardilla eurolla vuonna 2013.

Onko julkisivu-, parveke- tai putkiremontti ajankohtainen myös sinun taloyhtiössäsi?

Taloyhtiön remontti on yleensä iso taloudellinen panostus yhtiön osakkaille. Ainoana Suomessa Aktia tarjoaa asunto-osakeyhtiöille Euroopan keskuspankin myöntämää lainaa erittäin kilpailukykyisin ehdoin.

Kilpailuta taloyhtiösi laina Aktia Pankissa, se on aina kotiinpäin.

Soita tai pyydä tarjous sähköpostitse:

Aktian yritysasiakaspalvelu, puh. 010 247 6700, yritys@aktia.fi

Aktia Pankki Oyj kasvattaa yritysluototustaan ja osallistuu ensimmäistä kertaa Euroopan keskuspankin lainaohjelmaan, jonka avulla Aktia tuo markkinoille sata miljoonaa euroa edullista Aktia-rahoitusta. Osallistuminen EKP:n lainaohjelmaan tukee Aktian uudistuvaa ja kasvuun suuntautuvaa strategiaa.

Puheluhinnat 0102-alkuisiin numeroihin: kiinteästä liittymästä 8,35 snt/puhelu + 6,00 snt/min., matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.

Aktia



Taloyhtiö päättää itse remonttitarpeistaan

Luvanvaraisen korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräykset antavat vain reunaehdot hankkeille. Niitä ei pidä turhaan pelätä. Taloyhtiön todelliset remonttitarpeet ovat hankkeen lähtökohta.

TEKSTI: Jukka Siren KUVA: Mika Petäjä

Korjausrakentamisen määräyksiä soveltavat paikalliset rakennusvalvontaviranomaiset. Tulkinta saatetaan vaihdella paikkakunnittain.

– Oleellista on suunnitelmallinen kiinteistönpito, kunnossapitosuunnitelma ja korjausohjelma, joissa otetaan huomioon energiatehokkuusmääräysten reunaehdot. Suomen Kiinteistöliiton energia-asiantuntija Petri Pylsy huomauttaa.

Isojen korjausten osana voidaan tehdä energiatehokkuudelle tärkeitä valintoja, jotka tuntuvat pieniltä: putkistojen ja kanavistojen riittävät lämmön- ja kosteudeneristykset, järjestelmien oikea mitoittaminen, energiatehokaiden pumppujen ja puhaltimien ja säätöavan valinta, rakennusautomaation hyödyntä-

minen kulutusseurannassa ja etävalvonta.

Lämmön talteenoton asentaminen tehoa

Koneellisen ilmanvaihdon poistoilman lämmöntalteenoton asentaminen Pylsyn mukaan on yksi tehokkaimmista energiatehokkuuden parannuskeinoista.

– Yksi vaihtoehto on ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen koneelliseksi tulo-poisto-ilmanvaihdoksi, jossa on poistoilman lämmöntalteenotto. Tällöin panostetaan sisäilman laatuun. Samalla vähennetään lämmitysenergian käyttöä. Käytännössä koneellisen tulo-poisto-ilmanvaihdon rakentaminen on yhdistettävä isompaan putki- tai julkisivuremonttiin, jotta se olisi mahdollisimman kustannustehokasta.

– Toinen vaihtoehto on säilyttää koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä, ottaa lämpöä poistoilmasta talteen lämpöpumppujärjestelmällä ja hyödyntää se tilojen ja lämpimän käyttöveden lämmittämiseen. Lämpöpumppujärjestelmän päätavoite on vähentää lämmityskustannuksia. Ratkaisu on toisinaan mahdollista toteuttaa erillisenä. Useimmiten investointikustannukset ovat alhaisemmat kuin koneellisen tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmän.

– On tärkeää selvittää, mitä osakkaat haluavat muun muassa sisäilman laadulta. Myös ”pelkkä” poistoilmalämpöpumppu on korjaushanke ja edellyttää suunnitelmallista etenemistä tarveselvityksen ja hankesuunnitelun kautta toimivuuden varmistamiseen.

Toteuttamisessa tarvitaan lämmitys-, ilmanvaihto-, kylmä- ja auto-
maatio- ja säätötekniikan asiantuntemusta.

Käyttövesipatteri kylppärissä – tuhluri?

Jos putkiremontissa uudistetaan kylpyhuoneita, kannattaa erilaiset
ratkaisut käydä läpi jo hankesuunnittelussa.

– Käyttövesipatterit ovat hieman hankalia säätää. Seurauksena
voi olla esimerkiksi yllämpöä kesäaikaan ja energian tuhlausta, Petri
Pylsy huomauttaa. Kylpyhuoneeseen löytyy muitakin ratkaisuja kuin
käyttövesipatterit.

– Jos kylpyhuoneet tehdään käytännössä uudelleen, kaukoläm-
pöaloissa voi pohtia vesikiertoista lattialämmitystä. Monesti se on
toteutettu suoralla sähkölämmityksellä. Useimmiten kaukolämmöl-
lä toteutettu olisi elinkaarikustannuksiltaan edullisempi ja ympäris-
töystävällisempi.

Vesikiertoinen lattialämmitys sallii myös paremmin hyödyntää
hybridilämmitysjärjestelmiä, kuten aurinkolämpöä tai poistoilma-
lämpöpumppua.

– Itse en pidä perinteistä käyttövesipatteria nykypäivän ratkaisu-
na, jos putkiremontissa uudistetaan kylpyhuoneita perusteellisesti.
Karsastan myös suoran sähkölämmityksen tuomista kaukolämmitet-
tyihin kerrostaloihin. Jos kylpyhuone varustetaan sähköisellä lattia-
lämmityksellä, pian asunnosta lämmitetään merkittävä osa suoralla
sähkölämmityksellä.

– Lämmitystapavalinnat ovat kiinnostavia. Vaihdettaanko nykyis-
tä lämmöntuottotapaa vai täydennetäänkö sitä esimerkiksi lämpö-

Kolme vaihtoehtoa korjausrakentamisen
energiatohokkuusvaatimusten täyttämiseksi

ENSIMMÄINEN TAPA on parantaa korjattavien tai uusitta-
vien rakennusosien lämpönpitävyyttä vaatimusten mukaisiin
arvoihin. Silloin on ensin tiedettävä rakennusosan nykyinen U-
arvo. Sitten lasketaan, millaisella muutoksella rakenne täyttäisi
uuden vaatimuksen.

TOINEN TAPA on parantaa energiatohokkuutta rakennus-
tyypille määritellylle tasolle. Tällöin tarkastellaan koko raken-
nuksen vuosittaista, normaalikäytössä syntyvää laskennallista
energiankulutusta suhteessa rakennuksen pinta-alaan. Las-
kennallinen arvo saadaan laskukaavalla arvoista, jotka löytää
muun muassa rakennusmääräyskokoelmasta.

KOLMAS TAPA on laskea rakennukselle ominainen, raken-
tamisajankohdan (tai viimeisimmän käyttötarkoituksen muu-
toksen) mukaisilla ratkaisuilla laskettu kokonaisenergian ku-
lutus eli E-luku. Korjaushankkeessa sitä sitten pienennetään
rakennustypille asetetun tason mukaisesti.

Lisäksi tietyille teknisille järjestelmille on asetettu minimivaatimuksia. Teknisten järjestelmien vaatimuksia noudatettaisiin uudistettaessa, uusittaessa tai asennettaessa kokonaan uusia järjestelmiä – myös tarkasteltaessa rakennusta kokonaisuutena laskennallisesti rakennuksen energiankulutuksen tai E-luvun avulla.



Kiinko-seminaareja lokakuussa

- Osakeluettelomerkinnät ja lunastuslausekkeet
5.10.2015 Helsinki (myös webinaarina)
- Teknisten isännöitsijöiden, managereiden ja
kiinteistöpäälliköiden täydennyskoulutuspäivät
7.–8.10.2015 Helsinki
- Asumisneuvonnan erityiskysymykset –
radikalisoituminen, naapurisovittelu,
asiakaskohtaamiset, HVL-erityiskysymykset
8.10.2015 Helsinki
- Häiriötilanteiden hallinta ja oikeusmenettelyt
huoneenvuokra-asioissa 8.10.2015 Helsinki
- Englantia asumisen asiakaspalveluun
8.10.–5.11.2015 Helsinki
- Rahastointi-aamupäivä 9.10.2015 Helsinki
(myös webinaarina)
- Viemärien sisäpuolinen korjaaminen
13.10.2015 Helsinki (myös webinaarina)
- Veden- ja kosteudeneristysohjeet ja valvonta
14.10.2015 Helsinki
- Boostia vuokraukseen 15.10.–30.11.15 Helsinki
- Isännöinnin englannin Brush-Up
19.10.–19.11.2015 Helsinki
- Asunto-osakeyhtiölaki 1-2-3
28.10.2015 Helsinki (myös webinaarina)
- Kirjanpitäjäpäivät 28.–30.10.2015
laiva Helsinki-Tukholma-Helsinki
- Lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen
kuntotutkimuksen tilaaminen
29.10.2015 Helsinki (myös webinaarina)

Lisätietoja www.kiinko.fi



Kiinteistöalan Koulutuskeskus • Kiinteistöalan Koulutussäätiö



Vain energiatalouden parantamiseksi ei kannata uusia ikkunoita tai lisälämmöneristää ulkoseiniä. Korjaustarve syntyy teknisen kunnan seurauksena.

pumpuilla, aurinkoenergialla tai viemäri-
den lämmöntalteenotolla? Tarvitaan huolel-
lista pohdintaa. Suunnitelmallisen kiinteis-
tönpidon avulla tiedetään, missä vaiheessa
elinkaarta lämmitysjärjestelmä on. Kauko-
lämpökohteissa on taloyhtiön kotipaikkakun-
nalla suuri merkitys toimenpiteiden taloudel-
liseen kannattavuuteen, Pylsy toteaa.

– LVI-korjauksissa on tärkeää virittää jär-
jestelmät toimimaan oikein. Toimivuuden
varmistamisella eli ToVa:lla sitoutetaan hank-
keen toimijat jo suunnitteluvaiheessa siihen,
että järjestelmien toiminta ja energiatehok-
kuus varmennetaan todellisen käytön aikana.

Huoneistokohtaisen vedenmittauksen ilot

Asuntokohtaisen vedenmittauksen lähtökoh-
ta on selkeä. Jos luvanvaraisessa putkiremon-
tissa käyttövesiputkistot vaihdetaan uusiin,
on uudisrakentamisen vaatimuksia noudatet-
tava, eli asuntokohtainen lämpimän ja kylmän
veden mittaus vaaditaan. Petri Pylsy toteaa,
että asuntokohtaisella vedenmittauksella ei
kuitenkaan ole vaikutusta mahdollisiin las-
kennallisiin tarkasteluihin kuten E-lukuun.
Sen avulla ei pysty kompensoimaan esimer-
kiksi ulkoseiniin liittyviä vaatimuksia.

– Asuntokohtaisen vedenmittauksen ta-
kaisinmaksuajan tarkastelu ei välttämättä ole
taloyhtiössä mielekäästä. Mittauksen oleellisin
hyöty on mahdollisuus laskuttaa vedestä to-
dellisen kulutuksen mukaan. Rakennusval-
vonnalta voi anoa poikkeuksia vaatimuksiin,
jos esimerkiksi koetaan vedenmittausjärjes-
telmän olevan hankalaa ja kallista rakentaa.

Säästetään kiinteistösähköä

Jos energiatehokkuusvaatimusten täyttämi-
nen osoitetaan laskennallisesti, saatetaan esi-
merkiksi E-luvun laskennassa hyötyä kiinteis-
tösähköön kulutuksen vähentämisestä. Tämä
voidaan tehdä esimerkiksi energiatehokkailla
puhaltimilla, jos puhaltimia ollaan uusimassa.
Ilmanvaihtojärjestelmän uudistamiseen liit-
tyy myös teknisiä vaatimuksia ilmanvaihdon
ominaissähkötehosta. Niiden tulisi tarkaste-
lutavasta riippumatta toteutua.

Valaistukselle ei korjausrakentamisen

määräyksissä ole minimivaatimuksia. Jos
energiatehokkuuden paraneminen osoite-
taan laskennallisella tarkastelulla, voidaan
taloyhtiön valaistuksen osalta huomioida yh-
teisten tilojen riittävä valaistus ja energiate-
hokkaat valonlähteet.

– Se edellyttää erillisselvitystä, jonka pe-
rusteella voidaan käyttää standardikäyttöä al-
haisempia valaistustehoja. Silloin voidaan kui-
tenkin huomioida vain yhtiön yleisten tilojen
valaistus. Tämä on vähän haasteellista, koska
määräysten standardikäyttö on rakennustyypp-
pikohtainen, ei tilakohtainen. Ulkovalaistusta
ei laskelmissa huomioida, Pylsy kertoo.

– Mielestäni toimenpiteitä ei kannata
lähteä arvottamaan vertaamalla esimerkiki-
si kiinteistösähköön liittyviä toimenpitei-
tä lämmitykseen. Vaikka kiinteistösähkö on
pienempi menoerä kuin lämmitys, on hyvä
aina pohtia kustannustehokkaita toimenpi-
teitä. Esimerkiksi sisä- ja ulkovalaistukseen,
autolämmitystolppiin ja talosaunaan kannat-
taa kiinnittää huomiota ja tarvittaessa tehdä
parannuksia, vaikka määräykset eivät vaatisi-
kaan – tai vaikka toimenpiteistä ei saisi kom-
pensointihyötyä laskennallisesti.

Valaistuksessa ei silti pidä säästää tur-
vallisuuden ja viihtyvyyden kustannuksella,
vaan valonlähteiden valinnalla ja ohjauksella.
Petri Pylsy neuvoo huomioimaan valaisimien
tai lamppujen valinnassa myös vaihtoväli ja
muut huoltokustannukset ja tarpeenmukai-
sen ohjauksen mahdollisuus. Monilla valais-
tusratkaisuilla voi lisätä valoa ja silti vähentää
energiansäilytystä.

Uusissa hisseissä on tekniikkaa joka käyt-
tää energiaa tehokkaasti, valaistuksen ohjauk-
sesta jarrutusenergian talteenottoon. Hissien
uusimistarpeen ratkaisee kunto, turvallisuus
ja toiminnallisuus. Energiatehokkuus tulee uu-
sittaessa kaupan päälle.

Lämpörappaus on osa laajempaa pakettia

Julkisivuremonteissa lähdetään liikkeelle tek-
nisen kunnan perusteella. Kuntoarvion ja tar-
vittavien kuntotutkimusten perusteella sel-
vitetään korjaustarpeet ja laajuudet sekä kor-
jausvaihtoehtojen mahdollisuus. Asiantun-



5 ASKELTA ENERGIATEHOKKAASEEN KORJAUSRAKENTAMISEEN

1 Energiatehokas korjaaminen pe-
rustuu suunnitelmalliseen kiinteis-
tönpitoon. Tiedetään tekninen kunto
ja energiatehokkuuden lähtötilanne
ja huolehditaan ajan tasalla olevas-
ta, energiatehokkaasta kunnossapito-
suunnitelmasta ja korjausohjelmasta.

2 Panostetaan korjausten hanke-
suunnittelussa myös energiate-
hokkuutta ja asetetaan riittävät, mi-
tattavat tavoitteet energiatehokkuu-
den parantamiselle.

3 Korjaushankkeita ei yleensä kan-
nata käynnistää vain energiansäily-
tyksen vähentämiseksi.

4 Korjaushankkeessa huolehditaan,
että lämmitys- ja ilmanvaihtojär-
jestelmät toimivat suunnitellusti ja
energiatehokkaasti. Järjestelmien toi-
mivuus varmistetaan ja sitoutetaan eri
toimijat hankkeen energiatehokkuus-
tavoitteisiin.

5 Seurataan kulutusseurannan ja
mahdollisesti etävalvonnan kei-
noin, toteutuvatko energiatehokkuu-
delle asetetut tavoitteet – ja reagoi-
daan poikkeamiin!

tija ottaa kantaa siihen, onko lämpörappaus
teknisesti mahdollista ja voiko sen toteuttaa
mahdollisimman turvallisesti muun muassa
kosteustekniseltä kannalta.

– Tarkastelussa pitää ottaa huomioon
kaikki tiedossa olevat korjaustarpeet. Muo-
dostetaan järkevä korjaustoimien paketti. Ei
synny tilannetta, jossa esimerkiksi lähiaikoi-
na uusimisikään tulevia ikkunoita jouduttai-
siin siirtämään, jotta ne saataisiin hyvään
kohtaan seinärakenteissa. Ja pitää muistaa
myös vaikutukset ilmanvaihtoon, Pylsy sa-
noo. ♦

Lisää tietoa löytyy kirjasta Petri Pylsy: Uudet
energiatehokkuusmääräykset korjausrakenta-
misessa – opas taloyhtiöille (Kiinteistöalan Kus-
tannus Oy 2014).



ISÄNNÖITSIJÄ, HELPOTA ARKEASI PARHAILLA PALVELUILLA

Valitsemalla Helenin ISÄNNÖINTISÄHKÖN saat kiinteähintaisen ja edullisen sähkön toimistosi asiakkaille. Uusien asiakkaiden liittymistä ei tarvitse kilpailuttaa erikseen ja salkunhallintapalvelu sisältyy hintaan.

Helenin PIHOJEN SULANAPIDOLLA talvikunnossapito helpottuu ja pihojen turvallisuus lisääntyy. Kaukolämmöllä tuotettu sulanapito on energiatehokas ratkaisu, eikä sinun tarvitse enää huolehtia aurauksesta, hiekoituksesta tai kalliista lumenkuljetuksesta.

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

ISÄNNÖINTISÄHKÖ

Jyrki Kymäläinen, puhelin 09 617 2606
Sari Korteniemi, puhelin 09 617 2863

PIHOJEN SULANAPITO

Reijo Lemetyinen,
puhelin 09 617 2948

Kiinteistöverot ja vesi ovat kustannusten nousun kärki

Kiinteistövero nielee yli viisi prosenttia enemmän taloyhtiöiden varoja kuin vuonna 2014. Vesi kallistui yli kolme prosenttia. Kaukolämmön keskimääräinen hinta on noussut tänä vuonna vain hitusen yli 30 000 asukkaan kaupungeissa. Sähkö on jopa hieman vuodentakaista halvempaa, ilmenee Kiinteistöliiton Indeksitalo 2015 -selvityksestä.

TEKSTI: Jukka Kero

Kaikkiaan kuntakohtaiset verot ja maksut ovat nousseet keskimäärin 1,7 prosenttia vuonna 2015. Rakennuksen ja tontin kiinteistövero painaa yhä enemmän taloyhtiöiden kuntakohtaisten maksujen potissa. Yli 30 000 asukkaan kaupungeissa tontin kiinteistövero nousi Indeksitalolla neljä prosenttia ja rakennuksen kiinteistövero runsaat seitsemän prosenttia. Taustalla olivat sekä kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajojen nostot että kuntien kiinteistöveroprosenttien nostot rajojen sisällä. Suurin kiinteistöveron kiristys oli Hyvinkäällä, noin kolmanneksen. Espoossa korotus oli noin neljännes.

Vesikustannusten ripeä nousu jatkui, joskin hidastuen. On kuitenkin kaupunkeja, joissa vesi kallistui miltei 10 prosenttia. Tyypillinen korotus oli 2–5 prosenttia. 50 tutkitusta kaupungista ja kunnasta noin viidesosa piti veden hinnan edellisvuoden tasolla.

Kaukolämmön pitkä jatkunut hinnan nousu hidastui tänä vuonna. Keskimääräinen kaukolämpökustannus kohosi vain 0,3 prosenttia vuodesta 2014. Runsaassa puolessa 50 paikkakunnasta kaukolämmön hinta on joko laskenut tai pysynyt ennallaan. Joukkoon mahtui kuitenkin kuntia, joissa kaukolämmön hintaa on tänä vuonna nostettu jopa yli viisi prosenttia edellisvuodesta.

Yli 30 000 asukkaan kaupungeissa kiinteistöverot ja maksut ovat keskimäärin 2,57 euroa neliöltä kuukaudessa. Paikkakunta-kohtaiset erot ovat huomattavat. 60 neliön asunnolle jyvitetty vuosikulu on Kokkolassa 1 490 euroa ja Lappeenrannassa 2 109 euroa. Indeksitalon 2 400 neliön huonealalla talokohtainen kustannus vuodessa on Kokkolassa 59 616 ja Lappeenrannassa 84 384 euroa. Kaikkiaan muodostavat kuntakohtaisesti

päätettävät Indeksitalokustannukset noin 55 % kaikista kerrostalon hoitokuluista.

Kiinteistöveron osuus nousussa

Kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajoja nostettiin vuodelle 2015. Indeksitalon keskimääräinen kiinteistöveron nousu edellisvuodesta oli tontin kiinteistöveron osalta keskimäärin 4,5 prosenttia ja rakennuksen kiinteistöveron keskimäärin 7,2 prosenttia.

30 isoimmasta kaupungista suurimmat nousut nähtiin Hyvinkäällä: yleinen kiinteistövero nousi 0,35 prosenttiyksikköä, vakituisen asuinrakennuksen vero 0,10 prosenttiyksikköä. Espoossa 0,20/0,5 prosenttiyksikköä ja Imatralla 0,20/0,5 prosenttiyksikköä. Kiinteistöveron osuus Indeksitalon kustannuksista nousi 14 prosenttiin vuonna 2015. Helsingissä osuus nousi 27 prosenttiin.

Kaukolämmön hinnat nousivat hitusen

Kaukolämmön kustannus nousi Indeksitalossa vain keskimäärin 0,3 prosenttia verrattuna vuoteen 2014. Kaukolämmön osuus Indeksitalon kustannuksista on 47 prosenttia. Indeksitalon vuotuiset lämpökustannukset ovat 1,23 euroa neliöltä kohden kuukaudessa, eli yli 35 000 euroa vuodessa. Muutosten vaihtelu oli poikkeuksellisen suurta. Ääripäissä olivat Salo, jossa Indeksitalon kaukolämpökustannus laski edellisvuodesta 19 prosenttia, ja Joensuu, jossa se nousi 8 prosenttia.

Yli 30 000 asunnon kaupungeista kalleinta kaukolämpö on Nokiolla, 1,59 euroa neliötä kohden kuukaudessa, Imatralla 1,51 ja Hämeenlinnassa 1,42. Alta euron neliöltä kuukaudessa selvittää lämmössä Seinäjoella 0,99, Oulussa 0,93 ja Kokkolassa 0,81 euroa. Selvityksen kallein kaukolämpö löytyi Viidistä, 1,83 euroa/m²/kk.

Erot kaukolämmön hinnassa ovat merkittävin indeksitalon kunnittaisia kustannuseroja selittävä tekijä. Indeksitalon vuotuinen kaukolämpökustannus edullisimman kaukolämmön kunnassa Kokkolassa on 23 328 euroa, noin puolet vähemmän kuin yli 30 000 asukkaan kaupunkien kalleimmalla Nokiolla.

Vesi ja jätevesi kallistuivat yhä

Veden ja jäteveden maksut nousivat edellisvuoteen verrattuna 3,2 prosenttia eli 0,02 euroa neliötä kohden edellisvuodesta. Vesimaksujen osuus Indeksitalon kustannuksista oli liki neljännes.

Vesikustannukset olivat Indeksitalossa keskimäärin 0,63 euroa/m²/kk. Yli 30 000 asunnon kaupungeista suurimmat vesikustannukset ovat Jyväskylän 0,82, Rovaniemen 0,78 ja Ylöjärven 0,77 euroa/m²/kk.

Edullisimmat vesimaksut ovat pääkaupunkiseudun Helsingillä, Espoolla ja Vantaalla. Indeksitalon vesikustannus on 50 senttiä neliöltä kuukaudessa.

Vain kiinteistösähkö halpeni

Kiinteistösähkö oli ainoa Indeksitalon maksuista, jonka kustannuskehitys oli aleneva vuoteen 2014 verrattuna. Sähkön osuus Indeksitalon kustannuksista on vajaa seitsemän prosenttia.

30 000 asukkaan kaupungeissa sähkön hinnan vaihteluväli on Imatran 22 sentistä Joensuun, Espoon ja Kirkkonummen 15 senttiin/m²/kk.

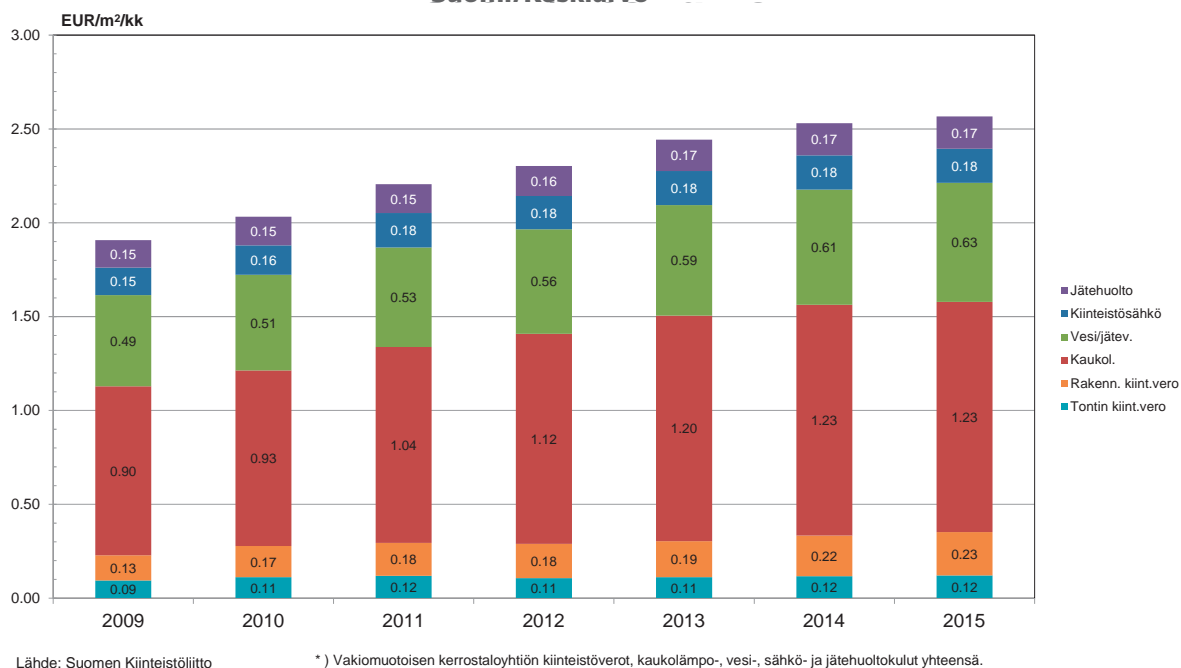
Jätehuolto hivenen kalliimpaa

Jätehuollon osuus Indeksitalon kustannuksista oli keskimäärin noin kuusi prosenttia. Maksut koostuvat sekajäte-, biojäte- ja paperinkeräysjakeista sekä mahdollisista eko- ja vastaavista maksuista. Jätehuollon kustannukset nousivat edellisvuoteen verrattuna keskimäärin 0,7 prosenttia.

Jätehuoltokulut ovat selvästi korkeimmat Mikkelissä, yli kolme kertaa kalliimmat (0,32 euroa/m²/kk) kuin edullisimmassa Lahdessa (0,10 euroa/m²/kk). Vertailuperusteet ovat mahdollisuuksien mukaan vakioituja. Kaupunkikohtaiset olosuhteet poikkeavat toisistaan mm. ekomaksujen, kuljetusjärjestelmän ja jäteastioiden tyhjennys- ja käsittelymaksujen kohdalla. Myös kuntakohtaisissa lajittelukäytännöissä ja erilliskeräysveloitteissa on eroja. ♦

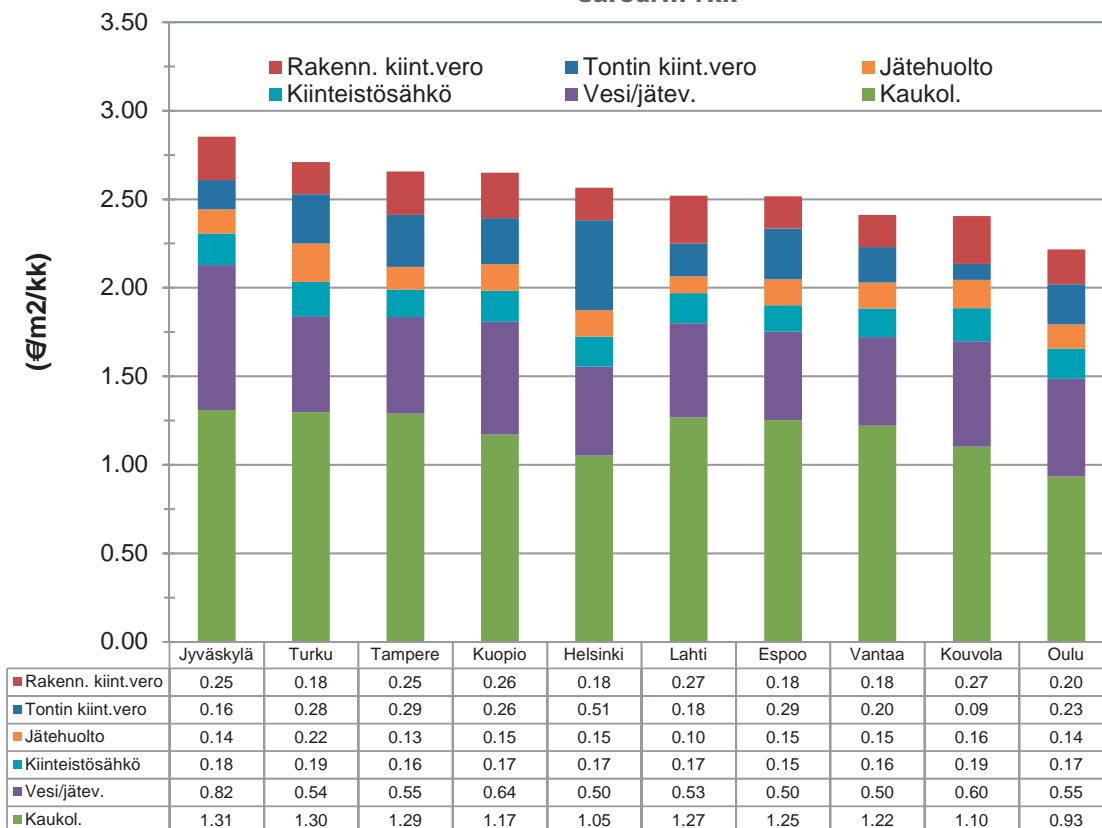
INDEKSITALON KULUT* 2009–2015

Suomi/Keskiarvo



KIINTEISTÖVEROT JA MAKSUT 2015 / 10 SUURINTA KAUPUNKIA

euroa/m²/kk



INDEKSITALO-VERTAILU

Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 vakiomuotoisen Indeksitalon veroja ja kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa. Indeksitalo on 30-vuotias 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka on kes-

kustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit. Indeksitalo 2015 tietoaiston keräsi KTI

Kiinteistötieto Oy Kiinteistöliiton tilaamana ja koordinoimana. Mukana on kaikkiaan 50 kaupunkia ja kuntaa. Yli 30 000 asukkaan vertailukaupunkeja on 37. Tiedot ovat syyskuun 2015 mukaisia.



Vaaniiko verokarhu taloyhtiön tuloutuksia?

Korjaushankkeiden rahoitus ja jaottelu kirjanpidossa askarruttavat taloyhtiöitä. Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeet voidaan kirjanpidollisesti jakaa kahteen pääryhmään: perusparannuksiin ja vuosikorjauksiin. Perusparannusmenot on aina aktivoitava kirjanpidossa.

TEKSTI: Juho Järvinen KUVITUS: Bigstock

Aktivoinnilla tarkoitetaan sitä, että syntynyttä menoa ei vähennetä sen syntyvuonna tuloslaskelman kuluna vaan meno kirjataan taseeseen osaksi sen hyödykkeen hankintamenoa, johon perusparannustoimet ovat kohdistuneet. Vakiintuneesti perusparannuksena pidetään korjausmenoja, joilla rakennuksen laatutasoa nostetaan aiempaa korkeammaksi.

Vuosikorjauksia ovat korjaushankkeet, joiden kustannukset voidaan vähentää tuloslaskelmassa korjauskuluina. Tällöin kulu vähennetään sinä vuonna kuin korjausurakka valmistuu tai työ on suoritettu. Korjauskulun vähentämisestä vuosikuluna tulee päättää kyseisen tilikauden tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Vuosikuluna pakollisesti vähennettäväksi jäävät lähinnä vaurioituneen omaisuuden korjauskulut (esimerkiksi vesivahingot), sillä kirjanpitolainsäädäntö mahdollistaa myös vuosikorjausmenojen aktivoinnin taseeseen, jos kyseessä on laajempi korjaushanke. Usein laajemmissa korjaushankkeissa on kyse sekä perusparannuksesta että vuosikorjaamisesta, jolloin on mahdollista aktivoida osa menoista taseeseen ja vähentää osa vuosikuluna tuloslaskelmassa.

Verot voi välttää tuloutuksessakin

Taloyhtiö voi käsitellä saamiaan maksusuorituksia kahdella eri tavalla, *rahastoimalla* tai *tulouttamalla*. Rahastoinnilla tarkoitetaan sitä, että osakkailta perittyjä suorituksia ei käsitellä vastiketuloina tuloslaskelmassa vaan osakkaiden suorittamina pääomasijoituksina. Tällöin ne merkitään kirjanpidossa yhtiön oman pääoman lisäykseksi taseeseen. Rahastoidut suoritukset ovat siis verovapaata tuloa yhtiölle.

Tuloutettaessa osakassuoritukset kirjataan tulona tuloslaskelmaan, jolloin ne ovat yhtiölle veronalaista tuloa. Vaikka tuloutetut suoritukset ovatkin yhtiölle veronalaista tu-

loa, koituu yhtiölle veroseuraamuksia vain, jos tilikauden tulos on voitollinen. Asunto-osakeyhtiöillä on tuloksentasauskeinoina käytettävissään aiempien tilikausien vahvistetut tappiot, poistot sekä asuintalovaraus, joten tuloutus ei automaattisesti johda veroseuraamuksiin.

Yksi keskeinen verotuksessa vaikuttava tekijä on verotuksen tappiotasausjärjestelmä ja sen määräysten huomioon ottaminen esimerkiksi päätettäessä siitä, mikä osa laajasta korjaushankkeesta vähennetään vuosikuluna ja mikä osa aktivoidaan rakennuksen hankintameno taseeseen. Ei ole mielekäästä synnyttää korjausmenoista sellaista tappiota, jota ei pystytä tappiotasausjärjestelmän käyttöäineen kokonaan hyödyntämään.

Jos korjaushanke on rahoitettu lainarahalla ja sen menot vähennetään vuosikorjauskuluna, syntyy korjaustilikaudelle tällöin yleensä siis tappiota, koska kuluja on tuottoja enemmän. Syntynyttä tappiota voidaan verotuksen tappiotasausjärjestelmässä vähentää enintään kymmenen seuraavan verovuoden tulosta sitä mukaa kuin tuloa syntyy.

Jos korjaushanketta varten otetun pankkilainan takaisinmaksuaika on esimerkiksi 15 vuotta, ei remonttivuoden vuosikorjauskuluksi kirjatusta menoista syntynyt tappio ole käytettävissä enää vuosina 11–15, vaikka taloyhtiö perii näinäkin vuosina edelleen velallisilta huoneistoilta rahoitusvastiketta lainanlyhennyksiä ja korkokuluja varten. Tarkoituksenmukaista onkin kirjata korjaushankkeesta vuosikuluksi korkeintaan se määrä, jota vastaavan tulon (lainanlyhennyksiin käytettävät rahoitusvastikkeet ja lainaosuussuoritukset) arvioidaan kertyvän tappion hyödyntämisaikaan eli enintään seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. ♦

Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen talous- ja veroasiantuntija.

TULOUTUS KANNATTAA SIIJOITTAJILLE

Sijoittajaosakkaiden kannalta osakassuoritusten tuloutus on kannattavampi vaihtoehto, koska suoritukset, jotka asunto-osakeyhtiö tulouttaa kirjanpidossaan ja siten myös verotuksessaan, ovat osakkaalle tulohankkimistoiminnan vähennyskelpoisia menoja. Tämä koskee sekä tavanomaisia kuukausivastikkeita että asunto-osakeyhtiölle maksettuja suurempia kerta-suorituksia. Rahastoidut eli pääomasijoituksina käsitellyt suoritukset ovat verotuksessa osa asunto-osakkeen hankintamenoa.

Asuintalovaraus avattuna

Miten se eroaa rahastoinnista
yhtiökokouksessa päätettäessä,
rahaa kerrytettäessä,
tarkoitukseltaan ja verokohtelulta?

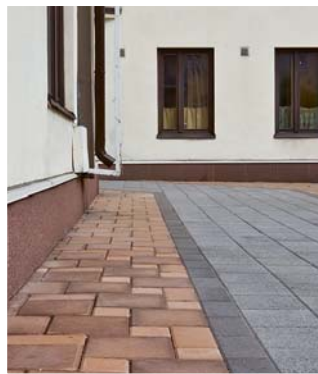
Asuintalovaraus on yksi asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen järjestelykeinoista. Se on ennakoinen kulukirjaus tulevia menoja varten. Asuintalovaruksen saa muodostaa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten. Varauksen käyttökohteet ovat laajat. Korjaushankkeiden osalta varausta voidaan käyttää sekä vuosikuluna vähennettäviin että taseeseen aktivoitaviin hankkeisiin. Asuintalovaraus ei edellytä erillistä yhtiökokouksen päätöstä tilikauden aikana, vaan varaus voidaan ottaa käyttöön tuloksen järjestelykeinoista vasta tilinpäätöstä laadittaessa ja sen käyttöaika on 10 vuotta.

Asuintalovaruksen voi muodostaa asunto-osakeyhtiön omistamista, asuinrakennuksina pidettävistä rakennuksista. Varauksen määrä saa verovuonna olla enintään 68 euroa asuinrakennuksen tai -rakennusten pinta-alaneliometriä kohden. Verotuksen pinta-alatiedot selviävät yhtiön kiinteistöveropäätöksistä. Varauksen määrän on oltava vuosittain vähintään 3 500 euroa. Tätä pienempää varausta ei hyväksytä verotuksessa. Aivan pienet taloyhtiöt eivät voi varausta käyttää, sillä myöskään alle 200 m² pinta-alaa vastaavalta osalta ei varausta voida muodostaa. Varauksella ei tule kerryttää tappioita, koska varauksen käyttämisen osalta syntynyttä tappiota ei hyväksytä verotuksessa.

Rahastointi vaatii aina yhtiökokouksen päätöksen tilikauden aikana ja sen käyttöaika on lyhempi, 3–5 vuotta. Lisäksi tulee muistaa, että rahastoitujia varoja voidaan käyttää ainoastaan taseeseen aktivoitaviin hankkeisiin.

Asuintalovaraus on rahastointimenettelyä joustavampi tuloksenjärjestelykeino. Käyttöaika on pidempi, käyttökohteet ovat laajemmat, eikä erillisiä hallinnollisia päätöksiä, esimerkiksi yhtiökokouspäätöstä tilikauden aikana tarvita. Asuintalovaruksen käyttäminen tuloksenjärjestelykeino-
na yhtiön kerätessä varoja ennakoon on myös sijoittajaosakkaiden kannalta houkuttelevampi vaihtoehto, koska varojen kerääminen osakkailta tapahtuu vastikkeina, jotka sijoittajaosakas saa vähentää omassa verotuksessaan vuokraustoiminnan menoina. ♦

KerabitProta saat katto- ja vedeneristysrakentamisen palvelut pitävästi ja pätevästi



KerabitProta saat kaikki katto- ja vedeneristysrakentamisen palvelut niin uudis- kuin korjausrakentamiseenkin:

- bitumi-, pelti- ja tiilikatot
- viherkatot
- pihakansien ja perusmuurien vedeneristys
- kuntoarviot, huollot ja pienkorjaukset.

Huomioithan, että säännöllinen huolto säästää kustannuksia ja pidentää katon käyttöikää huomattavasti!

Meillä on sadan vuoden kokemus ja ammattitaito. Jälki on sen mukaista, pitävää ja pätevää.

Kotisivuiltamme www.kerabit.fi löydät lähimmän toimipisteemme. Ota yhteyttä, kun tarvitset apua kattoasioissa!

KerabitPro Oy
Väinö Tannerin tie 3
01510 Vantaa
Puh. 010 851 1000
www.kerabit.fi



Valtio pelastaa taloyhtiöitä Ranskassa

Kaksio Pariisin liepeiltä viidellä tonnilla? Ranskalaisen pakkohuutokaupan ilmoitukset saavat omistusasunnosta haaveilevan innostumaan. Riemastus haihtuu nopeasti, kun selviää että asunto on ongelmalähiössä ja taloyhtiö maksamattomien vastikkeiden vuoksi konkurssitilassa. Ranskan valtion pelastusoperaatio alkoi tänä kesänä kahdessa Pariisin pahimmista lähiöistä.

TEKSTI: **Virpi Latva** KUVAT: **Esko Riikonen**



aman myötä yhä useammat kurjistuneet perheet jättävät yhtiövastikkeensa maksamatta. Miljoona ranskalaista taloyhtiötä on konkurssissa ja saman verran jo kriittisellä rajalla. Vaikeissa lähiöissä on kokonaisia "roskatalokortteleita", joissa kiinteistön huoltotöitä ei rahan puutteen vuoksi ole tehty vuosikymmeniin ja talojen yleiset tilat ovat purkukunnossa. Alaovi on potkittu sisään, hissi toimi viimeksi viisi vuotta sitten, keskuslämmitys temppuilee ja seinän halkeamista putoilee terveydelle haitallisia metalleja sisältäviä vanhoja maalikerroksia. Myös siivous- ja jätehuoltokuluista joudutaan tinkimään.

Kiinteistöjen rappiotila vetää puoleensa muita ongelmia, kuten rappukäytävässä diilaavia huumekaupia ja tyhjilleen jääneiden asuntojen jälleenvuokraa-



Jo miljoona ranskalais-taloyhtiötä on maksamattomien vastikkeiden vuoksi konkurssissa ja toinen mokoma keikkuu kriittisellä rajalla. Tuore lakimuutos mahdollistaa nyt sen, että valtio voi halutessaan lunastaa ongelmatalon.

ja laittomasti maahan tulleille siirtolaisperheille. Hädänalaiselta asunnon tarvitsijalta pyydetään pimeillä markkinoilla purkukunnossa olevasta huoneistosta 800 euron neliövuokraa, mikä pahentaa kurjistumista ja ajaa suuret perheet pakkautumaan liian pieneen asuntoon.

Pari vuotta sitten tehdyn selvityksen mukaan 77 prosenttia konkurssitaloyhtiöiden vuokralaisista elää köyhyysrajan alapuolella ja asunnon omistajistakin samassa tilanteessa on 57 prosenttia.

Lakimuutos mahdollistaa valtiollistamisen

Tuore kiinteistölain muutos mahdollistaa nyt sen, että kunnat ja kaupungit voivat pelastaa konkurssikierteseen vajonneita taloyhtiöitä ja kokonaisia kaupungin-osia. Aikaisemmin ulkopuolisen rahoittajatahon väliin-

tulo ei ollut Ranskan asunto-osakeyhtiölain mukaista.

Ranskassa taloyhtiön muodostavat kaupunkikiinteistön omistusasukkaat. Taloyhtiöön ei koskaan kuulu useampia kiinteistöjä. Yhtiöistä pienimmät voivat maaseudulla olla vain kahden asukkaan pienkerrostaloja. Suuren lähiökerrostalon yhtiössä osakkaita voi olla parituhatta.

– Kunnat ovat viime vuosina kunnostaneet kilvan ongelmalähiöidensä sosiaalista asuntokantaa, mutta ongelmat säilyvät, koska saman korttelin yksityiset taloyhtiöt rapistuvat silmissä, kertoo asuntoasioista vastaava valtiosihteeri **Myriam El Khomri**.

Hän uskoo pelastusoperaation tuottavan tulosta, koska se kokoaa saman pöydän ääreen valtion ja kuntien toimijat. Niiden yhteistyö on aikaisemmin ollut niukkaa ja nihkeää.



Pelastustoimet aloitetaan nuorisomellakoiden kotilähiöstä.



Anastasia Nkomo asuu yhdessä Ranskan 150:stä taloyhtiöstä, jonka velkataakka on yli miljoona euroa. Siivoojan palkalla perheensä elättävä yksinhuoltaja tietää, että velasta ei selvitä koskaan.

Yksityisen taloyhtiön velkojen siirtyessä valtion harteille tarkoin määritellyssä Orcomenettelyssä (*Opération de requalification des copropriétés dégradées*) myös niiden hallinto siirtyy Suur-Pariisin kiinteistöyhtiölle Epfifille. Vaikeuksissa olevista osakeyhtiöistä voi tulla valtion omistamia taloja myös vaihteittain Epffin lunastaessa yksittäisiä asuntoja pakkohuutokaupoista, tai valtion etuosto-oikeuden turvin omistajan laittaessa asuntonsa myyntiin. Ostajia näihin kiinteistöihin on vaikea löytää, joten valtion tarjoama vaihtoehto kiinnostaa monia.

Myriam EL Khomrin mukaan lunastuksen jälkeen huonokuntoisimmat talot puretaan ja kunnostuskelpoisista tehdään sosiaalisia vuokrataloja.

– Kiinteistöyhtiö Epffin seuraavan kymmenen vuoden budjetti on 200 miljoonaa euroa. Se mahdollistaa noin 150 asunnon lunastamisen. Jokaisen lunastuksen yhteydessä asukkaan elämäntilanne selvitetään ja hä-

nellä on etuoikeus valtion vuokra-asuntoon. Ketään ei heitetä kadulle.

Unelmasta ongelmalähiö

Taloyhtiöiden pelastusoperaatio aloitetaan viisitoista kilometriä Pariisista koilliseen sijaitsevan Clichy-sous-Bois'n lähiöstä, jonka nimi on surullisen kuuluisa nuorisomellakoiden ja rikospalstan pikku-uutisista. Lunastettavaksi merkityt kaksi 1960-luvulla rakennettua ongelmataloa ovat valtion raportin mukaan katastrofitilassa niin rakenteiden haurastumisen kuin yleisen hygieniankin suhteen. Näiden Chêne-Pointu ja l'Etoile du Chêne-Pointu -kiinteistöjen yhteinen asukasmäärä on 1500. Talojen maksamattomista vastikkeista kertynyt rästi ylitti viime vuonna kolmen miljoonan euron rajan.

Clichy-sous-Boisin lähiössä asuu yhteensä 10 000 ihmistä, valtaosa maahanmuuttajia. Ongelmalähiöiden nykytilaa katsellessa on vaikea muistaa, että vasta valmistuneina

nämä Pariisin ympäristön vehreät saarekkeet olivat hisseineen ja parvekkeineen keskiluokkaisen ranskalaisen unelma.

Vastakkaisessa ilmansuunnassa Pariisin kaakkoispuolella odottaa toimenpiteitä seuraavana listalla oleva lunastuskohde: Essonnen kunnassa sijaitseva Grignyn lähiö, jonka vaihteittainen ”valtiollistaminen” aloitetaan syksyllä. Lisää hätäkohteita löytyy itse asiassa joka ilmansuunnasta: La Bruyère, la Commanderie...

”Ei euroakaan lisää”

Pariisin kaakkoispuolella Oise-joen laaksossa sijaitseva 142 asukkaan la Commanderie on Ranskan pahiten velkaantuneiden taloyhtiöiden listan kärjessä. Asunto-osakeyhtiöllä on yli miljoonan euron velkataakka niskassaan. La Commanderien velkakierre alkoi jo viisitoista vuotta sitten maksamattomista vastikkeista. Tilannetta pahensi taloyhtiön ammattitaidoton talouden hoito ja löperö ote alihankkijoihin.

– Vuodesta toiseen vastikkeet vain nousivat, vaikka talo on rapakunnossa ja hissi rikki. Nyt pulitan surkeasta kaksioistamme 700 euroa vastikkeita kuukaudessa. En voi maksaa euroakaan enempää, huokaa siivoojan palkalla kolmea lastaan elättävä yksinhuoltaja **Anastasia Nkomo**. Hän tietää, että puolet talon asukkaista ei maksa vastikkeitaan; jotkut eivät ole koskaan maksaneet.

– Jos taloyhtiöllä on miljoonan velka, emme selviä siitä koskaan vaikka kaikki maksaisivat. Mutta mitä sitten tapahtuu? Tuleeko valtio väliin? Ei meiltä voi noin vain ottaa asuntoja alta. Omani eteen olen raatanut koko elämäni, Anastasia Nkomo valittaa.

Hän on kuullut Pariisin pohjoispuolella Seine-Saint-Denisin kunnassa sijaitsevasta ylivelkaantuneesta la Fontenellen taloyhtiöstä, jonka veloista kunta maksoi 70 prosenttia ja osakkaat loput 30. Lisäksi talon julkiset tilat kunnostettiin talkoilla, joissa asukkaat maalasivat seinät ja vaihtoivat itse postilaatikot ehjiin. Taloyhtiö säilyi yksityisenä. ♦

LIIKUTA ILMAA MISTÄ VAIN.

Säädä ilmanvaihtoa helposti kotona tai etänä.

MyVallox -ilmanvaihtokoneiden ohjaus perustuu helppoon tilavalintaan: Kotona, Poissa, Tehostus tai Takkatoiminto. Voit säätää koneita myös etänä – vaikkapa läppärillä tai puhelimella. Koneet ovat kytkettävissä taloautomaation piiriin Modbus-väylää pitkin.

Sisäänrakennetun kosteusanturin avulla sopiva teho säätyy automaattisesti, energiaa säästäen. Valloxilta saat markkinoiden ainoat ilmanvaihtokoneet, joilla on A+ energiamerkintä.

Valitse Vallox ja hengitä vapaasti!



Asuntoindeksi kertoo markkinoiden suunnan

Hypon kehittämä Asuntoindeksi paljastaa asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen alkuvuonna pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vastoin Tilastokeskuksen hintaindeksien antamaa kuvaa.

TEKSTI: Juhana Brotherus

Asuntoindeksi on arvokas innovaatio ja lähde asuntomarkkinoita seuraaville sijoittajille, kotitalouksille ja rakennuttajille. Hypo-indeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät uudella tavalla yhteen arvoon kuvaamaan asuntomarkkinoiden kehitystä. Se kertoo aiempaa kattavammin markkinoiden suunnasta, ennakoi suurimpia murroskohtia ja antaa yhdellä silmäyksellä kuvan kysyntätilanteesta.

Pääkaupunkiseudulla Asuntoindeksi nousi vahvasti. Pomppu oli tammi–maaliskuussa suurin lähes viiteen vuoteen. Taustalta löytyy etenkin yksiöiden räjähdysmäisesti nousseet kauppamäärät. Kasvua vuoden takaisesta oli yli 40 prosenttia! Keväällä indeksi hiipui aavistuksen, mutta kysyntä kohdistui yhä vahvasti pieniin asuntoihin. Indeksien taittuminen kuitenkin karistaa odotuksia hintapyrähdyksestä loppuvuoden aikana.

Tampere seurasi pääkaupunkiseutua ylös loppukevällä. Piristymistä nähtiin etenkin suurten asuntojen kauppamäärissä, päinvastoin kuin pääkaupunkiseudulla tai muualla Suomessa. Kolmioiden tai suurempien kerrostaloasuntojen kauppamäärät kasvoivat vajaat 20 prosenttia edellisvuodesta. Yksiöiden kaupan tahmeus jäänee vain vuoden ensimmäisen puolikkaan mysteeriksi, sillä Tampereen asuntomarkkinoita muovaavat samat voimat kuin muuta Suomea.

Korkotaso puskuroi taantuman oireita

Asuntomarkkinoiden vaisu kehitys viimeisten vuosien aikana ei ole yllätys pitkittyneen taantuman oloissa. Hinnat ovat hiipuneet ja kauppamäärät sukeltaneet. Asuntomarkkinat ovat napanuoralla kiinni yleisessä ta-

louskehityksessä. Työttömyyden kasvu, ostovoiman supistuminen ja poikkeuksellinen epävarmuus näkyvät asuntomarkkinoilla.

Kriisiä on toistaiseksi puskurinut asuntomarkkinoille elintärkeä matala korkotaso. Pakkomyyntialtoja ei ole nähty. Korot pysyvät velallisten onneksi nykytasolla ainakin vuoteen 2017 asti. Asuntomarkkinoiden nousu vaatii kuitenkin talouskasvua. Heikot talousnäkymät pitävät asuntojen hintakehityksen naulattuna nollan tuntumaan myös vuonna 2016 parin vuoden luisun jälkeen, mutta kauppamäärät kääntyvät nousuun jo 2015.

Suomessa on jäänyt tekemättä parin viime vuoden aikana noin 20 000 asuntokauppaa. Kuitenkin parisuheteita aloitetaan ja lopetetaan. Lapsia ja yhden hengen talouksia syntyy taantumasta huolimatta. Muuttotarpeista kumpuavaa patoutunutta kysyntää on kertynyt. Mahdollinen talouskäännös voikin näkyä asuntomarkkinoilla ketsuppipulloilmiona ostajien ryöpsähtäessä asuntokaupoille. Vähintäänkin piilossa pysytellyt kysyntä vakauttaa asuntomarkkinoita talouden suuresta epävarmuudesta huolimatta.

Pienissä asunnoissa hintakupla?

Asuntomarkkinoiden perinteiset kuumemittarit eivät hälytä hintatason karanteen kotitalouksien tulotasosta tai asuntojen vuokrista koko maassa tai pääkaupunkiseudulla. Sen sijaan huolta aiheuttaa yksiöiden karannut hintakehitys. Aiemmin yksiöt olivat neliöhinnaltaan noin 20 prosenttia suurempia asuntoja arvokkaampia johtuen korkeammista rakennuskustannuksista. Yli-suuri esteetön kylpyhuone maksaa. Nyt yksiöiden neliöhinnat ovat jo liki 40 prosenttia suuria asuntoja kalliimpia. Rajuun muutokseen ei riitä selitykseksi vain kotitalouksien keskikoon tasainen lasku tai asumismielitymysten vähittäinen muutos. Repeäminen ajoittuu selkeästi hetkeen, jolloin matala korkotaso ja vaihtoehtois-



Yksiön neliöhinta on jo 40 % kalliimpi kuin ison asunnon.

ASIAANTUNTEVA APU KOTISI REMONTTEIHIN

KODIN REMONTIT PLUS

– Opas osakkaalle ja taloyhtiölle

Tulossa 10/2015!

Perusteellinen opas osakkaan remonteista ker-
too, miten osakas saa remontoida huoneistoaan
ja mitä hänen pitää tietää ja tehdä remontissa.

Mukana ovat ohjeet eri-
laisiin kodin remonttei-
hin!

1. painos, 2015, A5, n.
120 s., tuotenumero 626



45 €

Tulossa
10/2015!

ten sijoituskohteiden horjumisen muuttivat tilannetta.

Uudistuotannon painottuminen pienempiin asun-
toihin, rakennusliikkeiden valitukset uudistuotannon
rajoituksista pienille kerrostaloasunnoille ja minikoti-
innovaatiot kertovat osaltaan epäsuhdasta. Uudistuo-
tanto korjaa vääristymän vain hitaasti, sillä uudet asun-
not ovat prosentin asuntokannasta. Sääntely ja tontti-
tarjonnan niukkuus osaltaan pitkittävät ja syventävät
ongelmaa. Kupla ei hevillä hälvene.

Asuntomarkkinoiden matalalla roikkuvat omenat

Asuntomarkkinajumin edessä ei tarvitse antautua apa-
tiaan. Suomella on rutkasti käyttämättömiä keinoja hi-
hassa. Suurten liikenneinvestointien ja asuntokaavoi-
tuksen sitominen yhteen kannustaa ja pakottaa suu-
rempaan uudistuotantoon kasvukeskuksissa. Suurkau-
punkien kaavoitus on liian tärkeää koko maan talouden
kannalta, jotta sen voisi jättää kuntien hyväntahtoisuu-
den varaan. Toinen asuntomarkkinoiden kipeästi kai-
paama uudistus on uudistuotantoa rajoittavan sään-
telyn purkaminen. Neuroottinen suhtautuminen es-
teettömyys-, autopaikka-, väestönsuoja-, ulkoasu- ja
keskikokovaatimuksiin nostaa rakennuskustannuksia
ja pitkittää ongelmien ratkaisua. Lisäksi verotuksen pai-
nopisteen siirtäminen asuntolainojen korkomenojen
subventoinnista muuttoveron poistamiseen tukisi kas-
vua, työllisyyttä ja tervettä asuntomarkkinakehitystä.
Hallitukselta vaaditaan jämäkkyyttä ja rohkeutta uu-
distuksiin. ♦

Kirjoittaja toimii Hypon pääekonomistina sekä tutkimus-
johtajana ja keskittyy etenkin Suomen talouden ja asunto-
markkinoiden analysointiin ja ennustamiseen.

KYLPPÄRIT KUNTOON

– Käytännön opas taloyhtiölle

Kirjassa käydään läpi kaikki asiat, jotka talo-
yhtiön tulee tietää ja tehdä, kun kylpyhuonetta
remontoidaan. Mukana
on esimerkkejä erilaisis-
ta kylpyhuoneremon-
teista!

1. painos, 2015, A5,
72 s., tuotenumero 623



25 €



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Säätiöille luetaan uutta lakia

Uusi säätiölaki tulee voimaan 1.12.2015. Se korvaa vuodelta 1930 olevan säätiölain kokonaan. Uusi laki lisää säätiötoiminnan läpinäkyvyyttä, parantaa säätiöiden tunnettuutta ja edistää pelisääntöjen noudattamista.

TEKSTI: Keijo Kaivanto

Nykyisessä laissa toimielinten tehtävät sekä jäsenten toimikausi ja valitseminen perustuvat pääasiassa säätiön sääntöihin. Uusi laki yhdenmukaistaa uusien säätiöiden hallintomalleja. Vanhat säätiöt voivat edelleen käyttää nykyisiä sääntöihinsä perustuvia toimielimiä.

Uutena laissa on hallintoa koskevia oletamasäännöksiä ja pakottavan ja tahdonvaltaisen lainsäädännön rajaa on selkeytetty. Säätiölaissa on monia asioita, joista voidaan määrätä säännöillä tai säätiölain menettelyn sijasta määrätä toisin säännöissä (esim. hallituksen päätöksenteko).

Säätiön toimielimet

Säätiön toimielimiä ovat hallitus, toimitusjohtaja (kuten esim. osakeyhtiöissä) ja hallintoneuvosto. Säätiöllä on oltava hallitus, mutta säännöissä voidaan määrätä, että säätiöllä

on tai voi olla toimitusjohtaja ja hallintoneuvosto. Jo nykyisen lain 10 a §:n mukaan on voitu määrätä sellaisesta toimihenkilöstä, jota pidetään säätiön toimielimenä ja joka ei ole työsuhteessa säätiöön. Uuden säätiölain mukaan toimitusjohtaja-nimikettä voidaan käyttää vain, kun toimitusjohtaja on rekisteröity toimielimeksi. Silloin hän ei ole työsuhteessa.

Halutessaan säätiö voi edelleen pitää tai ottaa uuden työsuhteisen asiamiehen. Säätiö ei voi yksipuolisesti muuttaa työsuhteisen asiamiehen asemaa toimitusjohtajaksi.

Johdon on huolellisesti edistettävä säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua. Toiminta on järjestettävä tarkoituksen toteuttamisen kannalta asianmukaisesti. Yleisten velvollisuuksien perusteella johdon on huolehdittava säätiön hallinnon järjestämisestä myös siten, ettei kiellettyjä lähipiirietuuksia anneta.

Uuden säätiölain mukaan hallitus voi

yksittäistapauksissa taiseääntöjen määräyksen perusteella tehdä päätöksen toimitusjohtajan yleistoimivaltaan kuuluvassa asiassa.

Säätiön hallituksen jäsenten toimikausi

Säätiön hallituksen ja hallintoneuvoston päätöksenteko, jäsenten oikeudet, velvollisuudet ja vastuut sekä säätiön edustaminen säännelään yksityiskohtaisemmin kuin nykyisessä laissa. Esimerkiksi päätöksentekokyvyn varmistamiseksi on hallituksen jäsenten toimikauden pituutta rajoitettu. Lain mukaan hallituksen jäsenen toimikausi on kolme kalenterivuotta, jollei säännöissä määrätä muusta määräaikaista toimikaudesta.

Liiketoiminta, varainhoito ja sijoitustoiminta

Uuden lain mukaan säätiö voi harjoittaa toimintaansa välittömästi liittyvää liiketoimin-

IMPRESSIVO®.
Parasta pintaan.



IMPRESSIVO®-kalustesarja sisältää käytännölliset lista-asennustuotteet ja kulmaan asennettavan pintakotelon. Pintatuotteiden valikoimasta löytyy kaikki keskeisimmät pintaan asennettavat kytkimet ja pistorasiat sekä asennuskotelot, myös listaan ja nurkkaan. Impressivo-kalusteet soveltuvat erinomaisesti sekä uudis- että korjausrakentamiseen. www.abb.fi/asennustuotteet

taa ja säännöissä määrättyä muuta liiketoimintaa toimintamuotojensa rahoittamiseksi. Säännöissä voidaan rajoittaa tai kieltää liiketoiminta. Säätiö voi yhtiöittää liiketoimintansa, jollei sitä rajoiteta säännöissä.

Uusi säätiölaki poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että uuden lain mukaan säännöissä ei tarvitse määrätä varojen sijoittamistavasta eikä sijoitustoimintaan sovelleta nykyisen lain ilmausta sijoitustoiminnan tuotavuudesta ja turvaavuudesta. Varainhoidon on oltava suunnitelmallista. Sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa, ellei sitä säännöissä kiellä.

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Säätiön tulee uuden lain mukaan antaa toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetietoina nykyistä yksityiskohtaisemmat ja kattavammat tiedot toiminnasta ja rahavirroista. Toimintakertomuksessa on kerrottava, miten säätiö on toiminut tarkoituksensa toteuttamiseksi ja esitettävä mahdollinen konsernirakenne ja sen muutokset ja lähipiiriin liittyvät rahavirrat tilikaudella.

Säätiön on laadittava konsernitilinpäätös, jos sillä on kirjanpitolaissa tarkoitettu määräysvalta toisessa kirjanpitovelvollisessa.

Tilintarkastus ja tilintarkastajan vaihtovelvoite

Jokaisessa säätiössä on suoritettava tilintarkastus. Tilintarkastuksen voi säätiössä edelleen suorittaa vain KHT- tai HTM-tilintarkastaja ja tilintarkastuslain 7 §:ssä tarkoitetussa säätiössä myös JHTT-tilintarkastaja. Näiltä osin säännökset vastaavat voimassa olevaa lakia. Voimassa olevasta laista poiketen säätiöitä valvova Patentti- ja rekisterihallitus nimeäisi puuttuvan tilintarkastajan, jota ei jostain syystä ole valittu.

Tilintarkastajan riippumattomuuden varmistamiseksi tilintarkastajaa on vaihdettava vähintään 7 vuoden välein. Jos tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, määrättäessä ei sovelleta yhteisöön, vaan vain päävastuulliseen tilintarkastajaan.

Voimaantulosäännökset

Uusi säätiölaki tulee voimaan 1.12.2015. Uuden lain mukaisia päätöksiä esim. sääntöjen muuttamisesta on voinut tehdä 24.4.2015 lähtien; ennen uuden lain voimaantuloa rekisteriin tehty muutosilmoitus voidaan merkitä rekisteriin 1.12. Tällöin on muutettava kaikki säätiölain kanssa ristiriidassa olevat sääntömääräykset. Toimintakertomusta ja tilin-

päätöstä koskevia säännöksiä sovelletaan 31.12.2014 jälkeen alkavalta tilikaudelta laadittaviin tilinpäätösasiakirjoihin.

Vanhan säätiölain mukaiset mutta uuden lain perusteella kielletyt lähipiirin etuudet ja säädekirjassa pidätetyt varallisuuteen liittyvät oikeudet lakkaavat 31.12.2034 mennessä.

Valvontaviranomainen, patentti- ja rekisterihallitus lisää vanhoihin säätiöihin rekisteröidyn säätiön tunnuksen "rs". ♦

Varatuomari, opetusneuvos Keijo Kaivanto on Senior Legal Advisor Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.

UUEDELLA SÄÄTIÖLAILLA

- ▶ Selvennetään jatkuvarahoitteisten ja toiminnallisten säätiöiden asemaa
- ▶ Korostetaan säätiöiden yleisesti hyödyllistä tarkoitusta
- ▶ Lisätään avoimuutta
- ▶ Tehostetaan perusteettomien lähipiirietujen estämistä.

Säätiölain voimaantulon jälkeen noudatetaan lainvastaisten sääntömääräysten sijasta uutta lakia. Säätiön säännöt on muutettava uuden lain mukaisiksi 1.12.2018 mennessä.

Keittiöremontti

on fiksua kartoittaa jo hankesuunnitteluvaiheessa ja toteuttaa putkiremontin yhteydessä.





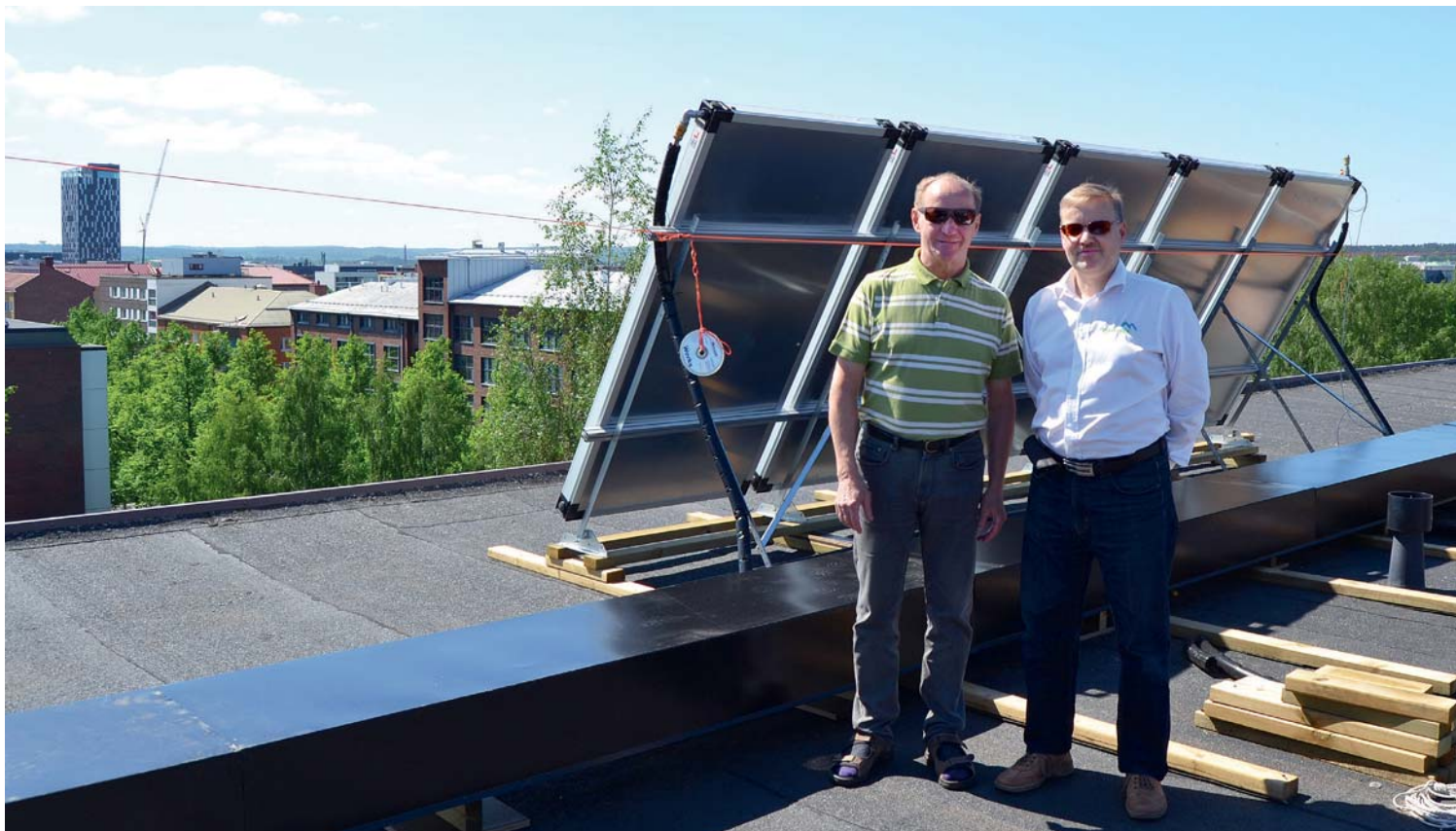
KEITTIÖ MAAILMA

Ansaitset
paremman keittiön

Suomen suurin keittiökalustevalmistaja Novart Oy on kehittänyt uuden toimintamallin, joka on erikoistunut putkiremontteihin. PRO-tiimimme vastaa ammattimaisesta toteutuksesta.

Putkiremonttiammattilaiset Keittiömaailma-myymöliössämme. Soita ja kysy lisää!

FORSSA Marja Kylä-Markula 0400 557 172 • KUOPIO Ilkka Suomi 0400 569 673 • JYVÄSKYLÄ Arto Koskinen 0400 430 010 • JOENSUU Jukka Naumanen 0400 171 215 • LAHTI Ari Arminen 040 866 7710 • LAPPEENRANTA Timo Pellinen 0400 556 877 • OULU Heikki Träskilä 040 187 7793 • SEINÄJOKI Veikko Kitinoja 0400 567 259 • TAMPERE Tommi Huovilainen 040 414 1552 • TURKU Veikko Kitinoja 0400 567 259 • VANTAA Petteri Ilvonen 050 594 2602



Pertti Vesterinen ja Janne Heinonen kuvattiin keväällä 2014 taloyhtiön katolla aurinkokeräinten asentamisen yhteydessä. Katolta saattoi ihailla samalla Torni-hotellin valmistumista.

Energiatehokkuudella saavutettiin isot säästöt

As Oy Tampereen Pohjolankatu 18-20 Tampereen Tammelasta toteutti viime vuonna energiatehokkuutta parantavan remontin. Vuodessa sähkönkulutus on laskenut 47 % ja kaukolämmön kulutus 61 %. Säästöjä on tullut pelkissä lämmityskustannuksissa jo 17 000 euroa vuodessa.

TEKSTI JA KUVA: **Mervi Ala-Prinkkilä**

Pohjolankadun toimenpiteitä olivat muun muassa ilmanvaihdon järjeistäminen, pois-toilmalämpöpumpun ja aurinkokeräimien asentaminen kaukolämmön oheen sekä etä-ohjaus- ja hallintajärjestelmän käyttöönotto.

– Huolellinen suunnittelu ja kokonaisuuden toiminnaan varmistaminen etähallinnan avulla on erittäin tärkeää, kun rinnakkaisia järjestelmiä on useita, toimitusjohtaja **Janne Heinonen** Enermix Oy:stä kertoo.

Enermix Oy on energiaratkaisuihin liittyvien asian-tuntijapalveluiden sekä valvomojärjestelmien toimittaja ja yritys toteutti Pohjolankadun kohteen KVR-urakana.

Taloyhtiö pääsi vuonna 2013 mukaan yhteensä 30

miljoonan euron EU-GUGLE -projektiin, jossa on Tampereen lisäksi mukana viisi eurooppalaista pilottikau-punkia. Tampereelta projektiin päässeet kahdeksan pilottitaloyhtiötä saivat tuntuva EU:n investointitu-tien lisäksi sparrausapua niin remonttikokonaisuuksien suunnitteluun kuin toteutukseen. Kaikkien maiden pi-lottirakennuksia remontoidaan huomattava energiate-hokkuuden parantaminen tähtäimenä.

– Pohdimme edelleen, mitä muuta voisimme vielä tehdä. Nälkä on kasvanut syödessä, taloyhtiön hallituk-sen puheenjohtaja **Pertti Vesterinen** toteaa.

Taloyhtiöiden energiatehokkuustyö jatkuu Tampe-reella TARMO+ -hankkeen muodossa. EAKR-rahoittei-nen TARMO+ yhdistää toimijat asujista yrityksiin, asi-

AS OY TAMPEREEN POHJOLANKATU 18–20

- ▶ Rakennettu vuonna 1980
- ▶ 54 asuntoa ja 8 autotallia.
- ▶ Energiansäästöremontissa toteutetut toimenpiteet:
 - Poistoilmalämpöpumppu ja kolme lämmön talteenottolaitetta
 - 10 m2 aurinkokeräimiä
 - Autotallien lisäeristys ja ovien uusiminen
 - Ulko-ovien uusiminen
 - Led-valaistus ja liiketunnistimet rappukäytäviin ja autokatokseen
 - Liiketilän ikkunoiden uusiminen ja ilmastoinnin tarpeenmukainen säätäminen
 - Kaukolämmön lämmönsiirtimen uusiminen
 - Vakiopaineventtiilin asentaminen kaikkiin hanoiin
 - Lämpötilan laskeminen varasto- ja käytävätiloissa sekä autotalleissa

antuntijoihin ja kaupungin edustajiin keskustelemaan vapaamuotoisesti asumisen, korjaamisen sekä rakentamisen teemoista.

Useita toimenpiteitä energian säästöön

Valaistus yleisissä tiloissa vaihdettiin liiketunnistimilla ohjattuun led-valaistukseen, jonka avulla säästöä saadaan 750 euroa vuodessa.

Lämmitystolpat vaihdettiin ajastuksella toimiviksi ja vedenkulutus saatiin laskemaan 111 litraan /hlö/vrk vakiopaineventtiileillä ja tiedotuksella.

– Poistoilman lämmön talteenotto on remontissa avainasemassa ja sillä saadaan kaukolämmön kulutus puolitettua. Liikesiiven ilmanvaihdon muuttaminen tarpeenmukaiseksi paransi tilannetta niin, että kaukolämmön kulutus on laskenut jopa 70 %, Heinonen huomauttaa.

– Liiketilän ilmastointi on nyt päällä vain liikkeen aukioloaikoina. Tilan ikkunat uusittiin myös nykynormit täyttäväksi, Vesterinen kertoo.

Tavallisessa poistoilman lämmöntalteenottokohhteessa jossa ei muita toimenpiteitä tehdä, takaisinmaksuaika on tyypillisesti 6 - 8 vuotta.

– Tässä kohteessa aika on vuoden-pari lyhempi liikesiiven remontin ja muiden tehtyjen toimenpiteiden ansiosta, Heinonen toteaa. ♦

Lue lisää energiaremontista Digilehdestämme.

HELSINKI • TAMPERE • TURKU • OULU
PORI • JYVÄSKYLÄ • SEINÄJOKI

**Katossa
reikä,
eikä!**

97 %

taloyhtiöasiakkaistamme
suosittelee Laaturemonttia.
Miksi?

11 000

toteutettua
katto-
remonttia

100%

aikataulussa
taloyhtiöiden
remonteissa

1

sopimus
tekijä
työkierros
lasku



**Paikalliset
pojat!**

Soita

03 3398 6722



HÄMEEN

LAATUREMONTTI
laaturemontti.fi

Poistoenergian talteenotolla säästöjä taloyhtiölle

Kiinteistöstä menee hukkaan energiaa jopa 35 % ilmanvaihdon kautta ja noin 20 % viemäriverkostoon. TaloPETO-konsepti auttaa kiinteistöjen energiansäästössä.

TEKSTI: **Mervi Ala-Prinkkilä**

Usein taloyhtiöt pohtivat vain mahdollisuutta vaihtaa nykyistä lämmitysmuotoa toiseen, esimerkiksi maalämpöön. Aluksi kannattaisi selvittää, miten ulkoista energiantarvetta voitaisiin vähentää ja vasta sen jälkeen miettiä, millä tavoin tarvittava energia tuotetaan.

Johan M. Karlstedtin kehittämä TaloPETO-konsepti tuo kiinteistöön säästöjä poistoenergian talteenotosta ja varastoinnista.

– Energian varastoinnilla voidaan leikata kiinteistön energiakuluista jopa 70 prosenttia, LVI-Dahl Oy:n kehityspäällikkö Johan M. Karlstedt kertoo.

Suomessa on noin 59 000 kerrostaloa, joten säästökohteita riittää.

– Energian talteenotto ei vaikuta asumi-

seen eikä kiinteistössä tarvitse tehdä isoja muutostöitä tai kaivaa pihaa auki, Karlstedt toteaa.

Tekniikka valmiina, kohteet haussa

TaloPETO-pilottikohde käynnistyy mahdollisesti syksyn aikana. Kyseiseen kohteeseen on tarkoitus asentaa seitsemään pystyviemäriin poistoenergian talteenottoyksiköt ja katolle poistoilmapuhaltimien tilalle asennetaan talteenottoyksiköt. Kellariin asennetaan lämpöpumppu ja kahdeksan kappaletta energiavarastoja.

Energiavarastoihin energiaa kerätään faasimuutoksen avulla PCM-materiaalilla täytettyihin palloihin, jotka luovuttavat energiaa tarvittaessa käyttöön.

– Tällä tavalla saamme kahdeksan kuuti-
on sijaan säiliöön kymmenkertaisen määrän energiaa, Karlstedt huomauttaa.

Päivällä kerättyä energiaa voidaan hyödyntää yöllä kiinteistön lämmityksessä.

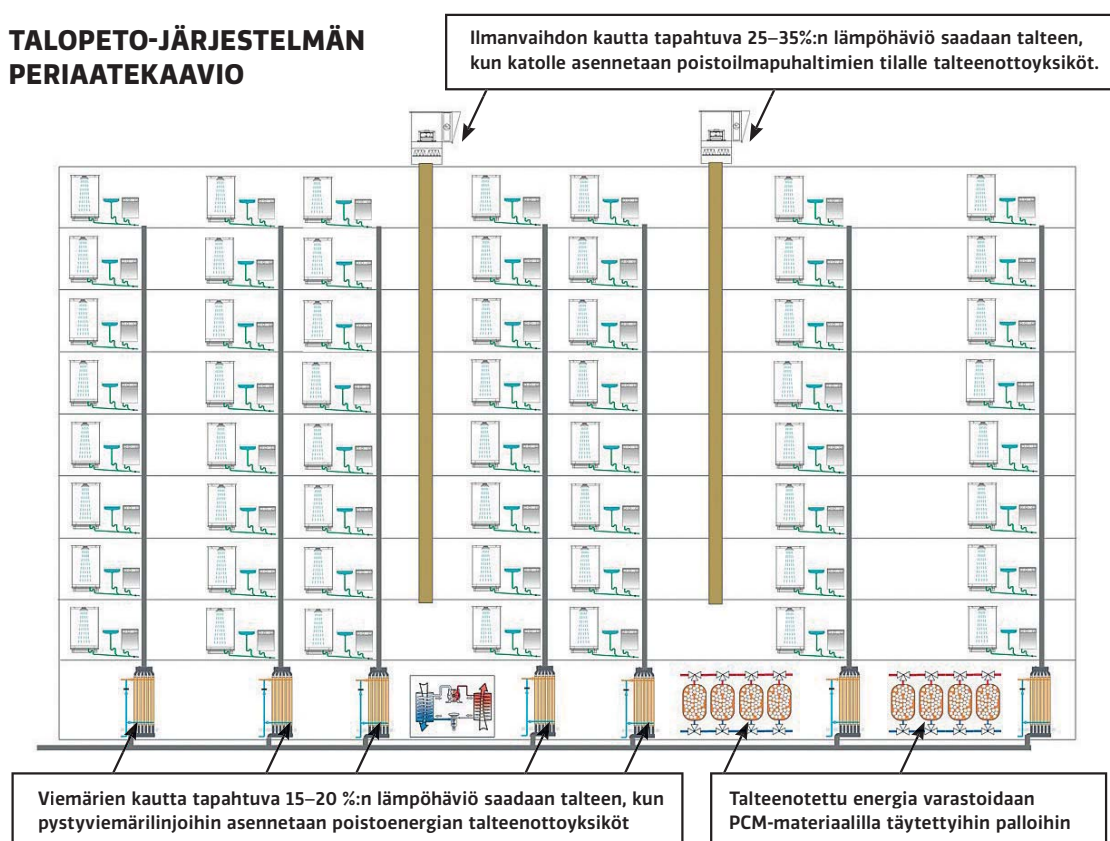
Alan pirstaloituneisuus on hankaloittanut konseptin markkinoille tuloa.

– LVI-Dahl toimii tässä enemmän kättilön roolissa. Haasteena on ollut löytää partnereita, jotka toteuttavat ja kantavat vastuun koko talotekniikan osalta. Ala tarvitsisi enemmän rohkeita ja uusia yrittäjiä. Isot toimijat taas eivät kiinnostu pienistä asunto-osakekohteista, Karlstedt sanoo.

Takaisinmaksuaika on lyhyt

Perusratkaisulla pyritään siihen, että laitteis-

TALOPETO-JÄRJESTELMÄN PERIAATEKAAVIO



to maksaa itsensä takaisin kuudessa vuodessa. Asiakkaan niin halutessa, voidaan lisäksi hyödyntää esimerkiksi aurinkopaneeleita ja -keräimiä.

– Täytyy muistaa, että energian hinta on tällä hetkellä Suomessa lähes Euroopan halvin, Karlstedt muistuttaa.

Säästöjä pitääkin aktiivisesti mitata kiinteistöissä.

– Esimerkiksi eräässä kohteessa lämpöpumppu oli pyörinyt väärään suuntaan pari vuotta, eikä kukaan ollut asiaa huomannut. Kun ei mitattu, niin ei huomattu, Karlstedt toteaa.

Konseptin mallia haetaan

TaloPETO voidaan toteuttaa kolmena eri vaihtoehtona: taloyhtiö ostaa laitteet omakseen ja hoitaa huollot itse, laitteet ostetaan omaksi ja ylläpitosopimus laaditaan tarjoajan kanssa tai taloyhtiö ostaa TaloPETO-palvelun, jolloin kuukausimaksulla saadaan laitteet käyttöön ja tekniikasta huolehtii toimittaja.

– Taloyhtiöille ehkä helpointa on kolmas vaihtoehto. Huollon ei tarvitse opetella uutta järjestelmää ja me huolehdimme siitä, että laitteet todella toimivat, Karlstedt kertoo. ♦

Tätä on alalla kaivattu

Aiemmin tällaista ratkaisua ei ole tarjottu.

Kiinteistöliiton Korjausrakentamistoimikunnan puheenjohtaja **Mikko Peltokorpi** kiittää uutta innovaatiota.

– Tällaista kokonaisvaltaista ratkaisua eivät muut ole aiemmin tarjonneet.

Nykyinen energiankulutus voitaisiin helposti puolittaa taloyhtiöissä.

– Tämän jälkeen olisi järkevää pohtia, millä sen lopun tarvittavan energian tuottaa.

Uuteen ei pidä heti kuitenkaan rynnätä suinpäin.

– Uusimistarve kannattaa ajoittaa siihen, kun vanhan tekniikan elinkaari on tulossa loppuun.

Kiinteistöliiton kehityspäällikkö, tekniikan tohtori **Jari Virta**, on mielissään siitä, että konseptin toimivuus testataan pilottikohteiden avulla.

– Näin saadaan tietoa konseptin soveltuvuudesta taloyhtiöiden tarpeisiin, Virta toteaa.

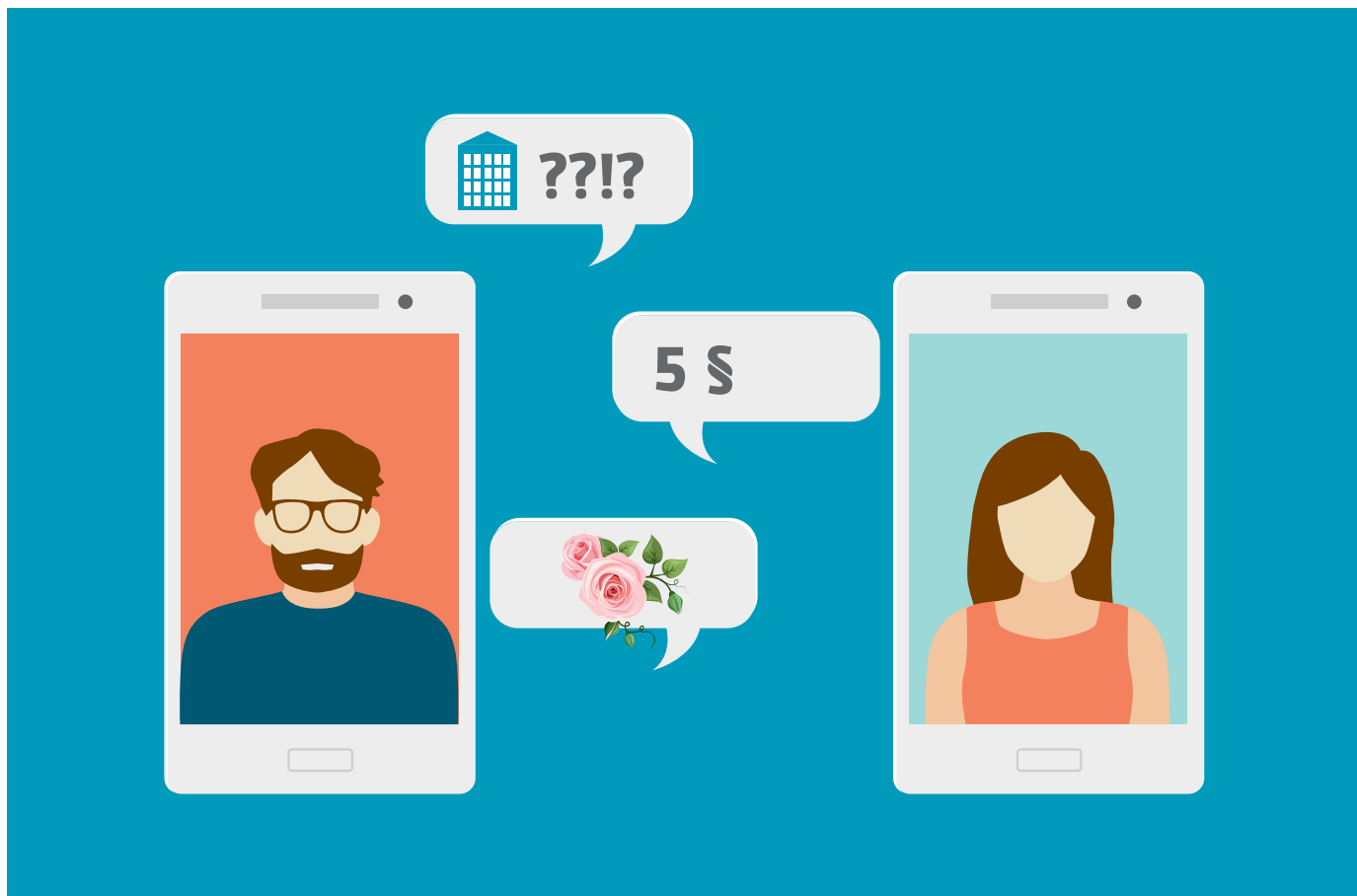
Kiinteistölehti seuraa hankkeen kulkua.

Colemont on nyt howden

10  **JUHLAVUOSI**
We Know How
2005–2015

HELSINKI | TAMPERE | KOUVOLA
www.howdenfinland.fi | finland@howdengroup.com





Jäsenet ovat yhä tyytyväisempiä Kiinteistöliittoon

Kiinteistöliiton tuore jäsenyytyväisyyskysely kertoo liiton ja jäsenyhdistyksien toiminnan ja palveluiden parantuneen entisestään kolmessa vuodessa. Jäsenet ovat erittäin tyytyväisiä liiton ja jäsenyhdistysten toimintaan. Asteikolla 7–1 palveluille annettiin arvosana 5,53.

TEKSTI: **Harri Hiltunen** KUVITUS: **Bigstock/ Mika Petäjä**

Vastaajista Kiinteistöliittoa piti asiantuntevana ja aikaansa seuraavana. 77 %:n mielestä liitto tarjoaa palveluja, jotka ovat vastaajalle tarpeellisia.

Tyytyväisimpiä vastaajat olivat neuvontapalveluihin (5,77), koulutustilaisuuksiin (5,73) sekä viestintään ja tiedottamiseen (5,72). Kiinteistöliiton jäsenetuen Suomen Kiinteistölehteen oltiin myös tyytyväisiä (5,64). Näitä neljää palvelua pidettiin myös kaikkein tärkeimpinä ja hyödyllisimpinä neuvontapalveluiden johdolla.

vontapalveluiden johdolla.

Osa liiton jäsenyhdistyksistä tarjoaa liiton palvelujen lisäksi omia neuvontapalveluita. Nekin saivat erittäin hyvät arvosanat. Jäsenyhdistyksien tärkein palvelu oli lakineuvonta, joka sai arvioinnin 5,80. Toiseksi tärkein palvelu, tekninen neuvonta sai arvioinnin 5,51.

Kysely ohjaa strategian toteuttamista

Jäsenten antama palaute on tärkeä ohjausväline Kiinteistöliiton Palveleva vaikuttaja -stra-

tegian toimeenpanossa. Kyselyn tulosten perusteella jäsenpalveluita osataan suunnata ja kehittää vastamaan jäsenten tarpeita.

Kyselyn tuloksia on käsitelty liiton ja jäsenyhdistyksien luottamushenkilöiden Hallituspäivässä ja toimihenkilöiden Neuvottelupäivillä. Myös jäsenyhdistysten hallitukset käsittelevät tuloksia.

Kyselyn runsaslukuiset avoimet palautteet sisältävät ideoita ja ehdotuksia uusista palvelumuodoista ja nykyisten palveluiden edelleen kehittämisestä.



Asteikolla 7–1 palvelut saivat arvosanan 5,53. Se vastaa kouluarvosanaa 8. Vuoden 2012 kyselyssä arvosana oli 5,51.

Palveluhenkisyys ja asiantuntemus

Valtakunnallisia neuvontapalveluita hoitavia henkilöitä pidetään sekä ammattitaitoisina ja asiantuntevina (5,78) että palveluhenkisinä (5,76). Palveluita pidetään myös monipuolisina (5,50) ja niistä saadaan hyötyä (5,49).

Lakineuvonta on selkeästi tärkein neuvontapalvelu. Peräti 89 % vastaajista asetti sen neljän tärkeimmän palvelun joukkoon. Seuraavaksi tärkeimpiä neuvontapalveluita ovat kiinteistönpitoon ja hoitoon liittyvä neuvonta, talous- ja veroneuvonta sekä energia-neuvonta.

Koulutukset hyödyllisiä

Liiton ja jäsenyhdistysten yhdessä tekemän jäsenkoulutuksen merkitys on kasvanut. Lisäksi uudet, ajasta ja paikasta riippumattomat koulutuksien toteutustavat kiinnostavat.

Koulutustilaisuuksien ja muiden tapahtumien aiheet koettiin ajankohtaisiksi (5,89) ja kouluttajat asiantunteviksi ja osaaviksi (5,89). Koulutukset ovat myös monipuolisia ja tilaisuudet tarjoavat konkreettista hyötyä niihin osallistuville.

Koulutustilaisuuksia ja tapahtumia haluttaisiin kehittää käsittelemällä yhdessä tilaisuudessa useampaa teemaa. Pääosa vastaajista (61 %) haluaa koulutustilaisuuksien sisältävän jäsenmaksuun. Vajaa kolmannes vastaajista olisi valmis kattamaan osan koulutustilaisuuksien järjestämiskuluista 50 – 100 euron osallistumismaksulla.

Jäsenkoulutus toteutetaan nykyään pääasiassa luentotilaisuuksina. Jäsenistön piirissä on kiinnostusta sähköiseen koulutukseen. Verko-opiskelu omaan tahtiin kiinnosti 45 % vastaajista ja verkkoseminaarit eli webinaarit 22 % vastaajista. Viidesosa vastaajista ei ole kiinnostunut sähköisistä koulutuspalveluista.

Koulutusaiheista eniten kysyntää on kyselyn perusteella korjaus- ja kunnossapitovastuuta, hallituksen toimintaa, korjaushankkeiden toteuttamista sekä osakkaan kunnossapito- ja muutostöitä käsitteleville koulutuksille.

Ajankohtaista ja monipuolista viestintää

Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistyksien viestinnän ajankohtaisuus sai jäseniltä arvosanan 5,65 ja monipuolisuus 5,56. Viestintä on kiinnostavaa ja näkyvää.

Informaation vastaanottamisessa sähköpostin suosio on edelleen noussut. Jo 62 % vastaajista pitää sähköpostia parhaana kanavana jäseninformaation vastaanottamiseen. Nettisivuja pidetään toiseksi parhaana jäsentiedon välityskanavana (20 %). Perinteisen postin suosio on edelleen laskenut (16 %). Vain yksi prosentti vastaajista piti sosiaalista mediaa parhaana kanavana jäsenviestintään.

Kiinteistöliiton valtakunnallisista informaatiopalveluista selkeästi tunnetuin on Suomen Kiinteistölehti, jonka tuntee erittäin hyvin tai hyvin 85 % vastaajista. Toiseksi tunnetuin on kiinteistöliitto.fi verkkosivut ja kolmanneksi tunnetuin taloyhtio.net -verkkosivut. Uudemmat informaatiopalvelut, kuten Kiinteistölehden digilehti ja SOME-palvelut, tunnetaan vielä huonosti.

Jäsenyhdistyksien informaatiopalveluita tunnetaan parhaiten oma lehti, jonka tuntee erittäin hyvin tai hyvin 75 % vastaajista. Jäsentiedotteetkin tunnetaan hyvin.

Lait ja verot korostuvat edunvalvonnassa

Edunvalvonnan arvosanat nousivat hieman kautta linjan. Jäsenyhdistyksien oma edunvalvonta sai arvosanan 5,29, Kiinteistöliiton valtakunnallinen edunvalvonta 5,15 ja liiton

EU-asioihin liittyvä edunvalvonta 4,71.

Jäsenyhdistyksien edunvalvonnassa pidetään tärkeimpinä aiheina kiinteistövero, energiaa ja jätahuoltoa. Valtakunnallisessa edunvalvonnassa tärkeitä ovat mm. asumisen lainsäädäntö (6,10), asumisen verotus (6,01) ja korjausrakentaminen (5,99).

Tutkimus ja kehitys ajankohtaista

Liiton tutkimus- ja kehitystoiminta sai arvosanan 5,11. T&K -toiminnan aiheita pidetään ajankohtaisina ja monipuolisina. Hankkeista hyödyllisimmiksi koetaan energiatehokkuuteen ja korjausrakentamiseen liittyvät hankkeet.

Tutkimus- ja kehitystoimintaa tulisi vastaajien mielestä suunnata korjausrakentamisen ratkaisuvaihtoehtojen ja vertailutietojen, energiatehokkuuden kehittämisen ja taloyhtiöiden hoitokulujen vertailutietojen tutkimiseen. Myös energian ja veden kulutusseurantaa ja laskureita tulisi kehittää. ♦

Kysely tehtiin nettikyselynä ja lähetettiin henkilöille, joilla on jäsentiedoissa sähköpostiosoite. 5 705 vastaajasta 49 % on hallituksen puheenjohtajia, 14 % hallituksen jäseniä, 10 % ammattisännöitsijöitä ja 5 % sivutoimisia isännöitsijöitä. Suomen Vuokranantajien jäseniä vastaajista on 19 %. Kolmen vuoden välein tehtävän kyselyn toteutti KTI Kiinteistötieto Oy.

JÄSENYTTÄ SUOSITTELISI 97 % ISÄNNÖITSIJÖISTÄ

Jäsentalojen hallituksen puheenjohtajista 96 % ja ammatti-isännöitsijöistä 97 % on valmis suosittelemaan kiinteistöliiton jäsenyyttä. Myös Suomen Vuokranantajien jäsenistä 96 % on valmis suosittelemaan jäsenyyttä.



KIVISTÖSTÄ tulee oikea ekokaupunki

Vantaan Kivistössä järjestetyt Asuntomessut esitteli 41 kohdetta. Lisäksi oheiskohteena oli kolme loft-rivitaloasuntoa messualueen tuntumassa. Messuilla esiteltiin muun muassa Euroopan suurin puukerrostalo.

TEKSTI: **Mervi Ala-Prinkkilä**

Kivistö edustaa uudenlaista rakentamista kesällä avatun Kehäradan varrella. Kivistön asemalle on kävelymatka uudelta asuntoalueelta, joten autoa ei omakotitaloasujakaan välttämättä tarvitse.

Asuntomessualue oli kaikkien aikojen tiivein messualue. Tällä kertaa näyttelykohteista neljännes oli kerrostaloasuntoja.

PuuMera, Opaali ja Spinelli edustivat uutta kerrostalorakentamista

Euroopan suurin asuinkäyttöön rakennettu puukerrostalo PuuMera rakennettiin ARA-kohteena. 186 asunnosta 107 on vuokra-asuntoa ja 79 asumisoikeusasuntoa. Korkeimmalta

kohdaltaan talo on 7-kerroksinen ja siihen on asennettu korkeapaineinen sumusprinklausjärjestelmä.

Opaalin rakentamisessa käytettiin hyödyksi kierrätysmateriaaleja, joita on aiemmin vähemmän hyödynnetty kerrostalorakentamisessa. Kohteen rakentamisessa käytettiin muun muassa ympäristöystävällistä hampubetonia ja kierrätyslasia. VAV Asunnot Oy:lle rakennetussa kohteessa on 87 asuntoa. Kasarikoti oli yksi suosituimmista kohteista messuilla, koko asunto oli sisustettu aidoilla 80-luvun tavaroilla. Jopa keittiökalusteet olivat aikakaudelta.

NCC Rakennus Oy:n rakentaman Spinellin erikoisuus oli 58 asunnon avaimettomuus. Lu-

kitus perustuu RFID-tunnisteisiin, ja asukkaat kantavat mukanaan vain pieniä lätkiä. Asunnoissa oli myös uudenlainen palvelusisäänkäynti, mikä mahdollistaa tavaroiden tilaamisen kotiin joustavasti. Koodin avulla lähetti voi tuoda tavarat kotiin asukkaan poissa ollessa.

Ensi vuonna Asuntomessut järjestetään Seinäjoella. ♦

Lue lisää messuista Digilehdestä.

Katso lisää kuvia Facebook-sivuiltamme [facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti](https://www.facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti)

1 Messualue keskittyy Rubiinikehäle.

2 Messuvieraita kuljetti kuskiton sähköauto.

3–4 Suunnittelussa oli huomioitu hyvin myös autottomat asukkaat.

5 Palvelusisäänkäyntiin saa esimerkiksi ostokset tilattua työpäivän aikana toimitettavaksi.



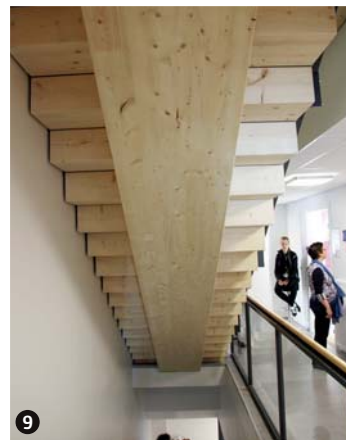
6 Reckless Love -yhtyeen solisti Olli Herman vastasi yhden asunnon persoonallisesta sisustamisesta.

7 Kerrostalojen parvekkeille nähtiin kahdeksan eri tavoin toteutettua sisustusta.

8–9 PuuMerassa on puu hyvin esillä myös porrashuoneissa

10 Kasarikoti herätti monella muistoja.

11 Spinellin parvekkeiden epäsäännöllinen sijoittelu rytmittää julkisivua.



Kuvalähteet:

1 Lehtikuva

2 Eastpress / Lehtikuva

3–4, 8–9, 11 Mika Petäjä

5–6, 10 Mervi Ala-Prinkkilä

7 Jukka Siren



Kesäinen Suomen Vuokranantajien ja PTT:n alueellinen vuokratuottoja ennustava kaupunkivertailu nosti jälleen keskusteluun "hyvät" ja "huonot" alueet. Lähiö vai keskusta, kasvukeskus vai uinuva pikkukaupunki?

TEKSTI: **Mia Koro-Kanerva** KUVITUS: **Mika Petäjä**

Monella pohjakassa ja lainalupa-paus polttelevat taskussa, kun vain tietäisi, mistä ostaa. Sijoittajille on tyypillistä ostaa vuokra-asunto läheltä omaa kotipaikkaa. Vuokraus on näin helpompaa eikä kustannuksia uppoa matkoihin tai ulkopuoliselta ostettuun hallintoihin. Olennaisinta on kuitenkin aluetuntemus. Kaupungin osien sisälläkin saattaa olla merkittäviä eroja eri taloyhtiöiden arvostuksissa, joten tuottoisimpien kulmien tunteminen on paikalliselle sijoittajalle todellinen valttikortti verrattuna sokkona uuteen kaupunkiin huiskivaan kollegaan.

Joskus kotikaupungin alueet eivät kuitenkaan tarjoa omaan strategiaan sopivia kohteita. Syy voi olla siinä, että kyse on hyvää kuukausituottoa hakevasta sijoittajasta eikä kotiseudun hintataso suhteessa vuokriin tarjoa toimivia yhtälöitä. Pienten asuntojen osalta Helsinki tuntuu olevan tästä hyvä esimerkki. Toisaalta kyse voi olla arvonnousun varaan vahvasti laskevasta sijoittajasta, joka ei usko oman kotiseutunsa positiiviseen hintakehitykseen.

Suomessa on kaupunkeja ja kaupunginosia, joissa reaalin arvonkehitys on viime vuosikymmenen aikana ollut negatiivinen, esimerkiksi Kouvola, Kotka ja Kajaani, vaikka yleisesti asuntojen hintakehitys onkin ollut positiivista. Paikkakuntien eriytyvästä hintakehityksestä kertoo hyvin se, että samaan aikaan kun edellä mainittu kolmikko on men-

nyt pakkaselle, Helsingin keskustan reaalin arvonkehitys on ollut yli 30 prosenttia, Vaasan keskustan 25 prosenttia. "Hyvien" ja "huonojen" alueiden kehitys tulee jatkumaan ja pitkällä aikavälillä arvonkehitysten erot voivat olla huomattavat.

Mikä sitten on hyvä tai huono alue? Häntäpäätä kesäisessä sijoituskaupunkien vertailussa pitivät Kokkola, Rauma ja viimeisenä Kouvola. Yhteistä näille oli se, että arvonnousu mukaan lukien sekä kokonaisvuokratuoton että aluekehitystekijöiden ennustettiin kehittyvän vertailun huonoiten. Tulosta määrittivät muuttotappio, opiskelijoiden vähiäisyys ja kotitalouksien käytettävissä olevat tulot. Tarkoittaako tämä silti, että kaupungit olisivat sijoituksina huonoja? Pelkällä bruttovuokratuotolla arvioiden esimerkiksi Kouvola oli toiseksi paras. Kouvolassa voi hyvän ja pitkäaikaisen vuokralaisen löytyessä tahkoa pitkälti kaksinumeroista kuukausituottoa, mutta tyhjen kuukausien ja arvonnousun riskit ovat kuitenkin huomattavan suuret.

Kouvolan esimerkki osoittaa myös sen, kuinka erilaiseen järjestykseen kaupungit asettuvat, kun eri tekijöitä painotetaan. Pelkän bruttovuokratuoton osalta esimerkiksi Kajaani voitti yksioissa kirkkaasti, mutta arvonnousua ennustettaessa se sijoittui häntäpäähän. Kokonaisvuokratuottoennuste oli kuitenkin muihin verrattuna niin hyvä, että yhdessä heikonkin arvonnousuennusteen kanssa, Kajaani säilytti ykkössijan. Kun alue-

kehitystekijöiden ennuste otettiin huomioon, sijoitus putosi vertailun keskipaikoille. Riskiä saattaa Kajaanissa siis pitkällä tähtäimellä olla, mutta tuotto-odotus on nyt vastaavasti korkealla.

Kasvu nostaa asuntojen arvoa ja vuokria

Parhaimmin kokonaisvertailussa sijoittuivat Vaasa, Jyväskylä ja Lahti. Vaasa ja Jyväskylä ovat olleet kärkipäässä pitempään, mutta tämän vuotisessa ennusteessa Lahti paransi sijoitustaan muutaman pykälän ja ylsi kolmanneksi. Tilastokeskuksen tilastotkin osoittavat Lahdessa nyt kovaa vuokrien nousua jopa niin, että vuokrataso on noussut ohi Turun ja Oulun ja lähestyy Tamperetta. Vuokrakehityksen ennustetaan olevan myös lähivuosina Lahdessa hyvä.

Vaasa puolestaan ei ollut paras millään yksittäisellä mittarilla katsottuna, mutta ylsi sekä kokonaisvuokratuotossa että aluekehityksessä niin korkealle, että yhdessä nämä saivat sen nousemaan vertailun kärkeen. Vaasassa asutokuntien määrän kasvu ja tulojen kehitys on erityisen hyvää, samoin erityisesti keskusta-alueen arvonkehitys.

Arvonkehitys voi suotuisimmillaan tarjota melkoista lisäpottia asutussijoittajan tuottoihin, mutta se on tavallaan spekulatiivista niin kauan kun asuntoa ei myy. Fiksu sijoittaja voi tietenkin ulosmitata arvonnousua asuntoa myymättä myös vakuusarvoja ylöspäin tarkastamalla ja velkavipua käyttämällä. Korkojen ennustetaan pysyvän matalina vielä pitkään, mikä tarkoittaa sijoittajalle kissanpäiviä vielä pitkään. ♦

Kirjoittaja, OTM Mia Koro-Kanerva on Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja.

UUSI MITSUBISHI L200

PARAS NELIVETO. PARAS TEHO. PARAS VARUSTELU.



L200

VAKUUTTAVAMPI MITSUBISHI L200

- Ainoa pick-up sekä kytkettävällä että jatkuvalla nelivedolla
- Paras teho 181 hv/430 Nm
- Luokkansa paras vakiovarustelu
- Nyt myös automaattivaihteistolla
- 5 vuoden takuulla



**VARAA KOEAJO JA
OSALLISTUT KAHDEN HENGEN
MATKALAHJAKORTIN
ARVONTAAN (ARVO 2.500 €).
LUE LISÄÄ MITSUBISHI.FI**

Kampanja voimassa 30.11.2015 asti.

Uusi Mitsubishi L200 -mallisto alk.: autoveroton hinta 30 123,86 € + arvioitu autovero 4 366,14 € = kokonais-hinta 34 490 €. EU-yhd. 6,4-7,2 l/100 km, CO₂-päästöt 169-189 g/km. Mitsubishi-huolenpitosopimus alk. 52 €/kk, 36 kk, 15 tkm/vuosi. Kuvan auto erikoisvarustein.



5 vuoden takuu ja MAP-ajoturvapalvelu

Uudelle L200:lle myönnetään 5 vuoden/100 000 kilometrin takuu. Uusi Mitsubishi-autosi sisältää lisäksi 5 vuoden maksuttoman MAP-ajoturvapalvelun, joka turvaa lomamatkasi myös ulkomailla.



Drive@earth

Yhtiökokous voi muuttaa mieltään

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO:2015:19 pohdittiin kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokouksen mahdollisuutta muuttaa jo aiemmin tekemiään päätöksiä. Kyseiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettiin asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

TEKSTI: Jarmo Asikainen



Kiinteistöyhtiön toimialana oli omistaa ja hallita neljää tonttia ja niille rakennettavia lomarakennuksia. Yhtiökokous oli vuonna 2003 valtuuttanut yhden osakkeenomistajista hakemaan rakennuslupaa rakennuspaikalleen siten, että rakennukset sijaitsisivat vähintään kahdeksan metrin etäisyydellä toisesta rakennuspaikasta. Vuonna 2009 yhtiökokous oli, aiempaa päätöstä muuttaen, valtuuttanut samaisen osakkeenomistajan hakemaan rakennuslupaa siten, että rakennus sijaitsisi vähintään neljän metrin päässä rakennuspaikkojen välisestä rajasta.

Kaksi osakkeenomistajaa moitti jälkimmäisen, vuoden 2009 yhtiökokouksen päätöstä ja vaati sen julistamista pätemättömäksi tai mitättömäksi.

Käräjäoikeus katsoi, ettei uusi yhtiökokous ollut voinut muuttaa aiemman yhtiökokouksen lainvoimaista päätöstä, ja katsoi toisaalta, että päätös asetti osakkaat eriarvoiseen asemaan. Käräjäoikeus julisti yhtiökokouksen päätöksen pätemättömäksi.

Hovioikeus taas oli sitä mieltä, että asunto-osakeyhtiölain mukaan oli vuonna 2009 lähtökohtaisesti voitu osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta tehdä yhtiökokouksessa uusi päätös. Hovioikeus kuitenkin katsoi, ettei kyseinen osakkeenomistaja ollut esittänyt mitään asiallista perustetta sille, miksi yhtiökokouksen oli tullut ottaa asia uudelleen käsiteltäväksi, ja piti käräjäoikeuden tavoin yhtiökokouksen päätöstä pätemättömänä. Hovioikeuden mukaan yhtiökokouksen päätöksiä ei siis tule muuttaa ilman asiallisia perusteita.

Korkein oikeus toista mieltä

Korkein oikeus kumosi hovioikeuden ratkaisun ja katsoi, että yhtiökokouksessa vuonna 2009 tehty uusi päätös oli pätevä.

Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että yhtiökokouksen päätöstä moittineet osakkaat olivat vedonneet kolmeen seikkaan.

Ensinnäkin kantajien mukaan yhtiökokous ei voinut laillisesti muuttaa aiemmin tekemiään päätöstä. Lisäksi päätös olisi heidän mukaansa johtanut yhtiöjärjestyksen vastaiseen rakentamiseen ja ollut myös yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, koska muilla rakennuspaikoilla rakennukset sijaitsivat vähintään kahdeksan metrin etäisyydellä rajoista.

Korkein oikeus totesi yhtiökokouksen olevan asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön ylin toimielin, jolla oli asunto-osakeyhtiölain mukaan yleinen toimivalta. Toisaalta yhtiökokouksessa ei saanut tehdä päätöstä, joka aiheuttaisi osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Lisäksi päätökset tuli yhtiökokouksessa tehdä asianmukaisessa järjestyksessä ja niiden tuli olla asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia.

Laissa ei rajoittavia säännöksiä

Korkein oikeus totesi perusteluissaan, ettei asunto-osakeyhtiölaissa ollut säännöksiä, joiden vuoksi yhtiökokous ei voisi pätevästi päättää asiasta, josta aikaisempi yhtiökokous oli jo tehnyt päätöksen. Esimerkkinä korkeimman oikeuden perusteluihin on kirjattu asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen: siinä hän muutetaan yhtiökokouksen aiemmin tekemää päätöstä yhtiöjärjestyksestä. Vastaavasti myös muissa yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvissa asioissa voidaan korkeimman oikeuden mukaan tehdä uusi päätös jo aiemmin päätetystä asiasta.

Korkeimman oikeuden perusteluissa viitattiin myös kahteen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun. Ratkaisussa KHO 1990:504 katsottiin, ettei osakkeenomistajalla ollut lähtökohtaisesti oikeutta saada koolle ylimääräistä yhtiökokousta sellaisen asian käsittelemiseksi, josta yhtiökokous oli jo aiemmin päättänyt. Toisaalta osakkeenomistajalla saattaa olla tällainen oikeus, jos uuden perusteen tai selvityksen vuoksi asian luonne on muuttunut uudeksi (KHO 2003:6).

Korkeimman oikeuden mukaan kyseisissä korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa oli kuitenkin kysymys vain siitä, ettei vähemmistöosakkeenomistajan suojaksi säädettyä oikeutta saada ylimääräinen yhtiökokous kutsutuksi koolle käytettäisi asiattomasti väärin. Tässä jutussa ei ollut kysymys oikeudesta kutsua koolle yhtiökokousta, koska asia oli yhtiökokouksessa joka tapauksessa esillä.

Asiasta voitiin tehdä uusi päätös

Korkein oikeus siis katsoi, että yhtiökokouksessa vuonna 2009 on voitu pätevästi ottaa käsiteltäväksi osakkeenomistajalle annettava valtuutus koskeva asia ja tehdä asiassa vuoden 2003 yhtiökokouksesta poikkeava päätös. Uuden yhtiökokouspäätöksen edellytyksenä ei ole siten ollut, että osakkeenomistajan olisi tullut esittää erityinen asiallinen peruste sille, että asia tuli käsitellä uudelleen (toisin kuin hovioikeus oli perustellut ratkaisuaan).

Kantajien muiden perusteiden osalta korkein oikeus katsoi, ettei kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ollut määräyksiä rakennusten sijoittamisesta rakennuspaikalle, joten vuoden 2009 yhtiökokouspäätös ei ollut yhtiöjärjestyksen vastainen. Yhtiökokouksen päätös ei myöskään estänyt yhtiökokousta tekemästä vastaavaa päätöstä muiden osakkeenomistajien vaatimuksesta, eikä yhtiökokouksen päätös koskenut osakeomistukseen perustuvia oikeuksia. Näin ollen myöskään osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ei ollut loukattu.

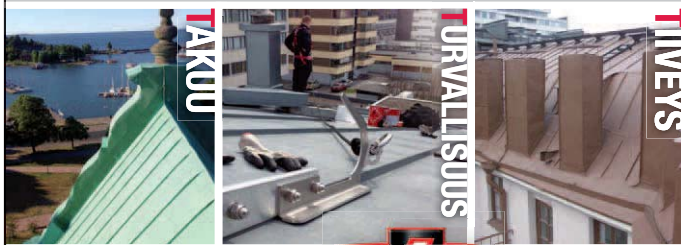
Lopuksi voi todeta, että korkeimman oikeuden lopputulos vastaa varmastikin kiinteistöalan ja sen ammattilaisten käsitystä päätöksenteosta yhtiökokouksissa. ♦

Kirjoittaja, asianajaja, varatuomari Jarmo Asikainen työskentelee Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.

Saneeraustuotteet **KATOILLE**

murto-osalla katon vaihdon hinnasta.

Säästä taloyhtiösi rahaa!



Asennukset hoitaa sertifioitunut



asennusliikkeen.

RoofTech
Pidempi Elinkaari Katoille

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

KAIKKI KORJAUS- RAKENTAMISEN CONSTIT



PALVELEMME MONIPUOLISESTI KIINTEISTÖJÄ JA RAKENTAMISEN AMMATTILAISIA:

- Liike- ja toimitilamuutostyöt
- Laajennushankkeet ja lisärakentaminen
- Hotelli- ja ravintolasaneeraukset
- Julkisten tilojen saneeraukset
- Vuokralaismuutokset ja käyttötarkoituksmuutokset
- Asuinkiinteistöjen peruskorjaukset
- KVR-toimintamalli

UUTTA: CONSTIN KORJAUSPALVELU

Toteutamme pienet korjaukset nopeasti ja kokonaisedullisesti.

010 2886500

CONSTI.FI

CONSTI

29. valtakunnalliset Jätehuoltopäivät



6.-7.10.2015 SCANDIC HOTEL ROSENDAHL, TAMPERE

Muuttuva jätelainsäädäntö vaikuttaa kiinteistöjen jätehuoltoon. Tule mukaan päivittämään tietosi, niin tiedät missä mennään nyt ja tulevaisuudessa!

Jättemateriaaleista arvovirroiksi

Jätelainsäädännön
selviytymispaketti 2015

Tulevaisuus jätehuollossa

Kierrätysmateriaalien
hyödyntämisen haasteita ja ratkaisuja

Ekskursio Plastirollille,
illallinen ja näyttely

Ohjelma ja ilmoittautumiset:
www.jatehuoltopaivat.fi

Jätehuoltoyhdistys ry



Vuokralainen on asiakas

Vuokranantaja myy tuotetta ja palvelua eli vuokraa asuntoa. Aika luonnollista on ajatella, että hän on asiakaspalvelija. Osa yksityisistä vuokranantajista on tämän jo oivaltanutkin.

► Kolumnisarjassamme Ilkka Lehdonmäki luotaa asioita vuokranantajan näkökulmasta. Kirjoittaja on tamperelainen toimittaja, joka on harjoittanut asun-
tosijoittamista yli kymmenen vuotta.

Taloustutkimus teki keväällä 2015 tutkimuksen, jossa kartoitettiin pääkaupunkiseudun vuokranantajien laatua. Yksityiset vuokranantajat pärjäsivät tutkimuksessa varsin hyvin, selkeästi paremmin kuin suuret ja tunnetut vuokranantajat. Kiittäviä arvosanoja yksityisille vuokranantajille antoi peräti 40 prosenttia vastanneista.

Sinänsä yksityisten vuokranantajien hyvä menestys kyselyssä ei ainakaan minua yllättänyt. Tuntemani vuokranantajat ovat joustavia ja palveluhenkisiä ja asuntokantakin on pääosin laadukasta.

Vuokrasuhde muistuttaa mielestäni asiakassuhdetta. Palvelun on oltava hyvää, tuotteen laadukasta ja hinnan kohdallaan. Pieni yksityinen toimija pystyy varmasti tähän isoja organisaatioita paremmin.

Vuokrasuhteen alku määrittää pitkälle sen miten asiat kehittyvät. Vuokrasuhde alkaa jo ennen yhteydenottoa vuokralaisehdokkaan ja vuokranantajan välillä. Se miten ja missä vuokra-asuntoa esitellään ja kuinka helppoa siitä on saada tietoa, on erittäin tärkeää. Yksityinen vuokranantaja vastaa puhelimeen myös virkajan ulkopuolella.

Kun asuntoja ei ole massaksi asti, pystyy niistä kertomaan hyvinkin tarkkoja tietoja. Hyvä esittely rajaa hakijoiksi asunnosta oikeasti kiinnostuneet. Tästä on luonnollisesti etua asuntoa hakevalle, yli 30 katsojaa yksiossessa ei ole hyvää palvelua.

Tarkasta esittelystä ja kohdentamisesta hyötyy myös nykyinen vuokralainen. Näyttöjä ei ole ruuhkaksi ja asumisen loppuaika on miellyttävää. Ja hyötyä tulee toki vuokranantajallekin, kun ei tarvitse hukata aikaa hakijoihin, joiden ensisijainen kiinnostuksen kohde asunto ei ole.

Taloustutkimuksen tekemän tutkimuksen mukaan yksityisillä vuokranantajilla on monipuolinen ja laadukas asuntokanta. Yksityinen vuokranantaja pitää asunnostaan hyvää huolta, sillä huonokuntoiselle asunnolle on vähän kysyntää.

Usein yksityisten vuokranantajien asunnot varustellaan hyvin ja ne ovat persoonallisia koteja, eivätkä mitä tahansa asuntoja. Juuri tässä lieenee yksityisten vuokranantajien suurin kilpailuetu asuntomarkkinoilla. Tämä on myös sitä hyvää asiakaspalvelua ja se osal-

taan auttaa luomaan molempia osapuolia tyydyttävän vuokrasuhteen.

Myös asunnon ongelmatilanteissa yksityinen vuokranantaja voi toimia instituutioita ketterämmin. Itse onnistuin tekemään yhden vuokralaisen hyvin tyytyväiseksi kun järjestin pikatoimituksella jouluaaton aattona asuntoon uuden lieden. Vanha kun oli kinkkua paistessa sanonut sopimuksen irti.

Toinen onnistunut asiakaspalvelutilanne taas liittyi putkiremonttiin. Sain järjestettyä väistöasunnon remontin pahimmaksi vaiheeksi. Kun sitten vuokrasuhde aikoinaan päättyi, erittäin hyvin siivotun ja etuajassa luovutetun asunnon ikkunalaudalla minua odotti mieltä lämmittävä lahja. Ihan jokapäiväistä tämä ei ainakaan minun arjessani ole.

Hyvä asiakaspalvelu ennen vuokrasuhdetta, vuokrasuhteen alussa ja sen aikana varmasti vähentää ongelmia. Se myös helpottaa elämää joka suhteessa. Taannoissa seminaarissa eräs vuokranantaja kertoi vuokralaisen sanoneen, että pitää vuokranantajan asunnosta jopa parempaa huolta kun omastaan.

Asunnon huolellisen hoidon lisäksi vuokranantajalle koituu hyötyä hyvästä asiakaspalvelusta myös siinä, että vuokralainen uskaltaa ja haluaa kertoa muuttoaikastaan hyvissä ajoin. Silloin vuokranantajalle jää paremmin aikaa reagoida.

Ja kyllä hyvällä palvelulla ja vuokrasuhteen kestollaakin joku yhteys on. On tietenkin selvää, ettei hyväkään palvelu auta silloin kun yksiö jää parisuhteen vakiintumisen myötä pieneksi tai työpaikka muuttaa muualle. Mutta satunnaista paremman asunnon etsiskelyä se kyllä vähentää.

Eriyisen tärkeäksi olen kokenut hyvän asiakassuhteen ongelmatapauksissa. Vuokrat voivat joskus viivästyä ja joskus naapurina on häirinnyt juhlinta. Kun vuokrasuhde on alusta alkaen ollut hyvä ja molemmat arvostavat toisiaan, ongelmista voidaan puhua ja ne saadaan ratkaistua. Ja ratkaistu ongelma on hyvä ongelma.

Kaiken lisäksi hyvästä toisen ihmisen arvostamisesta ja ystävällisyyden osoittamisesta ei ole tähänastisen elämäkokemukseni mukaan koskaan ollut haittaa. ♦

ILKKA LEHDONMÄKI



Kaisu Terkki

Lakimies, varatuomari
Suomen Kiinteistöliitto ry



Miten niukkuutta jaetaan yhdenvertaisesti?

Asunto-osakeyhtiömaailmassa mikään ei ensikatsomalta vaikuta olevan haastavampaa kuin taloyhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen yhdenvertainen jakaminen.

Autopaikkoja haluavien määrään nähden vähäinen paikkojen määrä kuumentaa tunteita ja aiheuttaa jopa oikeuteen asti meneviä erimielisyyksiä talon asukkaiden kesken. Niin kauan kuin autopaikkoja on vähemmän kuin niitä tarvitsevia, haasteita niiden jakamisessa halukkaiden kesken riittää. Kiinteistöliiton lakineuvontaan kysymyksiä aiheesta tulee viikoittain. Joissakin yhtiöissä on jo vahvistettu yhtiössä noudatettavat autopaikkasäännöt. Lisäksi aiheesta löytyy myös hovioikeuden ratkaisuja, joista seuraavassa esiin nostetaan muutama.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä autopaikkojen jakamisesta, joten oikotietä onneen ei ole. Autopaikkoja jaettaessa tulee kuitenkin noudattaa yhtä asunto-osakeyhtiölain keskeisintä periaatetta eli yhdenvertaisuusperiaatetta, jonka mukaan yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeudenmukaista etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Kenenkään edun mukainen ei ole tilanne, jossa autopaikkojen jakopäätöstä joudutaan puiimaan tuomioistuimissa asti. Näin on kuitenkin useamminkin kerran käynyt.

Kenelle autopaikka?

Helsingin HO 3.12.1996 nro 6286: "Yhtiökokouksessa tehtiin päätös, että autopaikat jaetaan yksin-

omaan asukkaiden käyttöön. Yhdeltä osakelajilta (varasto- ja liiketilat) oli päätöksellä suljettu kokonaan pois mahdollisuus autopaikkojen saantiin. Päätös loukkasi yhdenvertaisuusperiaatetta ja se kumottiin."

Itä-Suomen HO 30.12.2014 nro 923: "Yhtiökokouksessa tehtiin päätös, jonka mukaan jokaisella huoneistolla, jota käytetään vakituksena asuntona, on oikeus yhteen autopaikkaan riippumatta siitä oliko autoa vai ei. Autopaikkoja oli yhtä monta kuin huoneistoja. Osalla osakkaista oli kaksi autopaikkaa, mutta ns. kakkosasunnon omistavalla ei yhtään. Päätös katsottiin osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaiseksi."

Asunto-osakeyhtiölakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 24/2009) todetaan, että on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen asettaa rakennuksessa asuvat ja muut osakkaat erilaiseen asemaan. Toki yhtiöjärjestykseen on saatettu jo yhtiön perustamisvaiheessa ottaa asiaan vaikuttavia määräyksiä, mutta ainakaan vielä en ole kyseisenlaiseen yhtiöjärjestyksessä määräykseen törmännyt. Liike- ja muiden tilojen ja ns. kakkosasunnon omistavien osakkeenomistajien aseman lisäksi epäselvyyttä aiheuttaa myös sijoittajaosakkaiden asema. Kuten hovioikeuden ratkaisuista ja lain esitöistä ilmenee, kaikki osakkaat ovat lähtökohtaisesti yhdenvertaisessa asemassa, kun autopaikkoja jaetaan. Sijoittajaosakkaan tulee siten voida tarjota vuokralaiselleen sama etuus (mahdolli-

suus autopaikkaan) kuin muillekin osakkaille tarjotaan.

Autopaikan tarve

Ennen autopaikkojen jakamista yhtiön tulee selvittää osakkaiden halukkuus autopaikkojen saamiseen. Osakkaalla tulee olla konkreettinen autopaikan tarve, jotta hänellä olisi oikeus vaatia autopaikkaa. Turun hovioikeuden ratkaisussa 26.9.2002 nro 2446 todetaan, että yhtiön päätös olla antamatta autopaikkaa osakkaalle, joka ei omistanut autoa ja joka olisi käyttänyt autopaikkaa vain tilapäisluonteisesti, ei loukannut osakkaan yhdenvertaisuutta. Sen sijaan Rovaniemen hovioikeus päätyi ratkaisussaan 17.9.1996 nro 1044 päinvastaiseen ratkaisuun, mutta asian ratkaisemiseen vaikutti se seikka, että yhtiössä oli yhtä monta autopaikkaa kuin huoneistoakin.

Jos yhtiössä on sekä yhtiön hallinnassa että osakashallinnassa olevia autopaikkoja, voi yhdenvertaisuuden kannalta tulla ongelmallisia tilanteita, jos autopaikkaosakas haluaa yhtiön autopaikan esimerkiksi kakkosautolleen. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että näissä tilanteissa yhtiö voisi jakaa hallitsemansa autopaikat ensin muille kuin autopaikkaosakkaille, sillä heillä on selkeämmin autopaikan tarve kuin autopaikkaosakkeen omistavalla.

Suosittelava jakoperuste

Vaikka lähtökohtana on kaikkien osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu autopaikkoja jaetta-

essa, voi yhtiö asettaa talossa asuvat osakkaat ja osakkaiden vuokralaiset erilaiseen asemaan muihin osakkeenomistajiin nähden tilanteessa, jossa autopaikkoja ei riitä kaikille halukkaille. Suositeltava jakoperuste olisi kyseisessä tilanteessa se, että autopaikat jaetaan ensisijaisesti talossa asuville osakkaille ja sijoittajaosakkaiden vuokralaisille. Mikäli paikkoja tämän jälkeen jää yli, niitä voidaan tarjota talon muille käyttäjille kuten taloyhtiön omille vuokralaisille. Mikäli paikkoja tämänkin jälkeen jäisi yli, voisi ne jakaa esimerkiksi talossa asumattomille osakkaille.

Autopaikkasäännöt ratkaisuksi

Jotta autopaikkojen jakaminen yhtiössä olisi mahdollisimman läpinäkyvää ja ennakoitavaa, olisi yhtiössä hyvä vahvistaa autopaikkasäännöt, joissa määritellään taloyhtiössä noudatettavat autopaikkojen jakoperusteet. Autopaikkasäännöt tulee laatia yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen. Hallitus valmistelee säännöt yhtiökokouksen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi. Päätös hyväksymisestä voidaan tehdä enemmistöpäätöksellä. Kerran tehty autopaikkasäännöt eivät kuitenkaan ole kiveen hakattuja. Niitä voidaan tilanteen muuttuessa tarkastella uudelleen ja muuttaa yhtiön uutta tilannetta vastaaviksi. ♦



Mia Pujals

Johtava lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Talkoot taloyhtiössä

Syksy on saapunut ja niin myös taloyhtiöiden syystalkoot. Myös talkoot poikivat juridiseen neuvontaamme kysymyksiä, jotka toistuvat vuodesta toiseen.

Talkootyöhön ei voi pakottaa

Talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen eikä ketään taloyhtiön osakasta tai asukasta voi pakottaa osallistumaan talkootyöhön. Tästä seuraa usein ajatus talkootyölaisten palkitsemisesta ja vastaavasti talkoista pois jääneiden velvoittamisesta suorittamaan yhtiölle korvausta tai muuta vastaavaa tekevästä työstä.

Koska talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen, ei talkoista poisjääviä osakkaita voida velvoittaa korvaamaan tai maksamaan yhtiölle poisjäämisestä johtuen yhtään mitään. Osakkeenomistajan lakisääteinen velvollisuus taloyhtiössä on maksaa vain yhtiöjärjestyksen määräämistä vastiketta ja yhtiön tulee osakkailta perittävillä vastikkeilla katata yhtiön kunnossapitotoimet. Vastaavasti talkootyöstä ei makseta palkkaa tai muuta korvausta. Talkootyöhön osallistuneita ei voida myöskään vapauttaa vastikkeen maksamisesta ilman muiden osakkaiden suostumusta. Tavanomaiset talkootarjoilut ovat luonnollisesti sallittuja.

Velvollisuus kunnossapitoon ja kunnossapitovastuumääräys

Kokonaan eri asia on kysymys, halutaanko yhtiössä velvoittaa osakkeenomistajat suorittamaan taloyhtiölle kuuluvia kunnossapitotöitä.

Asunto-osakeyhtiölaki sinällään mahdollistaa tämän yhtiö-

järjestykseen otettavalla kunnossapitovastuumääräyksellä. Tässä kohtaa tulisi kuitenkin pysähtyä miettimään, mikä juuri meidän taloyhtiössä on järkevää.

Mikä järkevää?

Kunnossapitovastuumääräystä ei tulisi ryhtyä laatimaan hätäillen ajatuksella käyttää sitä esimerkiksi sanktiona talkoisiin osallistumattomia kohtaan. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuun laajennuksen tulisi aina perustua kokonaisvaltaiseen näkemykseen siitä, mikä yhtiössä on tarkoituksenmukaista sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaista.

Kunnossapitovastuun sisältö

Kunnossapitovastuu sisältää velvollisuuden huoltaa, hoitaa, korjata ja kunnostaa sekä tarvittaessa uudistaa kohde. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetyillä edellytyksillä, yhtiö voi viime kädessä myös suorittaa osakkaan kustannuksella tälle kuuluvan kunnossapitotyön.

Tyypillisesti kunnossapitovastuumääräyksillä laajennetaan osakkeenomistajan vastuuta koskien huoneiston sisäosien kunnossapitoa, esimerkiksi vedeneristeiden kunnossapito saatetaan siirtää osakkaan vastuulle.

Huoneiston ulkopuolisten alueiden osalta kunnossapitovastuun siirto ei ole niin tavanomaista. Kunnossapitovastuumääräyksen piiriin voidaan kuitenkin myös sisällyttää esimerkiksi piha-alueiden kunnossapi-

toa kuten rivitaloyhtiössä huoneistoon kuuluvan piha-alueen nurmikon, istutusten ja aitojen kunnossapitoa. Sen sijaan talvikunnossapidoksi luettavien kunnossapitotoimien kuten lumen luonnin ja liukkauden torjunnan osalta on syytä muistaa, että viime kädessä kiinteistön alueen turvallisuudesta vastaa aina taloyhtiö mahdollisesta kunnossapitovastuumääräyksestä huolimatta eikä vastuun siirtoa osakkaille tästä syystä voida suositella.

Viikoittain vaihtuvissa talonmiesvuoroissa, jotka sisältävät tehtäviä lipunnostosta taloyhtiön saunan siivoukseen, ei taas mielestäni ole lainkaan kyse kunnossapitovastuusta määräämisestä eikä tämän tyyppisiä määräyksiä tulisi lainkaan sisällyttää yhtiöjärjestykseen vaan niiden tulisi perustua puhtaasti asukkaiden vapaaseen tahtoon.

Lopuksi

Kunnossapitovastuumääräyksen laatiminen vaatii asiantuntemusta ja määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttää aina vähintään määränemistön kannatusta. Jos määräys ei kohtele osakkeenomistajia yhdenvertaisesti, vaaditaan lisäksi loukattujen osakkeenomistajien suostumus. ♦



Ville Hopsu

Neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat



Vuokranantaja, vuokralainen ja autopaikka

Maa on kortilla ja siten ovat myös autopaikat. Etenkin kaupunkien ydinkeskustoissa autopaikka on harvoille suotu etuoikeus. Ei olekaan ihme, että neuvonnassamme nousee säännöllisesti esiin kysymys autopaikkojen jakamisesta ja autopaikan vuokrasopimuksesta. Otetaanpa aihe käsittelyyn vuokranantajaosakkaan ja tämän vuokralaisen näkökulmasta.

On hyvä muistaa osakkaiden, asukkaiden ja huoneistojen käyttäjien yhdenvertaisuus autopaikkojen jaossa. Syvemmälle tähän teemaan ei tulla tässä uppoutumaan, mutta mainittakoon kuitenkin muutama seikka.

Vuokranantajan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen samanlainen oikeus yhtiön hallinnassa olevaan autopaikkaan kuin talossa asuvilla osakkailla on. Yhtiössä asuvien ja muiden osakkaiden asettaminen eriarvoiseen asemaan on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Jos autopaikat ei riitä kaikille, voidaan paikan tarvisijoiden kesken muodostaa jonotuslista. Jonotusjärjestyksen kannalta ei ole merkitystä sillä, onko jonossa oleva asujaosakas vai vuokranantajaosakkaan vuokralainen: merkitystä annetaan vain jonoon tuleminen ohita jonossa valmiiksi olevaa toisen osakkaan vuokralaista.

Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat

Yleensä taloyhtiössä olevat autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa. Usein asukkaat maksavat taloyhtiölle vuokraa vastikkeena autopaikkojen käytöstä, mutta joskus autopaikat on annettu asukkaiden käyttöön myös veloituksetta.

Kuten edellä on todettu, on vuokranantajan voitava luovuttaa vuokralaiselleen samanlainen oikeus yhtiön hallinnassa olevaan autopaikkaan kuin talossa asuvi-

la osakkailla on. Silloin tällöin nousee esiin kysymys, onko sijoittajaosakkaan uuden vuokralaisen asetettava autopaikkajonon viimeiseksi vai saako tämä hyväksyä vuokranantajaosakkaan tai aiemman vuokralaisen jonotuspaikan. Oikeuskäytännön puuttuessa kysymykseen ei ole annettavissa selkeää vastausta.

Ensimmäisen tulkinnan mukaan säännös tarkoittaa vain sitä, että vuokranantajaosakkaan vuokralaisen on voitava jonottaa autopaikkaa tasavertaisesti asujaosakkaan kanssa. Esimerkiksi pois muuttavan osakkaan tulee palauttaa autopaikka yhtiölle, ja vuokralainen asettuu itse autopaikkajonon viimeiseksi. Tämä kuitenkin tarkoittaisi käytännössä sitä, että vuokranantaja ei pystyisi luovuttamaan vuokralaiselle samalaista oikeutta kuin hänellä itsellään on.

Mielestämme oikeamman tulkinnan mukaan pois muuttava osakas voisi luovuttaa vuokralaisensa käyttöön taloyhtiöltä vuokraamansa autopaikan tai jonotuspaikkansa. Tämä tulkinta saa vahvaa tukea Asunto-Osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteesta, josta kerrottiin edellä. Esimerkiksi, jos pois muuttava osakas ei saa luovuttaa autopaikkaa vuokralaiselleen, osakas joutuu huonompaan asemaan kuin autopaikan omaava osakas, joka asuu pääsääntöisesti muualla. Tällöin yhdenvertaisuus osakkeenomistajien välillä ei toteudu. Osakkaan oikeutta luovuttaa autopaikka vuokralaiselle ei voida perustella pelkästään osakkaiden yhdenver-

taisella kohtelulla, vaan myös tässä tulee ottaa huomioon autopaikan todellinen tarve. Jos jollain myöhemmällä vuokralaisella ei ole tarvetta autopaikalle, osakkaan on luovuttava autopaikasta. Samalla tavalla muualla asuva osakas joutuu luopumaan autopaikastaan, mikäli hänellä ei ole enää tarvetta.

Osakashallinnassa olevat autopaikat

Autopaikat voivat olla myös osakashallinnassa, jos yhtiöjärjestyksessä on näin määrätty. Tällöin osakas voi päättää vapaasti hallinnassaan olevan autopaikan käytöstä.

Osakashallinnassa oleva autopaikka on usein järkevää vuokrata eri vuokrasopimuksella kuin itse asuinhuoneisto. Esimerkiksi jos vuokranantaja tarvitsee autopaikan jossakin vaiheessa omaan käyttöönsä, on pelkän autopaikan vuokrasopimus yksinkertaisempi irtisanoa. Ainakaan ei tarvitse pohtia mahdollista vuokranalennusta tai jopa vuokralaisen purkuoikeutta tilanteessa, jossa vuokralaisen käytössä ei enää olisikaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa luvattua autopaikkaa.

Autokatoksessa tai autotallissa olevaa autopaikkaa koskevaan vuokrasopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Siten niissä sijaitsevat autopaikat voidaan irtisanoa vain, jos tähän on olemassa hyvän tavan mukainen peruste. Irtisanominen on mahdollista esimerkiksi silloin, jos vuokranantaja tarvit-

see autopaikan omaan käyttöönsä. Irtisanomisaika on vuokranantajan puolelta kolme kuukautta, jollei toisin ole sovittu. Vuokrasopimuksessa kannattaakin sopia tätä lyhemmästä irtisanomisajasta.

Taivasalla olevan autopaikan vuokrauksessa sovelletaan puolestaan maanvuokralakia. Tällöin irtisanomisaika on vuokranantajan puolelta kaksi viikkoa. Toisin kuin yleensä, taivaspaikan voi irtisanoa ilman mitään sen kummempaa perustetta. ♦

Vesimaksut

Taloyhtiössä laskutetaan vesimaksu henkilölukumäärän mukaan. Miten kirjaan ehdon sopimukseen?

Ehdon voi kirjata esimerkiksi seuraavasti: "Vesimaksu 20e/hlö/kk. Vesimaksut ja muut taloyhtiön maksut nousevat tai alenevat vuosittain taloyhtiön yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti."

Ketkä katsotaan huoneistossa asuviksi henkilöiksi?

Lähtökohtaisesti henkilöiden asuminen huoneistossa voidaan todentaa sen perusteella, ovatko he kirjoilla kyseisessä asunnossa. Tämän voi varmistaa maistraatista. Toisaalta vaikka henkilö ei olisi kirjoilla asunnossa, mutta tästä huolimatta hyvin selkeästi asuu asunnossa, voi vesimaksun periminen myös hänen osaltaan tulla kyseeseen. Merkitystä annetaan siis myös tosiasialliselle asumiselle ja siten esim. naapurien kertomuksille.

Taloyhtiössä laskutetaan vesimaksu todellisen kulutuksen mukaan. Miten kirjaan ehdon sopimukseen?

Esimerkki: "Vesilasku kulutuksen mukaan". Vuokranantaja lähettää vuokralaiselle kaksi kertaa vuodessa tasauslaskun, josta käy ilmi todellinen kulutus sekä se, kuinka paljon vuokralainen on velvollinen maksamaan tasausta tai oikeutettu saamaan hyvitystä. Ennakkomaksu 10 euroa / kk."

Taloyhtiössä saatetaan siirtyä henkilölukuun perustuvasta vesimaksusta kulutukseen perustuvaan vesimaksuun. Miten varaudun tähän vuokrasopimuksessa?

Esimerkki: "Mikäli yhtiössä otetaan käyttöön vesimittarit, määräytyy vesimaksu kulutuksen mukaisesti." ♦



Roskapankista ensimmäinen sijoitusasunto

Risto Hämäläisen ura asuntosijoittajana alkoi 1990-luvun laman jälkimainingeissa.

TEKSTI: **Mervi Ala-Prinkkilä** KUVA: **Risto Hämäläisen** kotialbumi

Mikä sai sinut ryhtymään vuokranantajaksi?

Olin kiinnostunut sijoittamisesta, mutta sijoitettavaa pääomaa oli niukasti. Ajattelin, että sijoitusasuntoon saisi pankista helposti lainaa kun asunto olisi vakuutena. Asuntoon velkavivun käyttö tuntui pienemmältä riskiltä kuin esimerkiksi pörssiosakkeisiin. Pankkikriisin ja 1990-luvun alkupuolen laman jälkeen "roskapankki" Arsenalin omistukseen oli päätynt Joensuunkin seudulla runsaasti asuntoja. Pankki halusi niistä eroon lähes hinnalla millä hyvänsä. Tästä alesta vaimoni kanssa ostimme ensimmäisen sijoitusasunnon vuonna 1995.

Millä perusteilla olet vuokrakohteet valinnut?

Ensimmäisessä sijoitusasunnossa ostohinta oli määräävä tekijä, myöhemmin hankituissa sijainti on ollut tärkeä peruste. Joensuussa on yliopisto ja ammattikorkeakoulu, joten opiskelijat ovat potentiaalisia vuokralaisia. Näin ollen yliopiston läheisyys on etu asuntoa vuokrattaessa. Kun kaikki kolme lastamme ovat opiskeluaikoinaan asuneet jossakin sijoitusasunnossamme, niin tämä on osaltaan ohjannut hankintoja. Hankintoja tehdessä olen pyrkinyt selvittämään, kuinka yhtiötä on hoidettu ja onko lähiaikoina tulossa suuria remontteja.

Millaisia kohteita omistat?

Kaksi kolmiota Joensuun keskustassa, yhden kaksion Joensuun lähiössä ja yksion Oulussa.

RISTO HÄMÄLÄINEN

IKÄ 63

KOULUTUS: Teknillinen opisto

AMMATTI: Koneinsinööri, eläkkeellä

VOUKRANANTAJA vuodesta: 1995

HARRASTUKSET: Lukeminen, asuntosijoittaminen ja metsänhoito

Millaisia tavoitteita sinulla on asuntosijoittajana?

Nyt kun asunnot alkavat vähitellen olla velattomia ja itse jäin eläkkeelle tämän vuoden alkupuolella ja vaimo muutaman vuoden kulluttua, niin tavoite on saada tasaista tuottoa ja säilyttää vähintään sama tulotaso eläkkeellä kuin töissä ollessa. Nyt kun aikaa on enemmän, niin mielessä on käynyt myös laajentaa toimintaa ammattimaisempaan suuntaan.

Millaisena koet asuntosijoittamisen muihin sijoitusmuotoihin verrattuna?

Asuntosijoittamisessa on tietenkin enemmän työtä kuin vaikkapa sijoittamalla rahastoihin tai pörssiin "osta ja unohda" -menetelmällä. Asuntosijoittamista voisi verrata metsän omistamiseen, joka vaatii hoitamista. Asuntoja täytyy pitää kunnossa ja näin yrittää pitää asiakkaat eli vuokralaiset tyytyväisinä.

Millaisissa tilanteissa olet kaivannut apua?

Vuosien mittaan on tullut vastaan tilanne, jossa sovittu vuokra ei tulekaan määräaikaan tilille. Useimmiten maksukehoitus auttaa, mutta ei aina. Sain hyviä neuvoja perintään ulosotosta ja homma on mennyt toistaiseksi ilman vuokratulon menetyksiä. Suomen Vuokranantajat ry järjestää kiinnostavia koulutustilaisuuksia ja lakimiesten neuvot ovat maksutta jäsenten käytettävissä.

Terveisiä asuntosijoittamista harkitseville

Jos et pelkää perehtymistä ja pientä vaivannäköä, niin asuntosijoittaminen on ihan hyvä vaihtoehto. Ainakin me olemme tyytyväisiä, että aloitimme 20 vuotta sitten asuntosijoittamisen. Emme ole onnistuneet saamaan mitään pikavoittoja, mutta kohtuullista tuottoa. Jos työkalut ja maalipensseli pysyy käsissä, niin vapaa-aikaa voi ajoittain käyttää hyödyllisesti. ♦

5

järkisyyttä valita



vedenkäsittely

Katso videot /
Lue tuloksista
sivuiltamme
www.bauer-wt.com

1. Lisää putkiston käyttöikää
2. Suojaa putkistojärjestelmää
3. Vähentää energiankulutusta
4. Varmistaa erinomaisen vedenlaadun
5. Tuo merkittävää kustannussäästöä

bauer[®]
watertechnology

Bauer Watertechnology Oy

Jaakonkatu 2, 01620 Vantaa
puh. (09) 276 99 556
www.bauer-wt.com
email: info@bauer-wt.com

**Olemme mukana Taloyhtiötapahtumassa
Helsingin messukeskuksessa 15.4.2015.**

Tervetuloa osastollemme 4 kongressisiipeen!



KAK-toimisto yritti evätä nauhoitteiden käytön todistusaineistona.

keyhtiölain mukainen. Vastuuvapaudesta päätettäessä on tärkeää, että väärinkäytöksiä epäilevät säilyttävät oikeutensa arvostella eivätkä ole vastuussa mahdollisesti paljastuvista väärinkäytöksistä. Vastustuksen voi ilmaista äänestyksessä. Sariolan mukaan pöytäkirjoihin tulisi kirjata vain äänestystulokset. Hän katsoo kärkeäoikeuden virheellisesti vaatineen myös erimielisyyksien kirjaamista. Ei pidä paikkaansa. Kärkeäoikeus totesi, että asunto-osakeyhtiössä on lähtökohtaisesti suoritettava täysi ääntenlaskenta. Äänestys voidaan välttää, jos yhtiökokouksen päätöksellä erimielisyydet kirjataan pöytäkirjaan. Ko. tapauksessa vähemmistö ehdotti täyttä ääntenlaskentaa, jossa kirjattuun päätökseen olisi laskettu avoimen käsiäänestyksen käsiin edustamat osakkeet. Tätä ei tehty, koska äänestys haluttiin mitätöidä koeäänestyksenä ja virheellisesti väittää, että varsinainen päätös olisi tehty ilman äänestystä. Kokouksen todellinen kulku tuli esiin selkeästi nauhoituksista, joita Sariola ei mainitse.

Sariolan mukaan oikeustapaus opetti, että pöytäkirjoihin tulisi kirjata vain päätösasiat. Muista asioista ei pitäisi äänestää. Todellisuudessa kanne koski ainoastaan kirjatun päätösasioita ja muista asioista ei kokouksessa äänestetty. Virheinä oli, että 1) enemmistön tuella yritettiin tehdä päätös lain vastaisesti ja 2) päätöksistä yritettiin väkisin tehdä yksimielisiä, jottei kukaan asianomainen voisi enää niitä arvostella. Tuomion opetus oli, ettei päätöksiä voi tehdä lainvastaisesti, vähemmistön oikeuksia mitätöidä ja kokouksen kulkua ja pöytäkirjoja manipuloida, vaikka enemmistö tämän hyväksyisikin.

Markku Koivusalo
Yleisen valtio-opin dosentti

Vastine Sariolan analyysiin on lyhentämättömänä luettavissa sivustolta museokatu.com.

Kuka korvaa pihalla rikkoontuneen auton?

Osakkaalla on ollut kylässä vieras, joka on parkkeerannut autonsa osakkaan parvekkeen alle. Illan hämärtyessä nojaillessaan parvekkeen kaiteeseen, vieraalta tipahtaa kädessä ollut olutlasi.

TEKSTI: **Marika Sipilä**

Yllätyksekseen hän huomaa, että oma autohan se siinä alla olikin ja tuulilasi on nyt rikki. Meinaa itku päästä, mutta tomerana hän esittää osakasystävälleen, että onneksi taloyhtiö korvaa vahingon. Mitenkähän on?

Taloyhtiön pihalla ei noudateta viidakon lakia, jossa nopeat syövät hitaat. Siellä ei myöskään parkkeerata mihin halutaan, vaan käytetään nimenomaan autoille tarkoitettuja parkkipaikkoja. Osakas käyttää hänelle nimettyä parkkipaikkaa ja vieras talon vierasparkkia. Jos taloyhtiön pihalla ei ole erillistä vierasparkkia, etsivät vieraat peltilehmilleen muualta paikan. Näin on muun muassa Helsingin keskustassa, jossa parkkipaikan saaminen voi olla kiven takana.

Jos vieras parkkeeraa autonsa sattumanvaraisesti minne tahansa yhtiön pihalle, ei se anna hänelle automaattista oikeutta vaatia korvausta silloin kun autolle sattuu vahinko, olipa vahingon aiheuttaja hän itse tai joku toinen. Päinvastoin parkkeeraaja saattaa joutua korvausvelvolliseksi jos auto hätätilanteessa sojottaa yhtiön pelastustiellä.

Auton tuulilasi on siis rikki ja vieras onneton. Toivottavasti hänellä on autossa vakuutus, joka saattaa korvata myös itse aiheutetut vahingot. Muussa tapauksessa olut voi tulla kalliiksi. Vakuutuksen omavastuuosuuden vielä kestäisi, mutta että koko uusi tuulilasi menisi omasta pussista. Taloyhtiö ei siis ota vastuuta autosta, oli se väärin tai oikein parkkeerattu, mutta itse aiheutetusta vahingosta ei pääsääntöisesti koskaan.

Asia ei ole yksinkertainen, kuten harvoin juridisissa kysymyksissä. Kannattaa kuitenkin miettiä mihin autonsa parkkeeraa. Ja jos ottaa riskin, kantaa myös sen vastuut. Lähes jokaisen taloyhtiön pihalla on jokunen vieraspaikka, joko rajoitetun ajan tai rajattomasti. Muistettava on toki se, että vieraspaikka ei ole esimerkiksi osakkaan kakkosautolle tarkoitettu vakiopysäkki.

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

Antenniverkon taajuusmuutokset jatkuvat

Antennitelevisioverkon taajuusmuutokset laajenevat Pohjois-Suomessa 15.9.2015 alkaen Ruukan, Rovaniemen, Vuokatin, Oulun ja Posion lähetyksasemille. Myös Joensuun Kiihtelysvaaran lähetyksaseman muutostyöt tehdään tänä syksynä. Koko maan kattavat taajuusmuutokset alkoi-
vat Lapin pienillä lähetyksasemilla heinäkuun lopussa. Nämä muutokset on saatu päätökseen.

Taajuusmuutosten vuoksi antennijärjestelmiin on tehtävä muutoksia niissä taloyhtiöissä ja julkisissa rakennuksissa, jotka vastaanottavat televisiolähetyksiä yhteisantenniverkon kautta. Tästä syystä yhteisantennikiinteistöjä hoitavien isännöitsijöiden on hyvä olla yhteydessä paikalliseen antenniurakoitsijaan hyvissä ajoin ennen kuin taajuusmuutokset alueella käynnistyvät. Syyskuun puolivälistä vuoden loppuun mennessä tehtävät taajuusmuutokset koskevat arviolta reilua 1 000 yhteisantennikiinteistöä. ♦



Kalasatama kohoaa korkealle

Helsingin Kalasataman uudelle asuinalueelle nousee pilvenpiirtäjiä. Uuden kaupunginosan sydämeiksi tulevat REDIn kuusi asuintornia, toimistotorni ja hotellitorni. Korkein torni kurkottaa 132 metriin. Tornien juuresta on kauppa- ja elämyskeskus, johon on suunnitteilla muun

muassa elokuvateatteri ja liikuntatoimintaa. REDIn toteutuksesta vastaa SRV.

REDIn ympärille tulee puistoja ja rantaan promenadikatu. Tornit nousevat Kalasataman rannoille seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Kauppakeskus avataan kokonaisuudessaan

2018. Ensimmäiset asukkaat pääsevät todennäköisesti muuttamaan samana vuonna ja koko REDI valmistuu 2022 mennessä.

Pilvenpiirtäjiä on suunnitella myös Pasilaan ja Espoon Keilaniemeen. ♦

ekurssi

SUOMEN ENSIMMÄINEN VAIN
MIKROKURSSEJA TARJOAVA PALVELU ON AVATTU!

Vieraile osoitteessa www.ekurssi.fi ja kokeile veloituksetta. Kurssveja on tarjolla niin taloyhtiöille, yrityksille kuin kuluttajillekin.





LEHTI ON
EHDOTON TUKI
JA OPAS
HALLITUKSEN
JÄSENILLE.*

* Lukijatutkimus
10/2014

SYKSYN SUURLEHTI ILMESTYY 16.11.

Tavallistakin tuhdimpi messunumero, jonka painos on noin 45 000 kappaletta.

Lehti sisältää Kiinteistö 2015 -messujen messuluettelon ja on jaossa messuilla.

Suomen Kiinteistölehti on Kiinteistö 2015 -tapahtuman virallinen messujulkaisu.

VARMISTA NÄKYVYYTESI!

Ilmoitusvaraukset:

Jarmo Valtonen

050 60 330

jarmo.valtonen@mediabookers.fi

Kiinteistölehti
apuna taloyhtiön arjessa



www.kiinteistolehti.fi

AJANKOHTAISTA



Realgolfin Petri Vainikainen, Timo Nikki, Tapani Sievänen ja Juha Haapakoski voittivat joukkuekilpailun ennätystuloksella 118 pistettä.

Haig Kiinteistögolf vaativalla kentällä

Helsingin Ammatti-Isännöitsijöiden ja Kiinteistöliiton järjestämä Haig Kiinteistögolf pelattiin 26. kerran Espoon golfseuran vaativalta kentällä. Kilpailuun osallistui 111 pelaajaa, 28 joukkuetta, ja yli 30 ammatti-isännöitsijää.

TEKSTI JA KUVA: **Harri Hiltunen**

Turnauksen yhteistyökumppaneina olivat Talokeskus Yhtiöt, Kiinteistöalan Kustannus, Kiinko, Suomen Tilaaajavastuu ja HYPO. Lisäksi kilpailuun osallistuneet yritykset tukivat tapahtumaa palkinnoilla.

Aurinkoinen kilpailusää ja kentän hieno kunto loivat perustan korkeatasoiselle kilpailulle. Joukkuekilpailun (best ball) voitti ennätystuloksella Realgolf (118 pistettä), toiseksi sijoittui Isännöitsijäpalvelu (116), ja kolmanneksi Lassila & Tikanoja (114).

Miesten pistepögey -sarjan voitti **Silvo Lehtonen** (39),

toiseksi sijoittui **Tuomo Repo** (38) ja kolmanneksi **Matti Malin** (38). Naisten sarjan voitti **Seija Salovaara** (30), toinen oli **Sinikka Storås** (28), ja kolmas **Tuula Kallio** (27).

Tasoituksettoman lyöntipelin voitti **Jani Lehtinen** 76 lyönnillä, eli 4 lyöntiä yli kentän ihannetuloksen 72.

Parhaana tasoituksellisen lyöntipelituloksen tehneenä isännöitsijänä palkittiin Karakallion Huolto Oy:n **Pekka Kaisjoki**, brutto 90 (netto 70). Pisimmät avauslyönnit ja lähimäksi lippua lyöneet palkittiin erikoispalkinnoin. ♦

Pienten asuntojen vuokrat jatkavat nousuaan

RAKLIn vuokra-asuntobarometrin mukaan nyt rakennetaan runsaasti, mutta tarjonnan lisäyksen ei kuitenkaan katsota olevan riittävää suhteessa pääkaupunkiseudun asuntotarpeen kasvuun. Jotta tuotantoa voitaisiin lisätä, vaativat vastaajat lisää tontteja, joustavampia tukimuotoja ja kevyempiä rakentamismääräyksiä.

Barometriin vastanneet vuokra-asuntomarkkinoiden asiantuntijat ennustavat pienten asuntojen vuokrien jatkavan nousuaan. Kaikki vastaajat odottavat pienten asuntojen vuokrien nousevan Helsingissä seuraavan vuoden aikana. Espoossa nousua ennakoitiin hieman alle ja Vantaalla hieman yli 90 prosenttia vastaajista. Nousu painottuu edelleen

voimakkaasti pieniin asuntoihin: kaksi kolmasosaa vastaajista ennakoivat suurten asuntojen vuokrien pysyvän pääkaupunkiseudulla ennallaan.

Myös Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Oulussa pienten asuntojen vuokrien nousuodotukset ovat nyt vahvempia kuin kertaakaan aikaisemmin sitten syksyn 2011. Tampereella nousuodotukset ovat suunnilleen pääkaupunkiseudun tasoa, kun yli 90 prosenttia vastaajista arvioi vuokrien nousevan. Oulun näkymät pysyttelevät kasvukeskusten maltillisimpina, mutta myös Oulussa huomattavasti aiempaa suurempi osuus – yli 40 prosenttia – vastaajista odottaa nyt vuokrien nousua. ♦

RAKENNUSKUSTANNUKSET NOUSUSSA

Huolimatta talouden yleisistä synkeistä tunnelmista barometrin vastaajat ennakoivat rakentamisen kustannusten nousevan seuraavan vuoden aikana. Yleisimmin nousua odotetaan tarvikkeiden ja materiaalien hintoihin. Yli 40 prosenttia vastaajista odottaa myös työvoimakustannusten nousevan. Rahoituskustannusten osalta isompi osuus vastaajista odottaa rahoituksen hinnan nousevan kuin laskevan.

3 askelta vesikaton ylläpitoon!



VESIKATON TARKASTUKSET

Missä kunnossa katto talven jälkeen?

Jätä arvailut muille ja hyödynnä todellinen tilannetieto katosta. Tarkastamme kaikenlaiset katot katemateriaalista riippumatta.

Uutta Suomessa!

HUIPPULUOTETTAVA
TARKASTUSMENETelmä
TASAKATOILLE,
VAIN MEILTÄ.



Reikä katolla? Korjaamme.

Katon täsmäkorjaukset ja kiinteistön koko katon kattoremontit meiltä.

VESIKATON KORJAUKSET



Kattohuolto tuo säästöä!

Ennakoiva kattohuolto on paras tapa säästää kattokuluissa.

VESIKATON HUOLLOT

Ota 1. askel, tilaa katon tarkastus:

 **010 680 4000**

Katso lähin toimipisteemme: www.kattotutka.fi

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI



Viestinnän kehittäminen innosti asukkaita

Lähes kuusisataa aktivistia tuli mukaan verkkokeskusteluun kehittämään taloyhtiöiden viestintää.

Keskustelijoiden mielestä paremmalla viestinnällä vältetään monet erimielisyydet ja turhat epäilyt.

Kesällä käydyssä avoimessa verkkokeskustelussa kerättiin suosituksen pohjalta kommentteja ja ehdotuksia taloyhtiöiden viestinnän kehittämiseksi. Viestintäsuosituksen valmistelu jatkuu.

Hyvä viestintä helpottaa taloyhtiön osakkaiden päätöksentekoa ja yhtiön johdon toimin-

taa sekä lisää asumisviihtyisyyttä. Tärkeää on myös se, että viestinnässä otetaan riittävästi huomioon kaikkien lähtökohdat.

Osallistujat kiinnittivät huomiota siihen, miten lisääntyvä viestintä ja avoimuus voi lisätä isännöinnin ja hallituksen työmäärää ja kustannuksia. Avoimuuden toteutustapa vaikuttaa olennaisesti viestinnän laatuun, työmäärään ja kustannuksiin. Selvästi määritelty vastuut helpottavat viestinnän toteuttamista.

Useimmat verkkokeskustelijat olivat sitä mieltä, että taloyhtiön viestinnän kehittämisessä voidaan entistä paremmin huomioida uudet sähköiset viestintätavat.

Verkkokeskustelun palaute otetaan huomioon, kun Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto viimeistelevät ja julkaisevat suosituksen tänä syksynä.

Verkkokeskustelun yhteenvedo on oikeusministeriön verkkosivulla www.oikeusministerio.fi. ♦

VERKKOKESKUSTELUN TAUSTAA:

Taloyhtiöiden viestintäsuositusluonnoksesta 20.5.–30.6.2015 käydyssä avoimessa verkkokeskustelussa kerättiin kommentteja ja ehdotuksia taloyhtiöiden viestinnän kehittämiseksi. Verkkokeskusteluun osallistui 566 henkilöä, joilta saatiin 1255 sanallista kommenttia, 3664 ääntä ja 45 uutta ideaa taloyhtiöviestinnän kehittämiseksi.

Suositusluonnoksen laatiivat Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Isännöintiliitto ry yhteistyössä oikeusministeriön kanssa. Luonnoksen valmistelu perustui syksyllä 2013 järjestettyjen verkkokyselyjen ja keväällä 2014 käydyssä verkkokeskusteluun palautteeseen.

Lämmönhuolto.fi ja säättö kerralla!

Lämmitysverkostoon kertyy ruostumisesta johtuvia epäpuhtauksia. Tehopuhdistamme verkoston ja säädämme venttiilit kerralla. Tuloksena on tasapainoinen ja tehokkaampi lämmitys.

Lämmönhuolto on hyvä teettää

- Yli 30 vuotiaalle verkostolle
- Tavanomaisen säätötyön sijaan
- Ennen uusien laitteiden asentamista
- Energiatehokkuuden parantamiseksi

**Tutustu
ja pyydä
tarjousta
netissä!**

lämmönhuolto.fi
045 841 6121
info@lammonhuolto.fi

Pirkanmaan Taloyhtiötapahtuma 15. lokakuuta

Kiinteistöalan luotettavat kumppanit järjestävät taloyhtiöiden edustajille, isännöitsijöille, tekniselle ylläpidolle ja muille asuinkiinteistöjen parissa toimiville maksuttoman luento- ja näyttelytapahtuman.

Tilaisuus on Tampereella, Hotelli Ilveksessä torstaina 15.10.2015 klo 13.15–19.00.

Tapahtumassa on kahvitarjoilu ja aiheeseen liittyvä näyttely.

Ilmoittautumiset 28.9.2015 mennessä esimerkiksi

[sähköpostitse info@rem.fi](mailto:info@rem.fi).

Ilmoittautua voi myös Kiinon

sivuilla olevan lomakkeen kautta.

Sinne löytää esim. Consti Yhtiöiden kotisivuilta www.consti.fi > uutiset.

Ilmoita nimesi, tehtävänimikkeesi sekä edustamasi yrittäjä/taloyhtiö. Viestin otsikoksi Tampere.

Jos ilmoitat useampia henkilöitä samassa viestissä, liitä mukaan myös muiden sähköpostiosoitteet.

Kaikille ilmoittautuneille lähetetään vahvistus ja tarkempi ohjelma sähköpostitse noin viikkoa ennen tapahtumaa. ♦

LEHTIPUHALLIN VAI HARAVA?

Kiinteistölehdien Verkkolehti kysyy ja kaikki sivuilla kävijät saavat vastata. www.kiinteistolehti.fi



Väggmålningen i Björneborg föreställer en stiliserad stadsvy där såväl boende som trafikteman presenteras.

Konst på fasaden?

Äntligen gör fasadmålningar entré i Finland. I Björneborg finns de redan på gavelfasaderna till tre hus. Ett typiskt höghus kan väl dekoreras med t.ex. en imponerade muralmålning. Husbolaget kan t.o.m. tjäna in pengar på en reklam.

TEXT OCH FOTO: Esa Tuominen

Husväggar dekoreras sällan med målningar i Finland. I allmänhet har man nöjt sig med det kärva och det grå. I Björneborg har en konstnär till och med skapat en målning som täcker en fönsterlös yta på tre höghus.

– Ute i världen kan man se många fler fasadmålningar eller muralmålningar än i Finland. Till exempel Stavanger i Norge har formligen profilerat sig som muralstad. Av någon orsak vaknar vi först nu i Finland, förundrar sig **Pia Hovi-Assad** som har satt sig in i ämnet som projektforskare vid Turun yliopisto.

Björneborgshuset är föremål för beundran

Den ståtliga muralmålningen som står på väggen till bostadsaktiebolaget Antinkatu 13 i Björneborg, skapades av en polsk konstnär för omkring tre år sedan. Man ville sätta sig in i vad gatukonst betyder vid Björneborgs konstmuseum och i samband med det väcktes tanken om att introducera en konstutställning bland människor mitt i stadens centrum.

– En polsk konstnär med signaturen M-City har gjort väggkonst på olika håll i världen och på så sätt närmade jag mig husbolaget genom att föreslå en möjlighet att kostnads-

fritt få en berömd fasadkonstnärs verk på fasaden, berättar Hovi-Assad som då arbetade vid Björneborgs konstmuseum.

Husbolaget skred raskt till verket och tackade ja till konstmuseets erbjudande.

– Jag godkände idén genast. Det här huset representerar en typisk träkig arkitektur från slutet av 1950-talet. Mot gatan öppnar sig en fönsterlös, hög, och på alla sätt trist vägg, så jag tänkte varför inte, minns huset styrelsemedlem **Sinikka Heikkinen**.

– Då vi såg den färdiga målningen på husets fasad var vår gemensamma kommentar, riktigt fint! Jag har hört många berömmande kommentarer såväl av husets invånare som utomstående.

Konstmuseet och bostadsaktiebolaget ansökte tillsammans om lov hos Björneborgs stads byggnadsinspektion för en muralmålning. Det gick smärtfritt. Tills vidare får målningen finnas kvar, men om man beslutar om en fasadrenovering, täcks den troligtvis av det nya fasadmaterialet.

– Inte förhöjer målningen värdet på husbolagets lägenheter. Men garanterat sjunker det inte heller Snarare ökar det på uppskattningen för huset, begrundar Sinikka Heikkinen. ♦

Gruppbyggande intresserar

Antagandet om en hypersocial läggning bara skapar förundran.

Man tror att gruppbyggande endast lämpar sig för sociala människor och man förutsätter att åtminstone en person har erfarenhet av byggnadsbranschen. Detta framgår av den undersökning som företaget Fira Oy, som förnyar byggnadsbranschen, låtit utföra.

Man undersökte i invånarnas syn på gruppbyggande i huvudstadsregionen och i kranskommunerna.

Gruppbyggande är en form av nybyggnad i vilken de som skaffar sig bostaden agerar som entreprenörer. Bostadens pris bestäms utgående från de verkliga boendekostnaderna och inte enligt den allmänna prisnivån på området. Möjligheterna att påverka rumslösningarna är i många fall större.

För 63 % av de som svarade är gruppbyggande åtminstone bekant som term. Däremot tror 60 % att det betyder byggande av små- eller egnahemshus. Den hypersociala stämpel som gruppbyggande har begränsar också antalet intresserade. Också bråk kring byggande uppgavs som orsak att förhålla sig tveksamt.

– Ofta antar man att bara översociala personer kan börja med gruppboende. Detta stämmer ändå inte, berättar **Henry Salo** som ansvarar för Firas boendeverksamhet.

De som svarade ansåg att den största fördelen med projekt inom gruppbyggande är att man kan påverka bygglösningarna bättre och att kostnaderna blir betydligt billigare än i gryndade hus. ♦

Boendekostnaderna fortsätter att stiga

Under 2015–2019 förväntas boendekostnaderna stiga kraftigare än

Nettoinkomsterna. Boendekostnaderna ökar med cirka 3 % om året för de som bor i hyreslägenheter och i genomsnitt med 3,8 % för de som äger sina lägenheter. Ökningen beror huvudsakligen på det att man höjt fastighets- och energibeskattningen.

Uppgifterna baserar sig på Fastighetsförbundets samt Egnahemsförbundets via Pellervon Taloustutkimus PTT utförda undersökning. ♦



KIINTEISTÖLIITTO

Kotisi asialla

Jäsenedut

Jäsenkortti
2015-2016

Hyödynnä alennukset
Kiinteistöliiton jäsenkortilla.
Edut löydät tältä sivulta!

Kiinteistölehti



Jäsenyyteen kuuluu
Kiinteistölehden vuosikerta.
Jäsenenä saat 25 eurolla
lisävuosikerran (norm. 92
euroa) + joka 3. maksutta!

Kiinteistölehti

Kirjat ja lomakkeet



Jäsenille 10 %
alennus kaikista
normaalihintaista
kirjoista ja
lomakkeista.

**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

Kotisivut taloyhtiölle



Kiinteistöliitto tarjoaa
jäsentalolle yhtiökohtaiset
nettisivut maksuttomana
jäsenetuna.



Koulutus



Hallitusten ja
luottamushenkilöstön
koulutuksesta
10 %:n alennus.

KIINKO

Kulutusseurantapalvelu



Jäsentalolle 15 %:n alennus
kulutusseurantapalvelun
vuosimaksusta 1. vuoden
jälkeen. Katso muut
jäsenedut netistä!

talokeskus

Yhdistysten omat edut

Kiinteistöliiton
jäsenyhdistysten
palvelut ja jäsenedut
kannattaa hyödyntää!

Yhtiöjärjestysmuutokset

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen
& Kanerva Oy tarjoaa yhtiöjärjestyksen
kokonaisuudistuksen jäsenhintaan
500 euroa + alv.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Consti-huoltopalvelut

Ilmanvaihtokanavien huolloissa
suodattimet -50 % ja julkisivujen
saumausaineet -50 % ja LV-asennusten
yhteydessä tarvikkeet -15 %.

CONSTI

Talletustili

Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n
talletustilille kilpailukykyinen
korko ilman tilinhoitomaksua ja
nostorajoitteita.



HYPO

Kodinportti-kosketustaulu

Näyttävä yksilöintipaketti -50 %
Kodinportti-kosketustauluun.

KODINPORTTI

Talopesula

Kaikista tuotteistamme -20 %
Kiinteistöliiton jäsenille.



Valttikortit

Kiinteistöliiton jäsenyhtiöille -25 %
Valttikorteista.



KIINTEISTÖNPIDON PALVELUHAKEMISTO

7/2015



ISÄNNÖINTI 1
KATTOJEN KORJAUS
JA YLLÄPITO 4
KIINTEISTÖNHOITO 3
• Siivous, palvelut

LVISA ANTENNI JA TELE 5
LAKIASIAT 6
PERUSPARANNUS 6
• Konsultointi
TURVALLISUUS 6

VAHINKOPALVELUT 6
TALOUS 7
• AKA-Kiinteistöarvio

Isännöinti

Espoo

EEH-Isännöinti

Pia Roth, Ukkohauentie 9, 02170 ESPOO
Puh. (09) 525 9980, pia.roth@eeh.fi,
www.eeh.fi

Isännöitsijätoimisto Siljander Oy

Timo Toivio, Läkkipänsäntie 2 A,
02650 Espoo, P. (09) 5122 121
asiakaspalvelu@siljanderoy.fi
www.siljanderoy.fi

Matinkylän Huolto Oy

Mikko Peltokorpi
Gräsantörä 2, 02200 ESPOO
Puh. (09) 804 631, www.matinkylanhuolto.fi
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

Olarin Huolto Oy

Kaisa Pekkala, Kuunkehrä 4 B
02210 ESPOO. Puh. 0207 505 400
etunimi.sukunimi@olarinhuolto.fi
www.olarinhuolto.fi

REALCO Oy

Kauppakaari 1, 00700 Helsinki
Puh. 020 7438 340
etunimi.sukunimi@realco.fi, www.realco.fi

SKIPPA Kiinteistöpalvelut Oy

Jukka Siltasalmi, Puh. (09) 859 881
Tuomarilantie 19, 02760 ESPOO
asiakaspalvelu@skipa.fi, www.skipa.fi

Tapiolan Lämpö Oy

Arto Huttunen, Kalevalantie 5,
02130 ESPOO. Puh. 0207 505 200
etunimi.sukunimi@tapiolanlampo.fi,
www.tapiolanlampo.fi

Helsinki

Aavatalo Oy

Taloyhtiöiden isännöintiä
Temppelikatu 13, 00100 Helsinki
Puh. 0400 810 140, www.aavatalo.fi

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

Timo Hagner
Castreninkatu 8, 00530 HKI
www.2727350.fi

Isännöitsijäkonttori Oy

Ilkka Laitinen AIT JET
Hitsaajankatu 9 A, 4 krs., 00810 HELSINKI
Snellmaninkatu 19-21, 00170 HELSINKI
etunimi@sukunimi@isannoitsijakonttori.fi
www.isannoitsijakonttori.fi

Isännöitsijäpalvelu Oy

Ari Kuosma AIT, Bulevardi 3 B 31
00120 HELSINKI. Puh. (09) 473 30201
www.isp.fi, ari.kuosma@isp.fi

JS-Audit Oy

Suominen Jouni, AIT, KTM,
Oritie 2, 01200 VANTAA.
Puh. 020 743 6602, 0400 202 001,
jouni.suominen@js-audit.fi, www.js-audit.fi

Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy

Petri Juustila, AIT, Kolmas linja 18,
00530 HELSINKI. Puh. 040347 7000,
info@kallionisannointi.fi, www.kallionisannointi.fi

LIV Isännöinti Oy

Kolmas Linja 28, 00530 HELSINKI
p. 010 8410 410, www.livisannointi.fi,
asiakaspalvelu@livisannointi.fi

Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy

Kivensilmänkuja 2, 00920 HELSINKI.
Puh. (09) 3424 500,
ville.winter@myllypuron-kh-oy.fi,
www.myllypuron-kh-oy.fi

Raisiontien Lämpö Oy Ab

Raisiontie 4, 00280 HELSINKI
Puh. 09 477 3008
www.rtloy.fi, konttori@rtloy.fi

REALCO Oy

Kauppakaari 1, 00700 HELSINKI
Kaisaniemenkatu 6 B 7. krs, 00100 HELSINKI
Puh. 020 7438 340
etunimi.sukunimi@realco.fi, www.realco.fi

Isännöitsijätoimisto Westersträhle & Co

Tom Siljamäki, isännöitsijä/disponent
Mikonkatu 22 D, 00100 Helsinki
tel. 09 170 041, tom.siljamaki@isw.fi

Jyväskylä

Jyväskylän Kiinteistöpaletti Oy

Tuija Kalliokoski, AIT,
Sepänkatu 14 B 14, 3 krs. 40720 JYVÄSKYLÄ.
Puh. 020 740 1760,
etunimi.sukunimi@jskipa.fi, www.jskipa.fi

Järvenpää

WinWin Isännöinti Oy

Kartanontie 12 LH 1, 04410 Järvenpää
p. 010 425 0190, winwin@winwin.fi
www.winwin.fi

Kerava

Keravan Kiinteistöpalvelu Oy

Paasikivenkatu 1 B, 04200 KERAVALA
p. 09 274 6510,
www.keravankiinteistopalvelu.fi

Kotka

Kotkan Isännöintipalvelu Oy

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

Lahti

Päijät-Hämeen Kiinteistö-Isännöinti Oy

Markku Jussila, AIT, Tuomo Teurokoski, AIT,
Vesijärvenkatu 8, 15100 LAHTI.
Puh. (03) 872 710, isannointi@phki.fi, www.phki.fi

Nokia

Pirkan Isännöintikeskus Oy

Mikko Niskanen, tj, vastaava isännöitsijä, AIT **ISA**
JET, KJO, Härkitie 5, 37100 NOKIA.
Puh. 0207 209 420,
Pyhäjärvenk. 5 A, 33200 TAMPERE.
Puh. 0207 209 410
mikko.niskanen@isannointikeskus.fi,
www.isannointikeskus.fi

Oulu

Isännöintipalvelu E. Suomela Oy

Janne Suomela, Vanhantullinkatu 2, 90100 Oulu
Puh 08 311 7331, www.isannointisuomela.fi
etunimi.sukunimi@isannointisuomela.fi

Isännöintipalvelu Heikki Lahti Oy

Rautatienkatu 34 C LH 6, 90100 Oulu **ISA**
p. (08) 311 7106
www.hlhti.com

Oulun Isännöitsijätoimisto Oy

Mauri Niemelä, tj, AIT
Hallituskatu 29 A 13, 90100 OULU
p. 08 4152 5000, fax. 0207 189 889, www.oit.fi

Raisio

Isännöintipalvelu Lehtiö Oy

RAISIO, TURKU, NAANTALI
Tasalanaukio 5, 21200 Raisio, p. 02 433 2000
info@isannointilehtio.fi,
www.isannointilehtio.fi

Rovaniemi

Lapin Isännöintikeskus Oy

Rovakatu 10, 96100 ROVANIEMI.
Puh. 0207 311 360, 0400 608 286
Mariankuja 6, 99130 Sirkka, Levi.
Ostoskuja 3, 99600 Sodankylä.
Kelotie 1, 99830 Saariselkä.
posti@lapinisannointikeskus.fi,
www.lapinisannointikeskus.fi

Salo

Lounaismaan OP-Kiinteistökeskus Oy

Salo, Forssa, Somero, Perniö, **ISA**
Turuntie 8, 24100 SALO, p. 0102 561 313
timo.elonen@op.fi, www.opkk.fi

Tampere

Pamis / Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranen, tj
Takojanenkatu 15 B, 33540 TAMPERE.
Puh. (03) 447 500, fax: (03) 447 5099,
www.pamisoy.fi

Turku

Turun Isännöintikeskus Oy

Kimmo Salo, AIT, Yliopistonkatu 37 B, **ISA**
20100 TURKU. Puh. (02) 6517 2174
kimmo.salo@turunisannointikeskus.fi,
www.turunisannointikeskus.fi

Isännöinti-Saarto Oy

Pertti Satopää, Uudenmaankatu 6 a 1,
20500 TURKU. Puh. (02) 511 8500,
saartooy@isannointi-saarto.fi,
www.isannointi-saarto.fi

Vantaa

Isännöintipalvelu Koivu Oy

Hakopolkku 2, 01360 VANTAA **ISA**
Puh. (09) 8366 760,
www.ipkoivu.fi



REIM Group Oy Ltd on valtakunnallisesti toimiva asiakaspalveluhenkinen isännöinti- ja kiinteistönvälityskonserni. REIM Groupin ammattitaitoinen henkilökunta palvelee 12 paikkakunnalla taloyhtiöitä, rakennuttajia ja kiinteistöjen omistajia. Pääkonttorimme sijaitsee Lappeenrannassa. REIM Groupissa toimii yli 150 kiinteistöalan ammattilaista. Asiakaskohteita on yhteensä noin 36.000 kpl.



■ REIM Group Oy (Real Estate Investment and Management) Ltd
REIM Kiinteistönvälitys Oy
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 420

■ REIM Hämeenlinna Oy **ISA**
Hallituskatu 17 A,
13100 Hämeenlinna
p. 0207 441 720

■ REIM Imatra Oy **ISA**
Lappeentie 17,
55100 Imatra
p. 0207 438 630

■ REIM Joensuu Oy **ISA**
Niskakatu 4, 80100 Joensuu
p. 0207 438 460

REIM Jyväskylä **ISA**
Vaasankatu 29,
40100 Jyväskylä
p. 010 830 5000

■ REIM Kymi Oy **ISA**
Lehtomäenkatu 12,
45160 Kouvola
p. 0207 438 500

Keskusaukio 1,
45700 Kuusankoski
p. 0207 438 510

Kyminasemantie 3 B
45610 Koria
p. 0103 970 700

■ REIM Lahti Oy **ISA**
Aleksanterinkatu 7, 2.krs.,
15110 Lahti
p. 0207 438 570, 0207 438 360

■ REIM Lappeenranta Oy **ISA**
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 420

■ REIM Mikkeli Oy **ISA**
Nuijamiestenkatu 4, 50100 Mikkeli
p. 0207 438 560

■ REIM Oulu Oy **ISA**
Hallituskatu 29 A, 90100 Oulu
p. 0207 441 700

■ REIM Porvoo Oy **ISA**
Mannerheiminkatu 7, 06100 Porvoo
p. 0207 438 381

■ REIM Tampere Oy **ISA**
Hatanpään valtatie 24 B,
33100 Tampere
p. 0207 438 600

■ Tilikarelia Oy
auktorisoitu tilitoimisto
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 497 340

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA:

■ REIM International Oy Ltd
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 400

YHTEISTOIMINTAYHTIÖT:

■ EL-Express Oy Ltd
Kipparinkatu 7,
53100 Lappeenranta
p. 0207 333 399

■ REIM Kiinteistönvälitys Oy
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 411

Isännöinnin Nykypäivää

• HÄMEENLINNA • IMATRA
• JOENSUU • JYVÄSKYLÄ
• KOUVOLA • KUUSANKOSKI • LAHTI
• LAPPEENRANTA • MIKKELI
• OULU • PORVOO • TAMPERE

www.reimgroup.com
etunimi.sukunimi@reimgroup.com

Isännöinti Saarinen Oy

Aimo Saarinen, Louhijantie 2 B 35,
01610 VANTAA. Puh. (09) 530 86 132
aimo.saarinen@isannointisaarinen.fi,
info@isannointisaarinen.fi

**JS-Audit Oy**

Suominen Jouni, AIT, KTM,
Oritie 2, 01200 VANTAA.
Puh. 020 743 6602, 0400 202 001,
jouni.suominen@js-audit.fi, www.js-audit.fi





Kuudi Oy
Hiekkaharjuntie 10
01300 VANTAA

Kuudi Oy
Taloisännöinti
Minervankatu 1
00100 HELSINKI

Espoon Kuudi Oy
Kivenhakkaajankuja 1
02650 Espoo

Hyvinkään Kuudi Oy
Uudenmaankatu 68 D
05830 Hyvinkää


ISÄNNÖINTIÄ
VUODESTA
1990

p. 010 281 2320
isannointi@kuudi.fi | www.kuudi.fi


MTR-Isännöinti Oy

Neilikkatie 17
01300 Vantaa
www.mtr.fi

Myyrmäen Huolto Oy

Mika Lehtonen, Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa 
mika.lehtonen@myyrmaenhuolto.fi,
asiakaspalvelu@myyrmaenhuolto.fi,
(09) 530 6140, www.myyrmaenhuolto.fi

REALCO Oy

Unikkotie 13, 01300 Vantaa 
Puh. 020 7438 340
etunimi.sukunimi@realco.fi, www.realco.fi

Löydät meidät
myös
Facebookista,
Twitteristä ja
YouTubesta



Varmista
isännöinnin
laatu.

Valitse ISA -auktorisoi tu yri tys.

ISA-auktorisointi kertoo isännöintiyrityksen toiminnan laadusta ja luotettavuudesta. Det Norske Veritas auditoi ISA-isännöintiyritykset. Auktorisoinnin taustalla ovat Suomen Isännöintiliitto ja Suomen Kiinteistöliitto.

Kun taloyhtiön hallitus hakee luotettavaa isännöintikumppania kannattaa varmistaa, että palvelun tarjoajalla on ISA-auktorisointi.

Auktorisoidut ISA-yritykset löydät osoitteesta: www.isa-yhdistys.org



Kattojen korjaus ja ylläpito

TAKUUTIIVISTYKSET JA MAALAUKSET SERTIFIOITUJA ASENTAJIA

Uusimaa: E-Kattotiivistykset Oy • www.e-kattotiivistykset.fi

Housestek Oy • www.housestek.fi

Hypehelsinki Oy • www.hypehelsinki.fi

JT-Kestokate Oy • www.jtkestokate.fi

Kattohoiva Oy • www.kattohoiva.fi

Kattotyö Komi Oy • www.komi.net

Mr Katto Ky • www.mrkatto.fi

RBU – Raseborgs Plåtslageri Ab • www.rbu.fi

ST-Kattomaalaus Oy • www.st-kattomaalaus.com

Uudenmaan Kattomaalaus ja -huolto Oy •

www.kattomaalausjahuolto.fi

Uudenmaan Peltityö Oy • www.uudenmaanpeltityo.fi

Pirkanmaa: Pirkkanen Pintatiivistys •

www.pintatiivistys.fi

Varsinais-Suomi: AD Talovaruste Oy •

www.adtalovaruste.fi

FixTec katto & koti Oy • www.fixtec.fi

Tmi Heikki O. Nieminen • www.peltikattotyot.fi

Tmi Jussi T. Nieminen • 040 745 2833

Turun Pelti- ja Eristys Oy • www.tpe.fi

Päijät-Häme: Suomen KattoCenter Oy •

www.kattocenter.fi

Valtapinnoite Oy • www.valtapinnoite.fi

Kanta-Häme: Hattulan Rakennus ja Kattotyö •

www.rakennusmestarit.com

PR Muttanen • www.kirvesmiehet.fi

Kymenlaakso: Kouvolan Kattopalvelu Oy •

www.kouvolankattopalvelu.fi

Tmi Harjakainen • www.harjakainen.fi

Satakunta: Länsirakenne Oy • www.lansirakenne.fi

Etelä-Karjala: Tmi J.P. Ahola • 040 585 5327

Larane Oy • 0400 373 345

Pohjois-Karjala: Remonttimestarit • www.jokivari.fi

Vesikattopalvelu Nurmes Oy •

www.vesikattopalvelukemppainen.fi

Etelä-Savo: JJ-Pinnoitus Oy • www.jj-pinnoitus.fi

Pelhanne Oy • www.pelhanne.fi

RV-Saneeraus Oy • www.rvsaneeraus.fi

Pohjois-Savo: Kiinteistöpalvelut Jyrki Kähkönen Oy •

www.kipajyky.fi

Savon Rakennuspelti Ky • www.savonrakennuspelti.fi

Keski-Suomi: Pelti-Lahti Oy • 0400 492 666

Rakennus & Pellityöt Toni Hintikka •

www.raksajopelti.fi

Rakpower Oy • www.rakpower.com

Etelä-Pohjanmaa: Pohjanmaan Asennusmestarit Oy •

www.osennusmestarit.fi

Pohjanmaa: Ab Byggnadsfirma Rönn Oy • 040 540 6416

Ab Wasa Bygg & Rakennusyhdyt Oy • www.wbr-yhtiot.fi

Keski-Pohjanmaa: Vikströms Plåtslageri Ab Oy •

www.vikstroms.fi

Pohjois-Pohjanmaa: Iin Rakennuspelti •

www.iinrakennuspelti.fi

Oulun Kattopalvelu Oy • www.oulunkattopalvelu.fi

Peltikas Ky • www.peltikas.com

Teuvo Järvenpää Oy • www.teuvojarvenpaaoy.fi

Vesikattopalvelu Kausamo Oy •

www.vesikattopalvelukemppainen.fi

Kainuu: Rakennus Nis-Ka Oy • www.rakennusniska.fi

Vesikattopalvelu Kemppainen Oy •

www.vesikattopalvelukemppainen.fi

Lappi: Kemin Pelti- ja Rautarakenne Oy • 016 263 100

Kunnossapito ja Korjaustyöt Reinikainen Oy •

040 595 0579

LA-Kattohuolto Oy • www.la-kattohuolto.fi

Lapin Pro-Uraoitsijat Oy • 040 183 4884

JÄLLEENMYYJÄT:

Helsinki: Punavuoren Rauta Oy •

Pursimiehenkatu 4–6, 09 656 341

Espoo: Ruukki Express • Koskelantie 21, 020 592 1710

Vantaa: Virte-Metalli Oy • Tiilite 12, 044 565 0087

Kuopio: Ruukki Express • Mestarinkatu 15, 020 593 8432

Oulu: Oulun Kuorirakenne Oy •

Tettiläntie 16, 08 521 2460

Tampere: Ruukki Express • Viinikankatu 55, 020 593 0040

Turku: Virte-Metalli Oy • Kuormakatu 12, 02 275 1750

RoofTech
Pidempi Elinkaari Katoille

• Ab RoofTech Finland Oy

• Kilonkallio 5, 02610 Espoo • p. 0400 188 796

• www.rooftech.fi • info@rooftech.fi

Kiinteistöhoito • Siivous

Koko Suomi

IKKUNANPESU.COM

* Ikkunoiden puhtaanapito palvelut sekä muut ikkuna-
huollot monipuolisin menetelmin ja ympärivuotisesti
Fenestrum Oy, Helsinki
puh. 020 786 6450 * info@ikkunanpesu.com

Pääkaupunkiseutu

Hakunilan Huolto Oy

Kannuskuja 2, 01200 Vantaa
p. 0207 792 300
info@hakunilanhuolto.fi,
www.hakunilanhuolto.fi

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy

Kysy tarjouksemme kiinteistöhuollosta!
Tunnolliset siivoojat myös peruspesuihin ym!
p. 041 5138 798, Sakarinkatu 4, 00530 Helsinki
www.kiinteistohuoltotoivonen.com

Niilo Kuivalainen Oy

Hiidenkiukaantie 1 D 30, 00340 Helsinki
p. 0400 172 609
www.niilo.kuivalainen.eu

Heinola

Heinolan Huoltokeskus Oy

Kaivokatu 5-7, 18100 HEINOLA, p. 03 714 2020
hlanhuoltokeskus@phnet.fi
www.heinolanhuoltokeskus.fi

Vaasa

Vaasan Talopalvelu Oy

Kirjastonkatu 14, 65100 Vaasa, p. 06 318 4100
malin.vainio@vaasantalopalvelu.fi,
www.vaasantalopalvelu.fi

Kiinteistöhoito • Palvelut

FMC Laskentapalvelut

KUSTANNUSHALLINNAN ASiantuntijapalvelut

- Rakennushankkeiden budjetti- ja riittävyyden
- Vertailulaskelmat
- Tarkat kustannusarviot
- Rakennusriitojen selvitykset
- Laserkeilaus ja inventointimallinnus
- Uutena palveluna: Elinkaarikustannukset

KUIN OSA OMAA TIIMIÄSI
www.fmclaskentapalvelut.fi

RTK
palvelu

Meille kiinteistösi
kunto on
kunnia-asia

Tarjoamme yhden katon alta kaikki
kiinteistöpalvelualan työt aina
siivouksesta ja kiinteistöhuollosta
vaativiin teknisiin palveluihin.

Lisätietoja palveluistamme
rtkpalvelu.fi



LVISA Antenni ja tele

• Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!

Painovoimainen iv-ratkaisu!
Mitattu testitulokset 6-12 l/s



- Estää takaisinvirtauksen ulkoilmasta huoneistoon
- Kokoojakammiot räätälöityinä eri hormiryhmille
- Hormi-imurit myös erikseen
- Tehostaa huoneiston ilmanvaihtoa

Tilaukset ja tiedustelut:

Jenni Ekkala / Juha Jutila
puh. 09 8634 1653
jenni.ekkala@eskon.fi

EsKon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

Helppokäyttöinen **ovella**® PyöräNoja PN-10

Viimeisintä uutta
PyöräNojan kehityksessä:

KUMPARI ja
**JATKO-
ELEMENTTI**

Kumpare auttaa pyöräilijää
laittamaan pyöränsä oikein
keskelle telineä. Jatko-
Elementillä saadaan telineet
yhdistettyä ja jatkettua kuinka
pitkäksi yksiköksi halutaan.

www.ovella.fi
09-3877197
0400 421 677



Koukku pitää pyörän pystyssä
jo lukitusvaiheeseen aikana.
Esteetöntä toimintatilaa on
riittävästi, kun pyörät ovat
suorassa rivissä ja pystyssä.

SUOMEN

Kiinteistölehti



LVISA Antenni ja tele



MYynti JA ASENNUS

» ESPOO

Yhteisantennilaite Oy, TJ Risto litti
Hämäläistentie 4, 02780 ESPOO
p. 09 863 2055, päivystys 0400 444 563
yhteisantennilaite@co.inet.fi
www.yhteisantennilaite.fi

» ETELÄ-KARJALA / KYMENLAAKSO

Taavetin TV-palvelu
Honkakuja 8 B, 54500 TAAVETTI
Puh. 050 387 0080
risto.tikka@gmail.com

» HELSINKI

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

» HUITTINEN

Sähköiike E.J. Lehto Oy
Loimijoenkatu 4, 32700 HUITTINEN
p. 02 560 1640
asiakaspalvelu@ejlehto.fi, www.ejlehto.fi

» JOENSUU

Joen Sat-Systeemi Ky, TJ Lauri Koistinen
Ranta-Mutalantie 11, 80160 JOENSUU
puh. 0400 576 846
päivystys 0400 576 846
joen.satsysteemi@gmail.com
www.joensatsysteemi.fi

» JUVA

RK-Antenni Ky
Kummunmäenkuja 3, 51900 JUVA
p. 0400 655 541, ANTENNI-ATK-VALOKUITU
rauno.kaila@rk-antenni.fi, www.rk-antenni.fi

» JYVÄSKYLÄ

Jyväskylän keskusantenni Oy
Tapiolankatu 18, 40200 JYVÄSKYLÄ
p. 010 3232 680
myynti@keskusantenni.fi, www.keskusantenni.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

» SATELLIITTI- JA ANTENNILIITTO SANT ry

PL 55 (Harakantie 18 B), 02601 Espoo.
Puhelin: 09 547 610
e-mail: sant@sant.fi | www.sant.fi
Luotettavaa ja ammattitaitoista antennialan
palvelua satelliitti- ja antenniliiton jäseniltä

» KORPILAHTI

Korpilahden Radio- ja TV-huolto,
Pauli Lehtinen
Ikolantie 6, 41800 Korpilahti
p. 0400 319 031, jms.rtv@jippii.fi
www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi

» KOUVOLA

Telekymi
Salpausselänkatu 56, 45100 KOUVOLA
p. 0400 550 942
telekymi@telekymi.fi
www.ttpalveluapu.fi

» KUOPIO

EkoAntenni Oy
Esko Nenonen
Ruisaumantie 19, 71800 SIILINJÄRVI
p. 0400 674 157
esko.nenonen@ekoantenni.fi
www.ekoantenni.fi

» SÄHKÖFINNE Oy

Itkonniemenkatu 19, 70500 KUOPIO
puh. 017 - 176 111,
Avoimma Ma-Pe 8.00-16.00
www.sahkofinne.fi
sahkofinne@sahkofinne.fi

» LAPPI JA POHJOIS-POHJANMAA

A&T Koivuniemi Ky
Aito antennitekniikan ammattilainen
lähes 20 vuoden kokemuksella.
p. 040 550 9309 / Tuomas, p. 0500 926 304 / Arto
koivuniemi.arto@suomi24.fi,
digivika@hotmail.com, www.digidigi.fi

» MIKKELI

Data-Antenni Vesala
Hiirilantie 15, 51520 Mikkeli
p. 0400 414512, mikko.vesala@data-antenni.fi
www.data-antenni.fi

» MÄNTTÄ-ÄÄNEKOSKI

Talassat Tmi
Laidunpolku 3, 35800 Mänttä
p. 040 557 3118
kari.talassalo@talassat.fi, www.talassat.fi

» ORIMATTILA

Exatell
Tuomikaari 4, 16300 Orimattila
p. 044 974 6648
mika.pihlajamaa@exatell.fi, www.exatell.fi

» PIRKANMAA

JK Sähköri
Komunmutka 10, 34130 YLINEN
P. 045 128 2267
jk.sahkari@netti.fi, www.jksahkari.net

» PIRKKALA

Teletaito Ky, TJ Ilkka Jutila
Mantantie 8, 33950 PIRKKALA
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424
teletaito@teletaito.fi, www.teletaito.fi

» SALON SEUTU

Angelnien Antenni Oy
Kokkilantie 805, 25230 ANGELNIEMI
p. 040 591 3758
posti@angelnienantenni.fi
www.angelnienantenni.fi

» TAMPERE

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

» VANTAA

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

» Satelnet Oy

Harjutie 15 B, 01390 Vantaa
P. 044 341 7735
Päivystys: ma-su klo 8-20
info@satelnet.fi

» Taloverkko Oy

Uranuksenkuja 2 A, 01480 VANTAA
p. 010 5482 810, päivystys 010 5482 810
taloverkko@taloverkko.fi, www.taloverkko.fi

» VALMISTUS / MAAHANTUONTI /
TUKKUKAUPPA

» KOKO SUOMI

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

» HELSINKI

Laatuantenni
Rälssintie 4, 00720 Helsinki
p. 020 707 0300
www.laatuantenni.fi

» SEINÄJOKI

Anvia TV Oy
Yrittäjätie 15, 60100 Seinäjoki
p. 0207 420 136
info@anvia.fi, www.anvia.fi



Kokemusta ja
tuoreinta tietoa

Kaikki juristimme ovat
erikoistuneet kiinteistö-
alan juridiikkaan.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Eteläranta 12, 00130 Helsinki
puh. (09) 5860 750, www.kak-laki.fi



ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA
YHTIÖOIKEUDEN
ASIANAJOTIJA

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

Nopea ja
asiantunteva
apu kiinteistö-,
rakentamis- ja
asuntokauppa-
asioihin.

ASIANAJOTOIMISTO
SNELLMAN UOTILA ÅKERLUND OY

Ruoholahdenkatu 8, 00180 Helsinki
Innopoli Tekniikantie 12, 02150 Espoo
Puhelin 09-5868440, fax 09-58684420
www.snellmanlex.fi • info@snellmanlex.fi

Lakiasiaintoimisto Lakituki Oy

Käenkuja 8 D 32 TT
00500 HELSINKI
09 4289 2934, arttu.piiipponen@lakituki.fi

Turvallisuus • Lukitusturvallisuus

**LUKITUKSEN JA TURVASUOJAUKSEN
ERIKOISLIKE**

- 24 h päivystävä lukkoliike • Avaimet • Lukot
- Kiinteistöjen lukitusuudistukset • Sarjoitukset
- Aukaisut • Helat • Ovipuhelinjärjestelmien huolto
- Turvaovet • Kassakaapit • Murtohälyttimet
- Videovalvonta • Turvasuojakalvot

Vaihde 0201 24 24 24
www.lukkokeskus.fi • www.turvaseppa.fi



LUKKOKESKUS
0400 24 24 24
Helsinki Espoo • Vantaa

Perusparannus • Konsultointi



**Kokenut konsultti putki-
remontin suunnitteluun**

Suunnitteletko putkiremonttia? Kysy meiltä,
mikä olisi paras tapa toteuttaa remontti talo-
yhtiössänne. Säästät aikaa, vaivaa ja rahaa!



Suunnittelusta valvontaan
www.teknoplan.fi / puh.09-56 559 210

Optimus Rakennuttajapalvelut

Projektinjohto, rakennuttaminen, suunnittelu
Laivurinkatu 13 A 11, 00150 HELSINKI
p. 050 4609217, www.optimusrakennuttaja.fi

Sähkösuunnittelu Tiainen Oy

Suunnittelu, töiden valvonta, kuntoselvitykset
Kasöörinkatu 4 E, 00520 HELSINKI
p. (09) 3290 6600, f. (09) 143 097,
pentti.tiainen@sahtiainen.fi, www.sahtiainen.fi



Kiinteistölehti

Turvallisuus • Väestönsuojelu



**Hanki turvallisuusalan
ammattikirjat, opasteet ja
väestönsuojamateriaalit alan
johtavasta järjestöstä.**

Tutustu tuotteisiin:
verkkokauppa.spek.fi

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK
www.spek.fi

Vahinkopalvelut

A-kuivaus Oy

Kimmo Puolakka, puh. 0400 418 939
kimmo.puolakka@a-kuivaus.fi
www.a-kuivaus.fi



AKA-KIINTEISTÖARVIO: luotettavuuden ja varmuuden edellytys

Luotettavan kiinteistöarvion perustana on auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA. AKA-arviot tehdään maan parhaalla ammattitaidolla. Auktorisointijärjestelmä on vakiintunut kaikille kiinteistösektoreille: toimitiloihin, asuntoihin, maa- ja metsätaloustalouteen sekä kaikki osa-alueet kattavaan yleisauktorisointiin. Auktorisoidut arvioijat ovat läpäisseet vaativan kokeen, lisäksi edellytyksenä on useiden vuosien työkokemus. Osassa arvioinneista vaaditaan Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK).

YLEISAUKTORISOINTI:

ARVIOINTIKESKUS OY

P. 020 7411 050

www.arvointikeskus.fi

KIVIRANTA AULIKKI (KHK), Espoo
aulikki.kiviranta@arvointikeskus.fi

ORAMA ANTTI (KHK), Helsinki
antti.orama@arvointikeskus.fi

ÄIJÄLÄ MATTI

matti.aijala@arvointikeskus.fi

CATELLA PROPERTY OY

P. 010 5220 100

www.catella.fi

etunimi.sukunimi@catella.fi

LEHTONEN ARJA, johtaja, (KHK)
Koko Suomi
p. 0500 763 427

JONES LANG LASALLE

www.joneslanglasalle.fi

LEHTONEN TERO, Helsinki
p. 040 565 5389
tero.lehtonen@eu.jll.com

TIRKKONEN JARI, Helsinki
p. 0400 500 904
jari.tirkkonen@eu.jll.com

LKV KAUKO KOSKINEN OY

P. 09 351 1155

www.lkvkaukokoskinen.fi

KOSKINEN KAUKO (Y)(KHK)(A)(MM)
Helsinki, p. 040 5838 503
kauko.koskinen@lkvkaukokoskinen.fi

JÄRVINEN TARU (Y)(KHK), Espoo
p. 09 351 1155
taru.jarvinen@lkvkaukokoskinen.fi

NEWSEC VALUATION OY

P. 0207 420 400

www.newsec.fi

Seitsemän AKA-arvioijaa

ROVANIEMEN KOTIPESÄ OY

JUHA HAATAJA, AKA asunnot

Valtakatu 21, 96200 Rovaniemi

P. 050 4949 332

www.rovaniemenkotipesa.fi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI:

ARVIOINTIKESKUS OY

P. 020 7411 064

www.arvointikeskus.fi

HAKOLA VESA, Oulu
vesa.hakola@arvointikeskus.fi

LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV

www.metsatilat.fi/lsm

PUSA JUKKA, Sastamala
p. 0400 636 113, jukka.pusa@metsatilat.fi

VIERIKKA OIVA, Kuhmalahti
p. 040 580 3144, kuhmamhy@sci.fi

ASUNTOAUKTORISOINTI:

WWW.ASUNTOVERKKO.COM

SARLIN JARMO, Helsinki,
p. 0400 506 900
Ylinkerros Oy
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi,
www.ylinkerros.fi

LEMINEN MARJA-LEENA, Helsinki

puh. 040 763 5415

Takio LKV

marjaleena.leminen@takio.com

www.takio.com

PENNANEN ESA-PEKKA LKV AKA, Vantaa,

p. 050 598 6611

Kiinteistömaailma / Myyrmäen Kodit Oy

esa-pekka.pennanen@kiinteistomaailma.fi

www.kiinteistomaailma.fi

TURUN SEUDUN OP-KIINTEISTÖKESKUS OY

www.opkk.fi/turku

Keskuskauppakamarin rekisteröimä
kiinteistöarvointiyhteisö

HELMINEN ARTO (KHK)

p. 0500 842 523

arto.helminen@op.fi

HONKA HANNELE (AKA asunnot)

p. 0500 833 591

hannele.honka@op.fi

KARHUJOKI SAMPO (KHK)

p. 043 822 2414

sampo.karhujoki@op.fi

MALMBERG PETRI (KHK)

p. 0400 260 150

petri.malmberg@op.fi

SIPILÄ MATTI (AKA maa- ja metsätalous)

p. 050 368 8769

matti.sipila@op.fi

TEIJULA ILKKA, (KHK)

p. 0400 786 640

ilkka.teijula@op.fi



Akkukäyttöinen ikkunanpesuri

BLACK+DECKER lanseeraa ensimmäisen akkukäyttöisen ikkunanpesuri-kuivaimensa. Laite toimii siten, että vesisäiliöstä suihkutaan pesuaine ikkunaan. Tämän jälkeen pyyhitään lika pois suulakkeen toisella puolella olevalla kuituliinalla. Kääntämällä suulaketta 180 astetta toimii kuivain liippana ja imutoiminto kerää veden, jolloin vältytään pisaroilta ja ikäviltä viiruilta.

Johdoton ikkunanpesuri/-kuivain tuo vapautta myös ulkona työskentelyyn. Tuote painaa alle kilon ja siinä on Litium-akku, joka ladataan mini-USB-laturista. Käyttöaika on n. 20 min./lataus. Laturi toimii myös muiden laitteiden latauslähteenä. Työtä helpottaa kääntyvä suulake, jolloin yhdellä työkalulla voi hoitaa koko työn alusta loppuun asti.

www.blackanddecker.fi



Vesikaton läpivienti harkkopiipulle

Schiedel Savuhormistot Oy ja SK Tuote Oy ovat tuoneet markkinoille uuden vesikaton läpiviennin yksiaukkoisille ja neliskulmaisille harkkopiipuille. Tuote soveltuu piipuille, joiden ulkomitat ovat vähintään 320 x 320 mm ja enintään 370 x 370 mm. Piipun korkeus katteen pinnasta on 1135–1750 mm. Sama läpivienti soveltuu huopakatteille, rivi- ja muotopeltikatteille sekä tiilikatteille.

Läpiviennin asentaminen on helppoa ja nopeaa. Kaikki asennustarvikkeet sekä tarvittavat materiaalit tiivistysmassaa lukuun ottamatta sisältyvät tuotepakkaukseen. Väri vaihtoehtoja on useita. Tuotteen yhteydessä käytettävän piipunhatun toimittaa Schiedel Savuhormistot.

www.schiedel.fi, www.vilpe.com

Hirmupakkasen kesyttävä ilmalämpöpumppu

Vivax Geni Wifi on uuden sukupolven ilmalämpöpumppu, jolla on yli 30 patenttia. Kaksivaiheinen kompressori mahdollistaa 40 % paremman lämmöntuoton. Ensimmäistä kertaa ilmalämpöpumpun suositeltu käyttölämpötila ulottuu -30 °C pakkaselle. Pumppu antaa nimellistehostaan jopa 80 % vielä -30 °C pakkasella ja lämmöntuotto jatkuu vielä tämänkin jälkeen.

Suuren pakkastehon lisäksi Vivax Geni WiFin energiatehokkuus säilyy erinomaisena kaikilla ulkolämpötiloilla. Älykäs ulkoyksikön sulatusautomaatiikka mahdollistaa useiden tuntien yhtäjaksoisen lämmöntuoton ilman sulatusjaksoja.

Muotoilultaan näyttävä, metallipintainen ohut sisäyksikkö (17 cm) sopii hopean tai samppanjan värisenä vaativaankin sisustukseen sekä mahdollistaa kuiskaavan alhaisen, 18 dB äänen. Ohjelmoitava 3D-ilmansuuntaus osaa automaattisesti väistää huoneessa oleskelevan henkilön, jottei ilmavirta osu ihmisiin.

Toivottu huonelämpötila kajastaa sisäyksikön metallipinnan läpi puolen asteen tarkkuudella ja säätyy automaattisesti joko sisäyksikön tai kaukosäätimen sijainnin mukaan. Säädot voi tehdä kaukosäätimen lisäksi myös WiFin välityksellä matkapuhelimella tai tabletilla.

www.vivax.fi, www.atlantic.fi



Limisukitusmenetelmälle VTT-sertifikaatti

Viemäriputkien sukitusurakointiin erikoistunut Picote Oy Ltd:n kehittämä, vuodesta 2009 lähtien käytössä ollut limisukitusmenetelmä sai VTT-sertifikaatin.

Limisukitus on haarakohdan saneerausmenetelmä, jossa ensin sukutetaan putken runko, seuraavaksi porataan yhtyvä haara auki. Haarasta käsin asennetaan sukka "limiin" jo sukittuun runkoputkeen. Umpeen mennyt runkolinja porataan auki Picoten kehittämällä Twister-haaporalla.

Menetelmä soveltuu jokaiseen liitokseen. Se on ratkaisu haasteellisiksi koettuihin putkiston haarakohtiin, erityisesti kiinteistöjen pienissä viemäriputkissa. Menetelmä poistaa yleisimmin käytössä olleiden erillisten haarakappaleitten tai hattuprofilien tarpeen.

Tutkimusten mukaan uuden sukitetun putken pinnasta tulee yhtenäinen ja vesitiivis. Työn kulku nopeutuu ja lopputulos on hyvä. Asentaminen on helppoa ja se tarjoaa merkittävää aikasäästöä urakan läpimenoon. Menetelmä on herättänyt myös kansainvälistä kiinnostusta erityisesti USA:ssa, Australiassa ja Keski-Euroopassa.

www.picote.fi, www.picotesolutions.com



Uusi tapa säilyttää kenkiä

Alexiina Designsin kenkäteline on uusi innovatiivinen tapa säilyttää kenkiä. Tuote on suomalaista muotoilua ja myös tuotettu Suomessa. Teline on tyylikäs, helppokäyttöinen, tilaa säästävä ja toimii kaikenlaisille kengille. Se on helposti muunneltavissa, koska alustat liikkuvat vapaasti kiskolla. Kiskot voidaan kiinnittää mille tahansa tukevalle seinälle. Näin ollen vaatehuone ei ole ainoa paikka, johon teline sopii, vaan mahdollisuudet ovat rajattomat; kengät voivat toimia myös kauniina sisustuselementteinä. Tasapohjainen alusta sekä korkokengälle suunnattu alusta kiinnitetään seinään ruuvattaan kiskoon.

www.alexiiinadesigns.com

Led-valoa ulos ja sisälle

Led-valo Tukun ulko-, katu- ja teollisuusvalaistukseen sopivat LVT-CORN-malliston valot korvaavat elohopealamput suoraan ilman muutostöitä valaisimeen. Valoilla saavutetaan jopa 80 % säästö energian kulutuksessa, valotehoa ne antavat 120–125 lm/W. Lamppujen käyttöikä on 50 000 tuntia ja takuu viisi vuotta.

Led-loisteputki voidaan myöskin asentaa suoraan asentaa vanhan loisteputken tilalle (lamppuihin joissa on magneettinen liityntälaite). Korvaamalla nykyiset valot ledvaloilla, saavutetaan noin 60–80 % kustannussäästö. Käyttöikä on 50 000 tuntia, valoteho 110–120 lm/W.

www.ledvalotukku.fi



KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT KUMPPANIT



NIMITYKSET

marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi

Talokeskus Yhtiöt Oy

Insinööri (AMK) **Sami Päivärinta** on nimitetty konsernin toimitilaliiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi ja Talokeskus Yhtiöt Oy:n johtoryhmän jäseneksi 8.6.2015 alkaen.

LVI-insinööri (AMK) **Janne Kive-lä** on nimitetty LVI-suunnittelijaksi Rakentamisen liiketoimintayksikköön 1.5.2015 alkaen toimipaikkanaan Helsinki.

Insinööri **Joona Jaakola** on nimitetty ohjelmistosuunnittelijaksi Tampuuri ohjelmistot -liiketoimintayksikköön 1.5.2015 alkaen toimipaikkanaan Rauma.

FM **Johanna Kamotskin** on nimitetty sovellusasiiantuntijaksi Tampuuri ohjelmistot-liiketoimintayksikköön 1.5.2015 alkaen toimipaikkanaan Salo.

DI **Jukka Mäkinen** on nimitetty projekti-insinööriksi Rakentamisen liiketoimintayksikköön 1.5.2015 alkaen toimipaikkanaan Helsinki.

Rakennusmestari **Jussi Pellinen**

on nimitetty projekti-insinööriksi Tampuuri ohjelmistot -liiketoimintayksikköön 1.5.2015 alkaen toimipaikkanaan Helsinki.

Mari Naakka on nimitetty taloushallinnon assistentiksi 4.5.2015 alkaen toimipaikkanaan Salo.

Jukka Mäkitalo on nimitetty ohjelmistotestataajaksi Tampuuri ohjelmistot -liiketoimintayksikköön 23.5.2015 alkaen toimipaikkanaan Salo.

SATO Oy

Uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty DI **Saku Sipola**. Hän aloittaa tehtävässä loppuvuonna myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana. Nykyinen toimitusjohtaja Erka Valkila siirtyy eläkkeelle vuoden lopulla.

DI **Kati Kniivilä** on nimitetty kehitysjohtajaksi 15.6.2015 alkaen.

Vahanen-yhtiöt

Rakennusinsinööri AMK **Laura Hongisto** on nimitetty yksikönpäälliköksi

ja rakennusinsinööri AMK **Juho Tuuva** tiimiesimieheksi Vahanen Suunnittelupalveluihin Lappeenrantaan.

Arkkitehti SAFA **Jani Hämäläinen** on nimitetty yksikönpäälliköksi Innovarchin Arkkitehtipalveluihin Espooseen.

Rakennusinsinööri **Kati Jääskeläinen** on nimitetty rakennusteknikseksi asiantuntijaksi, rakennusinsinööri **Päivi Kela** projektipäälliköksi, muotoilija AMK **Emilia Luoti** suunnitteluassistentiksi, työtekniikko **Harri Makkonen** kuntoarvioiden ja putkistojen kuntotutkimuspalveluiden tiimiesimieheksi ja taiteen tohtori **Katja Soini** kehityspäälliköksi Vahasen Asumisen korjaushankkeisiin Espooseen.

Diplomi-insinööri **Jesse Kanto-la** on nimitetty tiimiesimieheksi Instakonin Talotekniikkapalveluihin Espooseen.

Diplomi-insinööri, filosofian tohtori **Esa Salminen** on nimitetty johtavaksi asiantuntijaksi ja ympäristötekniikan insinööri AMK

Paula Seppälä nuoremmaksi suunnittelijaksi Vahanen Environmentin Ympäristöpalveluihin Espooseen.

Rakennustieto Oy

DI **Jaana Matilainen** on nimitetty 3.8.2015 alkaen liiketoimintajohtajaksi vastualueenaan Tietopalveluliiketoiminta. Hän on myös johtoryhmän jäsen.

Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry

Rakennusinsinööri **Hannu Järveläinen** on nimitetty liiton uudeksi toimitusjohtajaksi.

Dinair Clean Air Oy

Toimitusjohtajaksi on valittu KTM **Kirsi Nyberg**.

Granlund Saimaa Oy

Toimitusjohtajaksi on nimitetty **Risto Havo**. Hän aloittaa työt syyskuussa 2015 ja ottaa toimitusjohtajan vastuun 1.1.2016.

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 16.10.

ME HOIDAMME 24/7. YMPÄRI VUODEN.
KAIKKIALLA SUOMESSA. 17 TOIMIPISTEESTÄ KÄSIN.

24/7
:365



- Loka- ja viemärihuollot
- Putkistojen sulatukset
- Pumppaamohuollot
- Suurtehoimuroinnit ja -puhallukset
- Putkisto- ja viemärisaneeraukset
- Puhdasvesipalvelut
- Hajutta -viemäri- ja -rasvaerotinhuollot
- Ympäristöhuoltopalvelut
- NorsuWC:t tilapäistarpeisiin
- Kuljetus- ja vaihtolavapalvelut



Puh. (09) 855 30 40 www.eerolayhtiot.fi



Energiansäästöä Alpha innoteciltä!

Alpha innotec maalämpöpumput ovat alansa huippuja. Kaikissa lämpöpumpuissa on uuden EU-direktiivin mukaiset energiamerkinnät. Kaikki direktiiviin kuuluvat pumput ovat parhaassa A++ luokassa tai jopa tulevassa A+++ luokassa.

Kaikki lämpöpumput ovat aurinkosähkövalmiita (PV-ready) ja osa myös älykkääseen sähköverkkoon valmiita (Smart Grid).

Kaikkia lämpöpumppuja voidaan ohjata vakiona myös netin kautta ja ohjaus Modbus- tai BACnet-kiinteistöautomaatiolla onnistuu myös.

Maahantuoja Scanvarm Oy Ab kuuluu kotimaiseen Scanoffice Groupiin. Tutustu lämpöpumppuihimme osoitteessa **www.scanvarm.fi**



KAIKKEA EI TARVITSE TEHDÄ ITSE.



**SUOMEN
TYTTYVÄISIMMÄT
KIINTEÄN
LAAJAKAISTAN
ASIAKKAAT!***

**Isännöitsijä, anna DNA Taloyhtiö-
kumppanin päivittää taloyhtiölaaja-
kaista- ja kaapeli-tv-palvelut nyky-
päivän ja tulevaisuuden tarpeisiin.**



DNA Taloyhtiökumppanuus helpottaa arkeasi:

- Oma paikallinen yhteyshenkilö DNA:n kaapeliverkon alueella
- Taloyhtiöiden laajakaista- ja kaapeli-tv-palvelut vuosikymmenten kokemuksella
- Käytössäsi on oma Taloyhtiöpalvelu: yksilöllinen palvelukokonaisuus, jossa vastaa ihminen
- Asennus- ja huoltopalvelut nopeasti ja vaivatta
- Asukkaalle huoneistokohtaiset laajakaistanopeudet ja valtava viihdetarjonta

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous: **taloyhtiomyynti@dna.fi**
▶ **dna.fi/taloyhtiokumppani**




Isännöinti KUMPPANI

DNA