SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 10/2017 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.60

VILLE VÄISÄNEN

Taas on rakennettu

TALOYHTIÖN JOULUPUU

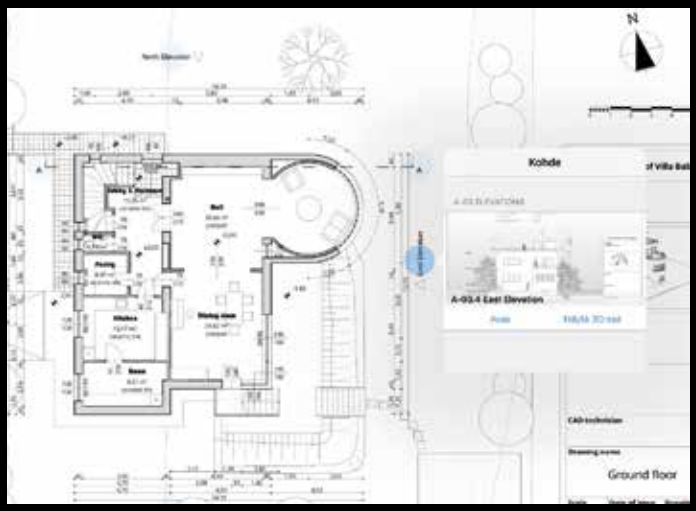
Sopu on riitaa parempi ja sen löytämiseen voi saada apuakin

Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat antavat vertaistukea toisilleen

EU auttaa taloyhtiöitä säästämään energiaa ja lisäämään mukavuutta

Levikki 38 313 (LT 17/2017)

Miksi tilaat piirustuksia, kun voit saada jotain muutakin? – Kokeile palkittu BIMx ilmaiseksi!





Piirustukset ja 3D samassa mallissa

BIMx on ainutlaatuinen sovellus, joka yhdistää ArchiCADissä tehdyt piirustukset ja 3D-mallin katseltavaksi iOS- tai Android-tabletilla tai älypuhelimella. Sovelluksen avulla voit astua 3D-mallin sisään ja nähdä rakennuksen jo suunnitteluvaiheessa kuin olisit oikeasti sen sisällä!

Sovelluksen käyttö on hyvin yksinkertaista. Vain yhdellä osoituksella pääset piirustuksesta 3D-malliin tai mallista piirustukseen. Lisäksi eri piirustusten suhde malliin näkyy visuaalisesti hyperlinkkeinä. Piirustuksen saa näkyviin dynaamiseksi leikkauspinnaksi 3D-malliin.

BIMx osaksi kiinteistöhallintaa

Yhdistämällä ArchiCADin avulla muiden suunnittelijoiden IFC-tiedostoja BIMx malliin suunnittelijasi voi tehdä virtuaalisia yhdistelmämalleja. Tarpeelliset tiedot, kuten www-linkit huoltokirjaan tai käyttöohjeisiin saa suoraan kiinnitettyä BIMx mallin elementteihin. Mallista voi siirtyä esimerkiksi huoltokirjan sivulle ja toisinpäin.

Lisäksi sovellus mahdollistaa yhteistyön suoraan BIMcloud-pilven kautta, esimerkiksi suunnitelman kommentointia varten. Katso lisää alla olevasta osoitteesta ja ota sinäkin ensiaskeleesi virtuaalitodellisuuteen!

Tutustu tarkemmin ja lataa sovellus osoitteessa:
goo.gl/q9BAFp

Micro Aided Design M.A.D.

Sovellus on saatavissa App Storesta ja Google Play:sta.

PEKKA ROUSI





Kaikkien joulu

Joulu on perinteisesti juhla, jolloin kokoonnutaan yhteen ja vietetään aikaa läheisten kanssa, eikä tuo perinne ensimmäistä sataa vuottaan juhlivassa Suomessa ole juuri muuttunut. Kuitenkin joulu on perinteisesti myös aikaa, jolloin yksinäisyys korostuu.

Siksi onkin miellyttävää lukea artikkelistamme ”Kuusijuhlia ja eläviä joulukalentereita”, kuinka eri alueille ja taloyhtiöille on muodostunut yhteisöllisiä tapoja juhlia joulua niin, että kuka tahansa voi osallistua yhteiseen joulunviettoon tai sen odotukseen. Oli kyseessä sitten korttelipihan kuusijuhla tai mahdollisuus kuunnella pihoilla ja porttikongeissa kiertävää kuoroa.

Toki joulu on myös rauhoittumisen ja vetäytymisen aikaa, jolloin on syytä tehdä tilaa myös niille, jotka haluavat toviksi antaa piut paut kaikenlaiselle yhteisöllisyydelle ja irtautua kaiken mahdollisen kiireen ulkopuolelle keräämään voimia uutta arkea varten.

Hyvä Lukija, kiitokset sinulle tästä vuodesta, ja rauhaisaa vuoden 2017 joulun aikaa!

Asko Sirkiä
päätoimittaja

SUOMEN Kiinteistölehti

Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenetulehti. Ilmestyy 10 kertaa vuodessa, 92. vuosikerta.
Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy. Asiakaspalvelu, osoitteenmuutokset ja tilaukset:
Marjo Parkkinen, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi . Aikakauslehtien Liiton jäsen.

- Erotin- ja viemärihuollot
- Putkistojen sulatukset
- Pumppaamohuollot
- Suurtehoimurointi ja – puhallukset
- Puhdasvesipalvelut
- NorsuWC:t tilapäistarpeisiin
- Kuljetus- ja vaihtolavapalvelut

24/7 :365

EEROLA-YHTIÖT
www.eerolayhtiot.fi

eerolayhtiot.fi

Me hoidamme 24/7. Ympäri vuoden. Kaikkialla Suomessa. 17 toimipisteestä käsin.

puh. 09 855 30 40
www.eerolayhtiot.fi

Kaukolämpö lämmittää siellä, missä pitääkin

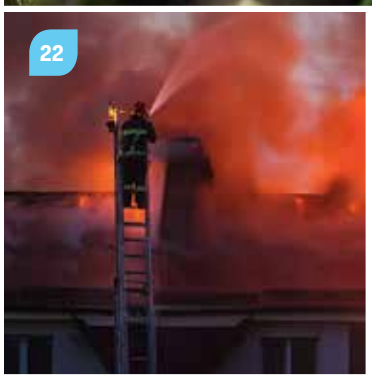
Kaukolämpöä yhä puhtaammin. Tavoitteenamme on lämmittää kodit uusiutuvalla kaukolämmöllä vuoteen 2030 mennessä. Jo nyt hyödynnämme puhdistetun jäteveden sisältämää lämpöä ja palvelinkeskusten hukkalämpöä sekä tuotamme puhtaampaa kaukolämpöä esimerkiksi biooljystä, puuhakkeesta ja jopa hevostallien kuivikelannasta. Tutustu nykyaikaiseen kaukolämpöön: **fortum.fi/puhdaslampo**

fortum

Sisältö

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**













PÄÄKIRJOITUS
3 Kaikkien joulu

AJANKOHTA
8 Ajassa
11 Tuoteuutuuksia

JOULUA JOKAISELLE
14 Kuusijuhlia ja eläviä joulukalentereita

INFO
20 Asuinkiinteistön toimiva valaistus

ASUMISEN APUVÄLINEET
22 Kaikki pelastukoon!
23 Tekniikka auttaa asumaan kotona

YHTEISÖLLISYYS
25 Sovittelu auttaa pois riidan kehästä
28 Rauha taloyhtiöön
29 Kukkaruukun sijoitteluunkin voi tarvita sovitteluapua
30 Kuvillakin voi jakaa tietoa taloyhtiössä

IHMISET
34 Näin perustat puheenjohtajaklubin

KASVO
39 Kiinteistöarviointi on ammattityötä

VINKIT
44 Fiksu Merihaka säästää lämmityskuluissa
46 Horisontissa paranevaa asuinympäristöä
48 Pohjolankadulla haetaan jo toista pottia

ASIANTUNTIJAN KYNÄSTÄ
50 Taloyhtiössä huomioidaan ikäihmisten asuminen

VUOKRANANTAJAT
51 Yksityinen vuokranantaja on yleishyödyllinen toimija

ASU HYVIN
52 Taulut nätisti paikalleen kotikonstein

KOLUMNIT
53 Korota vuokraa
55 Apuvälineiden etiikasta

PYKÄLÄVIISAUTTA
57 Vuokralainen – uhka vai mahdollisuus?
58 Sähköajoneuvojen lataaminen mietityttää taloyhtiöissä
59 Lakipähkinät

60 PALVELUHAKEMISTO

40 Nimitysuutiset ja Mielipide **32** Taloyhtiössä tuumitaan
41 Rahan hinta **56** Oikeustapaus **66** Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**

BIGSTOCK



Kinkkurasva ja viemäri eivät sovi yhteen

Vaikka kinkku sulaa vatsassa, paistorasva ei sula viemärissä. Lämmin rasva on juoksevaa, mutta jäähtyessään se muuttuu tahmaiseksi ja kittaantuu viemäriputkeen. Veden laskeminen rasvan kanssa ei auta. Kylmä vesi jopa vauhdittaa rasvan kovettumista.

Kinkun paistaminen on joulun herkkuhetkiä, mutta mitä tehdä paistorasvalle?

– Anna kinkkurasvan jäähtyä ja kovettua sopivassa astiassa, vaikkapa maitopurkissa. Siirrä jäähtynyt rasva esimerkiksi biojäteastiaan toimialapäällikkö **Arvo Ylönen** LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:stä sanoo.

Jos viemäri kuitenkin tukkeutuu, kutsu apuun LVI-ammattilainen.



57. Johtavan ammatti-isännöitsijäkoulutuksen ja tutkinnon (AIT®) päättäjäisiä juhlittiin 23.11. hotelli Tammerissa. Todistuksen saivat:
Asumaniemi Arto Tampere, **Harjunpää Jussi** Seinäjoki, **Isoniemi Mikko** Tampere, **Koskinen Päivi** Nokia, **Korhonen Susanna** Turenki, **Kulmala Juhani** Kankaanpää, **Kärkkäinen Mika** Tampere, **Lainimo Tuomo** Seinäjoki, **Lamminpää Arja** Lievestuore, **Lehtoranta-Makkonen Jaana** Jyväskylä, **Mehtälä Jarkko** Sievi, **Moisander Mari** Forssa, **Rämö Eija** Hämeenlinna, **Sillanpää Sakari** Tampere, **Tenhunen Riku** Jyväskylä, **Toivanen Juha** Tampere, **Ukkonen Mika** Tampere ja **Yppärilä Päivi** Oulainen. Lämpimät onnittelut kaikille!



PEKKA HANNULA

Pääkallokelit ovat taas täällä

Invalidiliiton Pääkallokelit-kampanja muistuttaa talvikunnossapidosta. Talvella ulkona sattuu noin 20 000 liukastumistapaturmaa kuukaudessa – määrä voi olla todellisuudessa vielä suurempi. Liukastumisista aiheutuu jopa 420 miljoonan euron kustannukset vakuutusten, sairaanhoitokulujen ja sairaspoissaolojen takia.

Auraamattomat penkat, ulko-ovien edustoille jäätynyt vesi ja pimeät ja liukkaat portaat ja luiskat aiheuttavat vaaratilanteita. Esteetön kulku pitää olla mahdollista kaikille talvellakin. Talvikunnossapito on avainasemassa liukastumisten ehkäisyssä. Vastuut huoltoyhtiöiden, kiinteistöjen omistajien ja kuntien välillä on hyvä selvittää.

”Asumistukilain muutoksesta vedetään pois valiokunnasta ns. osa-asunnon normi. Ratkaisuun päädyttiin erityisesti opiskelijoihin kohdistuvien kokonaisvaikutusten vuoksi.”

Perhe- ja peruspalveluministeri **Annika Saarikko** (kesk.) Twitterissä.



38 prosentilla kotitalouksista
on sammutin Verisure Oy:n teettämän tutkimuksen mukaan. Norjassa luku on 92 % ja Ruotsissa 57%.

KIRJAT



PRESIDENTIN-LINNA
Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlavuonna Presidentinlinna täyttää 200 vuotta. *Presidentinlinna*-kirja on ensimmäinen kattava kokonaisesitys rakennuksen historiasta, sen arjesta ja juhlasta, ihmisistä ja elämästä.

1817 valmistunut Presidentinlinna rakennettiin alun perin vauraan kauppiasperheen kaupunkipalatsiksi. Suomen itsenäistyttyä palatsi muutettiin presidentin edustustilaksi ja asunnoksi.
Suomalaisen Kirjallisuuden Seura



RAKENTAJAIN KALENTERI
Kalenteri päättää yli sata vuotta yhtäjaksoisesti julkaistun Rakentajain kalenteri -kirjasarjan.

Kirjan alussa on historiallinen osuus.Tämän lisäksi kirjassa on rakentajalle tärkeitä perustietoja ja kaavoja, viisi asiantuntija-artikkelia, vuodet 1992–2018 kattava asiahakemisto sekä vuoden 2018 kalenteri.

Kalenterin painettu versio on loppuunmyyty, mutta tuotetta voi ostaa e-kirjana.
Rakennustieto



RAKENTAJAN JÄLKI – ILPO KOKKILA KALMARIN KYLÄTIELTÄ KAUPPATORILLE
Kirja raottaa rakennusteollisuuden ja yrityselämän kulisseja Suomessa ja sen ulkopuolellakin.

Kirja ei ole perinteisen tyylin elämäkerta eikä yrityshistoriikki vaan hyväntuulinen kuvaus siitä, miten Suomen kaikkien aikojen suurinta ikäluokkaa edustava Ilpo Kokkila raivasi tiensä pienestä saarijärveläisestä Kalmarin kylästä arvostetuksi yrittäjäksi ja yritysjohtajaksi.
Docendo



Talon kellaritilassa on kokoustiloja, kuntosali ja spa.

Näyttäviä valaistusratkaisuja Keisarin Palatsissa

Hämeenlinnan As Oy Keisarin Palatsin remontti valmistuu. Kerrostalo peruskorjattiin uusinta tekniikkaa ja materiaaleja hyödyntäen. Kellarissa on nyt kokoustiloja, kuntosali ja spa.

Talossa on myös laadukkaita vuokra-asuntoja, joista yksi on kalustettu ja vuokrataan tilapäisasunnoksi, jos oma asunto on kärsinyt esim. vesivahingon.

Kiinteistöön on asennettu uusinta tekniikkaa, kuten Daikin keskitetty ilmalämpöpumppu, jossa on yksi ulkoyksikkö, mutta silti toista huonetta voi jäähdyttää ja toista samaan aikaan lämmittää.

Vesimittarit ovat kaukoluettavat, mutta joka huoneistossa on myös oma kulutusnäyttö. Jos hana jää auki tai putki vuotaa, tulee hälytys puhelimeen.

Valaistussuunnitelman teki Winled. Suunnitelmissa on huomioitu valon värilämpötilat ja heijastuminen.





Tutkimustulokset

30

prosenttia aiheuttavat sähkölaitteet suunnilleen kodin sähkönkulutuksesta.

Lue lisää verkosta!

www.motiva.fi

52

prosenttia 65–74 vuotiaista suomalaisista käyttää Internetiä ainakin lähes päivittäin ja 74–89-vuotiaista 21 %. Tilastokeskuksen ”Väestön tieto- ja viestintätekniikan käyttö” -tutkimuksen 2016 mukaan.

Lue lisää verkosta!

www.stat.fi

Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat koko maassa laskivat 0,5 prosenttia syyskuusta lokakuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,1 prosenttia. Muualla maassa ne laskivat prosentin.

Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat koko maassa nousivat 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,4 prosenttia. Muualla maassa ne laskivat puoli prosenttia edellisvuodesta.

2 323

euroa oli lokakuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa. Pääkaupunkiseudulla se oli 3 707 euroa ja muualla Suomessa 1 703 euroa.

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

– Asuntojen hinnat ja kauppamäärät kohoavat käytännössä kaikissa kasvukaupungeissa. Vahva talouskasvu tuntuu ja tarttuu koroste-tusti kasvukolmion Helsinki–Tampere–Turku asuntomarkkinoihin, missä hinnat nousevat nyt noin 3 prosentin vuosivauhdilla. Toinen todellisuus paljastuu muuttotappioalueilla ja haja-asutusalueilla: hinnat hiipuvat ja kauppamäärät kaikkoavat kauas aiemmista ajoista. Osa asunnoista jää jopa tyhjilleen ja poistuvat asuntokannasta, Hypon pääekonomisti **Juhana Brotherus** toteaa.



Anna palautetta

VERKOSSA:
www.kiinteistolehti.fi/palaute

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

Kaikkien 5.1.2018 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Joulukuun arvonnassa voitti **Irene Ketola** Porvoosta kirjan *Kylppärit kuntoon*.

HTHJ
Hyväksytty Taloyhtiön Hallituksen Jäsen

1800
opiskelijaa on jo HTHJ-verkkokurssilla.



TaloTsemppari-toiminta käynnistyi Koillis-Helsingissä Iltatähdenkuja 1-3:ssa syksyn aikana.

TaloTsempparit kutsuvat koolle iäkkäitä ja yksinasujia

TEKSTI JA KUVA: Paula Salmela

Ikäinstituutin Yhdessä kotikulmilla -hankkeessa (2017–2019) kehitetään taloyhtiöissä toimintaa erityisesti iäkkäille ja päivisin yksin aikaa viettäville. Hankekaupunkeja ovat Helsinki ja Kotka. Helsingissä mukana on jo toistakymmentä taloyhtiötä. Kotkassa toiminta käynnistyy 2018. Toimintaa vetävät vapaaehtoiset TaloTsempparit, jotka voivat olla asukkaita, eri järjestöjen ja yhteisöjen vapaaehtoisia, opiskelijoita tai muita toiminnasta kiinnostuneita. Jokainen TaloTsemppari saa maksuttoman perehdytyksen ryhmätoiminnan vetämiseen, jatkuvaa asiantuntijatukea sekä materiaaleja.

– Tavoitteena on synnyttää mielen ja kehon hyvinvointia vahvistavaa iloista yhdessä tekemistä säännöllisesti kerran tai pari viikossa. Yhdessäolo ja säännöllinen yhteinen toiminta asukkaiden kesken tuo iloa arkeen, kertoo suunnittelija-koordinaattori **Jukka Murto**. Hän rohkaisee Helsingin ja Kotkan alueella sijaitsevia taloyhtiöitä ottamaan yhteyttä yhteistyön merkeissä.

– Tulemme mielellään näillä alueilla kertomaan hankkeesta ja TaloTsemppari-toiminnasta taloyhtiön kokoukseen tai asukastilaisuuteen. Jatkotoimia edistetään aina yhdessä asukkaiden kanssa heidän toiveitaan kuunnellen.

www.ikainstituutti.fi/kotikulmilla

Mahdollisuuksien remontti -kiertue jatkuu

Kiinteistöliitto ja Kiinteistöalan Kustannus järjestävät yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa luento- ja näyttelykiertueen, joka antaa apuja korjaushankkeen haasteisiin.

Tilaisuudet ovat maksuttomia ja kaikille avoimia.

Kiertue jatkuu seuraavilla paikkakunnilla:

11.1.2018 Rovaniemi	7.2.2018 Vaasa
16.1.2018 Oulu	13.2.2018 Jyväskylä
17.1.2018 Kajaani	7.3.2018 Vantaa
25.1.2018 Turku	11.4.2018 Mikkeli
6.2.2018 Seinäjoki	12.4.2018 Kuopio

MAHDOLLISUUKSIEN REMONTTI

Lisätietoa ja ilmoittautumiset osoitteessa www.kiinteistolehti.fi/mahdollisuuksienremontti



Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut

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

200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

Jo 40 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen

Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen

Pyydä tarjous isännöinnistä:
kiinteistotahkola.fi

KIINTEISTÖTAHKOLA

Taloyhtiön vuosikello

Tammikuun toimet

Suurimmalla osalla taloyhtiöistä on yhtiökokous kerran vuodessa. Tammikuussa käynnistetään päätösasioiden lopullinen valmistelu tähän taloyhtiön kannalta vuoden tärkeimpään tapahtumaan.



Hallinto

Hallitus vastaa seuraavien asioiden huolellisesta valmistelusta yhtiökokousta varten isännöitsijän kanssa

- Tilinpäätös ja toimintakertomus laaditaan (viim. kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta)
  - Tilinpäättäjän muistilista -> www.taloyhtio.net/omaetusivu/oppaat/ (vaatii rekisteröitymisen)
- Talousarvio
  - Talousarvio-ohje -> www.taloyhtio.net/omaetusivu/talous/talousarvioohje2018/ (vaatii rekisteröitymisen)
- Kunnossapitotarveselvitys -> www.taloyhtio.net/yhtiokokousopas/kunnossapitotarveselvitys/
  - Hallituksen arvio seuraavan viiden vuoden korjauksista
- Selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
  - Huomattavat työt ja niiden ajankohdat
- Edellisen kauden vastikejälkilaskelmat. Kerättiinkö vastikkeita oikea määrä?
- Tilikauden korjaushankkeiden tarjousten käsittely, korjaushankkeet vahvistetaan yhtiökokouksessa

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

- Lumityöt ja liukkauden poisto
- Katon lumikuorman ja jääpuikkojen muodostumisen seuranta. Tarvittaessa tilataan lumenpudotus ammattilaiselta

Sisätyöt

- Huonelämpötilojen tasaisuuden tarkastus (lämmityskautena +20–22 C). Lisätietoa sisälämpötiloista -> www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/nain_saastat_energiaa/lammonsaasto/sisalampotila
- Patteriventtiilien ja -termostaattien toimivuuden tarkastus
- Patteriverkoston säätölaitteen toimivuuden tarkastus
- Käyttöveden säätölaitteen toimivuuden tarkastus
- Tuuletusviemärien toiminnan tarkkailu ja tarvittavat toimenpiteet, jos jäätyvät

Viestintä

- Asukastiedotteeseen esim.
  - Hallituksen on hyvä tiedottaa osakkaita lähestyvästä yhtiökokouksesta ja yhtiön taloustilanteesta
  - Osakkaalla on oikeus saada yhtiökokouksessa käsiteltäväksi asioita, kunhan osakas esittää niitä riittävän ajoissa hallitukselle otettavaksi yhtiökokouksen esityslistalle. Asioiden on kuuluttava yhtiökokouksen päätösvaltaan

Muuta ajankohtaista

- Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset -> www.taloyhtio.net

REM REAL ESTATE MEMBERS
KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT ASIANTUNTIJAT
Isäntinä toimivat:
Kiinko
KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY
ABB bauer watertechnology CONSTI YHTIÖT Danfoss DNA
ERKOLA-YHTIÖT OY fortum howden KerabitPro
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA LAAKKONEN LUMON Messukeskus
oras NOVART OY PROJEKTIMYYNTI punamusta REIM GROUP safetum Turvallisuuden puolesta
talokeskus Talpet PESULAKONEET tilaajaVastuu.fi VERTO



Selätä kaamosoireet tyylikkäästi

Pimeänä vuodenaikana melatoniinia erittyy valon puutteen vuoksi aamulla vielä heräämisen jälkeen, jolloin väsymys tuntuu pitkin päivää. Tutkimukset ovat osoittaneet, että kirkasvalohoito lisää energiatasoa ja vireystilaa. Paras hetki kirkasvalohoidolle on aamulla.

Kirkasvalolaite on kokonaisvaltainen nautinto, kun voi lukea sanomalehden aamulla hyvässä valaistuksessa ja saada samalla kirkasvalohoitoa. Innolux Bright -kirkasvalolaitteet ovat kauniisti muotoiltu valaisin, hyvä lukuvalo ja turvallinen kirkasvalohoito samassa paketissa. Ne ovat myös kodin tyylikäs sisustuselementti. Valikoimasta löytyy palkittujen suunnittelijoiden designvalaisimia.

www.innolux.fi

Kolmen kärjen ruuvauskonsepti

Wihan kolmella värimerkityllä - sinisellä, keltaisella ja punaisella - ruuvauskärjellä selviää kaikista ruuvaustehtävistä. Ei tarvitse enää miettiä, millä koneella tai millaiseen materiaaliin ruuvaa. Ruuvauskärki valitaan käytettävän ruuvin muodon mukaan. Jos ruuvinkannassa on 90°:n kulma, valinta on sininen kärki. Jos se on jotain muuta kuin 90°, valinta on keltainen. Jos ruuvinmuoto vaihtelee, valinta on punainen.

Uudet patentoidut ruuvauskärjet kestävät jopa 120 kertaa kauemmin Wiha-vakiokärkiin verrattuna. Ne soveltuvat myös iskeville koneille.



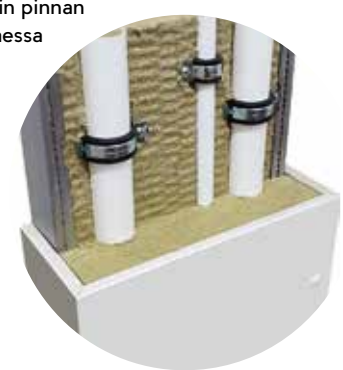
Ruuvauskärjet on värjätty loisteväreillä, joten ne löytyvät helposti jopa pimeässä. Saatavana Wiha-jälleenmyyjiltä.

www.wiha.com

Putket ja johdot siististi koteloon

Pipe-Modulin uutuus eristetty MDF-moduuli kätkee putket ja johdot ja sulautuu sisustukseen. Se koostuu metallisesta pohjaosasta ja avattavasta tehdasmaalatusta MDF-kannesta. Eristetty MDF-moduuli sisältää valmiiksi tarvittavat eristeet ja kannakkeet, mikä nopeuttaa ja helpottaa asennustyötä.

MDF-moduuli sopii kaikkiin kohteisiin, erityisesti rivitaloihin ja kerrostalojen huoneistoihin. Sen voi tilata sekä vakiomittaisena että erikoismitoilla kohteen tarpeeseen räätälöitynä kaikissa RAL-värikartan väreissä. Moduulin pinnan voi tapetoida, tai tarvittaessa maalata uudelleen aina huoneiston ilmeeseen sopivaksi.



Valmiiden eristeiden ja kannakkeiden ansiosta asennustyö sujuu siististi ja nopeasti, samalla syntyy kustannussäästöjä. Avattavat pipemodul®-moduulit takaavat helpon huollon, eikä rakenteita tarvitse rikkoa edes putkia vaihdettaessa.

www.pipemodul.com



Ylelliset laatat

Brittiläinen Ted Baker rantautuu Suomen sisustusmarkkinoille laattamallistollaan. Huippubrändin laattoja saa yksinoikeudella Värisilmästä.

Ensimmäinen Suomessa myytävä A Night on the Tiles on huikea kattaus erilaisia laattoja. Mallistossa muun muassa imitoidaan puupintoja ja leikitellään kuvioilla, jotka vaihtelevat geometrisistä viidakkohenkisiin.

Laatoissa Tedin hienostunut yksityiskohtien taju yhdistyy hänen arvostukseensa tyylikkäitä ja laadukkaita laattoja kohtaan. Kaikki malliston kuosit on suunniteltu rakkaudella, tekemään taloista koteja. Ted Bakerin laatat valmistaa perinteikäs British Ceramic Tiles.

www.varisilma.fi

Hyrää Joulua!

AAVATALO
ISÄNNÖINTI · TEKNIIKKA · ELINKAARI

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
ISA
Timo Hagner
Castreninkatu 8, 00530 Helsinki
www.2727350.fi

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

Antenni- ja kaapeliverkkojen ammattilainen
EXATELL
WWW.EXATELL.FI
palvelemme myös 4G ja kuitu asiakkaita

Isännöinti- ja tilipalvelu
Balanssi

ISARVO
ISÄNNÖINTIPALVELU
www.isarvo.fi

Koivu
ISÄNNÖINTIPALVELU

ISÄNNÖINTI
verkko

Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy
ISA
Tuija Kalliokoski, AIT
Sepänkatu 14 B 14, 3 krs,
40720 Jyväskylä
etunimi.sukunimi@jskipa.fi
p. 020 740 1760, www.jskipa.fi

KARTANON
Isännöintipalvelut Oy
ISA

Kantakaupungin
Isännöinti Oy

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

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

Matinkylän Huolto Oy
ISA
Mikko Peltokorpi
Gräsantörmä 2, 02200 Espoo
p. 09 804 631
www.matinkylanhuolto.fi
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

Pamis
PIRKANMAAN AMMATTI-ISÄNNÖINTI OY
Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy
Puh. 03 447 500 | pamis.fi



Laadukkaat ja kilpailukykyiset ISA-isännöinti- ja huoltopalvelut! Yli 40 vuoden kokemuksella. Tarjouspyynnöt osoitteesta www.tapulinhuolto.fi

Tapulin Huolto Oy
Palokuja 4, 00750 Helsinki
www.tapulinhuolto.fi
puhelin: 09 3507720

TEKNOPLAN
PROJEKTINJOHTO · SUUNNITTELU · VALVONTA

Joulua jokaiselle

Joulua odottaessa voi iloita yhdessä



Kaikkien joulujuhla omalla pihalla

As Oy Nelikulmion pihalla Helsingin Vallilassa vietettiin jo perinteinen taloyhtiön asukkaiden yhteinen kuusijuhla. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan **Tomi Luukan** taustalla loistaa yhdessä koristeltu kuusi.

Yhteisiä joulun seremonioita on jo monella taloyhtiöllä tai kokonaisella kaupunginosalla. Helsingissä Nelikulmion lisäksi muun muassa Puu-Vallilassa, Kruunuhaassa, Tapanilassa, Arabianrannassa... Mitä on kenkävaahto? Sekin selviää sivulta 14 alkavasta artikkelista.

TEKSTI: Riitta Malve-Tamminen **KUVAT:** Pekka Rousi

Kotitalojen hallintamuodoilla ei ole väliä, kun koko kylä järjestää yhteisen juhlan virittämään joulutunnelmaa.

KUUSIJUHLIA
ja eläviä joulukalentereita





Joulupuu on rakennettu As Oy Nelikulmiossa jo 25. kerran, nyt vastaremontoidulle pihalle.



Viitisenkymmentä osallistujaa on taloyhtiön joulujuhlalla yleensä, Nelikulman hallituksen jäsen Marja-Liisa Ahjomaa kertoo.

Suomalaista joulua juhlitaan monenlaisilla kokoonpanoilla ja yhä enemmän viettäjien omien mieltymysten mukaan. Näin on myös taloyhtiöissä, joissa joulun tunnelmointiin on syntynyt uusia tapoja joulusaunan rinnalle. Hauska idea koko kerrostalon loihtimisesta isoksi joulukalenteriksi on levinnyt kaupunginosasta ja kaupungista toiseen.

”Tehdään juhla rennosti, turhaa stressaamatta, niiden vapaaehtoisten kanssa, jotka kokevat tapahtuman järjestämisen mukavaksi”, on useiden asukasjuhlien aktiivien tärkein ohje joulunajan ja muidenkin yhteisten rientojen toteuttamiseen.

Itsenäisyyspäivän iltana Sturenkadulla Helsingissä sijaitsevan talon asukkailla on tapana järjestää kuusijuhla korttelipihalla. Puu-Vallilan koko kylä virittyy joulutunnelmaan ensimmäisenä adventtina, kun Keuruunpuisto somistetaan itsetehdyillä joulukoristeilla ja valoilla.

Kruununhakalaiset ovat tottuneet odottamaan Kenkävaahto-kuoroa, joka kiertää sisäpihoilla ja porttikongeissa esittämässä joululauluja. Kyseessä on paikallisen Vironniemen päiväkodin aikuisista ja vanhemmista koostuva sekakuoro.

Koko kylä koristelee leikkipuiston

Yhteisöllisyys on kukkinut Puu-Vallilassa jo reilut sata vuotta. Alueen rikkaus on sen erilaisissa asukkaissa. Ei siis ole ihme, että Teollisuuskadun varrelle nousseiden uusien kerrostalojen asukkaista on tullut nopeasti puu-vallilalaisia.

Kaupunginosassa järjestetään vuosittain ainakin avointen pihojen pihakirpputori, illallinen taivaan alla ja joulujuhla.

– Joulujuhla oli aluksi joulukulkue, jolloin kiertelimme pihoilla sytyttämässä jouluvaloja. Oli myös aarteenetsintää, joulupukkikin. Aikuiset, joilla ei ollut lapsia, eivät kuitenkaan uskaltautuneet mukaan. Siksi siirryimme järjestämään juhlan leikkipuistoon, jonne on helpompaa tulla, kertoo Vanhan Vallilan talotoimikunnan puheenjohtaja **Sointu Kallio**, jolla on toimikunnan kanssa päävastuu tapahtumien organisoinnista. Mukana ovat myös Puu-Vallilla ry ja taloyhtiöt.

– Joulujuhlan ajankohta ensimmäisenä adventtisunnuntaina aamupäivällä on valittu niin, että se on paras aikuisille ja lapsiperheille. Sieltä ehtii hyvin kotiin syömään ja päiväunille sekä muihin joulutapahtumiin, joita kaupunki on silloin täynnä. Ja jos ei pääse juhliin, voi oman koristeen ripustaa myöhemminkin, aikaa on loppiaiseen asti.

Kylän puuhanainen muistaa mainita kaikille, että jokainen on tervetullut, vaikka ei olisi osallistunut juhlan valmisteluihin.

– Kenenkään ei tarvitse kokea syyllisyyttä. Jär-









Paula Haukinen viimeistelee joulukuusen koristelua.



”Yhteisöllisen joulunvieton muotoja rajoittaa vain mielikuvitus.”

jestäjille juhlan toteuttaminen on joka tapauksessa iloista ja palkitsevaa puuhaa.

Joulujuhlan ohjelma on kuitenkin säästä riippuvainen. Bändin esiintyminen ulkona on epävarmaa, jos on luvassa sadetta ja pakkasta.

– Täällä ei ole suuria yhteisiä sisätiloja. Jos sellainen olisi, voisimme järjestää yhteisen jouluaaton juhlan niille, joilla ei ole perhettä.

Korttelipihan idyllinen kuusijuhla

Asunto-osakeyhtiö Nelikulman perinteinen kuusijuhla pidettiin ensimmäisen kerran vuonna 1983.

Metsäylioppilaat tuovat pihalle suuren kuusen jo edellisenä päivänä. Juhlaperinteet ovat pysyneet suurin piirtein samoina kuusen koristelua ja monella kielellä laulettuja joululauluja myöten. Niitä seuraa kotoinen seurustelu glögin ja pipareiden kera. Tänä vuonna muistettiin myös satavuotiasta Suomea.

– Aikuisia ja lapsia on mukana yleensä viitisenkymmentä. Tunnelma on aina leppoinen. Aikataulu on sellainen, että ehdimme television äärelle katsomaan linnan juhlia, kertoo hallituksen jäsen Marja-Liisa Ahjomaa, jolla on tapana vastata kuusijuhlan järjestelystä.

Nyt, kun 1920-luvulla rakennetun ja alkuperäisen ilmeensä säilyttäneen talon piharemontti on valmistunut, piha on lumisine puineen kuin joulupostikortista. Kuusenvalojen lisäksi monien porrasovien vieressä tuikkii suuria kynttilälyhtyjä. Ei ihme, että korttelipihalla käydään kuvaamassa mainoksia ja elokuvia kaikkina vuodenaikoina.

Monet talossa lapsina asuneet muistelevat Nelikulmion pihalla vietettyä lapsuutta onnellisena. Tänään talossa on taas paljon lapsia, jotka kipittävät ahkerasti portaissa hakemassa kavereita ulos leikkimään.

Kesällä asukkaat viihtyvät pihalla päivittäin. Suihkukaivon äärellä grillataan, kahvitellaan ja vietetään syntymäpäiviä.

Sisäpihojen kuorokierros

– Kenkävaahtoa syntyy, kun lapset tarpovat kumisaappailla hiekkalaatikon lätäkköä ruskeaksi vaahdoksi. Lapset ovat keksineet nimen, lainasimme sen kuorolle, nauraa kuorossa laulava kruununhakalainen **Maaret Myllynen**.

Kenkävaahdolla on kysyntää moniin tapahtumiin Helsingissä. Kruununhaassa se on kiertänyt useana vuonna kaupunginosan joulumarkkinoilla ja sisäpihoilla.

– Alakerran asuntojen tutut asukkaat saattavat ojentaa ikkunoista glögiä. Se saa tuntemaan, että olemme tervetulleita. Viime vuonna kääriydyimme kuorokiertuetta varten turkkeihin ja paristolla toimiviin jouluvaloihin. Näytimme satueläimiltä, lähinnä joulutoukilta.

Kierroksen aikataulu julkaistaan etukäteen ja pihojen portit ovat auki laulun ajan, joten muidenkin talojen asukkaat saattavat tulla kuuntelemaan.

Myllynen on myös hallituksen jäsen taloyhtiössä, jossa hallituksella on tapana järjestää glögitilaisuus asukkaille sisäpihalla.

– Pihaa ilahduttaa siinä vaiheessa kaksi valaistua kuusta. Toinen kasvaa siellä ja toinen sijoitetaan terassille. Niin kuuset näkyvät mahdollisimman monesta ikkunasta.

Tapanilassa kerrostalon lapset ovat musisoineet porrashuoneessa osana elävää joulukalenteria. Satumainen joulurauhan julistus on lähtölaukaus joulunviettoon Arabianrannassa. Viime vuonna Turussa taloyhtiöille järjestettiin kilpailu parhaasta pihan jouluvalaistuksesta. Kaiken kaikkiaan rajana tuntuu olevan vain mielikuvitus ja leikkimieli, kun ihmiset innostuvat loihtimaan joulunajan tapahtumia yhteisönsä iloksi.

”Hyvä yhteisön joulujuhla syntyy rennosti ja kutsuu kaikkia.”



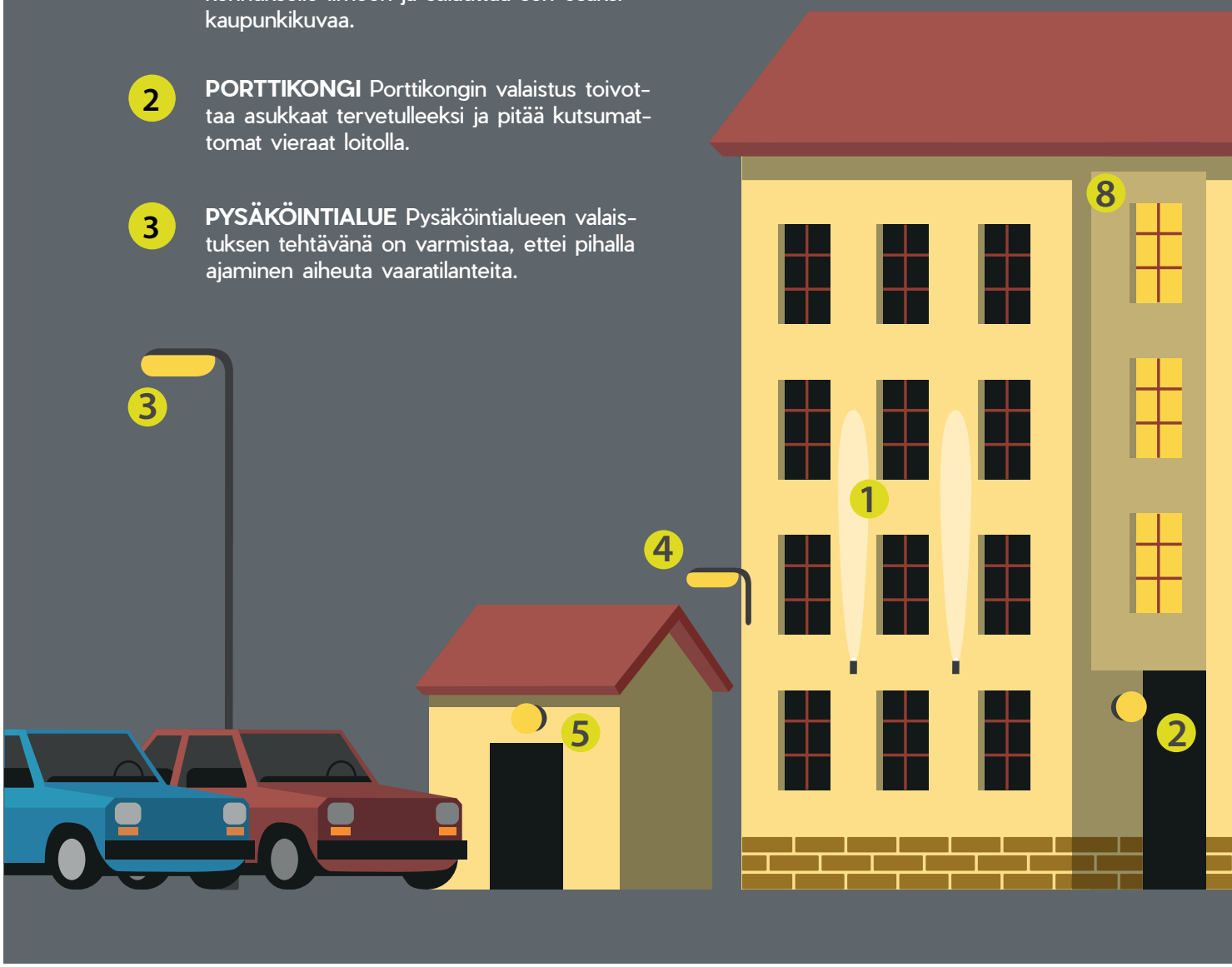
Itsenäisyyspäivän ilta etenee ja kuusen ympäriltä siirrytään katsomaan ”linnanjuhlia”.

ASUINKIINTEISTÖN TOIMIVA VALAISTUS

1 **JULKISIVU** Julkisivuvalaistus antaa rakennukselle ilmeen ja sulauttaa sen osaksi kaupunkikuvaa.

2 **PORTTIKONGI** Porttikongin valaistus toivottaa asukkaat tervetulleeksi ja pitää kutsumattomat vieraat loitolla.

3 **PYSÄKÖINTIALUE** Pysäköintialueen valaistuksen tehtävänä on varmistaa, ettei pihalla ajaminen aiheuta vaaratilanteita.



4 **KULKUVÄYLÄT** Kulkuväylien valaistus takaa turvallisen liikkumisen vuoden- ja vuorokaudenajasta riippumatta.

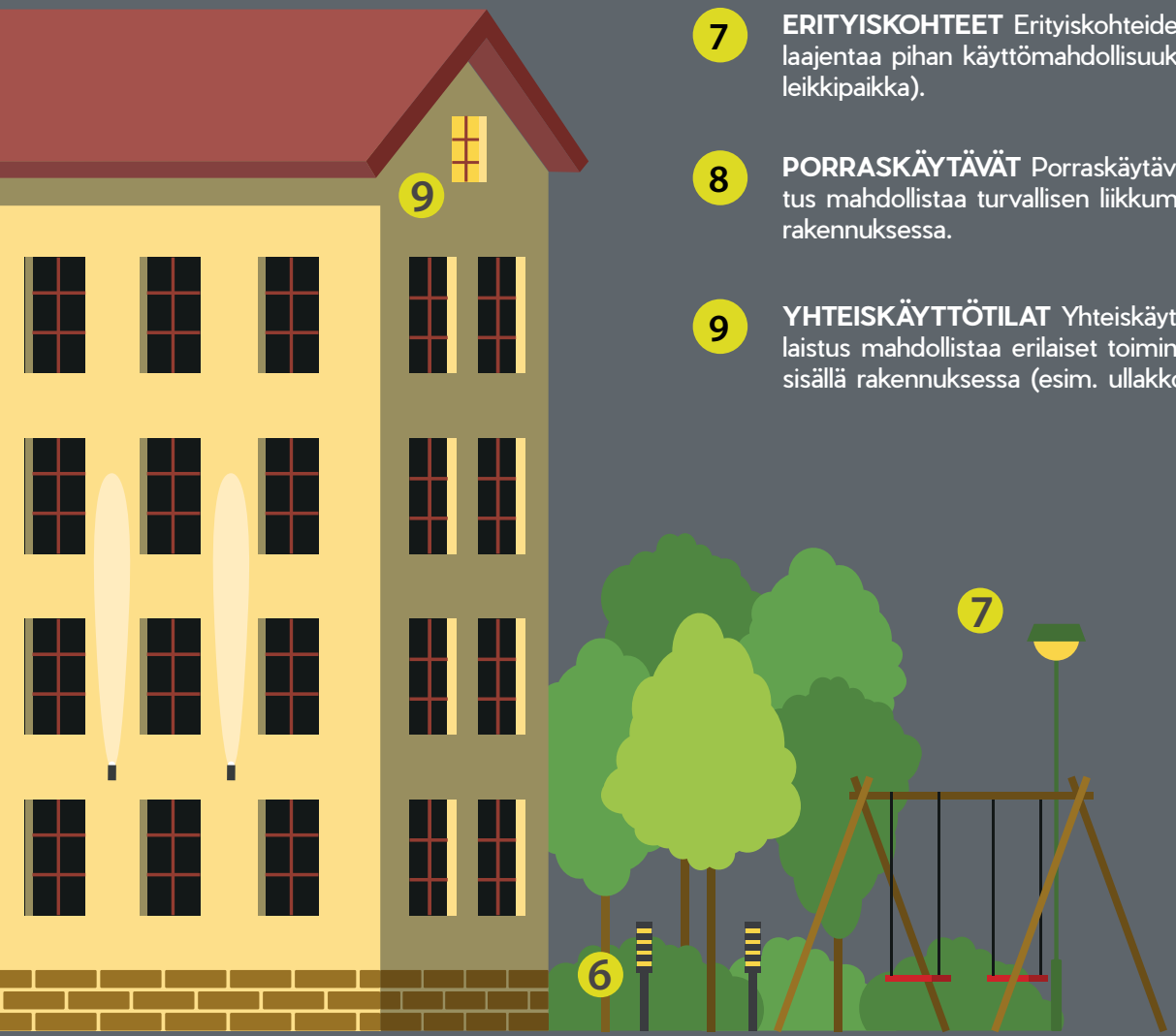
5 **SISÄÄNKÄYNNIT** Sisäänkäyntien valaistus helpottaa kulkureitin löytämistä.

6 **VIHERALUEET** Viheralueiden valaistus lisää viihtyvyyttä ja antaa pihalle ilmettä.

7 **ERITYISKOHTEET** Erityiskohteiden valaistus laajentaa pihan käyttömahdollisuuksia (esim. leikkipaikka).

8 **PORRASKÄYTÄVÄT** Porraskäytävien valaistus mahdollistaa turvallisen liikkumisen sisällä rakennuksessa.

9 **YHTEISKÄYTTÖTILAT** Yhteiskäyttötilojen valaistus mahdollistaa erilaiset toiminnallisuudet sisällä rakennuksessa (esim. ullakko tai kellari).



TWEED AGENCY

TEKSTI: SPEK **KUVA:** Bigstock



Helsingissä on tänä vuonna ollut kolme palokuolemaa, joissa uhri oli liikuntarajoitteinen, kahdessa tapauksessa yli 70-vuotias. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK painottaa turvallisuusvastuita, kun ikäihmisten ja erityisryhmien halutaan asuvan kodeissaan.

Kaikki PELASTUKOON!

Tämä ei ole vain haja-asutusalueiden haaste. Ikääntyvän väestön määrä kaupungeissa kasvaa yhtä lailla.

– Kaupunki-syrjäseutu-jaottelun lisäksi tärkeää on ottaa huomioon ihmisten mahdollisuudet toimia vaaratilanteessa, erityisasiantuntija **Ira Pasi** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä sanoo.

Tämän vuoden tammi-syyskuussa tulipaloissa kuoli 30 ihmistä, noin puolet vähemmän kuin kolmena edellisenä vuonna keskimäärin vastaavaan aikaan. Tähän on päästy pitkäjänteisellä työllä pelastusalan lainsäädännössä ja turvallisuusviestinnässä.

– Ratkaisut toimintakyvyltään rajoittuneiden henkilöiden ja ikäihmisten asumisessa ovat keskeisiä hyvän kehityksen jatkumiselle. Liikuntakyvytön ei pysty poistumaan palavasta kodistaan, Ira Pasi toteaa.

Vanhuspalvelulaki painottaa ikäihmisten asumista kotona. SPEK:iä huolestuttaa, että paloturvallisuutta ei oteta huomioon, kun toimintakyvyltään rajoittuneet ihmiset asuvat yksin tai toisen lähes yhtä toimintakyvyttömän kanssa.

Ihmiset eivät usein tule ajatelleeksi onnettomuusriskejä. Monilla ei ole käsitystä toimintakykyyn vaikuttavista asioista. Haavoittuviin ryhmiin kuuluvat on tunnistettava paremmin. Heille tulee tarjota tukea ja keinoja parantaa asumisen turvallisuutta. Nämä ovat usein syrjäytymisvaarassa olevia ryhmiä.

ERÄS edistää paloturvallisuutta

Liikkumis- ja toimimisesteisillä henkilöillä on rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa paloturvallisuuteensa. Hätätilanteessa tärkeitä ovat esteetön kulku ulos tai turvalliseen tilaan ja mahdollisuus saada tietoa tilanteesta usean aistin avulla.

Erityisryhmien Älykäs Paloturvallisuus -hanke ERÄS edistää liikkumis- ja toimimisesteisten paloturvallisuutta Suomessa. Hankkeessa tarkasteltiin eurooppalaisten suositusten toteutumista rakennusten julkisten tilojen poistumisohjeissa ja opasteissa.

1.9.2016–31.10.2017 toteutettua hanketta rahoitti Palosuojelurahasto. Toteutuksesta vastasi konsortio, johon kuuluivat Hämeen ammattikorkeakoulu, Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK, Avaava Oy ja MIPSoft Oy.

Hankkeessa kartoitettiin 20 kohteessa nykyisiä käytäntöjä, joilla turvataan liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden poistumisturvallisuutta rakennusten julkisissa tiloissa. Niitä verrattiin yhteiseurooppalaisiin suosituksiin ja laadittiin suositukset suomalaisten ohjeiden päivittämiseksi. Simuloimalla liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden poistumista saatiin uutta tietoa.

Hankkeessa tutkittiin moniaistista havaitsemista tukevia ratkaisuja. Erityistä huomiota kiinnitettiin näkövammaisten opastamiseen hätätilanteissa poistuttaessa. Luotiin katkeamattoman opastusketjun malli, joka palvelee myös kuulo- ja näkövammaisia henkilöitä.

Euroopan palontorjuntaliitot laativat 2015 ohjeen Evacuation of people with disabilities European Guideline. Ohje on nyt suomennettu ERÄS-hankkeessa.

TEKSTI: Jukka Siren

Vuonna 2015 Suomessa oli 65 vuotta täyttäneitä 20,5 % väestöstä. 2030 voi kotona asuvia 65 vuotta täyttäneitä olla puolitoista miljoonaa.

Tekniikka auttaa ASUMAAN KOTONA

Ikääntyneiden asumista kotonaan helpottavat monet yksinkertaiset keksinnöt. Kaatumiset aiheuttavat usein laitoshoitoa vaativia vammoja. Eteisessä ja kylpyhuoneessa voi olla matot, jotka eivät lähde liukumaan. Liikkumista helpottavat kaiteet esimerkiksi kylpyhuoneessa ja wc:ssä. Teknologia, joka huomaa asukkaan kaatumisen automaattisesti on sekin jo olemassa.

Turvallisia kodinkoneita hellavahteineen ja monenlaisia hälyttimiä on jo markkinoilla. Vanhojenkin kodinkoneiden käyttöturvallisuutta voi parantaa pistorasialla, jossa on ajastin.

Ikääntyneiden kotiautomaation tärkeimmät tehtävät ovat auttaa avun tarpeessa, olla muistin ja aistien tukena ja hälyttää tarvittaessa.

Tarjolla on myös melko kehittyneitä välineitä eri tavoin vajaatoimintakykyisten paikantamiseen tarvittaessa.

Uusien laitteiden yleistymistä hidastavat paitsi kustannukset, myös käyttäjien valmiudet. Esimerkiksi dementiaan sairastuneet ovat voineet käyttää uusia laitteita ennen sairastumistaan, mutta ovat unohtaneet taitonsa.

Monet kotona asumista tukevat ratkaisut vaativat toimivia tietoliikenneyhteyksiä, usein langattomia. Tällaisen teknologian mukana tulee tietoturvariskejä. Kotiautomaatiolta ylipäätäänkin puuttuu vielä tietoturvan standardeja.



BIGSTOCK

Älykkään senioriasunnon varusteita

- Harkitut yksityiskohdat sisutuksessa ja kylpyhuoneen varusteissa
- Kodinkoneiden ylikuumenemisen ja tulipalon estävät laitteet (hellavahti, älykäs pistorasia)
- Murto- ja palohälytysjärjestelmät
- Valaistuksen automaattinen ohjaus
- Terveydentilan seuranta; esimerkiksi verenpaineen etämittaus
- Turvarannekkeet liikkumisen seurantaan

Lähteitä ja lisää tietoa:
Arkea helpottavat välineet. Opas ikäihmisille. Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2005:25 on yhä pätevä perusopas aiheesta.
Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma 2013–2017. Monen tahon yhteistyönä toteutetusta Ikä-Aske-ohjelmasta muun muassa ympäristöministeriön sivuilla www.ymparisto.fi.
Kotiturva-hankkeessa edistettiin teknologian käyttöönottoa ikääntyneiden ihmisten kotona asumisen tukemiseksi. Vanhustyön keskusliiton kotiturvaoppaat www.vtkl.fi > kehittäminen.
Älyteknologiaratkaisut ikääntyneiden kotona asumisen tukena. Ympäristöministeriön raportteja 7/2017. Tampereen ammattikorkeakoulun vetämän tutkijaryhmän selvitys uusista ja lähitulevaisuuden ratkaisuista.



KUN VARPAIDEN PESU EI ENÄÄ OLE YHTÄ HELPPOA...

Jos ikä tai kunto rajoittaa päivittäisiä toimia, kodin tulee muuntua vastaamaan muuttuviin tarpeisiin. Tässä ovat apuna erilaiset esteettömyyttä edistävät ratkaisut. Polarian kattava avustetuotteiden valikoima tarjoaa vaihtoehtoja monenlaisiin tarpeisiin, jotta omassa kodissa olisi turvallista ja mukavaa asua pidempään.

Löydät avusteet Polarian kylpyhuonetuotteita myyvistä liikkeistä kautta maan.



tukikaiteet ja -kahvat | suihkuistuimet | WC-korokkeet

KYLPYHUONEKALUSTEET | KYLPYHUONEAVUSTEET

polaria®

www.polaria.fi PolariaFI Polaria_fi

ekurssi

Yhteistyössä:

KeyCon

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY

AVAINTURVALLISUUS VERKKOKURSSI

Onko yrityksesi avainturvallisuus jäänyt digitalisaation jalkoihin? Pohditko, mitä toiminnassa pitäisi muuttaa, että EU:n tietosuoja-asetus tulisi huomioiduksi?

Vastauksia löytyy Avainturvallisuuden verkkokurssilta. Kurssilta saat eväät avainhallinnan ajantasaistamiseen ja laadukkaan palvelun ylläpitoon.

www.ekurssi.fi/kurssit/avainturvallisuus

Yksikköhinta: **99€**

Kysy **tarjouspyyntö** suurista lisenssimääristä. Tiedustele kurssin räätälöintimahdollisuuksista **koko organisaation** kouluttamisessa.

KYSY LISÄÄ JA TILAA:

www.ekurssi.fi
075 757 8591
myynti@ekurssi.fi



Ratkaisuja asumisrauhan, turvallisuuden ja viihtyvyyden parantamiseksi kannattaa etsiä heti kun erimielisyyksiä ilmenee, muuten niillä on taipumus kärjistyä konflikteiksi, Miriam Attias painottaa.

TEKSTI: Jukka Siren, **KUVAT:** Pekka Rousi

Naapuruussovittelun avulla voi käsitellä asumisen häiriöitä ja ristiriitoja ja löytää yhteisen ratkaisun tilanteeseen.

SOVITTELU *auttaa pois riidan kehästä*



Naapurusten ristiriitoja esiintyy kaikkialla ja toisaalta kaikkialla on myös taloja, jossa asiat ratkaistaan sovussa. Niihin vedoten ei voi leimata ja luokitella kaupunginosia, sanoo Miriam Attias.

Yleensä riidoissa on kyse siitä, että tavoitteet tai tarpeet ovat ristiriidassa ja niistä ei ole pystytty neuvottelemaan rakentavasti. Sovittelussa halutaan korjata osapuolten välinen yhteys.

– Muuttaa keskustelu sellaiseksi, että se auttaa jokaista ilmaisemaan ajatuksensa toiselle siten, että päästään eteenpäin, Naapuruussovittelukeskuksen päällikkö **Miriam Attias** kertoo.

– Aihe ei siis ole sovittelijalle tärkeä. Itse en usein halua edes tietää mitään aiheesta etukäteen ennen ihmisten tapaamista. Sovittelijan tehtävä on kuulla ihmisiä ja auttaa heitä ilmaisemaan toiveensa ja tarpeensa rakentavasti.

Naapuruussovittelun toimintamuodot kehitettiin Suomen Pakolaisavussa, kun huomattiin, että toimiva vuorovaikutus ei välttämättä synny itsestään eri väestöryhmiä edustavien ihmisten kesken. Naapuruussovittelun keskus on kuitenkin eriytetty järjestön perustoiminnasta ja se on itsenäinen ja puolueeton toimija.

– Toimimme ruohonjuuritasolla pääkaupunkiseudulla, Varsinais-Suomessa ja Pirkanmaalla. Palvelu on toiminta-alueilla maksutonta. Konsultointia annetaan valtakunnallisesti, sillä haluamme vaikuttaa siihen, että ihmiset ohjataan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa istumaan yhteisen pöydän ympärille ratkaisujen löytymiseksi.

Miriam Attias toteaa ihmisen konfliktissa kokevan stressiä ja ahdistusta ja olevan puolustuskannalla. Tämä vaikuttaa siihen, miten hän tarkkailee ympäristöään ja tulkitsee toisia. ”Tuo ihminen tekee noin” muuttuu nopeasti päätelmäksi ”tuo ihminen on tuollainen”.

– Olotila ja tapa katsoa asioita muistuttavat tilannetta, jossa kahden eri väestöryhmän edustajat eivät

”Tuo ihminen tekee noin” muuttuu nopeasti päätelmäksi ”tuo ihminen on tuollainen”.

tunne toisiaan ja tulkitsevat toisiaan ennakkoluulojen perusteella. ”Nuo tekevät noin” koska ”ne ovat sellaisia”. Tapahtumien dynamiikka on sama, joten tilanteita puretaan samalla tavalla.

Sovitteluapua saa niin tilanteissa, joissa toinen tai kumpikin osapuoli on ulkomaalaistaustainen, kuin myös silloin, kun riita on ”kantasuomalaisten” välinen – ja myös, kun se on taloyhtiön hallituksen ja yksittäisen asukkaan tai osakkaan välinen.

– Ainoa rajaus, jonka teemme, on maantieteellinen. Ruuhkautunut työtilanne voi myös olla rajoitteena.

Aluksi kuunnellaan jokaista

Kun sovittelija tulee paikalle, istahdetaan alas ja kuunnellaan ihmisiä.

– Tapaamme heitä aina etukäteen erikseen. Jos tuntuu, että aika ja tilanne ovat kypsiä yhteistapaamiselle, tuomme ihmiset ja joskus myös isännöitsijän tai muita asiaan osallisia yhteen.

Sovittelijan tehtävä on ohjata keskustelua ja asettaa sille pelisäännöt; saada ihmiset kokeilemaan ehkä toisenlaista keskustelua kuin mitä he ovat aiemmin käyneet. Useimmillahan on kuitenkin jonkinlainen puheyhteys - tai ainakin huutoyhteys tai vähintään kirjeenvaihtoa toisen osapuolen kanssa.

– Tapaamisen tavoite on lisätä jokaisen läsnäolevan ymmärrystä tilanteesta ja päästä sopimaan hiertävistä asioista hyvin konkreettisesti ja siten, että jokainen pystyy allekirjoittamaan yhdessä sovitun. Sen jälkeen tehdään seuranta. Se on tärkeä, sillä se tukee muutosta: jos sovitaan jotain, seurataan, pitääkö sopimus. Jokainen meistä tietää, kuinka hankalaa on päästä omista, piintyneistä tavoista eroon, Miriam Attias sanoo.

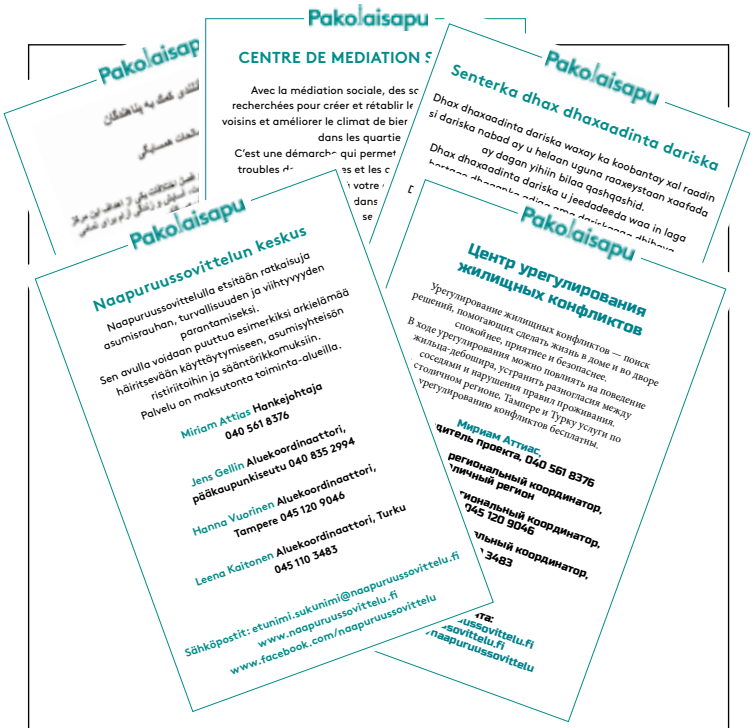
– Talotekniikan salat eivät ole osaamislistallamme, mutta ihmisten toimintaan, järjestäytymiseen ja käytäntöihin liittyvä mystiikka on itseasiassa varsin iso osa työtämme. Voisi oikeastaan sanoa, että sovittelussa on kyse mystiikan purkamisesta.

Vuoropuhelutaitoja tarvitaan yhä enemmän.

– Monimutkaisessa maailmassa on ihmisten välillä yhä vähemmän yhdessä jaettuja itsestäänselvyyksiä. Siksi kommunikointi on todella tärkeää. Muuttamalla totuttua, mutta toimimatonta kommunikointia, voidaan rakentaa hyvin toimivat suhteet naapureiden välille. Ja toimivat suhteet ovat edellytys sille, että asiat voidaan selvittää niiden kesken keille ne kuuluvat ja jo mahdollisimman pieninä. Sillä selvittämättöminä niillä on taipumus paisua.

Palvelussa voi Miriam Attiaksen mukaan olla ruuhkaa, joten kannattaa kysyä, mikä on tilanne.

– Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä jutturuuhkaa. Annamme myös konsultointia puhelimitse. Joskus tilanteet raukeavat myös, kun isännöitsijä tai osapuoli saa ajatella asiaa vaitiolovelvollisen ulkopuolisen ihmisen kanssa ääneen ja kokeilla uutta lähestymistapaa asioihin. ✪



Naapuruussovittelun kotisivuilta www.naapuruussovittelu.fi löytyvät yhteystietojen lisäksi muun muassa *Suositukset kiinteistöyhtiöille toimivien naapuruussuhteiden edistämiseen* ja *Suositukset kiinteistöyhtiöille häiriöilmoitusten käsittelyyn vastakkainasettelua välttävällä tavalla.*

Rauha ei synny vertailemalla tarinoita ja vetoamalla sääntöihin vaan löytämällä yhteiset tarpeet.

Naapuruussovittelu

- Naapuruussovittelun keskus on hallinnollisesti osa Suomen Pakolaisavun organisaatiota. Keskus on kuitenkin itsenäinen ja puolueeton toimija.
- Palvelu on keskuksen toiminta-alueilla maksutonta. Palvelua rahoittaa STEA eli entinen Raha-automaattiyhdistys.
- Aloitteen naapuruussovittelun käynnistämisestä voi tehdä esimerkiksi ristiriitatilanteen osapuoli, muu asukas, isännöitsijä tai muu taho, kuten poliisi, yhdenvertaisuusvaltuutettu tai sosiaalitoimisto.

TEKSTI: Jukka Siren

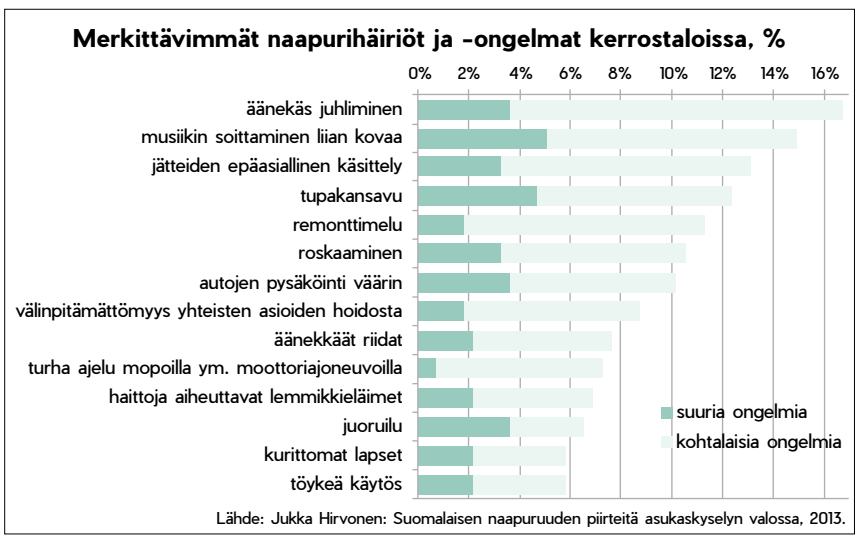
Taloyhtiössä kymmeniä tai satoja ihmisiä elää vain betonilevyjen tai tiilenpaksuisten seinien erottamina toisistaan, käyttää samoja talosaunoja ja jäteasemia ja kulkee samoja pihapolkuja. On inhimillistä, että tulee riitaakin.

RAUHA *taloyhtiöön*

Riitoja voi syntyä kahden asukkaan välillä, osakkaan ja taloyhtiön välillä ja myös taloyhtiön ja kolmannen osapuolen (isännöitsijän, urakoitsijan ym.) välillä.

Kun riita pitkittyy, se yleensä mutkistuu – ja tulee kalliimmaksi ratkaista. Siksi riitaan kannattaa puuttua jo alkuvaiheessa. Jos asiat eivät selviä puhumalla, voi kysyä neuvoa esimerkiksi Kiinteistöliiton lakineuvonnasta tai asianajotoimistosta. Sovitteluun saa myös asiantuntevaa apua ”paikan päälle”. Sitä löytyy esimerkiksi Naapuruussovittelusta (ks. artikkeli s. 26) ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry:stä www.akha.fi.

Paljon tietoa kompaktissa muodossa löytyy Kiinteistöalan Kustannus Oy:n kustantamasta, Jenni Huplin ja Keijo Kaivannon kirjoittamasta kirjasta Taloyhtiöriidat – Vinkkejä erimielisyyksien hallintaan.



Yleisimmät naapuruusriitojen syyt muutaman vuoden takaisen tutkimuksen mukaan olivat äänekäs juhliminen ja musiikin soittaminen liian kovaa. Hyvänä kolmosena tuli, ehkä yllättäen, ”jätteiden epäasiallinen käsittely”. Se päihitti yleisyydessä muun muassa tupakansavun, remonttimelun ja väärinpysäköinnin.

Taloyhtiön ja osakkaan välisten riitojen yleisimpiä syitä

- Kunnossapidon vastuunjako – kuka huoltaa ja korjaa mitäkin?
- Ja onko kustannusten jako lain ja yhtiöjärjestyksen mukainen?
- Päätöksenteko – onko noudatettu yhdenvertaisuusperiaatetta?
- Osakkaan muutostyöoikeus – paljonko taloyhtiö voi rajoittaa osakkaan remontointi-intoa?
- Autopaikkojen jako – saako talossa asuvaa suosia?
- Vesimaksut ja muut vastikkeet – mikä on lain ja yhtiöjärjestyksen mukaista?
- Vahingonkorvausvastuu – milloin hallitus ja isännöitsijä vastaavat vahingoista?
- Asumisen häiriöt – asukkaiden väliset kiistat päätyvät usein hallitukselle ja isännöitsijälle.
- Kokouskäytännöt – laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen?
- Talkoot – entä jos joku ei osallistu?

Riidan ratkaisukeinot helpoimmasta järeimpään, jos keskustelu ei ole auttanut.

- Neuvottelu: keskustellaan viralllisemmin, vaikkapa ulkopuolisen asiantuntijan läsnä ollessa.
- Sovittelu, jossa kolmas, puolueeton taho auttaa riidan ratkaisussa.
- Lakisääteinen sovittelu, mutta tuomioistuimen ulkopuolella.
- Sovittelu tuomioistuimessa
- Välimiesmenettely
- Oikeudenkäynti

Taloyhtiössä orastavien tai jo riehuvien riitojen ratkaisemiseen on monia keinoja. Paras riita on kuitenkin syntymätön riita.



TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä

Kiinteistöliitto Uusimaa tarjoaa jäsenilleen sovitteluapua erilaisiin riitatilanteiseen.

Kukkaruukun sijoitteluunkin voi tarvita SOVITTELUAPUA

Sovittelutilanteisiin otetaan mukaan kaikki osapuolet. Tapaukset vaihtelevat, mutta usein kyseessä on osakkaan yhdenvertaisuuteen tai muutostöihin liittyvät tapaukset. Pihariitojen sovittelu on yleistä.

– Pihariitojen sovittelussa on yleensä kyse siitä, että osakas on rakentanut omavaltaisesti pihalleen terassin, joka on muiden pihoihin nähden massiivinen. Osakas on rakentanut omaan pihaansa terassin hyvässä uskossa, kun muutkin ovat omille pihoilleen sellaiset rakentaneet. Näissä tapauksissa sitten selvitetään, onko piha yhtiön vai osakkaan hallinnassa, onko yhtiökokouksessa tehty päätös, mitä pihoille saa rakentaa, onko taloyhtiölle ilmoitettu muutostyöstä ja vaarantuuko osakkaiden yhdenvertaisuus. Tällaiset neuvottelut voivat olla todella vaativia, kertoo lakimies, VT **Kirsi Ruutu** Kiinteistöliitto Uusimaasta.

Pihariidat voivat olla myös pieniä.

– Kävin kerran paikan päällä katselmuksessa, kun naapuri oli sitä mieltä, että viereisen naapurin kukkateline näkyy liikaa aidan yli. Näin ollen hän oli päättänyt sitten pistää omalle puolelleen linnunpelättimen, joka osoitti suoraan naapurin pihalle. Kun pääsin paikalle, niin totesin, että kukkateline näkyi noin viisi senttiä aidan yli ja kukkateline oli maksimissaan 20 senttiä leveä, joten totesin, että ei aiheuta naapurille haittaa. Linnunpelättimen kehotin poistamaan, koska se oli täysin aidan yläpuolella ja osoitti naapurin pihaan, Ruutu naurahtaa.

Vääristä käyttötarkoituksista riitoja

Sovitteluapua tarvitaan myös kun käsitellään tilojen käyttötarkoituksia ja muutostöitä koskevia riitoja.

– Varsinkin pienissä, vanhoissa asunnoissa saattaa olla pelkkä vessa, jota ei ole suunniteltu märkätilaksi. Vaikka tilassa olisikin lattiakaivo, sen käyttötarkoitus on vessa. Kun tilaa käytetään laittomasti märkätilana, joudutaan sovittelemaan riitoja osakkaan ja yhtiön välillä korvausvastuista, Ruutu sanoo.

Myös ilmanvaihtoasioissa tarvitaan sovitteluapua.

– Osakas voi valittaa yhtiölle toimimattomasta ilmanvaihdosta ja katselmuksessa selviää, että osakas on omalla toiminnallaan, tukkimalla ilmanvaihtokanavia, aiheuttanut tilanteen ja samalla vahinkoa yhtiön järjestelmiin, Ruutu kertaa.

Hallitustyö ei aina ole sopuisaa

Välillä sovitteluapua tarvitaan hallituksen jäsenten välisiin riitatilanteisiin. Myös hallitus ja ”oppositio” voivat kiistellä esimerkiksi putkiremontin toteutustavoista.

– Sovitteluapua voidaan tarvita esimerkiksi silloin kun hallitus ei pääse yksimieliseen päätökseen siitä, kenestä tulee puheenjohtaja tai puheenjohtaja on tehnyt liian omavaltaisia päätöksiä, Ruutu päättää.



Kuvallisilla järjestysäännöillä voitaisiin opastaa taloissa paremmin myös niitä, jotka eivät vielä puhu tai ymmärrä suomea, Sininauhasäätiön projektityöntekijä Minna Kilpinen kertoo.

TEKSTI: Pirja Peltomäki **KUVA:** Pekka Rousi

*Kuvien käyttö asumiseen perehdyttämisessä on tullut tutuksi Sininauhasäätiön projektityöntekijä **Minna Kilpiselle**. Hän on työskennellyt tämän vuoden alusta EU AMIF -rahoitteisessa hankkeessa ”Asumistaidot kiintiöpakolaisten kotoutumisessa”.*

KUVILLAKIN *voi jakaa tietoa taloyhtiössä*

Moni hankkeen asiakkaina olleista kiintiöpakolaisista on ollut luku- ja kirjoitustaidoton.

– Käytämme kuvallisia järjestyssääntöjä, ja lajittelun, paloturvallisuuden ja siivouksen opastamisessa monia kuvamateriaaleja. Jotta kaikenlaisille asukkaille talojen säännöt tulisivat selväksi, olisi kirjallisen materiaalin rinnalla hyvä olla myös kuvallisia tai symbolisia merkkejä. Kaikilla ei ole suomen kielen taitoa, Kilpinen sanoo.

Asumiseen liittyy taloyhtiössä useita kieltoja ja sääntöjä. Näiden selittäminen pakolaisleiriltä tulleelle, mahdollisesti traumatisoituneelle, pakolaiselle ei aina ole helppoa. Eniten ristiriitoja naapurustoissa aiheuttaa metelöintiin ja asumisen ääniin liittyvät kulttuurierot.

Sininauhasäätiön koordinoima hanke järjestää asumistaitokursseja kiintiöpakolaisille Uudellamaalla kolmen vuoden ajan. Lisäksi kurssin jälkeen tehdään kurssilaisten koteihin kotikäynti. Mielellään mukaan otettaisiin huoltomies, jotta kasvot tulisivat tutuksi.

– Pakolaisen on tärkeää tietää, kehen voi ottaa yhteyttä. Moni huoltomiehistä tai isännöitsijöistä saattaa olla varovainen, ja kohtaamisiin voi liittyä jännitystä tai ennakkoluuloja, jos ei ole yhteistä kieltä, Kilpinen toteaa.

Kuvalliselle huoltoilmoitukselle tarvetta

Aina väärinymmärryksiltä ei voida välttyä. Silloinkin on tärkeää pyrkiä ratkaisemaan ne mahdollisimman alkuvaiheessa. Kilpinen korostaa, että kuvienkin käyttöön voi liittyä kulttuurieroja.

– Kieltomerkki ei aina kerro kaikille, että se on kielto. Kuvatkin tarvitsevat avaamista ja läpikäyntiä. Henkilökohtainen kontakti on tärkeintä. Elämme liikaa omissa poteroissa kerrostaloissa.

Esimerkiksi kuvallinen huoltoilmoitus voisi helpottaa ilmoitusten tekemistä. Ensi kertaa suomalaiseen kerrostaloon muuttavalle pakolaisperheelle lomakkeiden täyttö sähköisesti voi olla liian haastavaa. Monesti lomakepohjat ovat suomen kielellä eikä arabiaksi tai edes englanniksi.

– Jos ei osaa käyttää nettiä eikä ymmärrä suomea, voi sähköinen huoltoilmoitus jäädä tekemättä. Vikailmoituksen tekeminen virtuaalisesti ei kaikilta onnistu. Silloin voi pesukoneen vuotaminen saada aikaan suuren vahingon. Isännöitsijätoimistojen olisikin hyvä miettiä tarkoin nettisivujen sisältöä ja rakennetta, Kilpinen sanoo.

Kirjoittaja on EU:n Asumistaidot kiintiöpakolaisten kotoutumisessa -hankkeen koordinaattori ARAssa.



Kulttuurierot aiheuttavat ristiriitoja naapurustoissa. Henkilökohtainen kontakti on tärkeä – elämme liikaa omissa poteroissamme, Minna Kilpinen sanoo.

ARA tarjoaa koulutusta

Sininauhasäätiön hankekumppani Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tarjoaa maksutonta, valtakunnallista koulutusta eri paikkakunnilla. Aiheena on Asumistaidot kiintiöpakolaisten kotoutumisessa. Seuraavat koulutukset järjestetään 10.1 Oulussa ja 17.1. Porissa.

Koulutukset on tarkoitettu kuntien viranomaisille, isännöitsijöille, kiinteistönhuoltajille, taloyhtiön hallituksille, ELY-keskusten toimijoille ja maahanmuuton kanssa työskenteleville. Lisää tietoa ja ilmoittautumisohjeet *www.ara.fi > Ajankohtaista*.

TEKSTI: Pirja Peltomäki

As Oy Rita-Mukkula on taloyhtiö Lahden Mukkulassa. Yhtiön neljässä talossa on 176 kotia. Taloista ja pihapiiristä pidetään hyvää huolta oman talonmiehen avustuksella.

Talonmies kehottaa heittämään ennakkoluulot roskikseen

Maahanmuuttajien kanssa talonmies on tottunut toimimaan. Moni osallistuu taloyhtiön talkoisiinkin. Tiivis yhteistyö Lahden kaupungin maahanmuuttopalvelujen kanssa toimii erinomaisesti.

– Kun taloyhtiöön muuttaa uusi maahanmuuttaja- tai pakolaisperhe, järjestän heti yhteisen tapaamisen tulkin, perheen ja maahanmuuttoviranomaisen kanssa. Kaikki kannattaa käydä alussa läpi, kuten pesutuvan käyttö ja järjestyssäännöt, talonmies, kiinteistönhoitaja **Ismo Engström** kertoo.

– Itse en osaa kieliä, mutta aina on pärjätty. Joskus pyydän vaimoa tulkkaamaan puhelimessa englanniksi tai soitan maahanmuuton työntekijälle. Monissa perheissä lapset oppivat todella nopeasti suomen kieltä, Engström sanoo.

Asioihin tartutaan yhdessä

Taloyhtiössä asuu muutamia maahanmuuttajia sekä Y-säätiön asunnoissa että yksityisellä vuokranantajalla. Joulukuusta 2009 talonmiehenä toiminut Engström kehottaa luovimaan.

– En ole itse pätkääkään rasisti. Kyllä usein on enemmän häiriöitä oman maan kansalaisista. Meidän yhtiössämme ei ole valitettu kertaakaan ulkomaalaisten metelöinnistä.

– Mutta jos tehdään myöhään ruokaa, saattaa mennä haju rappukäytävään ja sitten on valitettu. Ollaan selvitelty asiaa ja tarkistettu ilmanvaihtoa sekä tehty muita toimenpiteitä ja saatu haitta pienemmäksi.

Taloyhtiössä on ollut jo pitkään kuvalliset ohjeet jätelajittelussa. Huoltoasioissa naapuriapu voi olla tarpeen, jos suomen kieli ei ole hallussa.

– Täällä asuu maahanmuuttajaäiti poikien kanssa. Hän ystävystyi suomalaisen naapurin, naisen kanssa. Tämä nainen soitti minulle, kun oli asiaa talonmiehelle, Engström toteaa.

Muille kiinteistönhoitajille hän antaa vinkin. Yleistyksiin ei kannata uskoa eikä pelätä ulkomaalaisia.

– Ennakkoluulot kannattaa heittää roskikseen, pyytää maahanmuuttopalveluista apua ja toimia rohkeasti vaan. Ei tarvitse pelätä. Kansainvälisyys on mielenkiintoista. Juuri sain Ateenasta sähköpostia.



Taloyhtiössä tuumitaan

Turvallinen taloyhtiö

Suomessa syttyy yli 2 000 asuntopaloa vuodessa. Yli tuhat kertaa palon alku uhkaa levitä rakennuksessa. Tulipaloissa menehtyy ja vakavasti loukkaantuu noin sata henkilöä vuodessa. Vaaratilanteet tulisi pyrkiä välttämään ennakoimalla ja ennaltaehkäisemällä.

Asuinrakennuksen pelastussuunnitelman tarkoitus on herättää asukkaat huomaamaan asuinympäristönsä vaaratekijät ja ehkäisemään vaaratilanteet ja vahingot. Heidän on osattava toimia ihmisten ja omaisuuden turvaamiseksi ja vahinkojen minimoimiseksi.

Vastuu pelastussuunnitelman laatimisesta ja ylläpitämisestä on taloyhtiön hallituksella. Se vastaa myös suunnitelman sisällön tiedottamisesta asukkaille.

Huoneistokohtainen palovaroitin on asunnon pakollinen varuste. Jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60 m^2 kohden on oltava vähintään yksi varoitin. Velvollisuus hankkia palovaroittimet ja pitää ne toimintakunnossa on huoneiston haltijalla, käytännössä asukkaalla.

Pelastusteihin liittyvät laiminlyönnit ovat iso turvallisuusriski. Niillä voi nähdä pysäköityjä ajoneuvoja ja muita esteitä. Hälytysajoneuvon tulee päästä vapaasti liikkumaan pihaväylillä. Pelastustiet tulee olla asianmukaisesti merkitty. Talvisin tulee huolehtia lumen poistamisesta pelastusteiltä.

Rakennuksen uloskäytävät ja kulkureitit on pidettävä kulkukelpoisina ja esteettöminä. Niillä ei saa säilyttää tavaraa.

Vahinkotilanteessa on pelastus- ja poliisiviranomaisten päästävä viipymättä sisälle. Kerrostalossa tulee olla näkyvällä paikalla huoltoyhtiön, talonmiehen, isännöitsijän tai muun henkilön yhteystiedot.

Jos rakennukseen tai huoneistoon ei muuten päästä, voidaan joutua rikkomaan rakennuksen tai huoneiston ulko-ovi. Pelastusviranomaisella on todellisessa hätätilanteessa oikeus vahingoittaa kiinteää tai irtainta omaisuutta ilman korvausvelvollisuutta.

Taloyhtiön kiinteistövakuutus ei korvaa asukkaan irtaimiston vahinkoja tai sijaisasunnon kustannuksia, jos yhtiössä on sattunut esim. tulipalo tai vesivahinko. Nämä vahingot voidaan korvata asukkaan kotivakuutuksesta, jos sellainen on. Ilman vakuutusta joutuu lähtökohtaisesti kärsimään vahingot itse. Vahingonkorvausta voi vaatia vahingon aiheuttajalta, jos sellainen on tiedossa.

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

Ihmiset

Taloyhtiöiden puheenjohtajat jakavat kokemuksiaan toisilleen.



Puheenjohtajat tukevat toisiaan

Taloyhtiön puheenjohtaja voi tuntea olonsa joskus yksinäiseksi, vaikka hallitus ja isännöitsijä ovatkin tukena. Puheenjohtajien vertaistueksi syntyikin jo yksitoista vuotta sitten ensimmäinen puheenjohtajaklubi Espoon Tapiolaan. Sen jälkeen niitä on tullut monia lisää, ja idea herättää yhä kiinnostusta.

Kerromme kolmesta klubista, joilla jokaisella on omat, hiukan erilaiset toimintamallinsa. Tavoite kuitenkin on kaikilla sama: jakaa alueen puheenjohtajille kokemuspohjaista tietoa, jota ei muuten ainakaan helposti saisi.

Olavi Merikanto perusti Tapiolaan Suomen ensimmäisen taloyhtiöiden puheenjohtajien klubin.

TEKSTI JA KUVAT: Pekka Karppinen

Paikallinen puheenjohtajaklubi tarjoaa taloyhtiön hallitusten vetäjille verratonta vertaistukea ja tietoa, jota ei muuten saisi. Klubitoiminnan pioneerien vinkeillä oman yhteisön perustaminen käy helposti.

Näin perustat PUHEENJOHTAJA-KLUBIN



Olavi Merikanto suosittelee klubin perustamisesta kiinnostuneita ottamaan rohkeasti yhteyttä oman asuinalueen puheenjohtajiin.

Suomen ensimmäinen puheenjohtajaklubi sai alkunsa Espoon Tapiolassa vuonna 2006, kun vastuu taloyhtiön johtamisesta alkoi hieman painaa **Olavi Merikantoa**.

– Puheenjohtajuus on loppujen lopuksi aika yksinäistä puuhaa, vaikka hallitus onkin tukena. Ajattelin, että voisi olla erinomaista perustaa vertaistukiryhmä, jossa saman asuinalueen puheenjohtajat voisivat puhua samoista asioista samoilla termeillä.

Hän ryhtyi tuumasta toimeen järjestämällä tapaamisen paikallislehden toimittajan kanssa. Tuloksena oli artikkeli, jossa Merikanto hahmotteli taloyhtiörajat ylittävän yhteistyöfoorumin tavoitteita ja toimintamallia. Mukaan liitettiin hänen yhteystietonsa. Ehdotus synnytti välittömästi vastakaikua, ja Merikanto kutsui ideasta innostuneet puheenjohtajat koolle.

– Kaikkien mielestä foorumi oli niin hyvä juttu, että sitä kannatti jatkaa.

Tapiolan esimerkin innoittamana perustettiin pian puheenjohtajaklubit myös Helsingin Oulunkylään ja Turkuun.

– Kysyin Tapiolan ja Oulunkylän klubien vetäjiltä, että pistättekö pahaksenne, jos me Turussa yrittäisimme saada kasaan jotain samansuuntaista, **Mika Artesola** muistelee.

– Kutsuin parikymmentä tuntemaani puheenjohtajaa saman pöydän ääreen. Otimme yhdet oluet ja totesimme, että vertaiskeskusteluille olisi tarvetta täälläkin.

Asiantuntijavieraat keskustelun virittäjinä

Espoossa klubitoimintaa pyörittämään perustettiin jo alkuvaiheessa virallinen yhdistys, Tapiolan Taloyhtiöforum. Yhdistystä tarvittiin, jotta voitiin osallistua uusia putkisaneerausmenetelmiä selvittäneeseen projektiin yhdessä VTT:n ja alan yritysten kanssa. Jäseniä yhdistyksessä oli perustamisvaiheessa kolmisenkymmentä, nykyään vajaat 50.

– Emme ole tehneet markkinointityötä hampaat irvessä. Se joka kuulee meistä ja haluaa liittyä, on tervetullut, Merikanto sanoo.

Henkilöjäseniä ei ole. Jäsenyys maksuineen kuuluu taloyhtiölle, jota voi foorumissa edustaa joko puheenjohtaja tai hallituksen jäsen. Jäsenyhtiöt ovat lähiseudun kerrostaloja, muutama rivitaloyhtiökin on joukossa.



Vertaisverkosto on opettanut Mika Artesolaa kysymään ns. tyhmiä kysymyksiä: – Olen tajunnut, että samojen kysymysten äärellä on moni muukin.

”Klubista jos mistä saa hyviä referenssejä, kokemuksia ja totuudenmukaista tietoa.”

Turussa Puheenjohtajien klubin toiminta on Artesolan mukaan hyvin epämuodollista ja maksutonta. Tärkeintä on tarjota keskinäistä sparrausta ja ylläpitää hyvää keskustelukulttuuria. Suurin osa puheenjohtajista tulee Turusta, mutta klubi-illat vetävät osallistujia myös monesta ympäristökunnasta.

– Pienin yhtiö on ollut kolmen asunnon rivitalo ja suurin yli 200 asunnon ja usean kerrostalon yhtiö. Keskivertotapaus on yhden tai kahden kerrostalon yhtiö, jolle on kertynyt 40–50 ikävuotta ja korjaustarpeita.

Niin Turussa kuin Tapiolassakin puheenjohtajat kokoontuvat melko säännöllisesti kuukauden tai puolentoista välein ajankohtaisten aiheiden pariin.

Hiljan kummassakin klubissa oli teemana palo- ja asumisturvallisuus, josta keskusteltiin vierailevan asiantuntijan esityksen pohjalta.

– Tapaamiset eivät rajoitu siihen, että käydään vain istumassa ja kuuntelemassa, vaan sinne jäädään myös seurustelemaan, Merikanto kuvailee.

Sähköpostilla tavoitetaan nekin jäsenet, jotka eivät pääse osallistumaan illanistujaisiin. Postituslistoilla väkeä on moninkertaisesti kokoontumisten kävijämääriin verrattuna.

Arvokasta tietoa ja kokemustenvaihtoa

Mika Artesolaa motivoi puheenjohtajaklubin perustamiseen ja pyörittämiseen halu kuulla taloyhtiöihmisten kokemuksia siitä, miten asioita voisi tehdä paremmin ja mikä voi mennä pieleen.

– Sehän on vanha motto, että jos yksi on jo juossut päin seinää, pitääkö jokaisen törmätä vuorollaan, vai voiko se yksi kertoa muillekin, että sattuu.

Klubitoiminnan myötä hän on saanut tutustua toisten taloyhtiöiden isoihin kunnostushankkeisiin.

– Puheenjohtajien kutsumana olemme päässeet seuraamaan paikan päällä esimerkiksi linjasaneerauskohteiden edistymistä ja kuulemaan suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja valvojien kertomuksia. Ne ovat olleet ainutlaatuisia tilaisuuksia, joita ei muuten olisi tullut koskaan vastaan.

Olavi Merikantokin pitää foorumin suurimpana antina sen tuottamaa käytännönläheistä tietoa.

– Sieltä jos mistä saa hyviä referenssejä, kokemuksia ja totuudenmukaista tietoa, joka on tärkeää taloyhtiön johtamisessa.

Yhteisö on tuonut lievitystä puheenjohtajia aiemmin vaivanneeseen yksinäisyyteen.

– Olemme tutustuneet toisiimme myös ihmisinä. Se antaa ihan erilaisen pohjan koko toiminnalle.

Artesola painottaa, että yhteistyöllä ei haluta loukata taloyhtiöiden suvereniteettia.

– Jos kysyy neuvoa toiselta puheenjohtajalta, saa varmasti vilpittömän vastauksen, mutta se ei välttämättä ole oikea tai paras vastaus kaikkiin taloyhtiöihin. Klubissa voimme jakaa vinkkejä ja kokemuksia, mutta päätökset taloyhtiön asioista tekee aina hallitus tai yhtiökokous.

TEKSTI: Mikko Rousi **KUVA:** Pekka Rousi

Kanta-Hämeessäkin pohdittiin pari vuotta sitten puheenjohtajaklubin virittämistä. Klubin vetovastuu ja ennen kaikkea viestintä- ja tiedotusvastuu päätettiin pitää yhdistyksellä.

PUHEENJOHTAJAKLUBI *koetaan Kanta-Hämeessä tärkeäksi*

Puheenjohtajaklubia alusta saakka luotsanneen **Antero Vartiaisen** mielestä se on osoittautunut tarpeelliseksi.

– Iltoihin osallistuu odotettua enemmän puheenjohtajia, ja aktiivista keskustelua käydään myös vaikeista asioista, jotka ovat klubilaisten itsensä toivomia ja liittyvät kaikki taloyhtiön hallintoon.

Klubi on puheenjohtajien oma vertaistukiryhmä, mutta sen ei haluttu elävän omaa elämäänsä. Siksi Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen hallitus valtuutti klubia vetämään yhdistyksen hallituksen jäsenen Vartiaisen.

Ensimmäisessä tapaamisessa puheenjohtajat päät-

tivät tilaisuuksien muodosta ja sisällöistä: ensin lyhyet asiantuntija-alustukset, sitten paikallisten puheenjohtajien kokemuksia ja lopuksi keskustelua. Toisin sanoen aluksi noin tunnin puheet ja sitten tunti mielipiteiden vaihtoa. Tilaisuuksien jälkeisessä kritiikissä on arvosteltu lähinnä keskustelulle varatun ajan lyhyyttä.

Aiheiksi valikoituivat puheenjohtajan vastuukysymykset: maalämpö, putkiremontit, taloyhtiön strategia, isännöinti ja kiinteistöhuolto. Nyt on pidetty seitsemän tilaisuutta, ja kaikki nuo toiveaiheet on käsitelty.

Virtuaalinen klubi

Ensimmäisessä klubin kokouksessa osallistujilta tuli ajatus suljetusta puheenjohtajien keskusteluympäristöstä netissä. Se nimettiin Virtuaaliseksi puheenjohtajaklubiksi.

– Siellä on nyt satakunta osallistujaa ja viisi ryhmää. Pääosin siellä käydään katsomassa tiedostoja ja videotallenteita tilaisuuksista. Tätä pitäisi kovasti aktivoida, toivoo moderaattorina toimiva **Elsa Kaijala**.

Antero Vartiainen kertoi jättävänsä klubin vetäjän tehtävät luopuessaan taloyhtiön puheenjohtajuudesta.

– Hyvä, että löydettiin hyvä jatkaja, **Anu Buri**. Toimintaa voisi kehittää siten, että olisi jatkuvana esimerkiksi putkiremonttiryhmä, koska sellainen hanke on aina jossakin taloyhtiössä menossa. Tämä edellyttää, että näitä ryhmien puheenjohtajia olisi tarjolla. Itse haluaisin, että paikallisen Kiinteistöliiton hallituksen jäsenet ottaisivat siitä kopin. Taidan olla liian toiveikas, pohtii Vartiainen.

Palaute positiivista, toiveet huomioidaan

Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen tuore toiminnanjohtaja **Hasse Renfeldt** kertoo, että lokakuisen puheenjohtajaklubin yhteydessä kysyttiin uudestaan osallistujien mielipiteitä.

– Yleisesti ottaen palaute oli positiivista. Klubia pidettiin tarpeellisena ja toivottiin sen jatkuvan. Erityisesti kokemuspohjaisia alustuksia kiiteltiin ja ”puheenjohtajalta puheenjohtajalle” -esityksiä toivottiin jatkossakin. Kahdesti vuodessa on sopiva määrä kokoontumisia ja kaksi tuntia kerrallaan. Kyselyssä pyydettiin myös listaamaan toiveita niin puheenjohtajaklubin kuin muidenkin koulutusten aiheiksi. Ehdotusten pohjalta valitaan ensi vuodelle eniten ääniä saaneet aiheet, joiden ympärille rakennetaan koulutuksia ja tilaisuuksia.



KUKA?

Hasse Renfeldt

- Syntynyt Hämeenlinnan Höyhensaarella 50 vuotta sitten.
- Hämeenlinnan Lyseon kasvatti ja yo-merkonomi on opiskellut markkinointia, graafista suunnittelua ja englantilaista filologiaa. Hassella on myös isännöinnin ammattitutkinto (IAT) ja teknisen isännöinnin tutkinto (ITS-TEK). Työskennellyt isännöitsijänä yli 9 vuoden ajan. Ykköstharrastukset nykyisin moottoripyöräily ja vanhan kilpa-auton rakentelu.
- Rauhallinen, diplomaattinen ja yhteistyökykyinen ja -haluinen. Huumori ja talonpoikaisjärki auttavat tiukoissakin tilanteissa, kertoo Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen entinen pitkäaikainen toiminnanjohtaja Mikko Rousi.



KUKA?

Reetta-Maria Tolonen-Salo

KOULUTUS Rakennusmestari ja paljon muuta kiinteistöalalta
HARRASTUKSET Kiinteistöalan uudet tuulet, golf, kuntoliikunta
TYÖ Yrittäjä, Majaniemen Kiinteistöt Oy

MIKÄ?

MAJANIEMEN KIINTEISTÖT OY on perustettu 1989, toimialana kiinteistökehitys ja alan asiantuntijapalvelut.

TEKSTI: Mikko Rousi **KUVA:** Pekka Rousi

Kädet levällään ja sormet harallaan kohti uusia seikkailuja, kiteyttää ***Reetta-Maria Tolonen-Salo*** *filosofiaansa miehisellä kiinteistöalalla.*

KIINTEISTÖ-ARVIOINTI *on ammattityötä*

Olet AKA-arvioija, mitä se tarkoittaa?

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) on luotettava ja puolueeton arvioinnin ammattilainen. Kirjallisen auktorisoidun arvion tulee olla Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien sääntöjen mukainen. Pätevyys edellyttää vaativan AKA-kokeen suorittamista.

Arvioin asumiseen ja yrittämiseen liittyviä kiinteistöjä laidasta laitaan. AKA-arvioijaa käytetään, kun tarvitaan asiantuntijaa esimerkiksi kiinteistökauppojen yhteydessä, vakuusarvioinneissa, tilinpäätöksissä, osituksissa ja perinnönjaoissa.

Miten arvioit kiinteistöyhdistyksen roolia alalla?

Olen Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen hallituksen puheenjohtaja ja usean taloyhtiön hallituksen jäsen. Koen, että Kanta-Häme on iso yhteisö, joka koostuu useista eri toimijoista. Kiinteistöyhdistys ajaa jäsentaloyhtiöiden etuja ja toimii yhteistyölinkkinä Kiinteistöliiton, maakunnan, kuntien, alan yritysten ja taloyhtiöiden maailmassa. Sen tulee olla sitoutumaton yhteisöllisyyden edistäjä. Käsittääkseni olemme avoimella yhteistyöasenteellamme onnistuneet Kanta-Hämeessä aika hyvin. Esimerkkinä on vuosittain pidettävä Kiinteistögolf, joka kokoaa Hämeenlinnaan paikalliset ja valtakunnalliset alan päättäjät.

Mihin suuntaan kiinteistöalan pitäisi kehittyä?

Alalla pitää olla ajassa olevat ajatukset! Siksi joukkomme kaipaa lisää naisia ja nuoria. Rohkaisenkin heitä mukaan toimimaan kiinteistöalalle. Usein olen alan organisaatioissa yksi harvoista – ellen ainoa nainen. Olen kokenut, että miesten maailmassa on ensin osoitettava uskottavuutensa. Toisaalta asioiden hoitaminen on suoraviivaisempaa ja sopii hyvin minulle.

Kiinteistöalan pitää suhtautua tulevaan avoimesti ja ottaa koppi digitalisaatiosta. Se voi tapahtua taloyhtiömaailmassa pienin askelin esimerkiksi aluksi hyödyntämällä liiton verkkokoulutuksia tai yhdistyksemme digitallenteita kiinteistöilloista. Kehitys vauhdittuu heti, kun saamme nuoria mukaan toimintaan.

Nimitykset

Kiinteistöliitto Uusimaa



Elsa Kaijala on nimitetty viestintä- ja palvelukoordinaattoriksi 3.1.2018 alkaen.

Granlund Pohjanmaa Oy



Pekka Pajuniemi on nimitetty toimitusjohtajaksi 1.1.2018 alkaen.

A-Insinöörit

DI **Petri Moksén** on nimitetty Tampereen rakennuttamisen yksikönjohtajaksi.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy



Diplomi-insinööri **Reea Riihonen** on aloittanut rakennuttaja-/projekti-insinöörin tehtävissä Vantaan toimistossa.



Rakennusmestari **Asko Jussila** on aloittanut rakennusvalvojan tehtävissä Vantaan toimistossa.



Rakennusinsinööri **Osmo Setälä** on aloittanut rakennusvalvojan tehtävissä Tampereen toimistossa.

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry

Arkkitehti **Henna Helander** on valittu uudeksi puheenjohtajaksi.

Rakennustieto Oy

Väliaikaiseksi toimitusjohtajaksi on nimitetty **Heimo Salo,** joka on toiminut yhtiössä pitkään varatoimitusjohtajana. Hallitus käynnistää hakuprosessin uuden toimitusjohtajan valitsemiseksi.

Newsec Advice Oy

Mikko Tenhola (osakas, MRICS), on nimitetty varatoimitusjohtajaksi 1.1.2018 alkaen.

Anna äänesi kuulua!

Onko taloyhtiömaailmassa, asumisessa tai rakentamisessa jotakin, mitä haluaisit arvostella, kiittää tai ehdottaa? Lähetä mielipiteesi meille, osoitteella **kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi.** Enimmäispituus on 2 000 merkkiä sisältäen välilyönnit. Mitä ytimekkäämmin kirjoitat, sitä varmemmin mielipiteesi julkaistaan!

www.facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti

twitter.com/Kiinteistolehti

Lehtisaaren maanvuokrakiista jatkuu

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien Helsingin Lehtisaaressa omistamien tonttien maanvuokrasopimukset päättyvät vuoden 2019 lopussa. Seurakuntayhtymät päätyivät uusien vuokrasopimusten ehdoissa merkittävästi erisuuruisiin vuokrankorotuksiin.

Vantaan seurakuntayhtymä asetti tuotto-odotukseksi varsin korkean viisi prosenttia tontin käyvästä arvosta ja tonttien arviot olivat varsin korkeat. Helsingissä seurakuntayhtymä tähtäsi samaan, mutta kirkkovaltuusto päätyi kohtuullistamaan vuokrankorotuksia. Tämäkin sopimus taloyhtiöiden kanssa on vielä avoimena.

Vantaan seurakuntayhtymän päätös tarkoittaa sitä, että asukkaiden maanvuokrakustannukset nousevat nykytilanteeseen verrattuna jopa kymmenkertaiseksi. Tyypillisen lehtisaarelaisperheen kerrostaloasunnon vastike nousee useilla sadoilla euroilla kuukaudessa. Tällä hetkellä monella lehtisaarelaisella on pelko siitä, miten rahat riittävät tulevaisuudessa kohonneiden asumiskustannusten myötä. Totta kai tilanteella on vaikutusta alueella tapahtuvaan asuntokauppaan.

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien merkittävästi toisistaan eroavien päätöksen myötä on syntymässä tilanne, jossa kirkko perii samassa kaupunginosassa sijaitsevista samankaltaisista tonteista merkittävästi eri suuruista vuokraa riippuen ainoastaan siitä, sattuuko taloyhtiö sijaitsemaan Helsingin vai Vantaan seurakuntayhtymän mailla.

Lehtisaaren taloyhtiöt eivät sinänsä vastusta tonttimaan vuokrien kohtuullista korottamista. Tilanteessa, jossa tavalliset lapsiperheet ja pienituloiset eläkeläiset joutuvat muuttamaan kodeistaan kirkon sijoituspolitiikanvuoksi, ollaan kuitenkin menty liian pitkälle. Vertailukelpoisten vuokranantajien, kuten Helsingin kaupungin, keskimääräiseen tuottoon verrattuna seurakuntayhtymän tuotto-odotus on korkea. Tosiasiahan on, että jos pelkkä maanvuokravastike nousee enimmillään yli 7 euroon/m^2 ja kiinteistövero halutaan siirtää kokonaan taloyhtiöille, ollaan tilanteessa, jossa taloyhtiöt haluavat riitauttaa tällaiset ratkaisut.

Vantaan seurakuntayhtymän aiempi päätös vuokratason kohtuuttomasta korottamisesta on mahdollista muuttaa. Taloyhtiöt toivovat, että kirkko toimisi arvojensa mukaisesti ja varmistaisi kohtuullisen maanvuokratason jatkossa myös Lehtisaaressa.

Helsinki 29.11.2017

Ben Grass
rakennusneuvos, varatuomari

Rahan hinta taloyhtiölle ja sijoittajalle

Suomen Kiinteistölehti julkaisee yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa Suomen Rahatiedon **Seppo Rekosen** laatimia lainakorkojen vertailuja. Vertailussa ovat laina sijoitusasuntoa varten ja taloyhtiön remonttilaina.

Sijoitusasuntolaina

Joulukuun 2017 alussa korot ja muut kulut ovat uudessa sijoitusasuntolainassa 23 042 euroa keskimäärin laina-aikana, kun ne olivat maaliskuun 2017 alussa 25 592 euroa. Lainakilpa on siis alentanut pankkien kustannuksia keskimäärin 2 550 euroa.

Esimerkkinä 150 000 euron laina, laina-aika 25 vuotta. Lyhennys puolivuosittain.
Pääkaupunkiseudulla sijaitseva hyväkuntoinen sijoitusasunto, johon pankki antaa sijoitusasuntolainan pankin luottokriteerien mukaisella vakuusarvostuksella ja maksukykyarvioinnilla.

SIJOITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v			1.12.2017
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Handelsbanken	0,94 %	0,90 %	685,00
OP Helsinki*	1,04 %	1,00 %	715,00
Danske Bank	1,05 %	1,00 %	885,00
S-Pankki	1,08 %	1,05 %	513,00
Ålandsbanken	1,14 %	1,10 %	820,00
Aktia Pankki Oyj	1,30 %	1,25 %	970,00
Nooa Säästöpankki	1,52 %	1,495 %	500,00
Hypo	Ei tarjousta		
Nordea	Ei tarjousta		
Suupohjan Osuuspankki	Ei tarjousta		
* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2017)			

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

Lähde: Suomen Rahatieto

Taloyhtiölaina

Joulukuun 2017 alussa korot ja muut kulut ovat uudessa taloyhtiölainassa 24 078 euroa keskimäärin laina-aikana, kun ne olivat kesäkuun 2017 alussa 26 201 euroa. Lainakilpa on siis alentanut pankkien kustannuksia keskimäärin 2 123 euroa.

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

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v			1.12.2017
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Hypo	0,80 %	0,75 %	980,00
Aktia Pankki Oyj	0,83 %	0,80 %	650,00
OP Helsinki	0,89 %	0,85 %	669,00
Nordea	0,97 %	0,90 %	1 319,00
S-Pankki	1,03 %	1,00 %	568,00
Handelsbanken	1,04 %	1,00 %	810,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	765,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00
Suupohjan Osuuspankki	2,79 %	2,75 %	766,00
Ålandsbanken	3,30 %	3,25 %	900,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Korot 1.12.2017 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.

TALOYHTIÖN IKKUNA-REMONTTI VIIKOSSA

Tutustu, kuinka Pihla toteutti Hakin Emäntä As Oy:n ikkuna- ja oviremontin alusta loppuun alle viikossa:

pihla.fi/ikkunaremontti-viikossa

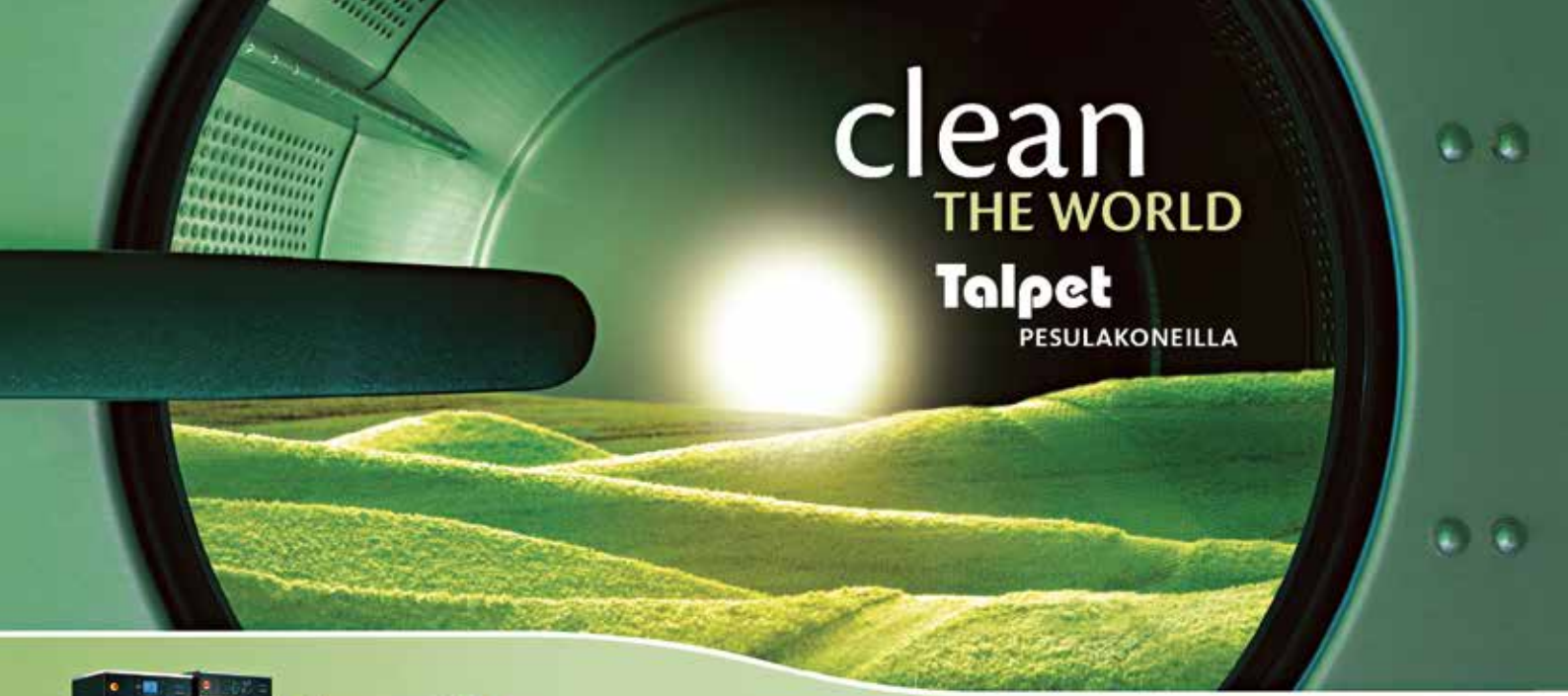
Pihla
IKKUNAT JA OVET

Pyydä tarjous:
0800 550 880
pihla.fi/taloyhtiomyynti

Lataa ilmainen opas onnistuneeseen taloyhtiön ikkuna- ja oviremonttiin:



pihla.fi/opas-taloyhtiolle

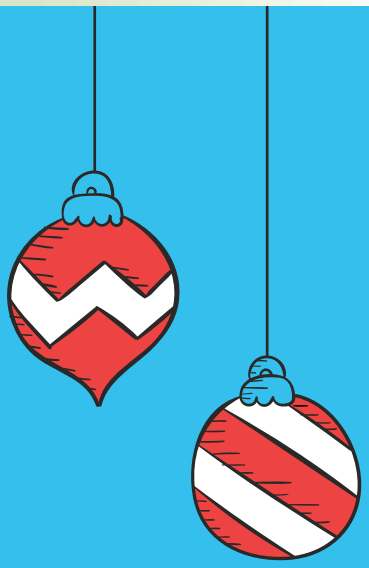




Talpet – täydellinen kiinteistöpesulakoneohjelma

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

Rauhallista joulunaikaa ja onnea vuoteen 2018 kaikille Kiinteistölehden lukijoille!



Toivottaa: Howden Finland Oy

howden

www.howdenfinland.fi

Vinkit

EU:n tukemat projektit auttavat taloyhtiöitäkin.



Hankkeiden tuella kohti parempaa ympäristöä

EU:n tukemissa hankkeissa tehdään laajaa asukasyhteistyötä. Esimerkiksi mySMARTLife tarjoaa vuosina 2017–2021 mahdollisuuden energiatehokkuuden parantamiseen. Asiantuntijoiden avulla kartoitetaan rakennukselle parhaiten soveltuvat ratkaisut. Älykkäillä ratkaisuilla parannetaan myös asumisviihtyvyyttä, kerromme sivulta 44 alkaen.

Jo loppusuoralla oleva EU-Gugle loi energiatehokkaita esimerkkejä. Tampere oli hankkeen suomalainen osallistuja. Tamperelaisen taloyhtiön vaiheista hankkeessa s. 48.

Helsingin kaupungin tavoitteena mySMARTLife-hankkeessa on säästää energiaa jopa 20 prosenttia asukasta kohden vuoteen 2020 mennessä. Hankkeeseen osallistuu muun muassa merihakalainen taloyhtiö, projektiasiantuntija Marja Vuorinen kertoo.



Tarkoituksena on selvittää kustannustehokkaimmat toimet energiankäytön tehostamiseksi, Marja Vuorinen sanoo. Älykkäillä lämmitysjärjestelmillä halutaan vähentää energiankulutusta ja tehdä samalla asuminen mukavammaksi.

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

Yksi tärkeimmistä EU:n mySMARTLife-hankkeen aiheista on olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen.

Fiksu Merihaka säästää LÄMMITYSKULUISSA



Helsingissä hankkeen energiansäästötoimien kohdealueina ovat Merihaka ja Vilhonvuori. Projektin tarkoituksena on koota energiansäästöstä kiinnostuneet taloyhtiöt verkostoksi ja selvittää yhdessä kustannustehokkaimmat toimet.

Merihaassa testataan asukkaiden kanssa yhdessä älykästä lämmönkulutuksen ohjausta. Se parantaa sekä asumismukavuutta että energiatehokkuutta: lämpötilan voi sovittaa käyttäjän tarpeisiin. Samalla voidaan kartoittaa lämmitysenergian kysyntäjoustoa. Tulevaisuudessa ei ehkä tarvitse käyttää saastuttavimpia lämmityslaitoksia edes kulutuspiikkien aikana.

MySMARTLife-hankkeeseen osallistuu As Oy Helsingin Haapaniemenkatu 12. Vuonna 1975 valmistunut taloyhtiö on iso: 168 huoneistoa ja 14 kerrosta. Kaikkiin asuntoihin asennetaan Salusfin Oy:n älykkäät patteritermostaatit. Asukas voi halutessaan säätää huoneiston lämpötilaa omaan rytmiinsä vuorokauden ja viikon eri hetkinä sopivaksi. Asennukset ja neuvonta toteutetaan yhteistyössä taloyhtiötä isännöivän Helsingin Merihaka Oy:n kanssa. Termostaatit asennetaan vaiheittain. Nyt ne on asennettu pariinkymmeneen asuntoon.

– Taloyhtiöllä ei ollut tässä vaiheessa suunnitteilla energiatehokkuuden kohentamistoimia. Meille isännöintiyritykseen tuli kaupungilta kysely taloyhtiöstä, joka lähtisi hankkeeseen mukaan. Kysyin Haapaniemenkatu 12:n hallitukselta kiinnostusta lähteä mukaan hankkeeseen. Päätös älytermostaattien asennuksesta tehtiin sitten keväällä yhtiökokouksessa, taloyhtiön isännöitsijä **Helena Salminen**, Helsingin Merihaka Oy:n toimitusjohtaja kertoo.

– Taloyhtiö ei toki saa yksittäisen asukkaan tietoja, ellei saa siihen asukkaalta erikseen lupaa.

– EU-hankkeessa mukana olemisen taloudellinen hyöty tulee sitä kautta, että älykkäiden termostaattien hankintakustannukset jäävät pienemmiksi. Mitään suoraa rahallista tukea taloyhtiö ei saa, Salminen sanoo.

Merihaan asukkaille tarjotaan hankkeen aikana energiansäästöön liittyvää neuvontaa.

– Kaupungilta saadaan asukastilaisuuksiin tai hallituksen kokouksiin energianeuvontaa, ja jos tulee lisäkysymyksiä mieleen, saadaan myös niihin erikseen vastauksia, Helena Salminen kertoo.

Joko talon asukastilaisuus tai ainakin hallituksen energiailta onkin suunnitelmissa.

– Kaupungin projektiasiantuntija **Marja Vuorinen** ja Salusfin Oy:n **Tapio Toivonen** olivat jo keväällä Haapaniemenkatu 12:n yhtiökokouksessa mukana. Meille luvattiin, että muutkin taloyhtiöt voivat käyttää neuvontapalvelua. Jostain on jo oltukin suoraan yhteydessä kaupungin edustajiin.

Tulossa tänä talvena ovat myös lämpökamerakuvaukset, jotka kaupunki on luvannut järjestää.

Hankkeessa kehitetään lisäksi 3D-kaupunkitietomallia. Sen avulla asukkaat ja taloyhtiöt voivat tulevaisuudessa vertailla kulutustaan muiden kanssa.

Kaukolämpöjärjestelmääkin parannetaan mySMARTLifen yhteydessä. Energiatehokkuutta optimoidaan tarkastelemalla muun muassa menoveden lämpötilan ja putkikoon vaikutuksia.

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

Euroopan unionilta voi saada tukea energiatehokkuuden ja asumisviihtyisyyden kehittämishankkeisiin.

HORISONTISSA PARANEVAA ASUINYMPÄRISTÖÄ

Horisontti 2020 on EU:n tutkimus- ja innovaatiorahoitusohjelma. Se on lajissaan maailman suurin: lähes 80 miljardia euroa vuosina 2014–2020. Tavoitteena on luoda kasvua ja työpaikkoja tukemalla innovaatioiden käyttöönottoa ja etsiä samalla ratkaisuja yhteiskunnallisiin haasteisiin. Ohjelmaan kuuluu monia tieteenaloja ja aihepiirejä. Horisontti 2020 tunnetaan myös nimellä FP8, koska se on EU:n kahdeksas puiteohjelma eli Framework Programme.

Smart Cities Lighthouse on yksi Horisontin sateenvarjon alla olevista ohjelmista. Siinä etsitään uusia ratkaisuja kaupunkien energiankulutuksen vähentämiseen. Tavoitteena on vähentää ohjelmaan kuuluvien alueiden energiankulutusta 10–20 %.

Ohjelman hankkeissa on mukana kolme kaupunkia ja 2–4 niin kutsuttua seuraajakaupunkia. Lighthouse-kaupungit ovat ympäristöasioissa jo edistyneitä ”majakoita”; siitä ohjelman nimi. Kaupunkien välisissä verkostoissa edistetään kestävää kehitystä jakamalla hyviä käytäntöjä. Seuraajakaupungit soveltavat majakkakaupunkien malleja.

Lighthouse-hankkeita Suomessa ovat joulukuussa 2016 alkanut *mySMARTLife* ja lokakuussa alkaneet *Stardust*, *Match-Up* ja *IRIS*. Majakkakaupunkeja mySMARTLifessa ovat Helsinki, Ranskan Nantes ja Saksan Hampuri. Stardustissa Tampere on Lighthouse-kaupunki. Seuraajakaupunkeja ovat Kerava MatchUpissa ja Vaasa IRIS-hankkeessa.

Kekseliäisyys tuo parempaa ilmaa

Vuosina 2017–2021 toteutettavassa mySMARTLifessa on yhtenä teemana rakennusten energiatehokkuu-

Muita asumiseen liittyviä ohjelmia

EU-GUGLE on osa Horisontin edeltäjää, seitsemättä puiteohjelmaa (2007–2013). Hanke on tarkoitettu nimenomaan rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen. Kerroimme marraskuun 2016 numerossa ohjelmaan osallistuvasta tamperelaisesta taloyhtiöstä.

6AIKA on Euroopan aluekehitysrahaston (EAKR) alainen kaupunkikehitysohjelma, joka toteutetaan vuosina 2014–2020. Kerroimme 6Aika-ohjelmaan kuuluvasta Ilmastokatuhankkeesta lokakuun numerossa.

FIKSU KALASATAMA on sekin EAKR-rahoitteinen hanke. Kalasataman rakennusten energiatiedot, älykkäät ratkaisut, asukasyhteistyö ym. ovat asioita, joita edistetään sekä mySMARTLifessa että Fiksussa Kalasatamassa.

ENERGIARENESSANSSI on Helsingin kaupungin oma ohjelma lähiöiden rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi. Ohjelman suunnittelu tehdään osana mySMARTLifea.

MySMARTLifen avulla luodaan hyvää verkostoa ja sen avulla voidaan vertailla kokemuksia.

den parantaminen. Kokeillaan uusia energiansäästöratkaisuja ja edistetään niiden pääsyä markkinoille.

– Kantavana teemana on kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Sen edistäminen sekä pienessä mittakaavassa että kaupunkien strategioissa on erittäin tärkeää, kertoo mySMARTLifen Helsinki *Lighthouse* Lead **Mikko Martikka**.

– Hankkeissa tehdään laajaa asukasyhteistyötä. Lighthouse-hankkeet ovat erinomainen mahdollisuus rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseen. Asiantuntijoiden ja hanketoiminnan tukemana kartoitetaan kohderakennukseen parhaiten soveltuvat ratkaisut, joiden käyttöönotolla saavutetaan säästöä sekä taloudellisesti että ympäristön kannalta. Älykkäillä ratkaisuilla parannetaan myös asumisviihtyvyyttä, Martikka kannustaa.

Lokakuun Kiinteistölehdessä kerroimme HELENin Suvilahteen avaamasta, ainakin Euroopassa ensimmäisestä sähköautojen kaksisuuntaisesta latauspisteestä, joka myös on osa mySMARTLifea.

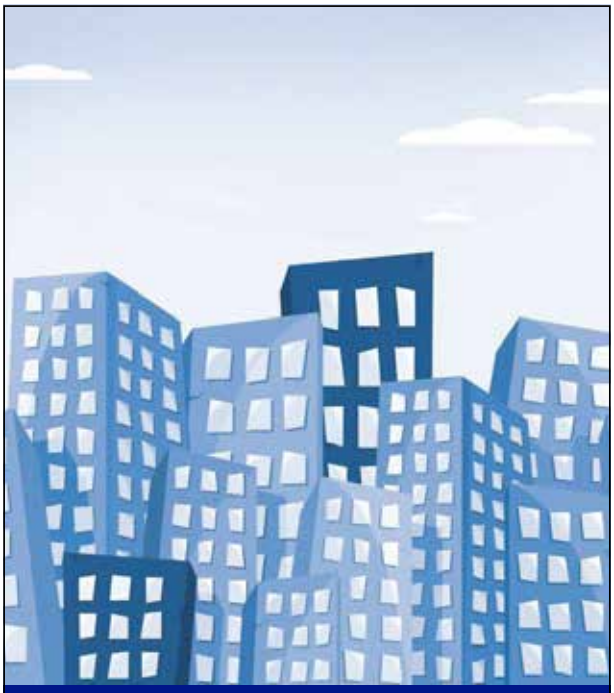
MySMARTLifen neljä teemaa

1. Rakennusten energiatehokkuus
2. Liikenne
3. Kaupunkirakenteet (muun muassa älykäs sähköverkko)
4. Kolmea edellistä tukevat toimet, kuten uudet ICT-ratkaisut: älykäs lämmityksen tai valaistuksen ohjaus, avoin data, kulutuspiikkien tasoittaminen.

Tarkoituksena on vähentää kasvihuonekaasujen päästöjä, kasvattaa uusiutuvien energialähteiden osuutta ja parantaa energiatehokkuutta.

Asukkaita ja kiinteistöjen omistajia kannustetaan ottamaan energiatehokkuusratkaisut huomioon kiinteistön hoidossa ja peruskorjauksissa.

Helsingissä mySMARTLife-partnerit ovat Helsingin kaupunki, HELEN, VTT, Metropolia, Forum Virium Helsinki, Fourdeg Oy ja Salusfin Oy, sekä kaupungin kautta yhteistyössä HSY.



ONKO TEILLE TULOSSA VIEMÄRIREMONTTI? 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 Proline-menetelmällä® 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 Proline- menetelmään® käytännössä ja kuulemaan lisää sen asukkaille tuomista eduista.

Ota yhteyttä - autamme mielellämme!

Isännöintiliitto KUMPPANI

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

PROLINE
Älykäs tapa tehdä putkiremontti



BIGSTOCK

TEKSTI: Esa Tuominen

Tamperelaisen taloyhtiön onnistui saada 200 000 euroa EU:lta.

Pohjolankadulla haetaan jo TOISTA POTTIA

Ei se anominen, mutta se tilityksen tekeminen. Näin kertoo seikkailuistaan EU:n rahoitusbyrokratiassa tamperelaisen As Oy Pohjolankatu 18–20:n hallituksen puheenjohtaja **Pertti Vesterinen**.

– Kun haimme EU-rahoitusta energiansäästöhankkeillemme, ei paperikasa ollut kovinkaan iso. Meillä oli suunnitelmamme, jotka VTT oli käynyt läpi. Mutta kun sitten piti tehdä tiliä remontin kuluista, alkoikin melkoinen selvittely ja paperisota. Meidän piti hankkia kahden diplomi-insinöörin todistus siitä, että luvatut työt todella oli tehty. EU:n tilintarkastuksesta tuli tämän tästä kyselyjä aivan pikkuasioistakin.

– Mutta me vastasimme kärsivällisesti kaikkiin kyselyihin. Ja saimme kuin saimmekin rahat.

As Oy Pohjolankatu 18–20:n EU:lta saama korjausavustus oli suuruudeltaan 87 000 euroa. Nyt taloyhtiö on mukana jo EU-Guglen nimellä kulkevan hankkeen toisessa vaiheessa ja tavoittelee 120 000 euron lisäavustuksia.

Tuesta tieto sivulauseessa

Elettiin vuotta 2013 kun Pertti Vesterinen osallistui taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana Tampereella järjestettyyn taloyhtiöiden informaatiotilaisuuteen. Kokoontumisen aiheena oli Tammelan kaupunginosan täydennysrakentaminen.

– Ihan esitysten sivulauseessa kuulin mahdollisuudesta saada EU:lta tukea energiansäästöremontteihin. Mehän innostuimme asiasta ja ryhdyimme selvittelemään, mitä EU-rahojen saaminen edellyttäisi.

EU-Gugle-hankkeeseen osallistui kiinteistöyhtiöitä kuudesta eurooppalaisesta kaupungista. Tampereelta mukaan otettiin kahdeksan taloyhtiötä.

As Oy Tampereen Pohjolankatu 18–20 päätti

parantaa energiatehokkuuttaan rakentamalla lämmön talteenoton poistoilmasta, asentamalla katolle aurinkokeräimiä, uusimalla ulko-ovet, autotallin ovet ja liikesiiven ikkunat sekä asentamalla autotallien kattoon lisäeristyksiä. Työt olivat valmiit elokuussa 2014. Monien tarkastusten ja lausuntojen jälkeen lähes sadan tuhannen euron potti mätkähti taloyhtiön tilille vuoden kuluttua töiden valmistumisesta eli elokuussa 2015.

Mukaan toiseen vaiheeseen

Suomen Tampereella oltiin nopeita, mutta muissa hankkeeseen osallistuneissa eurooppalaisissa kaupungeissa työt eivät sujuneet yhtä sutjakasti. Määräajat paukkuivat, joten EU myönsi korjaushankkeille vuoden lisäaikaa.

– Samalla meille avautui mahdollisuus päästä mukaan toiselle rahoituskierrokselle, Pertti Vesterinen kertoo.

EU oli määrännyt energiansäästöremonttien rahoituksen katoksi 50 euroa neliömetriltä.

– Olimme käyttäneet vasta 20 euroa neliöltä. Laadimme uudet suunnitelmat ja tavoittelimme nyt loppuja 30 euroa neliöltä, eli yhteensä noin 120 000 lisäeuroa.

Toisessa vaiheessa taloyhtiö rakennutti sekä lämmittävän että viilentävän maalämmön, asennutti aurinkopaneeleja katolle, ryhtyi ottamaan lämpöä talteen jätevedestä ja asennutti kaksisuuntaisen kaukolämpöjärjestelmän. Viimeksi mainitun avulla yhtiö aikoo myydä ”ylijäämälämpöä” Tampereen kaupungille.

– Toisen vaiheen töiden pitäisi olla valmiit tämän vuoden loppuun mennessä. EU-rahoja odottelemme joko vuoden 2019 lopulla tai seuraavan vuoden alussa.

Jos ja kun toinen EU-potti tulee, on taloyhtiö saanut energiansäästöremontteihinsa siis yhteensä noin 200 000 euroa EU-rahaa. Summa vastaa noin puolta remonttien verottomista hankintamenoista.



ESA TUOMINEN

EU:sta tuli rahaa, mutta jonkun verran piti paperisotaakin käydä, Pertti Vesterinen sanoo.

EU-Gugle tavoittelee energiansäästöä

EU-Gugle-hanke käynnistyi vuonna 2013 ja sen on määrä päättyä tämän vuoden lopussa. Mukana on kiinteistöyhtiöitä kuudesta eurooppalaisesta kaupungista: Itävallan Wienistä, Saksan Aachenista, Italian Milanosta, Espanjan Sestaosta, Slovakian Bratislavasta ja Suomen Tampereelta.

– Hankkeen tarkoitus on synnyttää energiatehokkaita esimerkkejä, joita muut voivat seurata, kertoo EU-Guglen filosofiasta projektikoordinaattori **Antti Saari** Tampereen kaupungilta.

EU-Gugle on osa Euroopan älykkäät kaupungit ja yhteisöt -aloitetta, joka tavoittelee kasvihuonepäästöjen pienentämistä 40 % vuoteen 2020 mennessä.

– Energiatehokkuudessa on parannettavaa vielä monin paikoin. Etelä-Euroopasta saattaa löytää kerrostaloja, joita lämmitetään hiilipannulla ja joiden ikkunoissa ovat yksinkertaiset lasit.

Antti Saaren mukaan EU-Gugle-hankkeen kohteet levittävät tietoa kehittyneistä energiansäästöratkaisuista ja innostavat samalla muitakin taloyhtiöitä parantamaan energiatehokkuuttaan.

– Tampereen EU-Gugle-kohteita ovat käyneet katsomassa niin kiinalaiset kuin hollantilaisetkin vieraat – kotimaisista puhumattakaan. Tämä on juuri sitä mihin pyritään eli energiansäästötiedon levittämistä.

Taloyhtiössä huomioidaan ikäihmisten asuminen



KUKA?

CARITA HULMA
Asunto- ja kiinteistöoikeuden asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto Oy

Suurin osa Suomessa 65 vuotta täyttäneistä, yksin asuvista henkilöistä asuu kerrostalossa. Yksinasuvien 65 vuotta täyttäneiden määrä kasvoi vuodesta 2015 vuoteen 2016 yli 10 000 henkilöllä. Ikäihmisten tarpeet tulevat huomioitavaksi myös taloyhtiöissä ja työllistävät isännöitsijöitä yhä enemmän.

Iäkkäällä henkilöllä ei aina ole omaa tukiverkostoa, jonka puoleen voisi avun tarpeessa kääntyä. Verkoston puuttuessa naapuri voi olla ensimmäinen, joka huomaa seniorin heikentyneen toimintakyvyn. Kyse ei ole vain asukkaan omasta, vaan myös taloyhtiön yleisestä turvallisuudesta. Muistisairaan henkilön voi olla vaikeaa huolehtia kodin paloturvallisuudesta tai huoneiston kunnosta.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole erikseen säännelty, miten hallituksen ja isännöitsijän tulisi ennakoivasti huomioida ikäihmisten erityistarpeet. Laki ei myöskään sääntele sitä, miten hallituksen tai isännöitsijän tulisi toimia, jos he havaitsevat iäkkään asukkaan olevan kykenemätön huolehtimaan terveydestään tai turvallisuudestaan. Tapaukset ovat kovin erilaisia ja niihin puuttuminen vaatii aina tilannekohtaista arviota.

Hallituksen ja isännöitsijän yleiset velvollisuudet

Hallitus huolehtii asunto-osakeyhtiölain mukaan mm. yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävät on määritelty laissa yleisluonteisesti. Käsitys siitä, mitä niihin kuuluu, voi muuttua ajan kuluessa.

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijän on annettava hallitukselle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi. Tärkeää on, että tiedonkulku hallituksen ja isännöitsijän välillä toimii.

Hallituksen ja isännöitsijän yleisistä velvollisuuksista voidaan johtaa toimintavelvoitteita ikäihmisten tarpeisiin ja taloyhtiön yleiseen turvallisuuteen liittyen. Jos hallitus tai isännöitsijä saa tietää iäkkään asukkaan heikentyneen toimintakyvyn olevan vaaraksi henkilölle itselleen tai muille asukkaille, tulee hallituksen ja isännöitsijän vähintään arvioida tilanteen vakavuus ja vaadittavat toimenpiteet. Heiltä ei voida kuitenkaan edellyttää asukkaiden voinnin tarkkailua tai iäkkään henkilön kotona asumisen sujuvuutta.

Hallituksessa on hyvä keskustella yleisellä tasolla siitä, onko rakennus turvallinen ikääntyneitä asukkaita ajatellen ja voitaisiinko turvallisuutta parantaa. Tämä on tärkeää erityisesti, jos yhtiössä on paljon iäkkäitä asukkaita. Kyse voi olla pienistä esteettömyyttä parantavista toimenpiteistä; esim. rappukäytävän ulko-ovi voidaan muuttaa avautumaan automaattisesti.

Ilmoitus viranomaiselle?

Laissa ikääntyneiden toimintakyvyn tukemisesta ja sosiaali- ja terveyspalveluista säädetään iäkkään henkilön palveluntarpeesta ilmoittamisesta. Lain 25 § koskee tilannetta, jossa iäkäs henkilö on ilmeisen kykenemätön vastaamaan omasta huolenpidostaan, terveydestään tai turvallisuudestaan. Terveydenhuollon ammattihenkilöllä tai kunnan sosiaalitoimen, pelastustoimen, hätäkeskuksen tai poliisin palveluksessa olevalla henkilöllä on tehtävässään saadun tiedon perusteella velvollisuus ilmoittaa viipymättä asiasta kunnan sosiaalihuollosta vastaavalle viranomaiselle.

Laki ei siis suoraan aseta hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle ilmoittamisvelvollisuutta, mutta lain mukaan ilmoituksen voi salassapitosäännösten estämättä tehdä. Vaikka velvollisuutta ei ole laissa asetettu, on säännöksen tarkoittamissa tilanteissa erittäin suositeltavaa tehdä ilmoitus. Sen tekeminen voi edistää paitsi asukkaan omaa turvallisuutta, ennaltaehkäistä vaaratilanteita, joita heikentynyt toimintakyky saattaa taloyhtiössä aiheuttaa. Erityisen tärkeää ilmoituksen tekeminen on, jos tiedossa on, ettei ikääntyneellä ole tukiverkostoa, joka puuttuisi tilanteeseen.

Yhteisöllisyys luo turvaa

Pienissä taloyhtiöissä asukkaat usein tuntevat toisensa. Yhteisöllisyys saattaa osittain helpottaa myös hallituksen ja isännöitsijän työtä. Isoissa yhtiöissä, joissa asukkaat ehkä vaihtuvat usein, iäkkäiden ihmisten avuntarve voi jäädä helpommin huomaamatta.

Hallitus ja isännöitsijä voivat toiminnallaan edesauttaa iäkkään ihmisen kotona asumisen turvallisuutta. Talon ilmoitustaululle voi vaikkapa laittaa tietoa kodin turvaratkaisuista.



KUKA?

TUOMAS VILJAMAA
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
Suomen Vuokranantajat ry

Yksityinen vuokranantaja on yleishyödyllinen toimija

Suomen vuokra-asuntomarkkinoiden toimijat jaetaan perinteisesti kolmeen osaan: ARA-asuntoja tuottavia toimijoita kutsutaan yleishyödyllisiksi toimijoiksi. Institutionaalisia vuokranantajia ovat suuret kiinteistösijoitusyhtiöt, kuten SATO ja Kojamo, työeläkeyhtiöt, asuntorahastot ja säätiöt. Yksityiset vuokranantajat ovat kolmas keskeinen toimijajoukko. Mutta miksi yksityisiä vuokranantajia ei pidetä yleishyödyllisinä?

Yleishyödylliset toimijat, kuten kuntien vuokrataloyhtiöt, työeläkeyhtiöt ja säätiöt, eivät käytännössä maksa vuokratuloista veroja ollenkaan. Yleishyödyllisyys[1] on määritelty laissa seuraavasti:

- Yhdistys tai säätiö toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi. Yleinen hyvä voi olla aineellista, henkistä, eettistä tai yhteiskunnallista.
- Yhdistyksen tai säätiön toiminta ei kohdistu vain rajattuun henkilöpiiriin.
- Yhdistys tai säätiö ei tuota toimintaan osallistuville taloudellista etua osinkona, voitto-osuutena eikä kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvityksenä

Määritelmä aliarvioi yksityisten vuokranantajien yhteiskunnallisen roolin.

Yksityisten vuokranantajien omistamia vuokra-asuntoja on Suomessa Tilastokeskuksen arvion mukaan noin kolmannes kaikista vuokra-asunnoista, kaikkiaan noin 300 000 asuntoa. Tämä on merkittävä satsaus. Suomen asuntomarkkinat tarvitsevat yksityisiä vuokranantajia.

Yksityinen vuokranantaja maksaa vuokratuloistaan veroa 30 prosenttia ja yli 30 000 euron osuudesta peräti 34 prosenttia pääomatuloveroa. Kaikkiaan yksityiset maksavat yli 500 miljoonaa euroa vuosittain veroja, joilla kustannetaan hyvinvointiyhteiskunnan palveluja ja investointeja. Se, jos mikä, on yleishyödyllistä.

Käyttämätöntä potentiaalia yleisen hyvän tuottamiseen on yksityisten piirissä vielä todella paljon. Verotuksen keinoin olisi helppo kannustaa yksityisiä vuokranantajia sijoittamaan lisää.

Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja 2017 -kyselytutkimuksen mukaan 60 prosenttia yksityisistä vuokranantajista olisi valmis investoimaan lisää, jos vuokratuloihin kohdistuvaa pääomatuloveroa laskettaisiin. Suomen tulevien vuosien asuntotuotantotavoitteiden kannalta tuo olisi erittäin järkevä toimenpide ilman ARA-tuotantoon liittyvää valtion riskiä.

Suomen Vuokranantajien Helsingin aluepäällikkö Heikki Karu on tiivistänyt yksityisten vuokranantajien yhteiskunnallisen merkityksen osuvasti: ”Jokainen yksityinen vuokranantaja on vähintäänkin yhtä yleishyödyllinen kuin niin kutsutut suuret yleishyödylliset toimijat. Tarkalleen ottaen enemmänkin.”

Sitä sopii miettiä, kun tehdään asuntopoliittisia linjauksia.

1. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/yhdistys-ja-saatio/milloin_yhdistys_tai_saatio_on_yleishyo/

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVAT:** Lilli Virolainen

Taulujen ripustaminen seinälle on monimutkainen asia. Harvemmin se, joka asentaa seinään koukun, on sama henkilö, joka päättää taulun paikan.

Taulut nätisti paikalleen kotikonstein

Poraaminen väärään paikkaan on iso riski. Jos taulun paikkaa halutaan myöhemmin siirrellä, reikien paikkaaminen on homma sekin. Poraaminen kerrostalon kiviseinään on melkoinen operaatio. Jos asuu vuokralla, amatöörin poraaminen voi johtaa jopa takuuvuokran menetykseen.

Monissa kodeissa taulut ripustetaankin edellisen asukkaan jättämille valmiille paikoille. Näin kävi meillekin, kunnes löytyi ratkaisu.

Pääsin kokeilemaan Pisla Oy:n uutta tuotetta, Easy-seinäkiskoa. Taulut asennetaan roikkumaan katonrajaan kiinnitettävästä kiskosta. Tauluja voi siirtää korkeus- ja sivusuunnassa säätämällä tai siirtämällä ripustusvaijereita.

Tauluprojekti alkoi rivakasti. Posti toi kiskosetin kotiin parin päivän päästä tilauksesta. Paketti sai odottaa eteisessä päiväkausia, kunnes työkalut kaivettiin esille.

Seinäkiskosetti sisältää kahden metrin mittaisen seinäkiskon, tarvittavat kiinnikkeet, listan päätytulpat sekä kaksi ripustuskoukkua ja kaksi läpinäkyvää paksun siiman oloista vaijeria. Kummatkin pystyvät kannattelemaan neljän kilon painon ja kuudella ruuvilla seinään kiinnitetty lista kantaa yhteensä 20 kiloa.

Setti maksaa 25 euroa. Seinäkiskoa saa valkoisena, harmaana alumiininvärisenä tai pohjamaalattuna valkoisena, jonka voi maalata sopivalla värillä.

Ongelmaksi tuli eteisen kiviseinä, jonka katonrajaan lista oli tarkoitus kiinnittää. Parikymmentä vuotta vanha porakone teki seinään pieniä naarmuja. Oli otettava aikalisä ja etsittävä parempi pora.

Sellainenhan löytyi googlaamalla suhteellisen läheltä, Ideam-Rent-vuokraamosta Herttoniemestä. Iskuporakoneen sai kympillä käyttöön vuorokaudeksi. Poran terän vuokraaja myi kuudella eurolla. Saattoi arvella, ettei se palaudu käyttökelpoisena.

Järkälemäisellä poralla kiviseinäkin nöyrtyi. Pian katonrajassa oli kuusi reikää ja niissä tulpat. Niihin asennettiin muoviset kiinnikkeet ja lista napsauttiin tiukasti kiinnikkeisiin. Se ei sujunut ihan ensi yrittämällä. Olisi kannattanut katsoa ensin valmistajan video verkosta, jolloin idea olisi mennyt heti perille (www.pisla.fi).

Loppu olikin helppoa: vaijeri, sen koukut ja listan päätykappaleet. Taulujen ripustamisessa kannattaa huomioida, että koukku on kiristettävä ruuvilla tiukasti vaijeriin. Muuten taulut alkavat liukua alaspäin, ja lopulta rojahtavat lattialle. Jos taulu on painavampi kuin neljä kiloa, tarvitaan jopa 15 kilon painon kestävä erikoiskoukku. Toistaiseksi taulut ovat nätisti paikoillaan.











Taulun poraaminen kiviseinään on varsinkin vuokra-asunnossa haastava tehtävä. Pislan Easy-kiinnityssarja tekee taulujen sommittelusta helppoa.



KUKA?

ILKKA LEHDONMÄKI
toimittaja ja asuntosijoittaja

Korota vuokraa

Moni yksityinen vuokranantaja ei korota vuokraa säännöllisesti. Osalta jopa puuttuu korotusehto sopimuksesta.

Yksityiset vuokranantajat eivät ole kovin hanakoita korottamaan vuokria. Moni ilmeisesti pelkää, että hyvä vuokrasuhde päättyy korotusten myötä. Jos vuokra on alun perin sovittu järkevälle tasolle, en näe mitään syytä pelätä korotuksen tekemistä. Sopivalla tasolla oleva vuokra kyllä kestää maltillisen korotuksen.

Kaikista helpointa on, kun vuokran korotusmahdollisuuden ottaa puheeksi, kun tekee vuokrasopimusta. Silloin ei korotus tule myöskään vuokralaiselle yllätyksenä. Ja korotusehtokin tulee kirjattua sopimukseen.

Korotusehdosta, samoin kuin monista muistakin asioista, voi sopia vuokralaisen kanssa. Itse kerron avoimesti, että mitä todennäköisemmin vuosittain vuokraan tulee jonkin suuruinen korotus. Suosituksi olen havainnut prosenttimääräisen korotuksen. Siis esimerkiksi niin, että vuokraa korotetaan vuosittain enintään viisi prosenttia.

Todellisuudessa korotukseni ovat aina olleet maltillisempia. Kun korotuksen aika lähestyy, otan yhteyttä vuokralaiseen ja kerron minkä suuruinen korotus olisi minusta tarpeen. Esitän perustelut ja kysyn suoraan miltä korotus vaikuttaa. Perusteluina on usein tilastokeskuksen vuokratiedot yhdistettynä asuinkustannusten nousuun.

Joskus vuokralaisen elämäntilanne on se, ettei korotettuun vuokraan ole varaa tai ainakin korotus tuntuu liian suurelta. Silloin neuvotellaan ja tarvittaessa korotusta pienennetään tai se jätetään kokonaan väliin. Korotuksesta luopumisesta ei kuitenkaan saa tulla tapa.

Esitän perustelut ja kysyn suoraan miltä korotus vaikuttaa.

Perustelut kaavaa parempia

Luonnollisesti vuokraa pitää peilata alueen vuokratasoon ja asunnon kuntoon. Viimeisen euron tiristäminen omalle tilille on lyhytnäköistä puuhaa. Mutta yhtä lyhytnäköistä on myös se, että antaa vuokran vuosien myötä vajota selvästi markkinahintojen alle.

Isojen toimijoiden kaavamaista korotustapaa pidän huonona toimintamallina. Aito neuvottelutilanne ja omien perusteluiden esittäminen sekä vuokralaisen tilanteen huomioiminen ovat minusta paljon reilumpi tapa. Tässä tulee hyvin esiin se, miksi yksityinen vuokranantaja on hyvä vuokranantaja.

Hyvin toimivasta ja pitkästä vuokrasuhteesta kannattaa vuokralainen palkita. Yksi keino on tietysti jättää korotus väliin. Mutta kannattaa harkita myös muita keinoja. Mitäpä jos toimivan vuokrasuhteen palkintona olisikin lahjakortti lähiseudun yrittäjän liikkeeseen? Tai asunnon tasoa nostava uusi kodinkone? Ja vaikka sanotaankin että kissa kiitoksella elää, niin kyllä kiitos ja kukkakimppukin aika hyvän mielen saa aikaan.

Vuokravuoden aikana on saattanut olla asumista haittaavaa pikku riesaa. Vaikkapa pitkittynyt piharemontti, joka sinänsä ei automaattisesti oikeutta vuokranalennukseen. Silloin voi harkita hyvityksenä korotuksen väliin jättämistä. Minä kyllä näen parempana menetelmänä tällaisissa tapauksissa kerta-alennuksen yhden kuun vuokrasta tai jonkun sopivan asumisen tasoa nostavan palkitsemiskeinon.

Asunnon vuokraamisesta kuuluu saada tasainen tulovirta. Ja kun kerran menotkin kasvavat, niin myös vuokran tulee kasvaa. Mutta ahneeksi ei saa heittäytyä.



Kiinteistöalan Luotettavien Asiantuntijoiden vuosi- ja kehittämiskokous pidettiin 29.11.–1.12. Münchenissä.

TEKSTI JA KUVAT: Asko Sirkiä

Kiinteistöalan luotettavat asiantuntijat eli REM-verkosto, kokoontui marraskuussa perinteiseen vuosikokoukseensa. Nyt kohteena oli München.

REM-vuosi päätökseen Münchenissä

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

Tänä vuonna verkoston palaute- ja kehittämiskokous kohdevierailuineen pidettiin Münchenissä, jossa käytiin läpi kulunut REM-vuosi ja luodattiin tulevaa. Jälleen kerran jokakeväistä Helsingin Messukeskuksen Taloyhtiötapahtumaa pidettiin yleisesti onnistuneena. Samoin syksyisin järjestettävää Kiinteistöalan Vuosiseminaaria, joka tänä vuonna oli siirtynyt Aulangolta Tampereelle.

Kokouksessa keskusteltiin paljon ja asetettiin askelmerkkejä tulevalle REM-vuodelle. Myös vuonna 2018 Taloyhtiötapahtuma on hyvin keskeinen osa REM-konseptia. Helsingin Messukeskuksen Kokoustamossa 18. huhtikuuta pidettävästä taloyhtiöiden vuoden tärkeimmästä teemapäivästä löydät ennakkotietoja jo nyt osoitteesta www.taloyhtiotapahtuma.net.

Kokouspäivä huipentui juhlaillalliseen, jonka aikana muistettiin pitkään yhteistyössä mukana olleita kumppaneita. REM-verkoston historian ensimmäisen elämäntyökunniakirjan sai perustajajäseniin kuuluva Lumon Oy:n markkinointipäällikkö **Jyrki Hutri**. Viidestä REM-vuodesta kunniakirjan puolestaan sai Kerabit Pro Oy, jota edusti myyntijohtaja **Jari Suuronen**.



KUKA?

SUSANNA HALLA
Sisustusarkkitehti, LKV
Hallaus OY

Apuvälineiden etiikasta

Tampereella järjestettiin marraskuun alussa isot apuvälinemessut. Vietimme siellä kollegani kanssa kokonaisen päivän tutustuen erilaisiin alan uutuuksiin. Ja ihmeteltävää todellakin riitti! On aivan mahtavaa, että ihmisten omatoimisuutta tuetaan kaikin mahdollisin teknisin keinoin. En esimerkiksi tiennyt, että pyörätuolia käyttäville on olemassa ihan omat vaatemallistot, joiden mitoituksessa on huomioitu toiminnallisuus ja erilaiset sääolosuhteet. Toinen hieno uutuus ovat kuntosalilaitteet jotka oppivat tuntemaan käyttäjänsä. Tunnistetägiä näyttämällä laite itse asettaa käyttäjälle ennakkoon räätälöidyt vastukset. Laite myös oppii miten käyttäjän voimat kasvavat, ja automaattisesti lisää vastusta. Painoja se ei sentään käyttäjän puolesta nosta. Sen verran täytyy itse suorittaa.

Insinööreille töitä

Apuvälineellä tarkoitetaan työkalua tai laitetta, jonka avulla jokin tehtävä voidaan suorittaa helpommin kuin ilman kyseistä kapinetta. Työkalut onkin aina kehitetty johonkin todelliseen tarpeeseen. Messujen jälkeen tämä asia palautui taas mieleeni, kun istuin kampaajan tuolissa. Kampaajani Emmi puuskahti ääneen aiheesta, jonka kanssa hän kamppailee päivästä toiseen. ”Olisipa muuten tosi siistiä jos joku keksisi langattoman föönin! Näiden johtojen kanssa kieppuminen on vaan niin ärsyttävää.”

Aloin miettiä, miten erilaisista käsityökaluista kuten puutarhatrimmereistä, sahoista ja ruuvinvääntimistä on jo pitkään ollut saatavana ladattavia malleja. Johdoton föönikin taitaakin olla vain tekemistä vailla. Olisipa hienoa, jos joku suomalainen insinööri sen tekisi! Saattaisi olla tuotteella kysyntää muuallakin kuin vain Emmin salongissa.

Kone versus ihminen?

Kuulin juuri, että Suomeen tuodaan nykyisin laitteita joilla voi pikaruokalassa tilata itselleen annoksen, ilman että joutuu keskustelemaan oikean elävän ihmisen kanssa tiskin yli. Laitekauppiaan mukaan ihmiset todistetusti tilaavat näyttötaulua näppäilemällä itselleen enemmän ruokaa kuin jos vastapuolena olisi oikea ihminen. Koneelta kehdataan pyytää iso tuplajuusto kaikilla herkuilla. Kone ei moralisoi tilaajan valintoja silmiään pyörittelemällä, tai ehdottele kevyempiä vaihtoehtoja (tosin ei moralisoi asiakaspalvelijakaan, vaikka jostain kumman syystä se siltä tuntuisi). Konetta käyttämällä pikaruokala säästää ihmisen palkan ja lisäksi kasvattaa myyntiään. Kuulostaa liiketaloudellisesti hyvältä, kun ei mieti asiaa sen pidemmälle.

Koneilla korvataan ihmisten työpaikkoja niin pankeissa kuin autopesuloissa, kaupoissa ja hampurilaisravintoloissa. Hoivarobotitkin ovat jo täällä. Pian Emmin salongissakin kai hiuksia leikkelee jonkinlainen kone. Onkohan siihen ohjelmoitu juttelutoiminto? En nimittäin voisi kuvitella kampaajakäyntiä ilman sosiaalista höpötystä.

Kiinalainen hoivamalli

Olen tänä talvena työstänyt uudenlaista vanhustenhuollon mallia Kiinan Nanjingin alueelle. Siellä väki vähenee samaa tahtia kuin länsimaissa. Ongelma on se, että vanhainkoteja ei ole. Ja kun ei ole koteja, ei ole myöskään hoivahenkilökuntaa. Systeemi on luotava tyhjästä, ja se on tehtävä nopeasti. Suomessa on tehty ansiokasta tutkimusta hoivatilojen suunnittelusta, joten tässä suhteessa osaamme kyllä työmme. Mieltäni kiehtookin nyt se, miten veisimme Suomen loistavat hoivakäytännöt Kiinaan niin, että henkilökunnan minimiresursseja ei tarvitse miettiä yhtään? Työvoiman riittävyys kun ei ole heille mikään ongelma. Koulutusvientiä Suomesta, ja ongelma on ratkaistu. Minun visioissani Kiinan hoivamallissa hoivarobotin korvaakin ihminen, ja liikkumisen ja pukemisen apuvälineenä toimivat ojennetut käsivarret.

Tekniikan ja erilaisten apuvälineiden kehitys on nopeaa. Vaikutukset ovat pääosin positiivisia, mutta mitään rajoja kehitys ei tunne – jollemme sitten itse ala miettiä myös asioiden sosiaalista ja eettistä puolta.

Kirjoittaja on sisustusarkkitehti, joka kotimaisten kohteiden lisäksi suunnittelee wellness- ja terveydenhuoltotiloja Arabiemiraatteihin, Kiinaan ja Venäjälle.
Instagram: @hallausoy

Asuntokaupan purkukynnys



KUKA?

PETTERI KUHANEN
Asianajaja, OTL, VT
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n osakas

Asunto-osakkeen tai omakotitalon ostajan, joka löytää kaupan kohteesta kosteusvaurion tai muun merkittävän kaupan kohteen virheen, on valittava, hakeeko hän ensisijaisesti kaupan purkua vai vain hinnanalennusta.

Lisäksi mahdollisesti tulee vaadittavaksi vahingonkorvauksia varsinkin, jos myyjän on täytynyt tietää virheestä ja tieto on jätetty kertomatta. Viimeaikaisessa oikeuskäytännössä alkaa löytyä kriteereitä sille, minkä edellytysten vallitessa kaupan purkaminen saattaa menestyä.

Omakotitalokaupan osalta Korkein oikeus antoi asiaa koskevan ratkaisun vuonna 2015 (KKO 2015:58). Kysymyksessä oli vuonna 1955 rakennettu omakotitalo, joka oli myyty vuonna 2011 68 000 eurolla. Rakennuksen alapohjasta löytyi kosteusvaurioita, millä perusteella ostaja haki kaupan purkua. Käräjäoikeus hyväksyi purkukanteen, mutta hovioikeus hylkäsi kanteen, koska korjauskustannukset arvioitiin 20 000 euroksi, mikä on vain alle 30 prosenttia kauppahinnasta.

Prosenttimäärä liittynee siihen, että oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että purun kynnys olisi suuruusluokkaa 40 prosenttia kauppahinnasta.

Korkein oikeus purki kaupan. Keskeisin perustelu oli se, että kysymyksessä oli terveysriski. Merkillepantavaa oli, että terveystarkastaja oli voinut todeta terveysvaaran käymättä kohteessa. Valokuvien ja käydyn keskustelun perusteella annettu arvio riitti terveysvaaran toteamiseen. KKO kiinnitti huomiota mm. siihen, että alapohjasta tulisi uusia noin kolmannes. KKO piti lähtökohtana, että vanha talo ei sinänsä ole virheetön, mutta kokonaisharkinnan perusteella purku menestyy. Korjaus joka tapauksessa edellytti poismuuttoa eikä korjauksen vaatimaa aikaa pystytty etukäteen arvioimaan. Lisäksi Korkein oikeus kiinnitti huomiota siihen, että jos kauppa puretaan ja myyjä korjaa kohteen, hän saa myös hyödyntää mahdollisen arvonnousun.

Asunto-osakekaupan purussa on huomioitava, että asunto-osakeyhtiön vastuu rakenteista on ensisijainen kaupan vastuuseen verrattuna. Toisin sanoen ostajan pitää selvittää, paljonko hän joutuu maksamaan yhtiövastikkeita yhtiön suorittamassa korjauksessa ennen kuin voidaan olla varma, että kaupan purun kynnys ylittyisi. Vaarana on kaksi oikeudenkäyntiä, ensin asunto-osakeyhtiön ja sitten myyjän kanssa.

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 22.12.2016 nro 1811 oli kysymys 1960-luvulla rakennetusta rivitalosta Espoossa. Kauppahinta oli varsin korkea, liki 500 000 euroa.

Hovioikeus totesi, että kohde oli sinänsä rakennettu aikansa rakennustavan mukaisesti ja tunnetun arkkitehdin suunnittelema. Päällisin puolin kohde vaikutti siltä, että korjattavaa ei ole.

Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden ratkaisun kaupan purkamisesta. Korkein oikeus ei myöntänyt valituslupaa. Päätöksen perusteluissa on paljon samoja elementtejä kuin ratkaisussa KKO 2015:58. Ko. huoneistoa oli jouduttu korjaamaan 300 000 eurolla, mutta muut huoneistot olivat vielä korjaamatta. Myös tämän huoneiston osalta vielä ratkaisua tehtäessä oli epäselvää, olivatko yhtiön korjaukset onnistuneet.

Oikeudessa riideltiin myös oikeasta korjaustavasta. Hovioikeus hyväksyi sen, että alapohjan tiivistyskorjauksia ei voitu pitää riittävänä poistamaan rakenteissa oleva mikrobien aiheuttama terveyshaitta

Yhteisiä tekijöitä ratkaisuissa ovat terveyshaitta, korjausten ennakoimattomuus ja ajan kuluminen. Varsinkin Korkeimman oikeuden päätöksen perusteluista ilmenee, että korjauskustannusten määrällä suhteessa alennukseen ei ole niin suurta merkitystä kuin aikaisemmissa ratkaisuissa ja oikeuskirjallisuudessa oli katsottu.

Asunto-osakeyhtiössä asiaa mutkistaa vielä se, että vastarinta korjauksiin saattaa normaaleissa taloyhtiöissä olla suuri, kun aikaisemmat asukkaat eivät ole kokeneet terveysongelmia asumisessa.

Juridiikan ulkopuolen huomioon otettava seikka on myös se, onko myyjällä mahdollisuutta maksaa kauppahintaa takaisin. Jos myyjällä ei ole merkittävää muuta varallisuutta, ainoa realisoitava kohde voi olla huonossa kunnossa oleva kaupan kohde, minkä arvo ei välttämättä ole kovin merkittävä.

Pitkä riita aiheuttaa myös jatkuvaa epävarmuutta sekä myyjän että ostajan elämälle. Jos niihin haluaa tutustua, kannattaa lukea ko. hovioikeustapauksessa ostajana olleen perheen kokemuksesta kirjoitettu kirja ”Homeäidin päiväkirja”.



KUKA?

VILLE HOPSU
Neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat ry

Vuokralainen – uhka vai mahdollisuus?

Vuokralaisen oikeuden ja velvollisuudet asunto-osakeyhtiössä poikkeavat hieman osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista, mutta loppujen lopuksi he ovat kuitenkin saman yhteisön yhdenvertaisia jäseniä. Toivottaako taloyhtiö kaikki tervetulleiksi taloon?

Useimmissa taloyhtiöissä on asukkaina sekä osakkeenomistajia että osakkeenomistajien tai taloyhtiön vuokralaisia. Valitettavan usein vuokralainen kuitenkin koetaan taloyhtiössä ulkopuolisena sekä häiritsevänä asukkaana ja vuokranantajaosakas riistävänä kapitalistina. Onneksi näin ei kuitenkaan todellisuudessa ole, vaan vuokralainen ja vuokranantaja ovat yleensä aivan tavallisia ihmisiä.

Hallitus ja isännöitsijä voi omalla toiminnallaan ohjata koko taloyhtiön käyttäytymistä ja suhtautumista vuokralaisiin sekä vuokranantajaosakkaisiin. Hallituksissa tulisikin miettiä, onko hallituksen ensimmäinen tervehdys vuokralaiselle varoitus tupaantuliaisista vai esittely hallituksesta ja taloyhtiöstä. Tärkeää on, että kaikki asukkaat voisivat tuntea asuvansa yhtiössä, jonka tuntevat kodikseen.

Asukkaiden osallistumisoikeus yhtiökokoukseen

Taloyhtiössä osakkeenomistajalla on luonnollisesti oikeus osallistua yhtiökokouksiin, käyttää osakkeiden tuottamaa äänimäärää päätöksenteossa ja vaatia asioita käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Onko hallituksen ensimmäinen tervehdys vuokralaiselle varoitus tupaantuliaisista vai esittely hallituksesta ja taloyhtiöstä?

Myös vuokralaisella ja vuokralaisen alivuokralaisella on oikeus osallistua sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa käsitellään yhtiön järjestyssääntöjä, yhteisten tilojen käyttöä taikka sellaista kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen huoneiston taikka yhteisten tilojen käyttöön. Vuokralaisten osallistumisoikeus koskee yhtiöitä, joissa on vähintään viisi osakehuoneistoa, joilla on eri omistajat. Vuokralaisilla on yhtiökokouksessa oikeus käyttää puhevaltaa, mutta vuokralaiset eivät voi osallistua yhtiökokouksen äänestyksiin. Mikään ei estä vuokralaista esittämästä päätösehdotuksia yhtiökokoukselle ja yhtiökokousta niitä hyväksymästä.

Laki edellyttää yhtiökokouksesta ilmoittamista viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta myös vuokralaisille silloin kun yhtiökokouksessa käsitellään edellä mainittuja asioita. Käytännössä ilmoitus kiinnitetään yleensä rappukäytävän ilmoitustaululle, josta se voidaan ohimennen lukea. Hallituksen on hyvä painottaa ilmoituksessa, että myös vuokralaiset ovat tervetulleita yhtiökokoukseen ja että he pääsevät osallistumaan keskusteluun käsiteltävistä asioista. Näin vuokralaiset saadaan helpommin mukaan yhtiön toimintaan ja mahdollisesti jopa ideoimaan kerhohuoneen käyttöä. Vuokralaisetkaan eivät aina tiedä oikeudestaan osallistua yhtiökokouksiin, vaan he kaipaavat hallituksen muistuttamista.

Sähköajoneuvojen lataaminen mietityttää taloyhtiöissä



KUKA?

MIA PUJALS
Johtava lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa Ry

Sähköajoneuvot yleistyvät kovaa vauhtia ja taloyhtiöissä yritetään pysyä kehityksen kyydissä mukana. Miksi sähköajoneuvon lataaminen taloyhtiössä on sitten niin vaikeaa, vai onko?

Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on yhteisöasumista ja päätökset taloyhtiössä tekee yhtiökokous ja hallitus. Osakkeenomistaja ei voi siten yksin päättää sähköauton latauslaitteen hankinnasta ja asentamisesta käytössään olevalle autopaikalle.

Autopaikkoja on erilaisia, yhtiön hallintaan kuuluvia, joita vuokrataan osakkaille ja osakepaikkoja, jolloin osakkeet oikeuttavat paikan hallintaan. Oikeita pelisääntöjä mietittäessä joudutaan lisäksi huomioimaan autopaikkoihin liittyvät mahdolliset yhteisjärjestely- tai rasitesopimukset sekä osakeyhtiölainsäädäntö, jos autopaikat ovat erillisessä pysäköintiyhtiössä.

Asunto-osakeyhtiölainsäädäntö asettaa myös omat haasteensa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan, kun uudistuksista voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä vain tilanteessa, jossa uudistus on tavanomainen. Lisäksi uudistuksen maksurasituksen tulee säilyä kohtuullisena. Uudistuksia ovat paitsi rakenteelliset muutostyöt myös uudet tekniset ratkaisut ja järjestelmät.

Onko sähköautoilu ja sähköajoneuvon lataaminen sitten tavanomaista taloyhtiömaailmassa? Kysymys muodostuu keskeiseksi juuri päätöksenteon ja kustannustenjaon näkökulmasta. Tavanomaisuuden kriteeri suojaa osakkaita, joita sähköautoilu ei voisi vähempää kiinnostaa. Yhtiön vastikevaroilla ei voida toteuttaa kuin tavanomaisena pidettäviä hankkeita, joiden kustannusrasitus on kohtuullinen. Vastausta tavanomaisuuteen ei löydy laista vaan johtoa tulkinnalle haetaan muun muassa alueen ja paikkakunnan tasosta sekä uudisrakentamista koskevista teknisistä ratkaisuista. Tavanomaisuus on myös ajassa muuttuvaa ja se mikä ei tänään vielä ole tavanomaista, voi olla sitä jo muutaman vuoden kuluttua.

Mainittujen seikkojen lisäksi tulee muistaa osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate. Se on keskeinen periaate asunto-osakeyhtiössä ja vaikuttaa kaikessa yhtiön päätöksenteossa. Periaatteen ydin on, että osakkaita tulee kohdella samalla tavoin, yhdenvertaisesti. Siten yhtiön mahdollistaessa sähköajoneuvon lataamisen yhdelle osakkaalle tai asukkaalle, tulee se mahdollista myös muillekin tarvitsijoille.

Kuinka taloyhtiöiden tulisi sitten toimia sähköajoneuvon latauskysymysten kohdatessa. Yhtiöt ja autopaikat ovat erilaisia, mutta muutamia selkeitä ohjeita voidaan kuitenkin antaa. Aluksi tulee selvittää pysäköintialueen sähköjärjestelmän kunto ja kapasiteetin riittävyys eli käytännössä se, kuinka monta latauspistettä pysäköintialueelle voidaan perustaa ilman mittavampia sähköverkon uudistustoimenpiteitä ja kuinka lataaminen toteutetaan turvallisesti. Lisäksi tulee selvittää, onko yhtiössä laajemmin halukkuutta sähköajoneuvojen lataamiseen. Päätös latauspisteiden toteuttamisesta yhtiön toimesta voidaan tehdä yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksenä, kun kyse on yhtiön hallinnassa olevista paikoista eikä toteutus vaadi uudistuksia sähköverkkoon vaan se voidaan toteuttaa olemassa olevan kapasiteetin puitteissa. Kustannukset katetaan normaalisti yhtiövastikkeilla.

Yhtiön hankkeen vaihtoehtona on antaa lupa osakkaalle latauspisteen toteuttamisesta omana muutostyönä ja omalla kustannuksella. Luvasta ja sen ehdoista päätetään yhtiökokouksessa ja hallitus voidaan valtuuttaa myöntämään seuraavat luvat vastaavilla ehdoilla. Luvan ehtoja pohdittaessa tulee muistaa osakkaiden yhdenvertaisuus. Lupa ei voi olla esteenä yhtiön myöhemmälle päätökselle uudistaa sähköverkkoa, joka voi tulla eteen halukkuuden lataamiseen kasvaessa.

Oli valittu toteutustapa mikä hyvänsä, latauksähkön kustannukset kuuluvat sähköauton lataajan maksettaviksi.

§ Lakipähkinät

Millaista on häiritsevä elämä?

Vuokralaisen muita asukkaita häiritsevä elämä voi olla peruste purkaa vuokrasopimus tai ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Mutta miten häiritsevä elämä määritellään?

Tyypillisesti häiritsevältä elämältä edellytetään jatkuvuutta tai toistuvuutta. Häiritsevään elämään ei aina liity juhlimista ja juopottelua, vaan pitkään jatkuessaan esimerkiksi koiran haukuntakin voidaan katsoa häiritseväksi elämäksi. Merkityksellistä on, häiritseekö toiminta muita talon asukkaita. Myös häiriöiden ajankohdalla on merkitystä, yöaikaan aiheutettu meteli katsotaan helpommin muita häiritseväksi.

Jotta vuokrasopimuksen voisi purkaa tai huoneiston ottaa yhtiön hallintaan häiritsevän elämän perusteella, on vuokranantajan tai taloyhtiön saatava asiasta näyttöä. Näyttöä voi kerätä esimerkiksi haastattelemalla useampia naapureita ja pyytämällä heitä kirjaamaan ylös, milloin ja millaista häiriötä on koettu.

Kaisa Kangasniemi
Neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat ry

Talkoot – yhdessä yhteisön puolesta

Talkoot kuuluvat monen taloyhtiön normaaliin vuosikiertoon. Ne ovatkin oiva tapa tarjota luonnollinen ympäristö osakkaiden ja asukkaiden keskinäiselle tutustumiselle ja hyvien naapuruussuhteiden ylläpitämiselle. On hyvä pitää mielessä, että toimintamalli perustuu vapaaehtoisuudelle, eikä yhteisestä ponnistuksesta poisjäämisestä voida rangaista. Yhtiössä on myös syytä huolehtia talkoisiin liittyvistä vastuista, eli tarkistaa, että vakuutusturva kattaa mahdolliset vahingot ja tapaturmat.

Parhaimmillaan talkoot ovat hyvä tapa lujittaa naapuruutta yhteisen tekemisen ja ehkäpä sopivan tarjoilun merkeissä. Tehdään yhdessä kaikkien iloksi ja hyödyksi. Monessa yhtiössä tehdään kuitenkin talkootyyppisesti myös taloyhtiön vastuiden kannalta olennaisen tärkeitä töitä, kuten talvikunnossapitoa.

Talvikunnossapidon tekemisessä talkootöin, eli käytännössä siten, että kukin tekee työt omalla vastuuvuorollaan tai vaihtoehtoisesti omalla vastuualueellaan on muistettava tuo jo mainittu vapaaehtoisuus: ketään ei voi pakottaa osallistumaan. Poisjäävältä ei liioin voi periä korvausta siitä, että työn tekee joku muu. Vastuu talvikunnossapidosta on yhtiöllä ja hallitus vastaa siitä, että työt tulevat tehdyksi asianmukaisesti ja kiinteistönomistajan vastuu kiinteistön turvallisuudesta huomioiden.

Talkoot sopivatkin luonteeltaan erityisen hyvin vähemmän kriittisten töiden tekemiseen, kuten yhteisen piha-alueen syys- ja kevätsiivoukseen. Samalla voidaan tutustua toisiimme yhteisen mukavan tekemisen ja vaikkapa glögitarjoilun tai pihapiknikin merkeissä.

Tapio Haltia
Neuvontalakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Siistinä pysyvät yhteiset tilat lisäävät asumisviihtyvyyttä

Tilat, joita ei ole nimenomaisesti jaettu osakkaiden hallintaan kuuluvat yhtiölle. Mitä tehdään, jos yhtiön tiloissa on tavaraa, josta halutaan päästä eroon? Ensin tulee toimittaa jokaiselle asukkaalle ilmoitus, jossa kehotetaan määräpäivään mennessä poistamaan yhtiön tiloissa olevat tavarat. Suositeltavana määräaikana tavaroiden siirtämiselle voidaan pitää vähintään kahta viikkoa. Ilmoituksessa tulee mainita, että määräajan jälkeen yhtiön tiloihin jääneet asiattomat tavarat kuljetetaan pois tai hävitetään. Ilmoitus on syytä toimittaa asukkaiden postiluukuista sekä asettaa näkyviin esim. yhtiön ilmoitustaululle.

Tavarat, joita ei ole määräajan umpeuduttua viety pois kannattaa yhtiön toimesta luetteloida ja valokuvata. Mikäli tämän jälkeen voidaan olla riittävän varmoja siitä, ettei tavaralle löydy omistajaa, voidaan esinettä pitää hylättynä ja sen omistusoikeuden siirtyneen yhtiölle. Tällöin yhtiö voi päättää, mitä esineelle tekee. Yhtiöllä ei ole velvollisuutta säilyttää hylättyjä tavaroita tiloissaan odottaen, että joku ilmaantuisi omaisuuttaan peräämään, joten asukkaiden tulee olla aktiivisia itse. Näin toimimalla yhtiön tilat pysyvät siisteinä ja asumisviihtyvyys parempana.

Laura Lithenius
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry



Kiinteistönpidon palveluhakemisto



60 **Isännöinti**

62 **Katot**
Korjaus ja ylläpito

62 **Kiinteistönhoito**
Siivous

63 **Kiinteistönvälitys ja konsultointi**

63 **Lakiasiat**

63 **Perusparannus**
Konsultointi

63 **Turvallisuus**

63 **LVISA**
Ilmanvaihto

64 **LVISA**
Antenni ja tele

65 **Talous**
AKA-kiinteistöarvio

Isännöinti

REIM GROUP

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 160 kiinteistöalan ammattilaista. Asiakaskohteita on yhteensä noin 36.000 kpl.



- **REIM Group Oy (Real Estate Investment and Management) Ltd**
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 400

- **REIM Helsinki Oy** ISA
  Kapteeninkatu 5,
  00140 Helsinki
  P. (09) 686 99 686

- **REIM Hämeenlinna Oy** ISA
  Sibeliuksenkatu 4,
  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 Oy** 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

- **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
  Yrjönkatu 5,
  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

YHTEISTOIMINTAYHTIÖT:

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

- **REIM Kiinteistövälitys Oy, LKV**
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 411

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

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA:

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

Astetta parempi
▪ HELSINKI ▪ HÄMEENLINNA
▪ IMATRA ▪ JOENSUU ▪ JYVÄSKYLÄ
▪ KOUVOLA ▪ KUUSANKOSKI ▪ LAHTI
▪ LAPPEENRANTA ▪ MIKKELI
▪ OULU ▪ PORVOO ▪ TAMPERE
www.reimgroup.com
etunimi.sukunimi@reimgroup.com

Isännöinti

ESPOO

Isännöitsijötoimisto Siljander Oy
Timo Toivio, Läkkisepänkuja 2 A
02650 Espoo, p. 09 5122 121
asiakaspalvelu@siljanderoy.fi
www.siljanderoy.fi

Matinkylän Huolto Oy
Mikko Peltokorpi
Gräsantörmä 2, 02200 Espoo
p. 09 804 631,
www.matinkylanhuolto.fi
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

HELSINKI

Aavatalo Oy
Taloyhtiöiden isännöintiä
Pohjoinen Hesperiankatu 15 A 7.krs,
00260 Helsinki
p. 0400 810 140, www.aavatalo.fi

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
Timo Hagner
Castreninkatu 8, 00530 Helsinki
www.2727350.fi

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

Fortes Isännöinti Oy
Puustellinpolku 25, 00410 Helsinki
p. 040 161 7788,
fortes@fortes.fi, www.fortes.fi

JS-Audit Oy
Suominen Jouni, AIT, KTM
Oritie 2, 01200 Vantaa
p. 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, p. 040 347 7000
info@kallionisannointi.fi,
www.kallionisannointi.fi

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

Kurkimäen Huolto Oy
Veteraaninkuja 1
00940 Helsinki
p. 09 3424 020
www.kurkimaenhuolto.fi

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

Tapulin Huolto Oy
Palokuja 4, 00750 Helsinki
p. 09 350 7720
asiakaspalvelu@tapulinhuolto.fi
www.tapulinhuolto.fi

Isännöitsijätoimisto Westerstråhle & Co
Tom Siljamäki, isännöitsijä/disponent
Vuorikatu 16 A, 7. krs,
00100 Helsinki, p. 09 170 041
tom.siljamaki@isw.fi

JYVÄSKYLÄ

Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy
Tuija Kalliokoski, AIT
Sepänkatu 14 B 14, 3 krs.
40720 Jyväskylä
etunimi.sukunimi@jskipa.fi
p. 020 740 1760, www.jskipa.fi

KOTKA

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

KUOPIO

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

LAHTI

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

OULU

Isännöintipalvelu Heikki Lahti Oy
Rautatienkatu 34 C LH 6,
90100 Oulu, p. 08 311 7106
www.hlahti.com

Oulun Isännöitsijätoimisto Oy
Mauri Niemelä, tj, AIT
Hallituskatu 29 A 13, 90100 Oulu
p. 08 4152 5000
www.oit.fi

PORI

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

RAISIO

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

ROVANIEMI

Lapin Isännöintikeskus
Koskikatu 10, 96200 Rovaniemi
p. 0207 311 360, 0400 608 286
Torikatu 5, 99130 Sirkka, Levi
Jäämerentie 14, 99600 Sodankylä
Kelotie 1, 99830 Saariselkä
posti@lapinisannointikeskus.fi
www.lapinisannointikeskus.fi

SALO

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

TAMPERE



Olemme pitäneet pirkanmaalaisista kiinteistöistä ja asukkaista huolta jo vuodesta 1987.

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

Pamis / Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy
Tarmo Haukiranta, tj
Takojankatu 15 B, 33540 Tampere
p. 03 447 500, fax 03 447 5099
www.pamisoy.fi

HM-Isännöinti ja Tili Oy
Tarmo Kalevan Puistotie 16
33500 Tampere, p. 03 3140 7520
toimisto@hm-isannointipalvelut.fi
www.hm-isannontipalvelut.fi

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

TURKU

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

VANTAA

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

JS-Audit Oy
Suominen Jouni, AIT, KTM
Oritie 2, 01200 Vantaa
p. 020 743 6602, 0400 202 001
jouni.suominen@js-audit.fi,
www.js-audit.fi

Myyrmäen Huolto Oy
Mika Lehtonen
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa
mika.lehtonen@ myyrmaenhuolto.fi
p. 09 530 6140,
www.myyrmaenhuolto.fi

USEITA TOIMIPISTEITÄ

Isännöintipalvelu Isarvo Oy
Täyden palvelun isännöintitoimisto, yksilöityä palvelua usealla paikkakunnalla.
Katso toimipisteet kotisivuilta
www.isarvo.fi

Katot

Korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA
KATOT KUNTOON
murto-osalla katon vaihdon hinnasta

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

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

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

Kiinteistönhoito

Siivous

PÄÄKAUPUNKISEUTU

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

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy
Kysy tarjous!
Tunnollista työtä kohtuuhintaan
Kanta-Helsingissä.
Sakarinkatu 4, 00530 Helsinki
www.kiinteistohuoltotoivonen.com

Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

Kiinteistönvälitys ja konsultointi

KOKO SUOMI

Comreal Oy
Mannerheimintie 118, 9 krs.
00270 Helsinki
p. 020 744 1000*
info@comreal.fi
www.comreal.fi

§ Lakiasiat

LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASIANTUNTIJA

Asianajotoimisto
Liuksiala & Co Oy

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

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

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

Perusparannus
Konsultointi

TEKNOPLAN
LVIS-suunnittelu



ASUKASLÄHTÖISTEN PUTKIREMONTTIEN
✔SUUNNITTELU
✔PROJEKTINJOHTO
✔VALVONTA

www.teknoplan.fi
puh. 09-5655 9210

Optimus Rakennuttajapalvelut Oy
Projektinjohto,
rakennuttaminen, suunnittelu
Laivurinkatu 13 A 11, 00150 Helsinki
p. 050 460 9217
www.optimusrakennuttaja.fi

Turvallisuus

ETELÄ-SUOMI

Palokatko Haatainen Oy
www.palokatkohaatainen.fi
www.minikaivurivuokraus.com
0400 310 230 / Ari Haatainen

SUOMEN
Kiinteistölehti

Löydät meidät myös Facebookista, Twitteristä, YouTubesta ja Instagramista

www.kiinteistolehti.fi

LVISA
Ilmanvaihto

ESKON
Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!

LUOTETTAVA KUMPPANI

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

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

LVISA
Antenni ja tele

ANTENNI- JA SISÄVERKOT

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

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

SÄNT

Lisätietoja ja jäsenliikkeiden hakupalvelu:
www.sant.fi

MYYNTI JA ASENNUS

ESPOO

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

HELSINKI

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

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

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

KARJAA

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

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 155 896,
telekymi@telekymi.fi
www.ttpalveluapu.fi

KUOPIO

Finteco LVIS Oy
Itkonniemenkatu 19,
70500 Kuopio, p. 017 176 111,
sahkofinne@sahkofinne.fi
Avoinna ma-pe 8.00-16.00
www.sahkofinne.fi

LAPPI JA POHJOIS-SUOMI

A&T Koivuniemi Ky
Aito antennitekniikan ammattilainen
yli 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
Hiirolantie 15, 51520 Mikkeli
p. 0400 414512,
mikko.vesala@data-antenni.fi
www.data-antenni.fi

ORIMATTILA

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

TAMPEREEN SEUTU

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

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

VANTAA

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

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

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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

HELSINKI

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



Talous
AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

ARVIOINTIKESKUS OY
www.arviointikeskus.fi
Keskuskauppakamarin rekisteröimä kiinteistönarviointiyhteisö. Useita AKA-arvioijia toimialueena koko Suomi

Orama Antti
arviointipäällikkö (AKA/KHK)
p. 020 741 1053
antti.orama@arviointikeskus.fi

CATELLA PROPERTY OY
p. 010 5220 100
www.catella.fi
etunimi.sukunimi@catella.fi
Lehtonen Arja
johtaja, KHK, AKA Koko Suomi
p. 0500 763 427

JLL
www.jll.fi

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

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

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

Korhonen Laura
p. 050 567 3654
laura.korhonen@eu.jll.com

Virtanen Henna
p. 050 495 4541
henna.virtanen@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. 0400 410 767
taru.jarvinen@lkvkaukokoskinen.fi

ISITOK OY / ASUNTOVERKKO PORVOO
p. 040 535 3567, www.isitok.fi
karri.ollila@asuntoverkko.com

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

ARVIOINTITOIMISTO OY MIKKO HELENIUS & CO
Kiinteistöarviointi (AKA/KHK) ja kiinteistöverotarkastus
Tavarantarkastus HTT
(Kiinteistönarvonmääritys)
p. 0500 623 067 / Mikko Helenius
mikko.helenius@arviointitoimisto.fi
www.arviointitoimisto.fi

CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

JYRKI HALOMO
Pääanalyytikko,
TkL, AKA, KHK, MRICS
Kanava Isännöinti Oy
Kanavaranta 7 F,
00160 HELSINKI
jyrki.halomo@kanavaisannointi.fi
p. +358 40 8373 796

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

ASUNTOAUKTORISOINTI

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

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

LEMINEN MARJA-LEENA
Helsinki, p. 040 763 5415
Takio LKV, AKA
marjaleena.leminen@takio.com
www.takio.com

TURUN SEUDUN OP-KIINTEISTÖKESKUS OY
www.opkk.fi/turku
Keskuskauppakamarin rekisteröimä kiinteistönarviointiyhteisö

Helminen Arto (KHK)
p. 0500 842 523
arto.helminen@op.fi

Honka Hannele (AKA asunnot)
p. 0500 833 591
hannele.honka@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

MAA- JA METSÄTALOUS-AUKTORISOINTI

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

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Etelä-Kymenlaakson Kiinteistöyhdistys 110 vuotta

Etelä-Kymenlaakson Kiinteistöyhdistys täytti 110 vuotta 23 marraskuuta. Juhlaseminaarissa Merikeskus Vellamossa kuultiin yhdistyksen syntyhistoria ja kehitysvaiheet tähän päivään saakka. Tulevaisuudesta ja sen tuomista mahdollisuuksista puhui avaruustähtitieteen emeritusprofessori **Esko Valtaoja**.

Perustava kokous pidettiin Kotkassa 2.6.1907. Säännöt hyväksyttiin ja ensimmäinen johtokunta valittiin saman vuode heinäkuussa. Yhdistyksen nimeksi tuli Kotkan Talonomistajayhdistys.

Nyt Etelä-Kymenlaakson Kiinteistöyhdistyksessä on noin 800 jäsentä. Yhdistys tuottaa palvelut Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomen yhteistyöyhdistyksille Kouvolaan, Lappeenrantaan ja Imatralle. Koko Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomen jäsenmäärä on noin 1800.



PEKKA ROUSI



Tontit kallistuneet asuntoja nopeammin, poikkeuksena pääkaupunkiseutu

Tonttien hinnat ovat nousseet keskimäärin enemmän kuin asuntojen hinnat kahden viime vuosikymmenen aikana. Aluekohtaiset erot ovat kuitenkin suuria. Pääkaupunkiseudulla tontit kallistuivat huomattavasti asuntoja voimakkaammin vuoteen 2008 saakka, mutta sen jälkeen niiden hintakehitys on kulkenut samaa tahtia tai jopa hieman asuntoja hitaammin. Maanmittauslaitos tutki tonttien ja asuntojen hintojen kehitystä vuosien 1988 ja 2015 välillä. Tuloksista kertoi Rakennusteollisuus RT. Tarkemmin aiheesta Kiinteistölehden verkkosivuilla.verkkosivuilla.



Kiinteistölehden lakipähkinät

Kiinteistölehden verkkosivuille on joulunajan kunniaksi koottu kaikki Kiinteistölehdessä vuonna 2017 julkaistut lakipähkinät. Taloyhtiöväkeä askarruttaneisiin monenlaisiin kysymyksiin talkoista talvikunnossapitoon vastasivat Suomen Kiinteistöliiton, Kiinteistöliitto Uusimaan ja Suomen Vuokranantajien asiantuntijat. Jos jokin pähkinä jäi lehteä lukiessa purtavaksi eikä kyseistä Kiinteistölehden numeroa enää ole tallessa, apu löytyy nyt verkkosivuilta.



Kiinteistolehti.fi on luotettu lähde

Kysyimme lukijoiden **tärkein**tä taloyhtiöasioiden nettitietolähdettä. Vastaajasta 66 % kertoi sen olevan Kiinteistolehti.fi ja Taloyhtio.net. Googlea suosi 26 %. Vaihtoehtoa ”Keskustelupalstat” ei valinnut kukaan. ”Jokin muu”, ilmoitti 9 % vastaajista.

Nyt kysymme sivuillamme www.kiinteistolehti.fi, mihin talvikunnossapidossa pitäisi kiinnittää enemmän huomiota.

Oletko taloyhtiösi Joulun henki?

Taloyhtio.netin leikkimielisellä testillä selviää, oletko joulumieltä taloyhtiöösi levittävä Joulun henki, Kotitonttu, joka innostuu joulusta hillitymmin vai Joulu-Jurnu, jolle riisipuuro ei oikein maistu. www.taloyhtio.net

SUOMEN
Kiinteistölehti

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

Painopaikka: punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Pekka Rousi

YMPÄRISTÖMERKKI MILJÖMÄRKT
4041-0619
Painotuote

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

Ensi vuonna Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 24.1., 22.2., 16.3., 16.4., 25.5., 20.6., 7.9., 8.10., 21.11. ja 19.12. Tammikuun lehdessä on asiaa muun muassa taloyhtiön taloudesta ja vakuutuksista.

Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.



KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY

SUOMEN Kiinteistölehti

Suomen Kiinteistölehti
Malmin asematie 6
00700 HELSINKI
.AZ80



KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY

Pidä huolta kylppäreistä!



Kodin märkätilat

– riskit, vastuut ja korjaaminen

Mikko Peltokorpi & Hemmo Päivärinne

Uutuuskirja kertoo, miten kylpyhuoneet on eri aikoina rakennettu, mitkä ovat kullekin aikakaudelle tyypilliset riskit, kuka vastaa vioista ja vaurioista ja miten ne kannattaa korjata.

Kirjassa on runsas piirroskuvitus, sanasto sekä arkea helpottavia tietoiskuja, tarkistuslistoja, mallitiedotteita ja -muistioita.

Kirjoittajilla on vuosikymmenten vankka käytännön kokemus taloyhtiöiden korjausrakennuttamisesta. Kirja on tarkoitettu erityisesti isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallituksille.

1. painos, 2017, tuotenro 139, 176 s.

43,00 €

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