

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 10/2018 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.59

VANHUSTYÖN KESKUSLIITTO

Automaatio tuo talon kaikille asukkaille

TURVALLISTA JOULUA

Yhteiskäyttöautot
yleistyvät hitaasti
mutta varmasti

Lukot uudistuvat nopeasti
ja samassa tahdissa niitä
koskevat pykälät

Taloyhtiön kannattaa
joskus tehdä laajakaista
samoin kuin yritysten

5

järkisyyttä valita **Bauer-vedenkäsittelylaite**

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



Rakentaja 2018 LAPPI Messusanomat

"Ensimmäiset Bauer-laitteet asennettiin Rovaniemellä Domus Arctica-säätiön kerrostaloon perusparannuskohteiden lämmitysvesiverkostoihin vuonna 2004 ... Kokemukset ovat olleet hyvät... Ei ole tarvinnut käydä herkistelemässä eli koputtelemassa patteriventtiilejä ja paukuttamassa pattereita... Lattialämmitteistäänkin taloista saadut kokemukset ovat olleet erittäin hyvät".

SUURI TUOTTAVUUSPALKINTO 2018 myöntäjä Riksorganisationen Svensk Underhåll

"Toimittaja (Bauer Watertechnology AB) on osoittanut yksityiskohtaisesti pysyviä säästöjä käyttö-, huolto- ja ylläpitokustannuksiin, energiankulutukseen sekä uudelleeninvestointeihin eri asiakkailta... Tulokset on todennettu asiakkailta selvityksestä jossa oli suuri määrä referenssikohteita".

KITA Kiinteistö ja Talotekniikka 3/2018

"As Oy Samusalolla on Bauerin vedenkäsittelylaite jo kuudetta vuotta lämmitysverkostoa puhdistamassa. Se on ratkaissut taloyhtiön ongelman: huonosti lämmenneet patterit ja kylmät asunnot. Tällä yhdistelmällä meillä mennään pitkälle. Lämmöt ovat nyt mukavan tasaiset kaikissa asunnoissa."

KITA Kiinteistö ja Talotekniikka 3/2017

"Puhelut ja muut ilmoitukset isännöitsijälle kylmistä pattereista ja viileistä huonetoista ovat loppuneet. – Ainoastaan muutama patteri on jouduttu ilmaamaan. Sen jälkeen patterit ovat toimineet normaalisti",

Korjausrakentaminen-liite 23.03.2017

"Suunnitelmaamme kuuluu, että asentaissimme Bauerin laitteet jatkossa kaikkiin uusiin asuin kohteisiimme."

Suomen Kiinteistölehti 7/2016

"Taloyhtiö on säästänyt lämmityskuluissa sievoisen summan vuosien aikana"

Calculus Kiinteistöratkaisut 22.4.2016

"Vedenkäsittelylaitteisto pysäytti syöpymisen, kolme vuotta asentamisen jälkeen vuodot ovat loppuneet ja putkille on saatu lisää käyttöikää"

Lisää asiakkaidemme kokemuksia löydät sivuiltamme
www.bauer-wt.com



bauer[®]
watertechnology

Bauer Watertechnology Oy

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



MARJO PARKKINEN

Ei vain ikäihmisille

Tanskalais-saksalais-yhdysvaltalainen, kehityspsykologiaa tutkinut **Erik H. Eriksson** määritteli ihmisen keski-ikäen ajoittuvan 40 ja 65 ikävuoden välille. Tuosta ajanjaksosta aina eliniän loppuun asti ihmisen kehitys kulkee vääjäämättä siihen suuntaan, että erilaisille apuvälineille on yhä enemmän käyttöä.

Kenellä heikkenee muisti, kenellä fyysinen kunto ei enää ole sama kuin nuoruudessa ja kuka pelkästä mukavuudenhalusta huomaa, että monia toki turhiltakin tuntuja apuvälineitä markkinoille tunkevien kauppiaiden sanomisissa voi olla perää.

Kukin itse tietää parhaiten omat tarpeensa, mutta tänä päivänä elämää helpottavia ja turvallisuutta lisääviä apuvälineitä on tarjolla sen verran, että niiden puutteesta elämää helpottavien ratkaisujen löytyminen ei ole kiinni.

Aihepiiriin pureudutaan **Jukka Sirenin** kirjoittamassa artikkelissa ”Kodin pienet automaattiset apulaiset” (sivu 13) ja todetaan, että arjen turvallisuutta helpottava teknologia mielletään usein lähinnä ikäihmisten apuvälineeksi. Näin ei kuitenkaan tarvitse olla, vaan tuo teknologia voi lisätä kenen tahansa turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Samaan tapaan kuin aikoinaan astronauteille kehitetyistä teflonpannuista pääsevät nykyisin nauttimaan muutkin kuin avaruuslentäjiksi koulutetut.

Turvallisia, viihtyisiä ja raukaisia joulun ajan lukuhetkiä!

Asko Sirkä

DNA Netti taloyhtiöille

**Mutkatonta palvelua ja nopeat
yhteydet kaikkiin koteihin**

**DNA on taloyhtiön luotettava kumppani,
joka huolehtii koko talon netti- ja TV-palvelut
kerralla kuntoon.**

Paikallinen yhteyshenkilö, osaava taloyhtiöpalvelu ja DNA:n oma nopea huolto-
palvelu varmistavat, että kaikki mitä on tilattu ja sovittu, toimii mutkattomasti
nyt ja tulevaisuudessa.

Koteihin DNA Netti taloyhtiöille tuo nopeat liittymät jopa puolet normaalihintoja
edullisemmin.*

Tehokkaassa ja toimintavarmassa netissä riittää kaistaa koko talolle – käyttäjien
määrästä riippumatta.

Lue lisää ja pyydä tarjous: dna.fi/valinnanvapaus

DNA

*Normaalihinnat: DNA Netti 200M 34,90 €/kk, DNA Netti 1G 54,90 €/kk, DNA Netti + Matka- netti norm. 29,90 €/kk
ja DNA Netti 200M + TV Hubi norm. 38,90 €/kk ilman voimassa olevaa DNA:n taloyhtiösopimusta.



13

PÄÄKIRJOITUS

3 Uuden talon haasteet

AJANKOHTA

6 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

TURVAA AUTOMAATIOSTA

13 Kodin pienet automaattiset apulaiset

INFO

20 Turvallista joulua



22



32

LAAJAKAISTA JA AUTOMAATIO

22 Taloyhtiön tietoliikenneverkko omiin käsiin

28 Ihminen päättää, automaatio vain säätää

30 Äly mukaan korjausurakkaan

32 Älykkäät lukot ja lainsäädäntö

TALOUS

38 Tonttirahastot ovat tulleet jäädäkseen



38

KASVO

40 Kiinteistö- ja rakentamisala kehittää digitalisaatiota

HYVÄ TIETÄÄ

47 Asunnon tyhjennys asukkaan osallistumatta

50 Auto yhteiseen käyttöön

52 Taloyhtiöillä iso rooli liikenteen murroksessa

PYKÄLÄVIISAUTTA

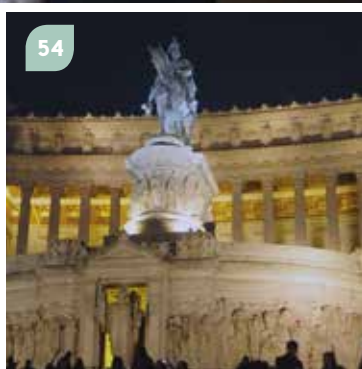
57 Digivälineet taloyhtiön päätöksenteon apuna

58 Vältä riidat vuokratodin alku- ja lopputarkastuksella

58 Lakipätkinät



47



54

59 Palveluhakemisto

39 Nimitysuutiset

44 Tasaluku täyttyi Kiinteistöliitto Uusimaalla

53 Taloyhtiössä tuumitaan

54 REM Roomassa

56 Oikeustapaus

Ajankohhta

Lue lisää: kiinteistolehti.fi

Turvallista jouluvaloa

Toisinaan jouluvalosarjat pakataan kovakouraisesti ahtaaseen laatikkoon. Valojen kunto on hyvä tarkistaa huolellisesti ennen joulua ja myös joulun jälkeen pois otettaessa. Rikkinäisiä koristevaloja ei pidä käyttää eikä yrittää korjata, vaan ne tulee toimittaa niille tarkoitettuun kierrätyspisteeseen.

Valosarjat ja muuntajat kannattaa säilyttää alkuperäispakkauksissa. Näin ne pysyvät järjestyksessä, ja tallessa myös tiedot, onko ne tarkoitettu ulkokäyttöön.

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

Ulkovalo on eri valo

Ulkokäyttöön tarkoitettut valosarjat käyvät sisällekin, mutta sisäkäyttöön tarkoitettut valot ja muuntajat eivät sovi ulos. Ulos ripustettavien valosarjojen ja muuntajien on oltava kosteuden ja pakkasen kestäviä. Tavallisimmin ulkokäyttöön tarkoitettujen valojen suojaluokka on IP44.

Kuiviin sisätiloihin tarkoitetuissa käytetään IP20-merkintää. Jos mitään merkintää ei ole, valo on tarkoitettu sisälle. Lisäksi valosarjoissa on oltava CE-merkintä ja tiedot maahantuojaista yhteystietoineen.

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

Lähteitä ja lisää tietoa

Tukes on koonnut koristevalosarjojen turvallisen käytön vinkit Valoa pimeyteen -oppaaseen Tukesin verkkosivuille www.tukes.fi. Sivulla on paljon muitakin hyödyllistä tietoa jouluvaloista.

Markkinavalvontarekisteristä marek.tukes.fi/ voi tarkistaa, mitkä tuotteet eivät testauksissa ole täyttäneet vaatimuksia.

Lisää tietoa myös www.kiinteistolehti.fi/taloyhtio/.

Lajitellaan joulunakin oikein

Jätteiden lajittelu on tärkeää myös jouluna, jolloin saattaa syntyä tavallista enemmän jätettä, muistuttaa HSY.

Alumiinivuorat, tuikkukynttilöiden kuoret sekä muut alumiiniroskat kuuluvat metallin keräykseen. Lahjapaperit taas sekajätteeseen, samoin risat joulukoristeet, kuten joulupallot ja kimalleenauhat sekä kynttilälyhty.

Lahjapaperit tulee laittaa sekajäteastiaan, koska ne ovat pinnoitettuja ja sisältävät paljon painovärejä, tarroja ja teippejä. Rikkoutuneet led-kynttilät ja valosarjat tulee viedä sähkölaitekeräykseen, ei sekajätteeseen.

Jos uutena vuotena on käytössä vielä aikaisemmin ostettuja tinoja, on hyvä muistaa, että ne ovat vaarallista jätettä, sillä ne sisältävät runsaasti lyijyä. Käytetyt tinat tulee viedä vaarallisten jätteiden konttiin tai Sortti-asemalle.

Jouluna syntyy paljon pakkausjätettä,



joten kierrätyspisteiden ja kiinteistöjen jäteastioita on hyvä täyttää maltilla. Lahjapaperit ja -pakkaukset voivat odottaa hetken, jos jätteasiat ovat täynnä. Pakkauslaatikot kannattaa litistää ennen keräysastiaan laittamista.

Vinkkejä joulun jätteiden lajitteluun löytyy monien ympäristö- ja jätehuolto- palveluiden kotisivuilta.

Missä IEAT-tutkinnon koulutusta?

Isännöinnin erikoisammattitutkinto IEAT lisättiin isännöintialan tutkintoihin runsas vuosi sitten, syksyllä 2017. Sen voi suorittaa joustavasti isännöintityön ohessa. IEAT koostuu kahdesta pakollisesta ja yhdestä valinnaisesta osasta. Kokenut ja riittävän ammattitaidon omaava isännöintialan ammattilainen voi suorittaa tutkinnon myös suoraan, ilman valmistavaa koulutusta.

Tutkinnon suorittaneella on edellytykset vastata kokonaisvaltaisesti kiinteistökohteiden johtamisesta ja kehittämisestä.

Erikoisammattitutkintoon johtavaa koulutusta järjestää puolenkymmentä tahoa. Viime numerossa kertomiemme Edupolin ja Kiinkon lisäksi muun muassa Amiedu, joka tarjoaa IEAT:n opiskelijalle mahdollisuuden maksuttomaan oppisopimuskoulutukseen. Tämä mahdollisuus löytyy myös ainakin Turun ammatti-instituutilta. Muita IEAT-kouluttajia ovat muun muassa Gradia Jyväskylässä ja Kouvolan aikuiskoulutuskeskus.

IEAT-tutkinnosta on vaikea löytää kootusti tietoa ajankohdaltaan sopivimmasta ja siihen johtavasta opetuksesta ja maantieteellisesti lähimmästä koulutuspaikkakunnasta. Onneksi on hakukoneet. Rohkeasti vain etsimään tietoa alan kouluttajien omilta verkkosivuilta, joilta sitä löytyy runsaasti ja havainnollisena.

”Keskustelun painopistettä tulisi jatkossa siirtää asuntojen kapalemäärien ja koon sijaan entistä enemmän asumisen laatuun ja asumiseen liittyviin palveluihin.”

RAKLIn asunnot -toimialasta vastaava johtaja
Aija Tasa Aspa-säätiön verkkolehdestä Suuntaajassa
www.aspa.fi



580

euroa suunnittelevat Nordean teettämän kyselytutkimuksen mukaan
18–65-vuotiaat käyttävänsä joululahjoihin ja muihin joulumenoihin keskimäärin.

KIRJAT



**30 VUOTTA
KAUPUNKI-
SUUNNITTE-
LUA**
30 vuotta
kaupunki-
suunnittelua
– donitseista
muffineiksi
30 Years

of Urban Planning – Doughnuts to Muffins –kirjassa 19 kaupunkisuunnittelun asiantuntijaa eri puolilta maailmaa pohtii nykyisten ja tulevien kaupunkien haasteita: tiivistymistä nopeasti kasvavilla alueilla sekä kutistumista ja tyhjeneviä rakennuksia toisaalla.

Rakennustieto Oy

POHJOIS-KARJALAN ARKKITEHTUURI YKSISSÄ KANSISSA



Pohjois-Karjalan arkkitehtuuri-opas esittelee kansantajuisesti maakunnan mielenkiintoisimmat arkkitehtuurikohteet.

Kirja pohjautuu

sanomalehti Karjalaisessa aiemmin ilmestyneeseen juttusarjaan.

Kirjan rakennusvalinnat on tehty kirjoittajien havaintojen ja mieltymysten mukaan, eikä kaikkia kirkkoja, kunnantaloja yms. ole mahdollitettu teokseen mukaan.

Sanomalehti Karjalainen

TANHUPALLO JOULUTUULELLA



Tanhupallon joulukirja sisältää 24 uutta, jouluisia askarteluohjetta. Helpot ja hauskat askartelut sopivat

perheen pienimmille, mutta myös koko perheen yhteiseksi ajanvietteeksi. Ohjeiden lisäksi kirjassa on talvi-iltaan sopivia tarinoita, Tanhupallon ajatuksia sekä erilaisia tehtäviä joulun odotuksen ratoksi.

Docendo



ASKO SIRKÄ

Lumi vaatii taas huomiota

Runsaan lumentulon jälkeen taloyhtiöiden kannattaa seurata pihamaan kuntoa, vaikka talvikunnossapito olisikin ulkoistettu huoltoyhtiölle. Runsa lumisade saattaa vaikuttaa huoltoyhtiön aikatauluihin, ja taloyhtiön kannattaa olla valmiina huolehtimaan turvallisesta liikkumisesta kiinteistöllä, painottaa Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** lakipäähkinäblogissaan Kiinteistöliiton kotisivuilla.

Taloyhtiön oma valmius on tärkeä, koska huoltosopimuksesta huolimatta ensisijainen vastuu kiinteistön turvallisuudesta on kiinteistönomistajalla eli taloyhtiöllä. Valmiudella tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että taloyhtiö merkitsee liukkaat tai muuten vaaralliset paikat vaikkapa puomeilla tai muunlaisilla varoitusmerkeillä, ellei pihaa pystytä juuri sillä hetkellä hoitamaan kuntoon.

Vaikka vastuu turvallisuudesta on ensisijaisesti taloyhtiöllä, kannattaa myös asukkaiden olla valppaina. Asukkaat voivat tarkkailla piha-alueen kuntoa ja ilmoittaa havaitsemistaan vaaranpaikoista hallituksen jäsenille, huoltoyhtiöön tai isännöitsijälle välittömästi, Kristel Pynnönen ohjeistaa.

Suomen Kiinteistölehti muistuttaa samalla, että lumenpudottajien ja muiden katolla työskentelevien työturvallisuus tulee viimeistään nyt varmistaa tarkistamalla kiinnityspisteet ja muut katon turvavälineet.

Kiinteistölehden joulukalenteri 2018

Suomen Kiinteistölehden jo perinteinen joulukalenteri on taas Kiinteistölehden kotisivuilla www.kiinteistolehti.fi. Tänä vuonna joulukalenterissa kurkitaan taloyhtiön ikkunoiden taakse. Vielä ehdit avamaan muutaman uuden luukun: etsi kuvasta päivän aktiivinen ikkuna ja klikkaa/kosketa sitä, niin näet mitä löytyy. Hauskaa ja hyödyllistä tietoa on myös joulukuun jo menneiden päivien luukuissa.



Tutkimustulokset

91

prosentilla kiinteistöistä on pelastussuunnitelma Safetum Oy:n tutkimuksen mukaan.

Kaupunkien kesken on kuitenkin suuria eroja.

Lue lisää verkosta!

www.safetum.fi

2,1

prosenttia nousivat kiinteistön ylläpidon kustannukset vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä vastaavasta ajanjaksosta 2017 Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan.

Lue lisää verkosta!

www.stat.fi

Autopaikkojen hallinta muutoksessa

Kerrostalot ja rivitalot erottuvat taloyhtiön autopaikkojen suhteen selvästi toisistaan. Kerrostaloissa autopaikat ovat tyypillisesti taloyhtiön hallinnassa ja niitä vuokrataan asukkaille. Näin toimitaan noin 70 %:ssa kerrostaloista. Noin kolmanneksessa kerrostaloista on ns. osakepaikkoja ja myös noin kolmanneksessa pysäköidään maksuttomilla yleisillä alueilla. Monessa taloyhtiössä on käytössä useampi ratkaisu, kuten lukuja yhteen laskemalla huomataan.

Rivitaloissa autopaikat ovat tyypillisesti osakkaiden hallinnassa siten, että jokaiselle asunnolle kuuluu yksi autopaikka. Näin on 60 %:ssa rivitaloyhtiöistä. Vajaassa 40 %:ssa rivitaloyhtiöistä on taloyhtiön hallinnassa olevia, asukkaille vuokrattavia paikkoja.

2000-luvulla valmistuneissa taloyhtiöissä on autopaikkojen järjestämistavassa tapahtunut nopea muutos kohti erillisiä autopaikkaosakkeita. Kun 1966-luvulla rakennetuissa taloissa yli 80 %:ssa autopaikat olivat taloyhtiön hallinnassa, on 2010-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä enää runsaassa 20 %:ssa tällaisia paikkoja, Sen sijaan niissä on yli 50 %:ssa ns. osakepaikkoja.

Lähde: Liikennepalvelut taloyhtiössä -raportti
(Ville Voltti/Mobinet Oy ja Suomen Kiinteistöliitto)
Lisää aiheesta sivulla 52.



Anna palautetta

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

POSTITSE:

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

Kaikkien 2.1.2019 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Joulukuun arvonnassa voitti **Pia Sutinen** Mikkelistä kirjan **Katriina Sarekoski: Sata ja yksi kysymystä taloyhtiöstä**.

**2,35**

prosenttia nousevat yksityisten vuokra-asuntojen vuokrat vuodenvaihteessa Tukholmassa vuokranantajien ja vuokralaisten järjestöjen sopimuksen mukaan, kertoo Fastighetstidningenin verkkolehti www.Fastighetstidningen.se.

TEEMU KETTUNEN/HSY ILMASTOINFO



28 uutta energiaeksperttiä valmistui

HSY:n Ilmastoinfon syksyn kestänyt energiaeksperttikoulutus päättyi 11.12. todistusten jakoon. Pääkaupunkiseutu sai 28 uutta eksperttiä. Koulutuksessa käsiteltiin muun muassa taloyhtiön energiankulutuksen seuranta ja siihen vaikuttavia teknisiä järjestelmiä, energiatehokasta ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa sekä energiatehokasta korjausrakentamista. Energiaeksperttikoulutus jatkuu HSY:n Ilmastoinfon toimesta keväällä 2019. Lisätietoa: energianeuvonta.fi

Kohti digitaalista asuntokauppaa

Maailmassa ainutlaatuinen digitaalisen asunto-osakekaupan järjestelmä syntyy pankkien, kiinteistönvälitysalan, teknologiayrityksen ja viranomaisten yhteistyönä. Asunto-osakekaupan digitalisointi alkaa ensi vuoden alussa ja etenee vaiheittain. Digitaalisen asuntokaupan alustan kehittämisessä on mukana laaja joukko alan toimijoita.

Digitaalinen asunto-osakekauppa on mahdollista silloin, kun taloyhtiön osakeluettelo on digitalisoitu ja omistustiedot on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin. Tavoitteena on, että asunto-osakekauppoja voidaan alkaa tehdä digitaalisesti vähitellen kevään 2019 aikana.

Ensimmäinen digitaalinen asuntokauppa tehtiin jo 11. joulukuuta Helsingissä. Aiheesta lisää Kiinteistölehden verkkolehdestä www.kiinteistolehti.fi.

Rasvat kuuluvat kastikkeeseen tai biojätteeseen

Kinkun paistorasvaa ei pidä kaataa viemäriin. Lämmin rasva on juoksevaa, mutta jäähtyessään se tarttuu viemäriputkeen. Veden laskeminen samaan aikaan ei auta: kylmä vesi jopa vauhdittaa rasvan kovettumista ja nopeuttaa viemäriin tukkeutumista, muistuttavat LVI-Tekniset Urakoitsijat.

Kinkkurasvan jäähtyttyä ja kovettuttua sopivassa astiassa siitä voi tehdä kastikkeen. Kinkkurasva laitetaan jäähmettyneenä biojätepussissa ja sanomalehden sisässä biojäteastiaan, ohjeistaa Kiinteistöliitto. Paistinrasvat voi myös kierrättää uusiutuvaksi polttoaineeksi Kinkkutempun kautta: www.kinkkutempu.fi

Jos viemäri kuitenkin tukkeutuu, kutsu apuun LVI-ammattilainen. Varsinkin kerrostalojen keittiöviemäriinjoissa putken sisäpinta on useimmiten tukkeutunut pitkältä matkalta.



Huolehdimme.

Taloyhtiönne

arjesta.



Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut



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



Yli 200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

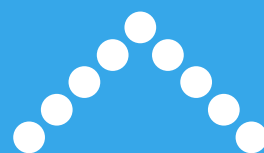


Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen



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

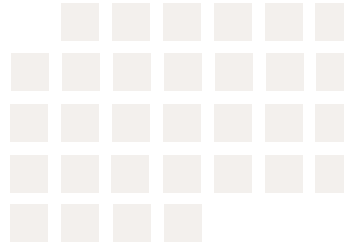
- Tilinpäätös ja toimintakertomus laaditaan (viim. kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta)
 - Tilinpäätäjän muistilista -> www.taloyhtio.net/omaetusivu/oppaat/ (vaatii rekisteröitymisen)
- Talousarvio
 - Talousarvio-ohje -> www.taloyhtio.net/omaetusivu/talous/talousarvioohje2017/ (vaatii rekisteröitymisen)
- 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

Tammikuu



Sisätyöt

- Huonelämpötilojen tasaisuuden tarkastus (lämmitys kautena +20-22 C). Lisätietoa sisälämpötiloista -> www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/nain_saastat_energiaa/lammonsasto/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 lähestyvistä 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.kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖALAN
LUOTETTAVAT
ASiantuntijat

Isäntinä toimivat:





Puun oma sävy suomalaisten suosikki saunassa

Puun oman sävyn säilyttäminen ei tee saunasta tylsää. Päinvastoin, sauna on perinteikäs ja tunnelmallinen paikka, jossa puu tummuu kauniisti ja sen ikä saa näkyä. Puun monisyisiä sävyjä kunnioittamaan luotu väritön, vesiohenteinen ja luonnonvahaa sisältävä

Supi Saunavaha varmistaa, että puu säilyy aitona ja puhtaana ilman öljykäsittelylle ominaista syvää, joskus hyvinkin tummaa sävyä. Supi Saunavaha säilyttää puun luonnollisen ulkonäön vettä hylkien. Tuote sopii lauteiden, paneeliseinien ja -kattojen sekä ovien ja ikkunanpuutteiden käsittelyyn.

www.tikkurila.fi

Apua liukkaudentorjuntaan

HaGardenan käsilevitin M on oiva apuväline talven liukkaudentorjuntaan. Kannettava levitin toimii kampea pyörittämällä ja levitettävän materiaalin määrää voidaan muuttaa ergonomiseen kahvaan sijoitusta säätimeistä. Vapaasti pyörivä levy varmistaa luotettavan ja tasaisen levityksen ilman kallistumista tai tukkeutumista. Käsilevitin on valmistettu korkealaatuisesta muovista, mikä tekee siitä erityisen vankan.

Levitin sopii käytettäväksi talven ohella myös muina vuoden aikoina. Sillä on näppärä levittäjä esimerkiksi siemeniä, lannoitteita ja maantiesuolaa.

www.gardena.com/fi



Roskiskaapin ei tarvitse haista

BioComb Hajunpoistajalla voi käsitellä kohteita, joita ei välttämättä voi pestä, kuten kenkiä, urheiluvarusteita ja vanhoja huonekaluja. Se soveltuu myös roskiskaapin raikastamiseen ja eläinten merkkauksien laimentamiseen.

Tuote valmistetaan kookoskuidusta kylmäpuristamalla. Sen vaikuttava aine on kookosamidopropyylibetaini, joka tarttuu kiinni hajumolekyyleihin ja tuhoaa ne. Aine ei siis peitä hajua, vaan poistaa sen.

Käyttövalmis liuos suihkutetaan spraypullosta pinnoille ja annetaan kuivua. Sitä ei tarvitse huuhdella tai pyyhkiä pois. Ennen käsittelyä tulee tutustua käyttöohjeisiin ja suojata silmät roiskeilta. Tuotetta on saatavana neutraalin ja sitruksen tuokuisena hyvin varustetuista rauta- ja maalikaupoista.

www.sokeva.fi



Lämpövaatteissa ei palele!

Milwaukeen® lämpövaatteet jakavat lämpöä tärkeille kehon osille. M12™ Redlithium-Ion™ -akulla toimivissa M12™ Toughshell™ -lämpötakeissa on hiilikuituiset lämmityselementit, jotka lämmittävät rintaa, selkää ja etutaskuja. Lämpöelementit on ommeltu kestävien ulkomateriaalien väliin. Takit on suunniteltu kestämaan erilaisia olosuhteita sekä työmaalla että työmaan ulkopuolella. Kimmoisan polyesterin ansiosta ne kestävät käytössä jopa viisi kertaa muita softshell-takkeja pidempään ja kestävät niitä paremmin tuulta ja vettä. Hihoissa on aiempaa parempi vuori, josta lämpö ei pääse karkaamaan. Lisäksi Freeflex™-paneelit helpottavat liikkumista. Malleissa on kolme lämpöasetusta, käyttöaika yhdellä latauksella on jopa 8 tuntia, ja ne ovat konepesunkestäviä.

www.milwaukeetool.fi



Positiivisesti erilainen painotalo



PunaMustan palvelut kattavat kaikki tämän päivän painamisen osa-alueet. Palvelemme asiakkaita tuotteen suunnittelussa ja taitossa, helpotamme asiakkaamme arkea mm. tilausjärjestelmiemme avulla. Kuuntelemme asiakastamme ja valitsemme sopivan tekniikan tai palvelun, jolla ratkaisemme asiakkaan tarpeen. Voimme painaa lehtiä miljoonan tai yhden kappaleen. Voimme tulostaa kokonaisen kaupan tai keittiön välitilaan levyn. Voimme painaa jokaiseen lehteen erilaisen kannen tai sujauttaa väliin lahjan lukijalle.

Punamustan tuotteet ja palvelut

- Lehdet ja suoramainonta
- Sanomalehdet
- Mainospainotuotteet
- Kirjat ja julkaisut
- Suurkuvatulostus
- Näyttöjärjestelmät
- Digitointipalvelu
- Lukusali 24/7 sähköiset julkaisut
- Suunnittelu- ja taittopalvelut
- Verkkokaupat
- Aineistonhallinta



JOENSUU | HELSINKI | TAMPERE | TURKU | FORSSA | OULU

p. 010 230 8400 | www.punamusta.com

Lankapuh. 8,35 snt/puh.+6,00 snt/min. Matkapuh. 8,35 snt/puh.+17,17 snt/min.

 **punamusta**

Automaatio antaa turvaa

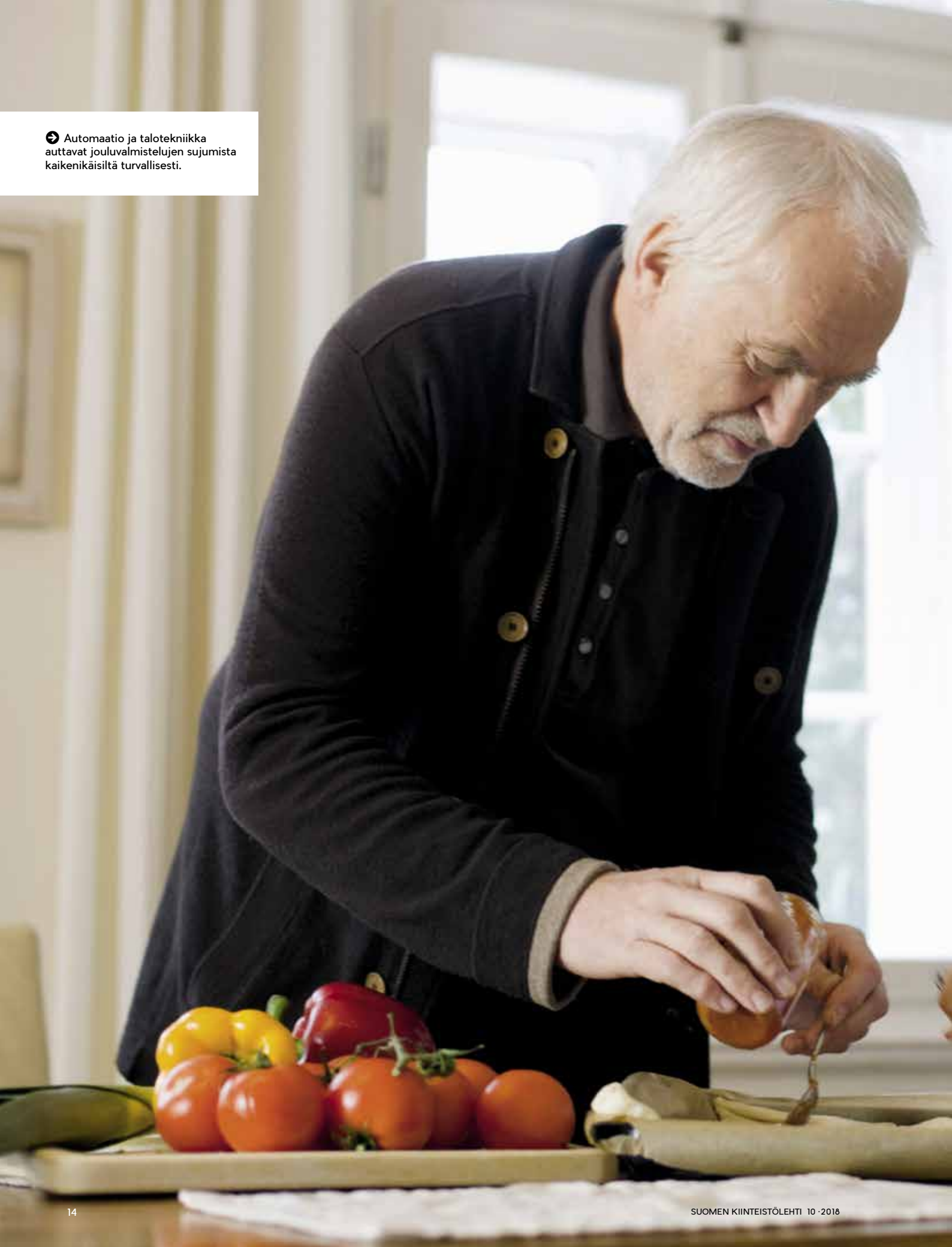
Monet pienet keksinnöt auttavat kodin arjessa.

⚡ Sähköliesi uuneineen on keittiön sydän, mutta voi olla myös vaarallinen. Kaikenikäisille sattuu joskus vahinkoja ja ajatuskatkoksia. Liesivahti tunnistaa vaaratilanteet.



Arkiseen kodin tekniikkaan voi jo kuulua esimerkiksi paloturvallisuutta edistäviä välineitä ja kodin valaistukseen liittyviä, näkemistä helpottavia ratkaisuja. Vanhustyön keskusliiton *Kotiturva-hankkeessa* kerrotaan arki- ja turvateknologian laitteista ja opastetaan niiden käyttöönotossa.

➡ Automaatio ja talotekniikka
auttavat jouluvalmistelujen sujumista
kaikenikäisiltä turvallisesti.



TEKSTI: Jukka Siren

Arjen turvallisuutta helpottava kodin teknologia mielletään usein lähinnä ikäihmisten apuvälineeksi. Se voi kuitenkin lisätä kaikkien turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

KODIN PIENET

automaattiset apulaiset

VANHUSTYÖN KESKUSLIITTO/COLOURBOX



➔ Kodin laitteisiin voi kytkeä ajastimia, jotka sammuttavat virran esimerkiksi kahvinkeittimestä tai silitysraudasta tietyn ajan kuluttua.



Kodin tulipalo alkaa usein sähkölieden huolimattomasta käytöstä. Liesivahdi tunnistaa lieden vaaratilanteet automaattisesti, hälyttää ja katkaisee tarvittaessa liedestä sähköt ennen kuin liesipalo pääsee syttymään. Liesivahdin voi yhdistää turvpuhelimeen, jolloin lieden vaaratilanteista saadaan nopeasti tieto muualle. Liesivahdin saa asentaa vain sähköasentaja.

Turvaliesi taas on sähköliesi, jossa säädetään ajastimella, kuinka pian päälle kytkemisen jälkeen levystä tai uunista katkeaa sähkövirta. Laite ei seuraa lieden toimintaa tai lämpötilaa, joten se ei välttämättä estä palon syttymistä. Levy on päällä säädetyn ajan, vaikka lieden päällä olisi esimerkiksi jotain syttyvää materiaalia.

– Liesiturvallisuuuteen liittyvät ratkaisut vaihtelevat hinnaltaan muutamasta kympestä muutamaan sataan euroon. Valinta kannattaa

tehdä asukkaan tilanteen ja etenkin toimintakyvyn mukaan. Esimerkiksi liesihälytin on edullinen ratkaisu, mutta se edellyttää, että asukas pystyy sammuttamaan virran laitteesta, kun se hälyttää. Liesihälytin ei myöskään auta tilanteissa, joissa asukas ei ole kotona, **Kaisa Eskelinen** Vanhustyön keskusliitosta kertoo. Hän on Kotiturva-hankkeen projektivastaava.

– Muuhinkin laitteisiin voi kytkeä ajastimia, jotka sammuttavat laitteesta virran, kun asetettu aika on kulunut. Ajastin asetetaan pistorasiaan ja kun siihen kytketään esimerkiksi silitysrauta, ajastin antaa virtaa vain esimerkiksi puoleksi tunniksi.

Kodinkoneissa yksi ”suosituimmista” päälle unohtamisen kohteista on ollut kahvinkeitin. Vuonna 2015 tai sen jälkeen valmistetuissa keittimissä tulee virran katketa automaattisesti reilun puolen tunnin kuluttua, joten niitä ei voi unohtaa päälle.

Onko pistorasia tai lampunkatkaisija hankalas-



sa paikassa? Liitetään kaukokytkin pistorasiaan ja siihen valaisimen tai muun laitteen pistoke. Silloin lamput ja laitteet voi käynnistää ja sammuttaa kaukosäätimellä. Myös ulkokäyttöön sopivia malleja löytyy.

Paloturva paremmaksi

Palovaroitimet voidaan liittää turvapuhelimiin ja avunpyyntöjärjestelmiin. Kodin palovaroitin- ja hälytysjärjestelmiin on yleensä mahdollista kytkeä myös erillinen valo- tai äänimerkki. Palovaroitus voidaan ilmaista lisäksi tasku-, ranne- ja tyynynalustäristimillä.

On myös olemassa palovaroitimia, joiden patterin vaihtaakseen ei tarvitse kiipeillä: esimerkiksi palovaroitin paristokotelolla, ja paristo vaihdetaan seinältä käden korkeudelta.

Tosin on suositeltavaa, että taloyhtiöt ja huolto-yhtiöt tarjoavat halukaille määräajoin varoitimen tarkastusta ja tarvittaessa paristojen vaihtoa.

Kaisa Eskelinen suosittelee, että taloyhtiöt ja

huolto-yhtiöt myös asentaisivat palovaroitimet maksuttomasti asukkaille.

Palovahti koostuu palovaroitimesta, kaukosäätimestä ja releestä, joka asetetaan pistorasiaan. Siihen liitetään esimerkiksi televisio tai pesukone. Jos palovaroitin havaitsee savua, se antaa äänihälytyksen ja katkaisee virran releeseen kytketystä laitteesta. Palovahdin voi laajentaa kokonaiseksi GSM-hälytysjärjestelmäksi.

Verkkovirtaan kytkettävä älypalovaroitin taas reagoi savuun tai käryyn ja katkaisee asunnosta virrat ehkäisten sähköpalon. Asennuksen tekee valtuutettu asentaja.

Harvoissa yksityiskodeissa, puukerrostaloja lukuun ottamatta, on automaattista sammutusjärjestelmää eli sprinkleriä. Riskikohteiden, kuten lieden tai pesukoneen, yläpuolelle voi asentaa sammutusampullin. Palon syttyessä ampulli rikkoutuu ja sisältö sammuttaa tulipalon. Sammutusaine on vaaratonta ja helppo siivota pois.



VANHUSTYÖN KESKUSLIITTO/SHUTTERSTOCK

⚡ Liesi aiheuttaa kodin sähkölaitteista ylivoimaisesti eniten tulipaloja, Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK kertoo. Sähkölaitteisiin on turvavarusteita, kuten ajastimia. Harkitse, tarvitsetko turvavarusteita omaan tai läheisesi kotiin, SPEK muistuttaa.

Liekkien lisäksi myös vesi voi tehdä tuhoja. Vuotohälytín eli kosteushälytín tunnistaa kosteuden tai vuotavan veden ja tekee hälytyksen. Sitä käytetään esimerkiksi keittiöissä ja kodinhoitotiloissa ehkäisemään vesivahinkoja, jos vesi vuotaa tiski- tai pesukoneesta lattialle.

Ulko-ovesta helpommin ja turvallisemmin

Ulko-oven jäykkä lukitus voi haitata siitä kulkemista. Ratkaisuvaihtoehdot ja kustannukset riippuvat oven rakenteesta ja lukkorungosta. Käytön raskauteen vaikuttavat muun muassa avaimen muoto ja lukkoon tarvittava vääntövoima. Oven sisäpuolen vääntönapin voi yleensä korvata painikkeella. Avaimella vain vapautetaan lukko, jonka jälkeen ovi aukeaa nappia painamalla.

– On myös olemassa edullisia apuväntimiä, joilla oven avaaminen onnistuu helpommin. Näitä voi tiedustella esimerkiksi suutari- tai lukkosepän liikkeistä, Kasia Eskelinen sanoo.

Sähkötoimisen lukon avaajana on mahdollista avaimen sijaan käyttää myös esimerkiksi numerokoodia, sormenjälkeä, avaimenperän tyyppistä tagia tai matkapuhelinta.

Aiheesta lisää sivuilla 32–36.

Paristoilla toimivasta digitaalisesta ovisilmästä voi katsoa, kuka on oven takana. Laite asennetaan tavallisen ovisilmän paikalle. Löytyy myös erilliselä näytöllä, kuvan tallennuksella ja puheyhteydellä varustettuja malleja sekä matkapuhelimen ja tabletin kanssa toimivia ovisilmäkameroita.

Muistuttimeen voit äänittää viestejä, jotka paristokäyttöinen laite toistaa, kun sen liiketunnistin havaitsee liikettä lähistöllä. Esimerkiksi ulko-oven viereen asennettu muistutin voi sanoa: ”Muista ottaa avaimet mukaan”.

Avustus- ja rahoitusmahdollisuuksia

ARA:n korjausavustus vanhusväestön ja vammaisten asuntoihin.

- Sotilasvammalain tai Vammais-palvelulain mukainen korvaus
- Järjestöjen rahoitus
- Kotitalousvähennys

Kotona turvallisesti mahdollisimman pitkään

Vanhustyön keskusliitto kehittää korjausneuvontaa ikään-tyvien ihmisten kotona asumisen auttamiseksi, hyödyntäen monenlaista asiantuntemusta.

Liiton Kotiturva-hankkeessa on kehitetty toimintamalli, jossa kerrotaan arki- ja turvateknologian laitteista ja opastetaan käyttöönotossa.

Lähteitä ja lisää tietoa

• **Vanhustyön keskusliitto** sivuilta www.vtkl.fi löytyvät muun muassa *Kotiturva-hanke* sekä opas *Arkiteknologiasalkku.pdf* ja tiedot liiton korjausneuvojista paikkakunnittain. Vanhustyön keskusliiton korjausneuvojat auttavat yli 65-vuotiaita maksuttomasti asunnon korjaustöiden suunnittelussa ja asunnon turvallisuuteen liittyvissä asioissa.

• **Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto Valli ry:n** sivuilla on opas *Arjen älykkäät välineet*.
valli.fi > Materiaalit > ITK-opas_nettiin.pdf

**Uusi lämmönjakolaitteet
ilman investointia!**

Fortum Liisi

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

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

Join the
change

 **fortum**



**Vakuutuspalvelua, joka
asettaa kiinteistösi etusijalle.**

// howden



**Tutustu palveluihimme:
www.howdenfinland.fi**

Ota yhteyttä: finland@howdengroup.com | 09 5420 2400

TEKSTI: Jukka Siren KUVITUS: Mika Petäjä/Pirjo Lipponen

TURVALLISTA

Jouluna luodaan tunnelmaa kynttilöiden ja ulkovalojen avulla. Muistetaan hartaan tunnelman keskelläkin paloturva!

Taloyhtiön perinteenä voi olla joulukuusi porraskäytävässä. Kaikki tarpeeton ja suojaamaton palokuorma aiheuttaa riskin paloturvallisuudelle. Turvallisempi tapa luoda tunnelmaa on sijoittaa joulukuusi pihalle.

Kodin kynttilän liekki on lämpöinen

- Joulun kynttilät tukevaan jalkaan ja palamattomalle alustalle. Ei esimerkiksi television päälle!
- Sijoitetaan kynttilät riittävän etäälle muista esineistä, erityisesti verhoista.
- Pannaan kynttilät perheen pienimpien ja neli-jalkaisten jäsenten ulottumattomiin.
- Puiset kynttilänjalat voivat olla sympaattisia, mutta vaativat valvontaa varsinkin, kun kynttilät niissä ovat palaneet lyhyiksi. Mieluummin palamattomia materiaaleja!
- Emmehän koristele kynttilänjalkoja paloherkillä manseteilla?
- Jätetään kynttilöiden väliin riittävästi tilaa.
- Ei jätetä kynttilää palamaan ilman valvontaa.
- Tuikut tarvitsevat viiden sentin turvavälin toisiinsa, jotta niistä ei riehaannu tulipalo.
- Turvallinen kynttilälyhty on tukeva, yläosastaan reilusti avoin ja sisältä riittävän tilava.

Jos steariinipalo kuitenkin syttyy

- Jos kynttilä tai kynttiläryhmä roihahtaa palamaan hallitsemattomasti, sammuta sammutuspeitteellä tai vaikka matolla. Steariinipalot sammutetaan tukahduttamalla, ei vedellä. Vesi saa tulen vain roihahtamaan lisää.
- Muistuta lapsia, että tulella ei saa leikkiä. Varsinkin keinokuituiset vaatteet syttyvät herkästi ja palavat nopeasti.
- Sammutuspeite ja muita alkusammutusvälineitä on hyvä pitää esillä joulun tienoilla – ja muulloinkin.



JOULUA



Tulia ihan pihalla

- Ulkotulet sijoitetaan vähintään 3-5 metrin päähän seinästä, räystäästä, ja kaikesta palavasta materiaalista. Monet ulkotulet, esim. jätkäkynttilät, tarvitsevat vielä pitemmän turvaetäisyyden.
- Ulkotuli pannaan tukevasti hankeen tai palamattomaan astiaan ja kiinnitetään hyvin.
- Jos ulkotulta on poltettu esimerkiksi ilman palamatonta alustaa, kotivakuutuksen korvaus voi pienentyä tulipalon sattuessa.
- Myös pihan kulkuväyliin pitää olla riittävä etäisyys, jotta tuli ei tartu vaatteisiin - ulkoiluvaatteet roihahtavat helposti!
- Ulkotulia ei saa polttaa parvekkeella tai terassilla - eikä tietenkään sisällä.
- Älä polta ulkotulia sateessa roiskevaaran vuoksi.
- Sammuta ulkotulet, kun menet nukkumaan.

Lisää tietoa:

www.spek.fi

www.kiinteistolehti.fi/taloyhtio/

Tulosta joulumuistio taloyhtiön ilmoitustaululle:

www.kiinteistolehti.fi/joulun-muistilista-taloyhtion-asukkaalle/

Aito kosketuksella toimiva **Kodinportti** on laadukas ja pitkäikäinen porrasmänttöratkaisu. Se sisältää myös nykyaikaiset mobiili- ja tietokoneiliittymät.

Asukasviestintä ja yhteisten tilojen varaaminen siirtyvät nykyaikaan - kohottaen kiinteistön arvoa.

Kosketustaulujen käyttö on helppoa jokaiselle.

Yhteistyössä mukana **iLOQ**.
Kodinportti-tauluun on saatavissa
tunnistautumismahdollisuus iLOQ-
avaimella.

Lisäksi **iLOQ-kulunvalvonta** voidaan liittää Kodinportin varauskalentereihin, jolloin pääsy tilaan on vain varattuna aikana.



Kodinportti helposti käyttöön.
Kysy lisää ja pyydä tarjous DNA:n asiantuntijoilta.
www.dna.fi/kodinportti

KODINPORTTI MOBILE

Kodinportti Mobile on oma sovellus Kodinportin asukaskäyttäjille. Kodinportti Mobile on ladattavissa suoraan älypuheliin ja tabletteihin. Kodinportti Mobile toimii suomen, ruotsin ja englannin kielillä.

Kodinportti Mobilella asukas voi lukea ilmoitusosion tiedotteet ja muut tärkeät tiedot liitteineen. Käyttäjä voi vastaanottaa push-viestillä ilmoituksen uudesta tärkeästä tiedotteesta.

Ilmoitustaulun sisältöä hallinnoidaan Kodinportaali-etäiliittymän kautta.

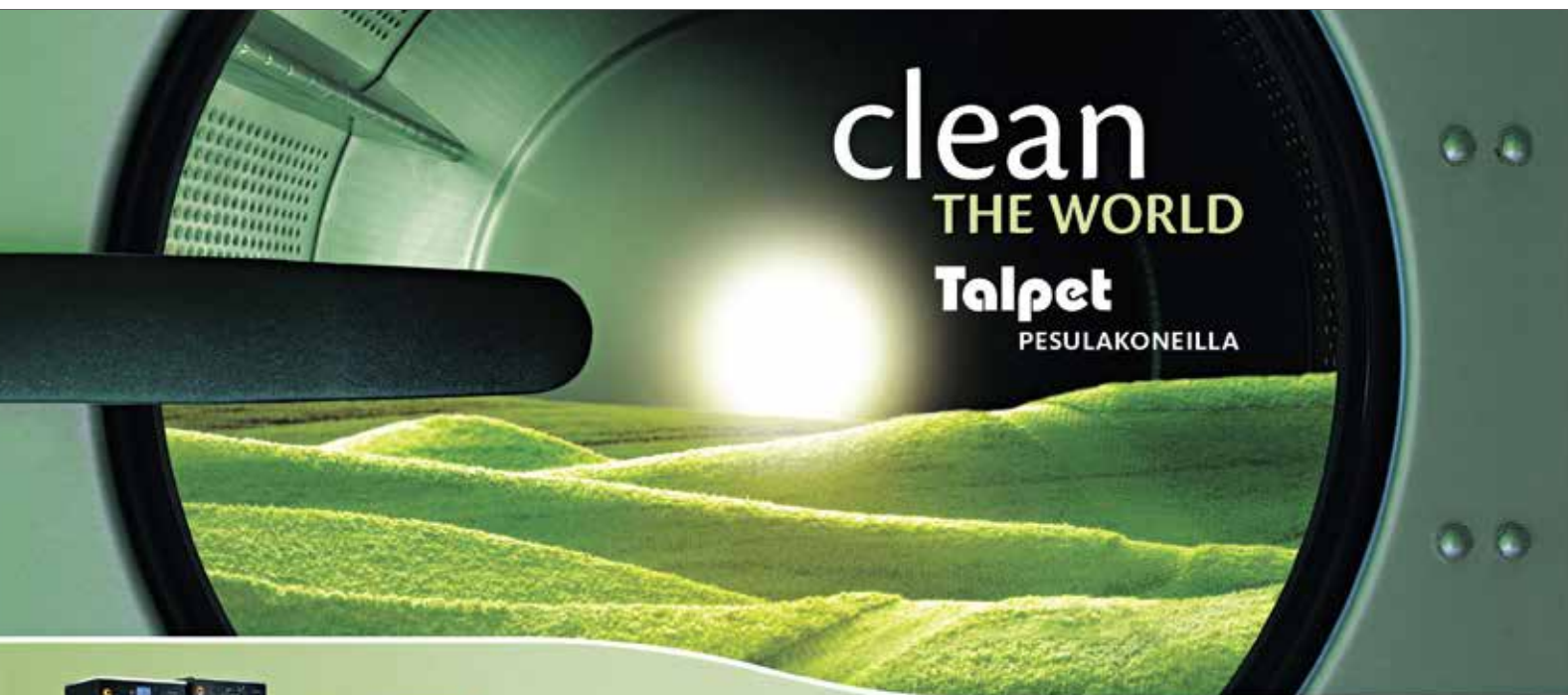
Varauskalenteritoiminnon avulla käyttäjä voi tehdä varauksia yhteisiin tiloihin, kuten sauna- ja pyykinpesutiloihin.



KODINPORTTI

050 562 9922
050 562 3408

myynti@kodinportti.fi
www.kodinportti.fi



Talpet – täydellinen kiinteistöpesulakoneohjelma

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

TALOYHTIÖN TIETOLIIKENNE- VERKKO

omiin käsiin



TEKSTI: Mikko Rousi **KUVAT:** Pekka Rousi

Asunto-osakeyhtiöiltä halutaan usein veloittaa tietoliikenteestä merkittävästi enemmän kuin ”oikeilta” osakeyhtiöiltä. Taloyhtiö voikin säästää toteuttamalla tietoliikenneverkkonsa kuten yritykset.

➡ Toteutus on käytännössä sama riippumatta siitä, onko kyseessä As Oy Torni vai Torni Oy, kertoo **Eero Volotinen**, tietoliikenneverkkoja lähes 20 vuotta suunnitellut insinööri.

☛ Taloyhtiön kerhuhuoneessa, ylimmässä kerroksessa, on sekä langaton että langallinen yhteys. Eero Volotinen esittelee nopeuksia.



As Oy Espoon Leppävaaran Torni valitsi yrityslaajakaistan kaltaisen ratkaisun.

– Ulkoistimme käytännössä kaiken, paitsi että kerroimme toteutavalta yritykselle, mitä haluamme ja että kustannuskatto on 10 euroa per asunto, sisältäen alv:n. Näin kertoo taloyhtiön osakas ja idean isä **Eero Volotinen**.

– Kun lähdimme ensimmäisenä tällaista toteuttamaan, oli kieltämättä vähän haasteita. Parillaikin isolla tietoliikennefirmalla oli mielikuva, että asunto-osakeyhtiö ei ole osakeyhtiö. Niiltä halutaan siksi veloittaa internetistä vähintään nelinkertainen kustannusrakenne. Tämä harhakäsitys tosin korjaantui, kun aloimme irtisanoa taloyhtiön kaikkia 115 erillisliittymää ja korvasimme ne yhdellä nopealla kapasiteetilla.

Taloyhtiön oma yritysverkko kannattaa, kun kiinteistön sisäverkon taso on vähintään Cat 5 Ethernet. Silloin sen välityksellä voidaan jakaa 1000M/1000M

eli kumpaankin suuntaan gigan internetyhteyttä.

– Taloyhtiössä tulisi olla vähintään noin 50 asuntoa, että tämänkaltaisen toteutus on taloudellisesti järkevä. Mallissa maksetaan runkokapasiteetista, ei varsinaisesti asuntokohtaisia hintoja. Hinta per asunto määräytyy jakamalla rungon hinta asuntojen määrällä; mitä enemmän asuntoja on, sitä pienemmäksi asuntokohtainen hinta muodostuu, Volotinen sanoo.

– Laajakaistayhteyksiä tarjoavien on pakko vuokrata kapasiteettiaan toiselle palveluntarjoajalle. Sitä pelkoa ei siis ole, että jouduttaisiin tuhansilla euroilla kaivamaan uutta kaapelia tontille.

– Me etsimme pienehkön palveluntarjoajan. Ne olivat innokkaita tarjoamaan. Sopimus taloyhtiön kanssahan on hyvin turvallinen, luottoriski on käytännössä nolla.

– Taloyhtiön kannattaa tehdä sopimus viiden vuoden sopimuskaudeksi. Silloin saa kytkennän ja telejakamon laitteet ”samaan hintaan”. Näin taloyhtiöllä jää maksettavaa vain kiinteä kuukausihinta. Tämä on paljon helpompi esittää osakkaille.

– Monessa taloyhtiössä ei ole lainkaan taloyhtiön laajakaistaa. Se on kaikkien huonoin ratkaisu. Yleensä hinta asukkaalle laskee aina, jos otetaan taloyhtiön laajakaista, Eero Volotinen kertoo.

Arvioidaan tarve realistisesti

Kun taloyhtiössä aletaan miettiä omaa ”yritysverkkoa”, kannattaa aluksi laskea tarvittava kapasiteetti. Giga kumpaankin suuntaan riittää jo isollekin käyttäjämäärälle.

– Leppävaaran tornissa on 115 asuntoa ja noin 200 käyttäjää. Ylimitoitusta ei kannata tehdä. 10 gigan runkoliittymä on näin pienelle käyttäjämäärälle turha. Käytännössä alle 1000 megan kapasiteettia taas ei kannata ostaa, sillä hinta ei laske suoraviivaisesti, vaan esimerkiksi 500 megatavun yhteysnopeus

on vain 30 prosenttia halvempi.

Esimerkiksi As Oy Leppävaaran Torni on enimmillään kulutuspiikeissä käyttänyt noin 18 prosenttia ostetusta kapasiteetista.

– Kannattaa silti huomata, että kyseessä on viiden minuutin keskiarvokäyrä. Kapasiteettia ei ole järkevää myöskään alimitoittaa, sillä esimerkiksi Formulasat voivat lisätä kapasiteetin tarvetta hetkellisesti paljonkin, Eero Volotinen muistuttaa.

– Taloyhtiössä on myös hyvä olla valokuitu talojen kamossa, vaikka sisäverkko olisi vanhentunut. Jos taloyhtiössä ei ole valokuitua, sen asentaminen maksaa, mutta ei monesti ole mahdoton ongelma.

Taloyhtiön dataverkon remontissa kannattaa samalla vetää kuitu ja Ethernet asuntoon asti, sillä ratkaisujen kanssa tulee pärjätä kymmeniä vuosia.

Taloyhtiön oma laajakaista toimii

Kustannukset

As Oy Espoon Leppävaaran Torni toteuttaa verkkonsa kuten yritys ”Torni Oy”.

Taloyhtiö maksaa 1G/1G (1000M) tietoliikenneyhteydestä kolmen vuoden sopimuksella kiinteän hinnan kuukaudessa, ja se jaetaan asuntojen määrällä osakkaiden maksettavaksi vastikkeen yhteydessä.

Hyödyt

- Yhteysnopeus nousee.
- Hinta laskee; linjan hinta on noin 10 euroa/kk/asunto.
- Luotettavuus kasvaa; yritysliittymän asiakastuessa SLA eli palvelutasosopimus määrää ongelmanratkaisuaajaksi usein neljä tuntia. Kuluttajaliittymässä tavanomainen aikaraja on kolme päivää. Jos Torni Oy:n yhteys ei toimi sovitusti, kuukausimaksua lasketaan SLA:n mukaisesti.

Haitat

- Kustannusrakenteen takia kulu on veloitettava kaikilta taloyhtiössä tasasummalla.

1000M/1000M riittää taloyhtiölle

Usein lasketaan virheellisesti 1000M/sata asuntoa = ”hitaampi kuin 4G”, ikään kuin käyttäjä käyttäisi koko kapasiteettiaan jatkuvasti. Todellisuudessa jopa halvempi 500M/500M kapasiteetti riittäisi.

As Oy Espoon Leppävaaran Tornissa on noin 200 käyttäjää. Keskimääräinen kaistankulutus on noin 40–60 megabittiä sekunnissa eli noin neljä prosenttia ostetusta kapasiteetista. Korkein kulutuspiikki viiden minuutin mittausvälillä on ollut 411 megabittiä sekunnissa eli noin 40 % maksimista. Käytännössä kapasiteettia on mittaus-ten perusteella jatkuvasti vapaana vähintään 600–800 megabittiä/sekunti.

Omaratkaisuunkin saa mikrotukea

Isojen operaattoreiden kuluttajaliittymät eivät suinkaan aina sisällä mikrotukea. Avusta käyttäjän laiteviadoissa voidaan veloittaa noin 150 euroa tunnilta. Puhelintuki voi olla esimerkiksi kaksi euroa minuutilta eli 160 euroa tunnilta, eikä puhelintuki usein oikeasti auta. Mikrotuen voi ulkoistaa ja silloin siitä maksavat vain he, jotka sitä tarvitsevat.

Taloyhtiön oman laajakaistaratkaisun eteneminen

Jos yhtiöjärjestys ei salli hallituksen tehdä päätöksiä laajakaistasta, otetaan asia yhtiökokouksen esityslistalle. Muuten hallitus voi alkaa suoraan selvittää asiaa. Idea on silti aina hyvä ”myydä” asukkaille hyvin perustellen ja tiedottaa hankkeen vaiheista ja valinnoista.

- Tarkistetaan, ettei mitään alustavaa sopimusta ole tehty jonkin operaattorin kanssa.
- Selvitetään, onko talossa saatavilla jo valokuitu.
- Pyydetään tarjoukset.
- Valitaan palveluntarjoaja ja tilataan kaikki tarvittava.

Taloyhtiön laajakaistan toimittajalla tulisi olla

ficix-jäsenyys, eli yhteys Suomen runkoverkkoon. www.ficix.fi/fi/jasenyy/ficix-jaset/ Tämä on käytännössä edellytys sille, että pystytään tarjoamaan riittävän nopeaa verkkoyhteyttä.

Haastateltuna Torni Oy -ratkaisun ideoinut Eero Volotinen.

Laajakaistan kapasiteetin mittayksikköjä

Megabitti (M tai Mb tai Mbit) = 1 000 000 bittiä
Giga(bitti) = (G tai Gb tai Gbit) = 1 000 megaa



☛ Taloyhtiön dataverkon remontissa kannattaa muistaa, että ratkaisujen kanssa eletään jopa kymmeniä vuosia.

Taloyhtiön kaapeloinnin uusimisen kustannusarvio on Eero Volotisen mukaan yleensä noin 500–1000 euroa/asunto.

Joskus povataan, että data- ja tv-verkot jotenkin ”sulautuvat yhteen” jo lähitulevaisuudessa.

– Oma veikkaukseni on, että tulevaisuudessa tietoliikenneverkot tulevat korvaamaan kaapelitelevisi-
sion. Nuorison keskuudessa tää on jo nähtävissä. Heille suosituimmat palvelut ovat vain internetissä, kuten Netflix, Youtube ja Facebook.

Kenelle ylläpito- ja huoltovastuu?

Taloyhtiön omankin laajakaistaverkon ylläpito ja huolto kannattaa jättää palveluntarjoajalle. Operaattorit eivät yleensä edes päästä ulkopuolisia koskemaan laitteisiinsa.

– Uutta ratkaisua ja sen laitteita voidaan käyttää jopa kymmeniä vuosia. Operaattorin ylläpitovastuu takaa silloin parhaan lopputuloksen. Mikrotuki kannattaa myös ulkoistaa, ellei talossa ole innokasta kaveria, joka haluaa käyttää iltansa palkatta ongelmien korjaamiseen. Helpoin tapa on sopia pienen paikallisen toimijan kanssa, että osakkaat ja asukkaat voivat ostaa suoraan mikrotukipalvelut tietokoneiden ja muun

asukkaalle kuuluvan laitteiston osalta. Kokonaisuutena voidaan sanoa, että asioiden hoitaminen itse ei tule käytännössä yhtään halvemmaksi, jos käytössä ei ole täysin palkatonta työvoimaa, Volotinen opastaa.

Uudessa taloyhtiössä toimittava ajoissa

Uudistalossa kannattaa omaverkkohanke ottaa esille viimeistään ns. osakasinfossa. Sehän vaikuttaa myös vastikkeeseen, jonka rakennuttaja on jo alustavasti laskenut.

– Uudistalossa kannattaa ottaa asia puheeksi jo ostotilanteessa. Jos grynderi on jo osakkaiden puolesta tehnyt esimerkiksi kolmivuotisen sopimuksen jonkin operaattorin kanssa, siitä ei eroon ennen sitä päästä ainakaan ilman sopimussakkoa.

– Kustannusrakenne ei merkittävästi nouse, jos talon yhteysnopeus on 50 megatavun luokkaa. Perinteinen 10 megaa alkaa olla jo niin hidas, ettei sillä enää normaalikäyttäjä pärjää. Isoissa taloissa oman verkon kustannus gigan yhteydelle on samaa luokkaa kuin 50 megan yhteydelle isolta operaattorilta. Päätös, ottaako 50 megaa vai gigan eli 1000 megaa samalla hinnalla, on siis yleensä melko helppo, Eero Volotinen arvioi. ☛

TUNNISTATKO AMMATTILAISEN?

Aivan, eihän sitä päältä päin näe.
Vaan sertifikaatista.

Arvostettu VTT-henkilösertifikaatti on vaihtanut
nimeä: se on nyt Rakentamisen sertifikaatti.
Aidot rakentamisen osaajat löydät osoitteesta
rakentamissertifikaatit.fi



RAKENTAMISEN SERTIFIKAATTI
HENKILÖSERTIFIointi

EUROFINS EXPERT SERVICES

SWECO

SITOUTUNUT KUMPPANISI

Sweco Taloyhtiöpalvelut | Ilmalanportti 2, Helsinki | Pitkämäenkatu 4 B, Turku | Mikrokatu 1, Kuopio
Vaihde: 020 7393 00 Tarjouspyynnöt: tarjoukset.taloyhtiopalvelut@sweco.fi

TEKSTI: Jukka Siren KUVA: Anssi Kontiainen

Talotekniikan automaatio on kiinteistön teknisten toimintojen ohjaamista ilman ihmisen jatkuvaa läsnäoloa. Automatiikka tekee vain, mitä ihminen on pyytänyt sitä tekemään.

IHMINEN PÄÄTTÄÄ, *automaatio vain säätää*

JORMA SUOMÄKI & SAMI VEPSÄLÄINEN

TALOTEKNIIKAN AUTOMAATIO – Käyttäjän opas



Jonkinlaista automaatiota on ollut talois-
samme jo 1960-luvulla. Moni muistaa
porrashuoneiden ”minuuttivalot”, jotka pi-
ti sytyttää mutta jotka määrääjän kuluttua
sammuivat itsestään – usein juuri kun etsit
avaimia kotiovella.

Taloautomaation läsnäolo ei vielä välttämättä tar-
koitakaan, että rakennus on älytalo. Monet kiinteis-
töautomaation toiminnot ovat yhä melko yksinker-
taisia, jopa vain ”päällä/pois päältä” -tyyppisiä, joihin
ei liity itsekorjaavuutta tai hienosäätöä.

Asuinkerrostalon automaatiojärjestelmiä ei
uusita kovin usein, jos ne toimivat osakkaiden
mielestä riittävän hyvin. Remonttien jäljiltä voi
yhdessä taloyhtiössä myös olla usean valmis-
tajan ja aikakauden tekniikkaa.

Uusi taloautomaatio edellyttää perehty-
mistä, mutta myös vanhempi talotekniikka voi
esimerkiksi nuoremmille kiinteistönhuoltajille
tuottaa ongelmia. Kiinteistöjä ohjataan silti
aina tiettyjen samojen periaatteiden mukaan.
Kun ne ymmärtää, järjestelmien käytön oppii
melko helposti.

Talotekniikan automaatio kuitenkin kehittyä koko
ajan. Kerrostalojen huoneistoihinkin tulee lisää

kehittyneitä automaatiota. Yhä useampia uusia tai perusteellisesti remontoituja asuinkerrostaloja saat-
taa jo kutsua älytaloiksi.

Automaatiojärjestelmät ja niiden laitteet tarvitsevat huoltoa. Kiinteistön huoltokirjan tulisi ohjata kaikkea kunnossapitoa, myös automaation huoltoa. Huoltokirja voi olla itsekin osa automaatiojärjestelmää.

Automaation hoidon oleellinen osa on hälytyslokin seuraaminen päivittäin. Vähitellen käyttäjät oppivat lokin ja historiatietojen avulla jo ennakoimaan ongelmia.

Automaatiosta saadaan suurin hyöty silloin, kun se on suunniteltu, tarkennettu ja säädetty oikein – ja sitä osataan käyttää oikein. Esimerkiksi valaistusta ja ikkunoiden kaihtimia voi säätää kännykällä ja jopa ”opettaa” ne toimimaan automaattisesti halutulla tavalla.

Jo kauan taloautomaation piirissä olleiden lämpötilan ja ilmanvaihdon säätöjen sekä yhteistilojen ja pihan valaistuksen lisäksi automaatiota ja älyä tulee yhä enemmän esimerkiksi lukitukseen. Siihen liittyy paljon asukkaiden tilapäisiä ja tilannekohtaisia toiveita. Nekin voidaan täyttää uuden tekniikan keinoin, kuten tämän lehden sivuilla 32–36 kerrotaan.

Äly lisääntyy kodeissakin

Talon ja kodin talon toimintoja voi jo paljolti komentaa puhelimella. Älykännyköihin ladattavat sovellukset ovat osa automaation kehitystä kohti taloälyä.

Seuraava vaihe on, että talotekniikassa on aitoa robotiikkaa ja toiminnot ”ajattelevat” itse. Ilmaisu on tosin epätarkka ja vähän pelottavakin. Taloautomaatio voi kuitenkin tehdä kodista päinvastoin juuri turvallisemman. Jos kotona ilmenee jotain, mitä

älykodin sensorit pitävät epäilyttävänä, ne voivat lähettää ilmoituksen perheenjäsenille tai huoltoyhtiölle. Koti voi ilmoittaa esimerkiksi palohälyttimen tai murtohälyttimen laukeamisesta.

Taloautomaation ja taloälyn tehtävä on parantaa asumismukavuutta ja säästää energiaa. Tarkoituksena on helpottaa elämää, ei pelottaa asukkaita ja kiinteistöhoitajia. ☺

Lisää tietoa:

Talotekniikan automaatio – Käyttäjän opas (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018) on kirja, jossa käydään läpi taloautomaation osa-alueet ja laitteet ja kerrotaan, miten ne käytännössä toimivat. Tutustutaan muun muassa asumiskavuudelle keskeisiin lämmityksen ja ilmanvaihdon automaatioon.

Kirja opastaa taloautomaation käytössä, ohjauksessa ja säädössä sekä antaa toimintaohjeet hälytys- ja ongelmatilanteiden varalle. Myös automaatiojärjestelmien huolto- ja hoitotoimenpiteet käydään tiiviisti läpi.

Kirja sopii oppikirjaksi kiinteistöhoito-, talotekniikka- ja isännöintialoille. Se soveltuu myös käsikirjaksi alan ammattilaisille – kiinteistöhoitajille, suunnittelijoille ja isännöitsijöille – niin asuin- kuin liikekiinteistöissäkin.

Kirjan ovat kirjoittaneet kiinteistöautomaation ja -tekniikan kouluttajat **Jorma Suomäki** ja **Sami Vepsäläinen**.

Oikein älykäs talo tunnistaa ja korjaa häiriöitä jo ennen kuin ihminen ne huomaa.

ISOVER
SAINT-GOBAIN

puhallusvillaa.fi

Puhallusvillaa helposti. Lähetä tarjouspyyntö lähimmille urakoitsijoille.


SAINT-GOBAIN



🔌 Kotiautomaatio on arjen helpottaja, joka lisää myös turvallisuutta.

TEKSTI: Jukka Nortio **KUVAT:** Schneider-Electric Finland Oy

Perinteisessä korjausurakan kilpailutuksessa ei ole aina tilaa uusille älykkäille ratkaisuille. Suunnittelija, urakoitsija, aliurakoitsijat ja tavarantoimittajat kilpailutetaan, ja kriteerinä ovat ensisijaisesti eurot.

ÄLY MUKAAN *korjausurakkaan*

Teknologia ei ole älyrakentamisen rajoite. Älykkyyden tuomista kiinteistöihin rajoittaa se, ettei sitä oteta osaksi korjausurakoita. Saneeraukseen osallistuvia toimijoita ei palkita kiinteistön koko elinkaaren aikana tuotettavista hyödyistä.

Kun kiinteistöjä korjataan, huomio kiinnittyy tekniisiin asioihin: miten uudet LVIS-järjestelmät toimivat verrattuna vanhoihin ja mikä niiden hintalappu on.

– Aika harvoin keskustellaan siitä, miten rakennus palvelee käyttäjiään ja miten se integroituu

muuhun ympäristöön, Schneider Electric Finlandin EcoBuildings & Field Services liiketoimintayksiköiden johtaja **Tuomas Qvick** sanoo.

Monet älytalon toiminnot voidaan ottaa käyttöön LVI-saneerauksen yhteydessä. Tällöin parannetaan ilmanvaihdon ja lämmönjakohuoneen toimintaa nostamalla lämmön talteenottoastetta. Sähkölaitteet jäävät harmittavan usein perustasoisiksi, kun uusitaan pelkästään sähkökeskukset ja muutama pistorasia ja ehkä porrashuoneiden valaisimet.

Putkiremontin yhteydessä kannattaa huomioida ainakin sähkökeskuksen modernisointi. Liitetäänkö



➡ Analytiikkaohjelmisto kertoo reaaliaikaisesti, miten kiinteistöä kannattaa hoitaa.



➡ Kotiautomaatiolla voit esim. ohjata lämmitystä tai asettaa sähköauton latautumaan tabletilla.

käytävien ja yhteisten tilojen valaistukseen liiketunnistinohjauksia, asennetaanko ovipuhelinjärjestelmään video- tai ääniyhteys, ja kuinka moderni datakaapelointi ja -pisteet toteutetaan?

– Jos asukkailla on tarvetta kotiautomaatiolle, lisätoiminnot on huomioitava jo suunnitteluvaiheessa asentamalla sekä sähkökeskukseen että huoneisiin erilaisia lämpötila-, kosteus-, hiilidioksidi- ja liiketunnistussensoreita, ABB:n toimialajohtaja **Harri Liukku** sanoo.

Talojen älyllistämistä hidastaa Liukun mukaan eniten se, ettei kaikilla taloyhtiöiden hallituksilla ja isännöitsijöillä ole tarpeeksi tietoa, mihin ja miten älykstä teknologiaa voidaan hyödyntää, mitkä ovat kokonaiskustannukset ja kuinka paljon voidaan saavuttaa kustannussäästöjä. Toisaalta raskas LVI-remontti on muutenkin iso kustannus, johon älytekniikka ei enää olisi iso lisä.

Fiksumpi huoltomalli

Saneerausurakka on oiva tilaisuus lisätä talon älyä ja päivittää kiinteistön huoltomalli perinteisestä määraikaishuollosta sellaiseen, jossa huoltoyhtiö näkee kiinteistön analytiikkaohjelmistosta reaaliaikaisesti, miten kiinteistöä pitäisi hoitaa.

– Analytiikkaohjelmisto voi antaa huoltomiehelle selkokielisiä ohjeita mitä kiinteistössä tapahtuu ja minikälaisia huoltotoimenpiteitä pitäisi tehdä, Qvick sanoo.

Huoltomiesten lisäksi myös kiinteistön omistaja ja isännöitsijä saavat älytalosta arvokasta dataa päätöksentekonsa tueksi.

– Meillä on asiakkaina kiinteistönomistajia, jotka näkevät yhdestä käyttöliittymästä jopa 130 rakennuksen pohjakuvat sekä niiden energijärjestelmän, sähköverkoston, paloilmalaitteet ja kulunvalvonnan, Qvick kertoo.

Apua arkeen

Älytalon toiminnot helpottavat asumisen arkea.

– Osa toiminnoista voi olla automatisoituja ja osa sellaisia, että käyttäjä tai isännöitsijä tekee valintoja, joihin tekniikka vastaa, Liukku sanoo.

Asukas voi esimerkiksi kytkeä ”kotona-pois-sa”-toiminnon asentoon ”poissa”, kun hän poistuu huoneistosta. Tällöin valot, ohjattavat pistorasiat, kahvinkeitin, liesi ja muut ennalta valitut laitteet kytkeytyvät pois päältä ja huoneiston lämpötila laskee pari astetta. Tämän voi tehdä myös etäohjauksella samoin kuin kytkeä ennakolta osan toiminnoista päälle, kun on tulossa kotiin. Kun vieras tulee kylään, voi älypuhelimella katsoa kuka on tulossa, puhua hänen kanssaan ja avata ulko-oven etänä.

Älyteknologialla voidaan kerätä sensoreista dataa, josta päätellään, kuinka hyvin henkilö pärjää kotiloisissa. Tästä on hyötyä esimerkiksi, kun tuetaan vanhusien kotona jaksamista. Sensoridatalla voidaan myös analysoida, kuinka paljon käytetään vettä ja sähköä ja mihin aikaan vuorokaudesta. Näiden tietojen avulla voidaan ohjeistaa vaikkapa vuokratalon asukkaita ekologisempaan elämäntapaan.

Älytalot eivät ole utopiaa, vaan näitä toimintoja on toteutettu muun muassa Helsingin Kalasatamassa ja Jätkäsaareissa noin 1 500 asunnossa.

– Tiedonkeruu ja analysointi pitäisi ulottaa yhden kiinteistön älyratkaisujen lisäksi korttelikohtaisesti ja koko kaupunginosaa koskevaan tiedonhallintaan. Näin saisimme vierekkäisistä taloista ja alueista vertailukelpoista tietoa, jonka voisi visualisoida käyttäjille vaikkapa vihreillä ja punaisilla väreillä. Tämä voisi luoda painetta esimerkiksi energiatehokkuushankkeiden toteuttamiseen, Liukku sanoo. ☺



➡ Ennen lukitusremonttia taloyhtiössämme kävi liikaa kutsumattomia vieraita, hallituksen jäsen **Pekka Tienhaara** kertoo.

➡ Tietoja siitä, kuka on mistäkin ovesta kulkenut milloinkin ei luovuteta taloyhtiön käyttöön, muistuttaa **Anne Skand** Avainkeskus AK Oy:stä.

TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä **KUVAT:** Pekka Rousi

As Oy Alppilan-Aho kyllästyi kutsumattomiin vieraisiin taloyhtiössä ja toteutti lukitusremontin. Yleisiin tiloihin laitettiin elektroniset lukot ja huoneistojen ovien mekaaniset lukot uusittiin. Elektronisen lukituksen avulla onnistuu nyt myös talopesulavuorojen varaus.

ELEKTRONINEN LUKITUS

turvaa taloyhtiön rauhaa

Taloyhtiö suunnitteli lukituksen uusimisen tarkasti. Tulossa oli linjasaneeraus ja vanhan lukitusjärjestelmän patenttisuoja oli vanhentunut. Elektroninen Abloy Optima lukitus valikoitui yleisiin tiloihin, sillä se muun muassa säästää talon lukituksen sarjaa.

- Yhteensä mekaanisia lukkopesiä asennettiin yli 700 ja elektronisia Optima-lukijoita ja sähkölukkoja yli 100. Avaimia ja kulkutunnisteita jaettiin asukkaille ja liikehuoneistolle yhteensä yli 1 550 kumpaakin. Luvut kuvaavat hyvin hankkeen suuruutta, kertoo **Anne Skand** Avainkeskus AK Oy:stä.

Samalla asennettiin 12 porrasnäyttöä, joiden kaut-

ta voi tunnistella varata pesulavuoroja. Digitaalinen avaintunniste päästää asukkaan pesutupaan varatun aikaikkunan puitteissa.

Taloyhtiölle onkin tärkeää, että avainhallinta on nyt hyvin hoidettu ja elektronisten tunnisteen kulkuoikeuksien poistaminen on nopeaa ja helppoa, jos tunnistet katoaa tai varastetaan.

- Taloyhtiössä asuu paljon vuokralaisia ja aina vuokranantajalla ei ollut tietoa, montako avainta vuokralaisella on ja onko kaikki palautettu vuokrasuhteen päätyttyä, toteaa taloyhtiön hallituksen jäsen **Pekka Tienhaara**.

Taloyhtiöön asennettiin myös turvakamerat ennaltaehkäisemään rikoksia ja ovipuhelimet huoneistoihin.

➡ As Oy Alppilan-Ahon yleisten tilojen ovet avautuvat kulkutunnisteiden eli tuttavallisesti "tägien" avulla.



➡ Talopesulavuorojen varaus onnistuu nyt kulkutunnisteen avulla porrasnäytön kautta.



Yllätykset kuuluivat asiaan

Aina ei kaikki mene suunnitellusti. Hankkeen aikana palo-ovista paljastunut asbesti pakotti vaihtamaan ovet uusiin.

- Vinkkinä muille taloyhtiöille, että kannattaa ottaa tämä huomioon, kun lukituksen uusimista suunnittelette, Tienhaara vinkkaa.

Myös jotkin rakenteista olivat heikkoja ja vaativat kunnostusta lukitusremontin aikana.

Tietosuojasta huolehditaan

Elektronisen lukituksen tietosuoja mietityttää usein. Voiko taloyhtiö esimerkiksi seurata, miten asukkaat liikkuvat?

- Tietosuoja-asetus velvoittaa toimimaan niin, että ulkopuoliset eivät pääse tietoihin käsiksi. Taloyhtiöllä on velvollisuus huolehtia siitä, että tietoja käsittelee vain henkilöt, joille oikeus tähän on myönnetty. Järjestelmätoimittajana huolehdimme siitä, että rekisterinpitäjä voi toteuttaa rekisteröityjen henkilöiden, eli käytännössä asukkaiden oikeuksia, toteaa Abloy Oy:n tuoteryhmäpäällikkö **Kimmo Hirvonen**.

- Taloyhtiö ei pääse seuraamaan asukkaiden kulkemista. Luovutamme tiedot vain poliisille, jos heiltä tulee virka-apupyyntö, Skand toteaa.

- Samoin toimimme taloyhtiöön asennettujen turvakameroiden kanssa. Ne on asennettu niin, että asukkaiden kotirauhaa ei rikota ja materiaali katsotaan vain poliisin kanssa, Tienhaara muistuttaa.

Suunnitellaan ja kilpailutetaan huolella

Taloyhtiö kilpailutti lukituksen uusimisen. Valittu ratkaisu todettiin vaihtoehtoista toimivimmaksi. Remontti toteutettiin suunnitellen ja harkiten.

Suunnittelutoimiston kannattaa olla ehdottomasti mukana sähköjen ja kaapelointien osalta, jos kyse on vähänkään vanhemmasta talosta tai suuremmasta urakasta.

- Sähköurakoitsija oli tässä remontissa isossa

roolissa. Myös lukkosepän tulee entistä enemmän ymmärtää sähköratkaisuja, kun elektroniset lukitukset yleistyvät, Skand muistuttaa.

- Taloyhtiön kannalta hanke meni erittäin hyvin. Lukkosepät pitivät hallituksen hyvin tietoisena siitä, missä mennään, Tienhaara kiittää.

Sähkölukkoihin siirtyminen voi herättää taloyhtiöissä muun muassa kysymyksen, mitä tapahtuu sähkökatkon sattuessa. Onko silloin avoimet ovet?

- Sähkölukoissa on paristovarmennus, jolloin muuttaman tunnin sähkökatko ei ole ongelma, Skand kertoo. ☺

Uutta suomalaista osaamista

Opiskelija-asuntoyhtiö Joensuun Elli on maailman ensimmäinen yhtiö, johon on asennettu Joensuussa kehitetty uusi, digitaalinen ABLOY PULSE -lukitusjärjestelmä. PULSE tuottaa itse oman energiansa ja avaimet ja lukot kommunikoivat keskenään. Tämä mahdollistaa helpon hallinnoinnin pilvipalvelun kautta ja digitaalinen salausteknologia nostaa turvallisuuden uudelle tasolle.

Kiinteistöalalla digitalisoituminen ja automaatio ovat jo arkea ja älyrakennukset yleistyvät koko ajan. Seurauksena myös uudenlaisten digitaalisten lukitus- ja kulunvalvontaratkaisujen tarpeet ovat kasvussa.

- Lukituksen murros näkyy erityisesti asumismuodoissa, joissa käyttäjämäärät ovat suuria ja asukkaat vaihtuvat tiheään, kuten vuokrataloyhtiöissä, opiskelija-asunnoissa ja asunto-osakeyhtiöissä. Näissä kohteissa isännöitsijät toivovat joustavaa kulkuoikeuksien hallintaa. Uskomme tämän tyyppisen asumisen kasvavan tunnistettujen trendien myötä, sanoo Abloy Oy:n tuoteryhmäpäällikkö Kimmo Hirvonen.



TEKSTI JA KUVA: Mirva Viljakainen

Isännöitsijän tehtäviin kuuluu huolehtia, että palveluntuottajien toimet tukevat taloyhtiön tavoitteita.

LUKOT OVAT KUNNOSSA, missä avaimet?

Isännöitsijä joutuu valitsemaan kokonaisedulliset ja sopivimmat tekijät. Oman haasteensa antaa myös velvollisuus varmistaa palveluntuottajien lakisääteiset asiat.

– Isännöitsijä valvoo, että palveluntuottajien lakisääteiset veloitteet ja palvelun laatu on kunnossa, Inno Isännöinti Oy:n toimitusjohtaja, yrittäjä ja isännöitsijä **Heidi Kjellman** sanoo.

Yksi tuoreista muutoksista on laki yksityisistä turvallisuuspalveluista. Se määrittelee turva-urakoinnin luvanvaraisuuden. Inno Isännöinnin kohteissa muutoksiin ryhdyttiin 2017. Asiasta otettiin tarkemmin selvää, selkeytettiin palveluntuottajien palvelukuvauksia ja kilpailutettiin turva-urakoinnin työtehtävät.

– Kohteissamme turvateknisten järjestelmien, kuten lukituksen, asennus- ja huoltotehtäviä tekivät useat yritykset. Hoidimme tuolloin itse kohdekohtaisen avainhallinnan. Nuo kaksi liittyvät vahvasti yhteen. Halusimme ulkoistaa ja keskittää kaikki tehtävät ja varmistaa, että töitä tekee yritys, jolla on turvallisuusalan elinkeinolupa ja jonka henkilöstön luotettavuus on varmistettu. Lakisääteisten velvoitteiden täyttäminen ei riittänyt meille. Ehdoton vaatimuksemme toimijalle on osaaminen ja vahva halu kehittää toimintaa. Käytännössä laatu näkyy asukkaiden kohtaamisessa, viestinnässä, työn suorittamisessa ja mm. siihen liittyvässä raportoinnissa.

– Isännöitsijän kilpailuttaman ja valitseman palveluntuottajan tulee olla isännöinnin palvelun jatke. Jos valitsen tunarin, olen epäonnistunut tehtävässäni.

Lukituksen uudistusta tunteella?

Lukituksen uudistus ja ylläpito on elinkeinoluvan varaista turva-urakointia ja samalla taloyhtiön arkea. Asia tulee huomioida urakoitsijan ja palveluntuottajan valinnassa. Aikaisemmin kiinteistöhuoltoyritykset ovat esimerkiksi korjanneet lukituksia. Turvallisuusalan toimijoille tuli yllätyksenä, että ne haluavat yhä tehdä sitä. Kiinteistöpalveluyritykset ovat ryhtyneet päivittämään osaamistaan ja valmiuksia tehdä myös luvanvaraisia tehtäviä.

Erityisesti uudet lukitusratkaisut, joissa ylläpitoa ja muutoksia tehdään ohjelmistossa (käytännössä tietokoneella tai älypuhelimella) lisäävät ylläpitäjien määrää eri rooleissa. On taloyhtiöitä, joissa lukituksen pääkäyttötehtäviä tekee hallituksen jäsen. Yhtiökohtaisia eroja on, mutta harvemmin taloyhtiön hallituksessa on turvallisuusalan ammattilaista. Kannattaa pohtia, mikä on oikea taho ylläpitämään kallista investointia, jonka tarkoitus on turvata asukkaiden turvallisuus, omaisuus ja yksityisyys.

Lukko vaatii huomiota

Heidi Kjellmanin kokemus vahvistaa turva-alan ammattilaisten tuntuman, että lukituksen uudistuksen miettimiseen käytetään paljon aikaa ja euroja mutta ylläpitoon ei juurikaan. Isännöitsijän tehtävä on ohjata

keskustelua ja päätöksentekoa. Lukitusratkaisut ovat oleellisia turvallisuudelle: kuka kiinteistössä liikkuu, miten asioita tehdään ja kuka tekee. Lukituksessa tyydytään usein siihen, että mekaaninen toimivuus on kunnossa. Muusta ei olla huolissaan.

– Avainturvallisuudessa ollaan usein sinisilmäisiä ja luotetaan siihen, ettei esim. yleis- tai huoltoavaimia ole teetetty turhaan. Emme voi mennä tästä takuuseen. Meilläkin on yhtiöitä, joilla on kirjava historia ja palveluntuottajaverkosto. Emme saa mistään tietoa, onko urakoitsija tai palveluntuottaja joskus teettänyt avaimia omiin tarpeisiin.

– Taloyhtiöiden lukituksen uusinnassa kannattaa huomioida mekaanisen toimivuuden lisäksi avainturvallisuus ja hyvä avainhallinta. Pyrin tuomaan keskusteluun myös sen, mitä ylläpito maksaa tulevaisuudessa. Ala ja siihen liittyvät palvelut ovat sen verran muutoksessa, että aina tämäkään ei onnistu, kertoo Heidi. ☒

Teletilojen lukitusturva ja avaimet

KTLIE-lukitusjärjestelmä on Viestintäviraston suositusten mukainen tapa lukita tele- ja laitetilat ja reittiavainten säilöt. Yhteisiä teletiloja ovat talo-, kerros- ja väljakamot, vaihdehuoneet ja vastaavat tilat.

Yrityssuojeluyhdistys ry, Finanssialan Keskusliitto, Kiinteistöliitto, Isännöintiiliitto, STUL ry, valtakunnalliset teleyritykset ja Abloy Oy ovat sopineet yhteisestä valtakunnallisesta järjestelmästä. Uusien KTLIE-avainten toimitukset alkoivat 2015. Vanhoja avaimia ei enää saa.

Suositus on tarkoitettu ensisijaisesti asuinkiinteistöjen omistajille, joilla on vastuu laite- ja teletilojen lukituksesta ja tietoturvasta. Viestintävirasto suosittelee vanhojen, teleyritysten "omien" lukkojen vaihtamista KTLIE:n mukaisiksi, ainakin jos lukitusjärjestelmää muutenkin uusitaan.

Reittiavainta ei enää tarvitse antaa ulkopuolisille pysyvästi. KTLIE helpottaa taloyhtiön arkea: Teleyritysten edustajat pääsevät teletilaan ilman, että isännöitsijä erikseen järjestää oven avaamisen. Teletiloihin johtavaan avainsäilykseen jää jälki avauksesta.

Turvasuojaustehtävä muuttui luvanvaraiseksi

Yksityisistä turvallisuuspalveluista annettu laki uudistui 1.1.2017 ja turvallisuusalan luvanvaraisuus muuttui. Ansiotarkoituksessa tapahtuva ja toimeksiantosopimukseen perustuva, hyväksymistä edellyttävä turvasuojaustoiminta tuli luvanvaraiseksi. Mikäli yritys harjoittaa kyseistä toimintaa ja haluaa sitä jatkaa, on sen viimeistään 31.12.2018 haettava turvallisuusalan elinkeinolupaa. Yrityksen tulee jättää hakemus myös vastaavan hoitajan hyväksymiseksi. Lupaa edellyttävää toimintaa ei saa jatkaa eikä aloittaa ennen kuin Poliisihallitus on vastaavaa hoitajaa koskevan hakemuksen hyväksynyt.

Turvasuojaustehtävät

Hyväksymistä edellyttävällä turvasuojaustehtävällä tarkoitetaan sähköisten ja mekaanisten lukitusjärjestelmien, murtohälytysjärjestelmien ja kulunvalvontajärjestelmien asentamista, korjaamista tai muuttamista. Hyväksymistä ei edellytä esimerkiksi edellä mainittuihin tehtäviin liittyvät kaapelointityöt, kamerajärjestelmän asentaminen tai pelkät suunnittelutyöt.

Käytännössä turvasuojaustehtävät tarkoittavat esimerkiksi lukkojen asentamista tai sarjoittamista, kulunhallinta- ja valvontajärjestelmien pääkäyttöön tehtäviä, järjestelmää muuttavia toimia kuten kulkualue muutoksia, sekä lukkorungon vaihtamista.

Turvasuojaustoiminta

Turvasuojaustoiminnalla tarkoitetaan ansiotarkoituksessa suoritettavaa, toimeksiantosopimukseen perustuvaa edellä mainittujen turvasuojaustehtävien hoitamista. Hyväksymistä edellyttäviä turvasuojaustehtäviä saa harjoittaa elinkeinon

harjoittamisen oikeudesta annetun lain 1 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu luonnollinen henkilö (toiminimi) tai oikeushenkilö, joka on saanut siihen turvallisuusalan elinkeinoluvan. Sen myöntää Poliisihallituksen Turvallisuusalan valvonta. Lupa oikeuttaa toiminnan harjoittamiseen kaikkialla maassa ja suomalaisella aluksella ja on voimassa toistaiseksi. Luonnollinen henkilö ei voi harjoittaa toimintaa henkilötunnuksellaan, vaan on oltava vähintään rekisteröity y-tunnus ja toiminimi.

Mitä taloyhtiön tulee huomioida?

Yhtiön tulee varmistua, että sen vastuulla olevat turvasuojaustehtävät tehdään lain edellyttämällä tavalla. Joskus turvasuojaustehtäviä tehdään omin voimin tai palvelun tuottaja isännöitsijä tai huoltoyritys (esim. lukkojen korjaus, avainten ohjelmointi, kulkuoikeuksien tai aikaohjauksen muutokset). Nämä tehtävät voidaan suorittaa kuten ennen, mutta luvat ja pätevyysvaatimukset tulee laittaa kuntoon ennen siirtymäajan loppumista.

Jos yhtiö ostaa palvelun, ainakin seuraavat seikat on hyvä huomioida: määrittele mitä palvelua tarvitset, kilpailuta toimijat: huomioi laatu, ei vain hinta: varmista, että toimija täyttää lakisäteiset velvoitteet: luo kumppanuussuhde: kehitä ja vaadi kumppaniasi kehittämään. Auditoi ja varmista laatu säännöllisesti.

Uudistus parantaa asumisturvallisuutta. Ensisijainen tarve luvanvaraisuudelle on, että yrityksissä työskentelevät henkilöt voidaan osoittaa luotettaviksi ja turvallisuusalan tehtäviä, joissa hankittua tietoa ja taitoa voi hyödyntää rikollisessa mielessä, voidaan valvoa.

Digitalisaation sanotaan joskus tunkevan kiinteistöihin ikkunoistakin. Ainakin ulko-oviin se on tulossa. Lukitusjärjestelmät tulevat yhä älykkäämmiksi ja integroituvat muuhun taloautomatiikkaan. Teimme katsauksen alan uutuuksiin.

ÄLY TULEE AVAIMEEN

Älylukot helpottavat avaintenhallintaa ja vähentävät epämääräisiä avainkokoelmia kodeissa, taloyhtiöissä ja huoltoyhtiöissä.

Kadonneet avaimet voidaan nopeasti poistaa järjestelmästä vaikkapa älypuhelimella, ilman uudelleen sarjoitusta tai lukon vaihtoa.

Älylukkojen avaimia, eli avaamisoikeuksia, voi myöntää tarvittaessa määräaikaisina tai jopa kertaluontoisina. Esimerkiksi kotiin tilatut remontoijat saavat viikoksi avaimet. Pysyviä oikeuksia jaetaan perheelle. Kummankin tyyppisiä avainoikeuksia voi poistaa ja muuttaa välittömästi tarvittaessa.

Abloy

Abloy on tuonut markkinoille uuden lukitusjärjestelmien käyttöjärjestelmälustan, jonka avulla voidaan hallita koko kiinteistölukitusta yhdestä käyttöliittymästä. Yrityksessä arvioidaan, että uudet ohjelmistopohjaiset lukitusjärjestelmät ovat pian kiinteä osa älykkäitä rakennuksia, yhtenä esimerkkinä modulaarinen Abloy OS.

Toinen Abloyn uutuus on lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä Pulse. Avaimet ja lukot kommunikoivat keskenään ja avaimia voi hallinnoida pilvipalvelun kautta. Pulse tuottaa itse oman energiansa lukon avaamiseen käyttävästä työntövoimasta. Pulsesta lisää sivulla 32.

iLOQ

Älypuhelin teknologiaa hyödyntävä iLOQ S50 lukee kulkioikeuden ja saa tarvitsemansa virran puhelimesta. Puhelin muuttuu avaimeksi ilman, että älylukko tarvitsee ulkopuolista virtalähdettä, kuten paristoja tai kaapelointeja.

Puhelimilla toimivien älylukkojen etuja ovat pääsyoikeuksien vaivaton luominen, jakaminen ja muuttaminen. Niiden ongelmana on kuitenkin ollut, että lukot ovat vaatineet ulkopuolisen virtalähteen, joko paristot tai kaapeloinnin virtalähteelle.

iLOQin omavoimaiset digitaaliset lukitusjärjestelmät ja mobiilipohjaiset kulunhallintaratkaisut tukevat paristonta ja johdotonta sähköistä lukitusta. Sellaisen huolto- ja elinkaarikustannukset ovat perinteisiä järjestelmiä huomattavasti pienemmät. Avaimeton, NFC-tunnistusta hyödyntävä mobiilipohjainen teknologia ja turvallinen pilvipohjainen pääsyoikeuksien jakaminen helpottavat päivittäistä toimintaa ja säästävät aikaa sekä resursseja teknisessä infrastruktuurissa.

Oviku

Suomalaisen Oviku Oy:n kehittämä ja Suomessa valmistettu Nero-hybridilukko on mahdollista asentaa tavalliseen lukkoon. Nero poistaa lukko- ja avainhallinnan ongelmia ja tekee vanhoista lukoista älykkäitä.

Nerossa vanha lukkopesä toimii kuten ennenkin. Sen lisäksi vanhaan lukkoon tulee älyteknologiaa. Lukko avautuu sekä normaalisti avaimella että älylaitteella. Digitaalisena avaimena toimii älypuhelin tai tabletti Bluetooth-yhteydellä.

Älylukko asennetaan sisäpuolelle oven ja vääntönupin väliin. Asennuksen jälkeen oven ulkopuoli lukkoineen ei ole muuttunut. Oviku lukko sopii kerrostaloon, rivitaloon ja myös vuokra-asuntoon, sillä asennuksesta ei jää jälkiä. Älylukko on helppo ottaa mukaan, kun muuttaa. Nero-lukon avulla on myös mahdollista nähdä, kuka ovea on käyttänyt ja milloin.

Rollock

Rollockin uuden kääntyvätelkisen lukon älykkääseen vastarautaan on integroitu NFC- ja Bluetooth-lukijat sekä WLAN-antenni, joilla lukon operointi tapahtuu langattomasti. Telkeäminen, tunnistaminen ja avaus yhdistyvät kokonaisuudeksi.

Vastaraudasta sähkö siirtyy induktion avulla lukkorunkoon. Ovillehteen ei tarvita johdotuksia, eikä lisälaitteita oven ympärille. Valohela opastaa käyttäjää ja valaisee painikkeen.

Rollock-IoT-älylukkoja voi hallita pilvipalvelun kautta mistä tahansa. Avaimien luominen, poistaminen ja lähettäminen tehdään mobiilisovelluksen avulla. Voi valita, haluaako luoda kertakäyttöisen vai pysyvän avaimen, ja lähettää sen suoraan vastaanottajan älypuhelimeen.

Avoin järjestelmä on helposti integroitavissa erilaisiin IOT-järjestelmiin. Rollockin oman tagin lisäksi voidaan avaimiksi haluttaessa aktivoida esimerkiksi luottokortteja tai paikallisliikenteen älykortteja. Lukitus voidaan avata myös etänä WLAN-yhteyden kautta.

Koska erillisiä lisälaitteita ei tarvita, asennustyöt ja huolto sujuvat nopeammin ja kustannustehokkaammin kuin edellisen sukupolven sähkölukkojärjestelmissä.

Rollockin kääntyvä telki vetäytyy auki-asennossa lukkorungon sisään, joten ovea ei tarvitse paikata kiinni.

Talous

Tonttirahasto voi hyödyttää kaikkia osapuolia asuntokaupassa.

🔗 Petri Jokinen uskoo tonttirahastojen tulleen pysyväksi osaksi asuntokauppaa.



FIM Kiinteistö Oy:n toimitusjohtaja **Petri Jokinen** toivoo, että rakennusliikkeet ker-toisovat selkeämmin, mikä on tontin todel-linen osuus asunnon hinnassa. Vuokratontti alentaa asunnon myyntihintaa kuten talo-yhtiölainakin, mutta tuo asunnon ostajalle kuukausittaisen kulun tonttivastikkeesta.

KUVA: PEKKA ROUSI

Tonttirahastot sujuvoittavat asuntokauppaa, mutta lisäävät isännöitsijöiden tehtäviä.

TONTTI- RAHASTOT *ovat tulleet jäädäkseen*

Isännöitsijöille olisi hyvä järjestää koulutuksia tonttirahastoista, koska ne tuovat myös isännöitsijöille lisää paperitöitä, Petri Jokinen pohtii.

FIM Kiinteistö Oy:n toimitusjohtaja **Petri Jokinen** toivoisikin, että joku uusi taho ottaisi tehtäväkseen palvella asunnonomistajia ja isännöitsijöitä tonttirahasto-osuuksien lunastusasioissa.

Tonttirahastot tulivat Suomeen viitisentoista vuotta sitten Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (Hypon) toimitusjohtajan, rahoitusneuvos **Matti Inhan** johdolla.

Nykyisin markkinoilla toimivat tonttirahastot tarjoavat tonttirahoitusta osana uusien rakennettavien asuinhuoneistojen kauppaa. Suuri osa rakennusliikkeiden myyntiin tuomista omistusasunnoista on rakennettu tonttirahaston omistamalle tontille. Vuokratontti alentaa asunnon myyntihintaa kuten taloyhtiölainakin, mutta tuo samalla asunnon ostajalle kuukausittaisen kulun tonttivastikkeesta.

– Tonttirahastosta on hyötyä kaikille osapuolille. Rakennusliikkeen ei tarvitse ostaa sitä tonttia eli käyttää pääomia tonttiin, kun se neuvottelee kaupat tontin myyjän kanssa. Sen sijaan rakennusliikkeen yhteistyökumppanina toimiva tonttirahasto rahoittaa tontin hankinnan eli ostaa sen ja vuokraa sen sitten pitkäaikaisella vuokrasopimuksella rakennusliikkeen perustamalle asunto-osakeyhtiölle, Petri Jokinen kertoo.


– Järjestely toimii aika lailla samalla tavalla kuin ostaisi auton osamaksulla. Vastaavasti asunnon ostaja pääsee kiinni asuntoon pienemmällä pääomalla, ja kolmantena osapuolena rahasto saa asiakkailleen uuden sijoitustuotteen hyvällä riskikorjatulla tuotolla. Tonttirahastosta on hyötyä myös tuottohakuiselle asuntosijoittajalle, koska oman pääoman tuotto-potentiaali nousee yhtiölainan ja tonttirahoituksen avulla, Jokinen sanoo.

Jos taloyhtiölainan osuus asuntoprojektista on noin 60 prosenttia, on tonttilainan tyypillinen osuus noin 15 prosenttia sen päälle.

Monet ovat kritisoineet taloyhtiölainoja väittäen sen aiheuttavan kansalaisille liiallista riskinottoa yleisimmässä sijoitusluokassa. Jokinen ei tätä allekirjoita.

– Me emme saa synnytettyä uusia asuntoja tähän yhteiskuntaan riittävästi ilman toimivia rahoitusmarkkinoita, jotka edellyttävät oman pääoman ohella sekä yhtiölainoitusta että tonttien rahoitusta. Asuntoja tarvitaan ja tämä on markkinaehtoinen tapaa lisätä asuntotuotantoa Suomessa, Jokinen toteaa.

Tonttirahastojen kautta asuntotuotantoa ei siis lisätä verovaroin, kuten Suomessa on tapana toimia yhteiskunnallisten asuntorahastojen toiminnan kautta.

 Petri Jokinen esitteli tonttirahastoja Suomen Vuokranantajat ry:n Helsingin alueen Vuokranantaja-kabinetissa.



Valinnanvapaus sisältyy konseptiin

Jokisen mukaan tonttirahoitus ei ole tilapäinen ilmiö, vaan tullut Suomeen jäädäkseen.

– Meillekin on tulossa todella paljon tarjouskantaa ensi vuodelle, Jokinen kertoo.

FIMin tonttirahastojen malli on nimeltään valinnainen vuokrauskonsepti. Siinä uuden asunnon ostaja voi maksaa tonttilainan pois siinä missä yhtiölainakin, tai jäädä maksamaan vastiketta kuukausittain. Näin on myös, kun asuntoa myydään edelleen.

Lisäksi omistajalla on kerran vuodessa mahdollisuus maksaa tonttiosuus pois ilmoittamalla siitä yhtiökokoukselle. Tämä tuo jonkin verran lisätöitä isännöitsijälle ja taloyhtiölle.

– Vaikka tonttirahasto hoitaa lunastusmenettelyn, se edellyttää, että tiedot tulevat ajallaan isännöitsijöiltä. Siksi olisi toivottavaa, että isännöitsijät tutustuisivat paremmin tämän järjestelmään. Kaikki Isännöitsijät eivät tunne kuviota kovin hyvin ja siksi isännöitsijöiden koulutusta voisi lisätä tästä asiasta, Jokinen ehdottaa.

Hän pohtii, voisiko joku ulkopuolinen palvelutarjoaja tulla isännöitsijöiden avuksi hoitamaan lunastuspyyntöjen eteenpäinviemistä palveluna, kun isännöitsijöillä on yleensä kädet täynnä taloyhtiön teknisessä ylläpidossa.


– Toki jos he osaavat kilpailuttaa pankkeja

peruskorjaus asioissa, niin miksei hoitaa tämänkin, Jokinen pohtii.

Tarkkana eri ehtojen kanssa

Asunnon ostajaa Jokinen neuvoo kiinnittämään huomiota tontinvuokrauksen ehtoihin, vuokrauksen hintaan, vuokrankorotusehtoihin ja lunastusehtoihin. Hän toivoisi myös, että rakennusliikkeet kertoisivat selkeämmin, mikä on tontin todellinen osuus asunnon hinnassa.

– Viranomaiset voisivat suorastaan edellyttää, että uudistuotantoa myytäessä pitäisi selkeästi dokumentoida tontinvuokrauksen ehdot ja hinta! Taloyhtiönlainojen osalta kerrotaan selkeästi viitekorko ja marginaali, mutta tontin rahoituksen kulut edellyttävät prosenttilaskutaitoa. Siinä on vähän samaa koron piilottelua, kuin ennen vanhaan yritysautojen leasing-kaupassa, Jokinen ihmettelee.

Tonttien vuokrauksesta perittävä korko on korkeampi kuin taloyhtiölainan korko, koska sillä ei ole vakuutusta eikä sitä ole pakko maksaa takaisin pitkän, 50–60 vuoden vuokratuokauden aikana. Tontin takaisinosto- eli lunastushintaa ja vuokraa korotetaan vuosittain yleensä elinkustannusindeksin perusteella. Yleensä taloyhtiöille myönnetään myös optio jatkaa vuokra-aikaa varsinaisen vuokra-ajan jälkeen. Oikein käytettynä valinnainen vuokra-konsepti palvelee erinomaisesti kaikkia asuntokaupan ja sen rahoituksen osapuolia. 

Rahan hinta joulukuussa

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

Taloyhtiölaina

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 puolivuositain ja lyhennystapa on annuiteetti. Vakuumdeksi lainalle tarjotaan kiinteistökiinnityksiä.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v 3.12.2018			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Danske Bank	0,77 %	0,72 %	1 000,00
Handelsbanken	0,84 %	0,80 %	810,00
OP Helsinki*	0,84 %	0,80 %	669,00
Hypo	0,85 %	0,80 %	980,00
Aktia Pankki Oyj	0,85 %	0,80 %	975,00
Nordea	0,90 %	0,85 %	919,00
Suupohjan Osuuspankki	0,97 %	0,90 %	1 316,00
S-Pankki	1,03 %	1,00 %	568,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Handelsbanken ja Suupohjan Osuuspankki tarkistivat uuden taloyhtiölainan marginaaliaan syyskuusta 2018. Nyt joulukuussa 2018 uuden taloyhtiölainan tyypillinen marginaali liikkuu 0,80 prosentin tuntumassa. Taloyhtiölainan hinta on monesti kilpailukykyinen uuteen asuntolainaan verrattuna.

Korot 1.3.2018 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.

Sijoitusasuntolaina

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

SIOJITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v 3.12.2018			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Handelsbanken	0,94 %	0,90 %	685,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	735,00
OP Helsinki*	1,04 %	1,00 %	715,00
Ålandsbanken	1,04 %	1,00 %	820,00
S-Pankki	1,08 %	1,05 %	513,00
Aktia Pankki Oyj	1,15 %	1,10 %	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 2018),

Ei tarjousta: Pankki harkitsee tapauskohtaisesti sijoitusasuntolainat, ei vakiotuote.

Lähde: Suomen Rahatieto

Aktia Pankki ja Ålandsbanken ovat alentaneet uuden sijoitusasuntolainansa marginaalia syyskuun tilanteeseen verrattuna. Silti useimmissa pankeissa sijoitusasuntolaina on hieman hintavampi kuin tavallinen asuntolaina. Sijoitusasuntolainan marginaali näyttää asettuneen yhden prosentin tuntumaan.

Asuntolaina

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

Aktia Pankki, Handelsbanken, Nooa säästöpankki ja Suupohjan osuuspankki ovat alentaneet marginaaliaan syyskuusta 2018. Uuden asuntolainan tyypillinen marginaali on nyt keskimäärin 0,85 prosentin tasolla. Vuosina 2012-2016 asuntolainan marginaalit ovat olleet selvästi korkeammalla tasolla, joten näiden vanhojen asuntolainojen kilpailuttamista kannattaa harkita.

ASUNTOLAINA 85 000 €/15 v		3.12.2018	
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Hypo	0,84 %	0,70 %	896,00
Handelsbanken	0,95 %	0,80 %	944,00
Nooa Säästöpankki	0,96 %	0,85 %	710,00
Aktia Pankki Oyj	0,99 %	0,85 %	914,00
Suupohjan Osuuspankki	1,06 %	0,90 %	1 046,00
S-Pankki	1,07 %	0,95 %	805,00
Danske Bank	1,09 %	0,95 %	886,00
OP Helsinki	1,12 %	1,00 %	754,00
Nordea	1,12 %	1,00 %	754,00
Ålandsbanken	1,14 %	1,00 %	932,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Korot 3.12.2018 tilanteen mukaan.
Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna.

Viitekorko on kaikissa kolmessa lainassa kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.



Kiinteistöalan ammattilaisten luotettava kumppani

KIINTEISTÖKALENTERI
2019

KIINTEISTÖKALENTERI 2019

Taskukokoinen kalenteri kulkee helposti mukana taskussa tai laukussa. Kalenterissa on kovaakin käyttöä kestävät mustat keinoahkakannet, joten se pysyy siistin näköisenä läpi vuoden.


Yleiskalenterin, vuosisuunnitteluosan, Suomen kartan ja välimatkataulukon lisäksi tämän vuoden kalenteri sisältää tärkeää tietoa kunnossapidosta.

37. painos, 2018, tuotenro 2019.

18 €

Hallituksen paketti: 5 kpl / 70 €

UUTUUS!

A portrait of Pekka Rousi, a man with short hair, glasses, and a goatee, wearing a dark jacket over a light-colored shirt. He is standing with his arms crossed in front of a blurred cityscape at dusk.

TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä KUVA: Pekka Rousi

Kahden vuoden mittainen KIRA-digi-hanke alkaa olla loppusuoralla, mutta työtä tulee jatkamaan ensi vuoden alusta lähtien KIRA-InnoHub ry. Digipäällikkö Teemu Lehtinen on tyytyväinen alan rohkeuteen uudistaa käytäntöjään.

KIINTEISTÖ- JA RAKENTAMISALA

kehittää jatkossakin digitalisaatiota

Miten KIRA-digi-hanke on sujunut?

Kahden vuoden aikana on syntynyt paljon uutta. On myös epäonnistuttu, mutta se kuuluu kokeilukulttuuriin. Hankkeen osapuolet ovat olleet tyytyväisiä hankkeeseen, analysoimme nyt, mitä on hankkeen aikana syntynyt ja millainen hyödynnettävyyspotentiaali isossa kuvassa on. Parhaat ratkaisut, prosessit ja toimintamallit pyritään viemään alalla käytäntöön. Yksi merkki onnistumisesta on myös se, että työtä halutaan nyt jatkaa KIRA-InnoHub ry:ssä.

Onko jokin tietty kokeiluhanke 139 hankkeesta yllättänyt sinut positiivisesti?

Monikin. Yksi suosikki on hankkeen alkuvaiheen kokeilu Blok, joka lähti haastamaan perinteistä kiinteistönvälitys-alaa. Se aiheutti aika paljon hämmennystä ja otettiin vähän negatiivisestikin vastaan, mutta aiheutti alalla kuitenkin uusiutumiskiirteen. Moni muu lähti perässä rohkeasti kokeilemaan uudella toimintamallilla samalla kentällä. Blok aiheutti ilmiön, jota tässä hankkeessa on haettu laajemminkin.

Toinen suosikki on Congrid Oy:n vetämä betonipöytäkirjojen digitalisointihanke, joka hyvin konkretisoi KIRA-digin potentiaalin. Edelleen betonitoimituksista tulee pino paperia työmaalle, missä on tiedot toimituksesta. Yleensä paperit häviävät työmaalla ja tietoa voi olla hankala hyödyntää osapuolten kesken. Jos tämä hoidettaisiin digitaalisesti, saataisiin Suomessa vuositason noin 8 miljoonan euron hyödyt, joka on sattumalta sama summa kuin mitä valtio on KIRA-digiin panostanut.

KUKA?

Teemu Lehtinen

IKÄ: 39

AMMATTI: Digipäällikkö, toimitusjohtaja 1.1.2019 alkaen

KOULUTUS: informaatioverkostojen DI

HARRASTUKSET: 3- ja 6-vuotiaiden poikien kanssa uinti, tempuileilu ja leikkiminen, veneily, mökkeily, matkailu ja sähköautoilu

MIKÄ?

KIRA-InnoHub ry

TAVOITE: KIRA-InnoHub ry:n toiminnan keskiössä on luoda elinvoimainen digitaalisia mahdollisuuksia hyödyntävä rakennetun ympäristön ekosysteemi, joka yhdistää yksityisiä ja julkisia toimijoita kiinteistö- ja rakentamisalan lisäksi muilta aloilta.

TAUSTAORGANISAATIOT: Arkkitehtitoimistojen liitto ATL ry, Kiinteistötyönantajat ry, Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry, Rakennusteollisuus RT ry, Rakennustietosäätiö RTS, RAKLI ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry, Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry ja Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry.

Lisäksi on ollut paljon kuumia aiheita, missä ollaan oltu edelläkävijöitä maailmanlaajuisesti. Kuten esimerkiksi siinä, kuinka suunnitteluprosessia voidaan automatisoida tekoälyn/koneoppimisen avulla.

Rakentamisvaiheessa on ollut kokeiluhankkeita, missä ollaan testattu tiedonhallintaan liittyviä ratkaisuja, joilla saadaan eri osapuolten tekemistä enemmän läpinäkyväksi. Yksi mielenkiintoinen ratkaisu on avoin kalustonhallinta-alusta, jonka kautta voidaan vuokrata työmaakalustoa ja samalla myös jäljittää missä kalusto on.

Käytön ja ylläpidon puoleltakin löytyy mielenkiintoisia kokeiluja. Iso ja kuuma aihe on ollut tietomallien hyödyntäminen ylläpidossa, tähän on liittynyt muutamakin hanke. Toinen viime aikoina paljon julkisuutta saanut hanke on ikkunanpesurobotti, jolle löytyi myös Singaporessa huikkeasti kysyntää.

Siirryt ensi vuoden alussa KIRA-InnoHub ry:n toimitusjohtajaksi. Jatkaako se KIRA-digi-hankkeen jalanjäljissä?

KIRA-digissä on syntynyt yli 400 organisaation yhteisö, joka on tehnyt avoimella periaatteella kokeiluja ja muuta yhteistyötä. Iso avaintekijä KIRA-digissä on ollut uudenlainen yhteistyö valtion, kuntien ja yksityissektorin välillä. Kaikki toimijat ovat olleet aidosti mukana ja yhdessä on lähdetty kehittämään uusia asioita. InnoHubissa tullaan hyödyntämään KIRA-digistä saatuja kokemuksia ja töitä lähdetäänkin tekemään KIRA-digissä syntyneen yhteisön voimin. Tätä yhteisöä lähdetään tästä vielä kasvattamaan ja jatkamaan avointa tekemistä.

Miksi juuri Suomesta voisi tulla rakennetun ympäristön testialusta ja edelläkävijä?

Suomessa on kaikki mahdollisuudet siihen. KIRA-digissä tätä on jo harjoiteltu ja nyt tätä tekemistä voidaan laajentaa globaaliksi. Suomessa on paljon hyvää osaamista, yli toimialojen. Teknologinen osaaminen ja esimerkiksi peliteollisuus kytkeytyvät rakennetun ympäristön kenttään. Suomalaiset toimijat voivat kehittää uudenlaisia rakennetun ympäristön palveluratkaisuja, jotka hyödyntävät kansainvälisiä standardeja, jolloin niitä on helpompi myydä ulkomaille ja saada samalla vientiä.

Terveisiä taloyhtiöille

Taloyhtiöt ovat keskeisessä roolissa asumisen uudistumisen edistäjänä. Erilaiset murrokset, kuten liikenteen sähköistyminen, verkkokaupan kasvu tai palvelullistuminen ylipäättään, tulevat vaikuttamaan myös taloyhtiöihin. Taloyhtiöiden tiedonhallinnassa on paljon kehitettävää. Asumisesta halutaan helppoa ja tiedon pitäisi olla helposti saatavilla. Kun tarve syntyy, niin tietoa voi olla vaikea saada. Esimerkiksi omassa taloyhtiössä yksittäinen maalaisvyn koodi oli yllättävän hankalaa saada selville, kun tuli tarve maalata jälkeensä samalla sävyllä. Taloyhtiöt voisivat olla rohkeampia uusien asioiden käyttöönotossa.

TASALUKU TÄYTTYI

Kiinteistöliitto Uusimaalla

Viime viikot ovat olleet jännittäviä Kiinteistöliitto Uusimaan toimistolla. Uusien jäsenhakemusten tuloa on seurattu tarkkaavaisesti, koska 10 000 jäsenen rajapyykki on lähestynyt vauhdilla.



Kuvassa Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja Mika Heikkilä, taloyhtiön puheenjohtaja Pia Syrjälä sylissänsä Akseli-poika ja Realia Isännöinti Oy:n isännöitsijä Pia Laine.

vastannut taloyhtiön isännöinnistä kahden vuoden ajan. Itse asiassa juuri hän teki jäsenhakemuksen sen jälkeen, kun taloyhtiön hallitus oli päättänyt liittymisestä. Tilaisuudessa vitsailtiin, että nyt tuntuvat olevan tähdet kohdillaan, mahtaisiko myös Lotossa tulla tuloksia samalla taktikalla.

Tapaamisen yhteydessä puhuttiin jäsenyydestä ja siitä, mikä saa taloyhtiön liittymään jäseneksi. Pia Syrjälä kertoi, että heidän taloyhtiössään lakineuvonta oli ollut se syy, miksi taloyhtiö teki päätöksen liittyä. Isännöitsijä Pia Laine näkee oman työnsä puolesta etuna Kiinteistöliitto Uusimaan tarjoa-

mat hyvät koulutukset ja materiaalit hallituksille, unohtamatta tietenkään neuvontapalveluita. Materiaaleista hän kiittelee erityisen hyvänä todettua vastuunjakotaulukkoa, josta osakkaiden on helppo nähdä mitkä asiat ovat osakkaan vastuulla ja mistä vastaa taloyhtiö.

Tästä on hyvä jatkaa kohti uusia tavoitteita. Kaikkiaan Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskus palvelee reilua 11 300 taloyhtiötä, koska mukaan luetaan Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen, Porvoon Kiinteistöyhdistyksen ja Finlands Svenska Fastighetsföreningens jäsentaloyhtiöt. ☒

Viikolla 48 tuo raja meni viimein rikki ja jäsen sihteeri **Niina Majamaa** kirjasi jäsenrekisteriin kymmenen tuhannen jäsenen, rivitaloyhtiö Vantaan Päivänsinen Vantaan Pakkalassa.

Tasaluku 10 000 jäsentä on niin ainutlaatuinen juttu, että toimisto päätti muistaa taloyhtiötä lahjalla. Toiminnanjohtaja **Mika Heikkilä** luovutti taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle **Pia Syrjälälle** pienet jouluiset lahjakassit jaettavaksi koko taloyhtiön osakkaille. Paikanpäälle merkkitapausta juhlistamaan saapui myös isännöitsijä **Pia Laine**, joka on

Nimitykset

Kiinteistöliitto



Jaakko Lindfors (OTM, tradenomi) on nimitetty vakinaiseksi lakimieheksi 1.1.2019 lukien.

Suomen Talokeskus Oy



Uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty OTM **Jonatan Rimon**. Uudessa tehtävässään hän aloittaa viimeistään helmikuussa 2019.

Rakennustoimisto Taitoneliö Oy



Uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty rakennusinsinööri **Karri Knaapinen**.

Consti Talotekniikka Oy



Henri Alavaara on nimitetty työjohtajaksi pääkaupunkiseudun Asuintalopalvelut-yksikköön 8.10.2018.

Sami Grundström on nimitetty



IV-projektinjohtajaksi pääkaupunkiseudun Palvelu-urakointi -yksikköön 1.10.2018.

Consti Julkisivut Oy



Ilmari Ainasoja on nimitetty henkilöstöpäälliköksi Helsinkiin 1.10.2018 alkaen.



Carl-Erik Nylund on nimitetty vanhemmaksi työjohtajaksi Helsinkiin 15.10.2018 alkaen.

Consti Korjausurakointi Oy



Laila Helosuo on nimitetty palkanlaskijaksi Helsinkiin 29.10.2018 alkaen.

Raksystems Insinööritoimisto Oy

Vantaan toimisto



Diplomi-insinööri **Jarkko Ahonen** on nimitetty Sisäilma-osastolle sisäilma- ja rakennustekniseksi asiantuntijaksi 1.9.2018 alkaen.



Insinööri **Frida Bergström** on nimitetty suunnittelu-osastolle rakennesuunnittelijaksi ja projekti-insinööriksi 3.9.2018 alkaen.



Rakennusmestari **Jouni Nuutinen** on nimitetty Rakennuttamis- ja valvonta-osastolle Projektipäälliköksi 17.9.2018 alkaen.



Diplomi-insinööri **Serge Skorin** on nimitetty Kuntotutkimus-osastolle tekniseksi päälliköksi 17.9.2018 alkaen.



Rakennusinsinööri **Heikki Päivrinta** on nimitetty Lappeenrannan alueen kuntotarkastajaksi ja rakennustekniseksi asiantuntijaksi 10.9.2018 alkaen.



Rakennusmestari **Ville Vilmi** on nimitetty Oulun alueen rakennustekniseksi asiantuntijaksi 13.9.2018 alkaen.

TUHANSIEN IKKUNAREMONTTIEN KOKEMUKSELLA

Edessä taloyhtiön ikkunaremontti? Laajasta valikoimastamme löytyvät parhaat ikkunat ja ovet. Ammattimainen projektinjohto sekä sertifioitu asennuksemme takaavat onnistuneen remontin.

➔ www.pihla.fi
➔ www.tiivi.fi

INWIDO

tiivi Pihla

Pyydä tarjous:

☎ 0800 176 911

✉ tarjouspyynnnot.tym@inwido.fi

Tilaa ilmainen opas onnistuneeseen taloyhtiön ikkuna- ja oviremonttiin:

➔ SOITA 0800 176 911



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

24/7
365



eerolayhtiöt.fi

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

puh. 09 855 30 40

www.eerolayhtiöt.fi

Lämpöhuolto Haaveiletko huolettomasta kaukolämmityksestä?

Lämpöhuolto tarjoaa taloyhtiöille kaukolämmityksen kokonaispalveluna: uuden kaukolämpölaitteiston asennettuna ilman alkuinvestointia, jatkuvalla palvelulla. Asiantuntijamme suunnittelevat juuri sinun kohteeseesi sopivan lämmitysratkaisun ja pitävät huolta, että kaukolämpölaitteisto toimii tehokkaasti ja ilman yllätyksiä – eikä sinun tarvitse murehtia yllättävistä huoltokustannuksista tai käyttökatkoksista.

Huoletonta kaukolämpöä – Lämpöhuollon palvelu lämmittää.

Tilaa maksuton kaukolämpölaitteiston kuntokartoitus!
www.lämpöhuolto.com

 **Lämpöhuolto**

ANNA LÄMPÖVALVOMON PITÄÄ VAHTIA!

Lämpöhuollon etäseurantapalvelu LämpöValvomo seuraa lämmitysjärjestelmää tauotta ja reagoi välittömästi vikatilanteissa. Energiankulutuksen optimoinnin ansiosta taloyhtiö voi säästää merkittävästi lämmityskustannuksissa.

Jatkuva etävalvonta



Hälytyksiin reagointi



Vikatilanteiden analysointi



Lämpötilojen optimointi



Hälytyshistoria



Vain 39,90 €/kk
ilman alkuinvestointia

Hyvä tietää

Asunnon tyhjentäminen on raskasta, ellei kyse ole omasta, iloisesta muutosta.

Kun tupa pitää toisten tyhjentää

Joskus on kuolinpesiä tai esimerkiksi palvelutaloon muuttavien koteja, joille ei löydy tyhjentäjää eikä tavaroille ostajaa tai edes ottajaa. Tapahtuu myös häätöjä, joissa ei taloyhtiö tai vuokranantaja oikein tiedä, mitä tehdä tavaroille. Silloin soitetaan ammattilaiset apuun.

KUVA: PEKKA ROUSI

🕒 "Kuinka vähän jääkään meistä muistoks tulevain..." lauloi Tapio Rautavaara 1960-luvun alkupuolella. Aina tämä ei pidä paikkaansa.



🔗 Rivakasti tyhjenee asunto Kuljetusrinki Oy:n joukkueen voimin. Jarkko Ruotsalainen ja Jukka Rajamäki täyttävät lavaa.

TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

Asunnon tyhjentäminen ilman asukkaan omaa panosta liittyy yleensä johonkin kolmesta tilanteesta: joko kuolinpesään tai laitoshoitoon viedyn asuntoon tai häätöön.

ASUNNON TYHJENNYS

asukkaan osallistumatta

Kuolinpesän raivaaminen on useimmiten henkisesti ja fyysisesti raskasta. Varsinaiseen raavaaseen työhön voi tilata ammattilaiset. Aina ei muita tyhjentäjiä löydykään.

– Toimeksiantoja tulee enimmäkseen Isännöitsijöiden ja huoltoyhtiöiden kautta, sanoo Kuljetusrinki Oy:n palvelupäällikkö **Tommi Aro**. Helsingiläisyhtiön tarjoamiin palveluihin kuuluu muun muassa asuntojen ja taloyhtiön yhteistilojen tyhjennys.

– Tilaaja on varmistanut, että asunnon saa tyhjentää. Me valokuvaamme aina kaikki tyhjentämämme huoneistot, joten valokuvien avulla saadaan

tarvittaessa jälkikäteen selville mitä omaisuutta asunnossa on ollut.

Huoneistojen tavarat toimitetaan Kuljetusrinki Oy:n Hyötyrinki kierrätyslaitokseen. Siellä ne eritellään ja lajitellaan, jonka jälkeen materiaalit hyödynnetään energian tuotannossa, ja muun muassa teollisuuden raaka-aineina.

Tyhjennystehtävissä kohtaa kaikenlaista. Pakasimesta löytynyt kuollut koira ja lattialla pyörineet huumeruiskun piikit ovat näkyjä, joita alan veteraanit kertovat kohdanneensa. Hygieniaa ja työturvallisuudesta on erityisesti huolehdittava muun muassa tilanteissa, jossa asukas on kuollut kotona. Esimer-



👉 Tyhjennettävän asunnon kylmälaitteet voivat olla melko murheellinen näky.

kiksi Kuljetusringin henkilökunnalla on tällaisia tapauksia varten käytössä suojavarusteet, kuten hengityssuojaimet.

Varastoon odottamaan aluksi

Kuljetusringille tulee myös ”hakekaa avaimet isännöitsijältä” -tyyppisiä tilauksia, esimerkiksi kun perilliset asuvat ulkomailla tai perillisiä ei ole.

– Mikäli omaisiin ei olla saatu yhteyttä, tilaaja usein toivoo, että tavarat toimitetaan meidän varastoomme. Kun kyseessä on vielä elossa olevan, esimerkiksi dementoituneen ja hoivakotiin siirretyn asunto, lähes poikkeuksetta tilaajaa haluaa, että tavarat varastoidaan.

Nälkiintyneenä vinkuvia lemmikkejä ei onneksi vielä tullut vastaan, Tommi Aron kertoo. Ne ovatkin oma ongelmansa ja vietävä löytöeläinkotiin, jos ystävällistä sukulaista tai naapurua ei ilmaannu.

Yleisohjeena perikunnille tyhjennyksen valmisteluun Tommi Aro sanoo, että ennen tyhjennystä asunnosta kannattaa noutaa kaikki tavarat, joilla on vähäistä suurempaa arvoa – myös ja varsinkin tunnearvoa.

Häädössä tavaroiden kanssa menetellään samoin kuin kuolinpesien osalta.

– Tilaaja määrittää, hävitetäänkö tavarat vai toimitetaan ne meille varastoon. Näin on myös silloin, kun tyhjennettävän asunnon asukas on juridisesti vielä oikeustoimikelpoinen, mutta käytännössä kommunikointikyvytön ja asioitaan hoitamaan kykenemätön.

Ohjeeksi taloyhtiölle tai vuokranantajalle Tommi Aro sanoo, että häätötapauksissa kannattaa tarvittaessa juristia apuna käyttäen selvittää voiko tavarat hävittää vai tulisiko niitä vielä muutama kuukausi varastoida. ☹️



👉 Kohti lajittelua! Jukka Rajamäki lähtövalmiina

Ohjeita kuolinpesää tyhjentäville omaisille

- Aloita ajoissa valmistelut, kuten avaimet ja työryhmän kokoaminen.
- Luettelo ja katsasta rauhassa taloudellista arvoa ja myös pelkkää tunnearvoa omaavat esineet.
- Jos asunto on siisti ja arvelet monella sellaisella tavalla olevan arvoa, joita kukaan omaisista tai ystävistä ei halua, voi paikalle tilata antiikkia ja/tai käytettyjä tavaroita välittävän yrityksen.
- Jos asunto on kaaoksessa tai irtaimistolla ei ole suurta arvoa yksittäisinä esineinä, voi turvautua suoraan tyhjennyspalveluun.
- Jos asunto on tarkoitus myydä tai vuokrata, on se lopuksi vielä siivottava.
- Kaikkia tässä kerrottuja palveluja löytää helposti verkosta.

Taloyhtiön yhteistilat

Yleisimpiä tyhjennyksen kohteita taloyhtiöissä ovat pyörä- ja ulkoiluvälinevarastot.

– Monessa taloyhtiössä näistä tiloista muodostuu rikkinäisten polkupyörien ja lastenvaunujen hautausmaa. Jo paloturvallisuuden kannalta on tärkeää, että tilat pidetään siistinä eikä siellä ole ylimääräistä, käyttökelvotonta tavaraa, Tommi Aro Kuljetusrinki Oy:stä painottaa.

Kellari- ja ullakkokäytävät ovat monessa taloyhtiössä myös houkutteleva paikka jättää esimerkiksi vanha sohva tai rikkinäinen televisio. Näissäkin piilee suuri paloturvallisuusriski. Sohvat ja telkkarit ovat myös vähän sorsalintujen kaltaisia: niillä on taipumus hakeutua lajitovereiden seuraan. Ensimmäinen sohva saa pian kavereita, ellei sitä kohtuullisen nopeasti viedä pois.

Taloyhtiön yhteistilojen tyhjennyksessä pätee sama kuin yksittäisten asuntojen tyhjentämisessä.

– Näissäkin tapauksissa toimitaan tilaajan toiveiden mukaan. Joko pyörät varastoidaan tai hävitetään, Tommi Aro kertoo.

Hän toteaa, että taloyhtiöiden olisi hyvä pitää yleiset tilat siistinä. Vähintään parin vuoden välein kannattaa suorittaa pyörä- ja ulkoiluvälinevarastojen tyhjennys ylimääräisistä tavaroista.

Taloyhtiöiden yhteiskäyttöautot lisäävät suosiotaan. Kiinnostusta niihin on etenkin pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa.

AUTO

yhteiseen käyttöön

Espoolainen Ekorent ryhtyi kolmisen vuotta sitten tarjoamaan taloyhtiöille sähköllä toimivia yhteiskäyttöautoja. Yritys myy rakennusliikkeille ja kiinteistöjen omistajille palvelua taloyhtiön asukkaiden käyttöön.

Taloyhtiö kustantaa parkkiruudun sähköautolle ja sen latauspisteelle. Auton varaaminen ja hallinnointi tapahtuu Ekorentin sovelluksella. Asiakas lataa sovelluksen ja sen jälkeen katsoo, missä on vapaa auto.

Asiakas tekee varauksen, painaa sovelluksella auton auki ja lähtee ajamaan. Ajon jälkeen asiakas palauttaa auton ja peruuttaa varauksen. Veloitus tapahtuu maksukortilla ja auto on valmiina seuraavan vuokraajan käyttöön.

Samankaltaista palvelua tarjotaan useissa kaupungeissa eri puolilla Suomea. Kempeleläinen Oingo Oy tavoittelee lähivuosina asiakkaikseen neljää tuhatta taloyhtiötä ja niiden käyttöön kolmea tuhatta yhteiskäyttöautoa. Tampereella toimii 24 Rental Network Oy ja Helsingissä Suomen kaupunkiautot Oy:n omistama City Car Club.

Yhteiskäyttöautot kiinnostavat suurissa kaupungeissa, joissa autopaikkojen rakentaminen on kallista. Enimmillään autopaikka maksaa kymmeniä tuhansia euroja. Asunnonostajat eivät välttämättä halua maksaa autopaikastaan enemmän kuin itse autosta.

Kun parkkiruutu on autoa kalliimpi

Helsingin Kalasataman kaltaisessa kohteessa maanalainen parkkiruutu voi maksaa 50 000 euroa. Jos yksi



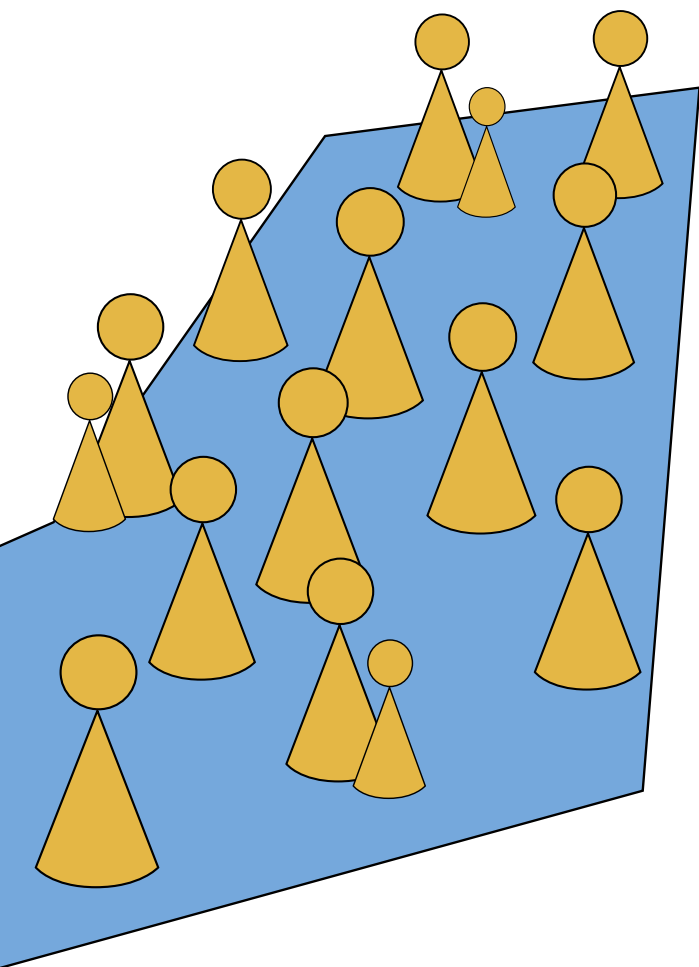
yhteiskäyttöauto poistaa yhdeksän parkkipaikkaa, säästö rakennuskustannuksissa on satoja tuhansia euroja. Neliöhintaa saadaan alemmas tai säästyneillä rahoilla voidaan ostaa yhteiskäyttöpalvelua vuosiksi eteenpäin.

Yhteiskäyttöautoja hankitaan pääasiassa uusiin taloyhtiöihin. Kun päätös autojen yhteiskäytöstä tehdään vuokranantajan tai rakennusyhtiön kanssa, asukkaat tietävät palvelusta jo muuttohetkellä.

Vanhoissa taloyhtiöissäkin yhteiskäyttöpalvelun tilaaminen on mahdollista. Niissä ongelma on lähinnä se, miten saavuttaa yksimielisyys palvelun kustannusten jakamisesta osakkaiden kesken.

Yhteiskäyttöautojen kustannuksia on hankala tietää tarkasti etukäteen. Kustannus vaihtelee autojen käyttöasteen mukaan.

– Jos auto on neljästä viiteen tuntia päivässä käytössä, se ei maksa palvelun tilaajalle mitään. Au-



ton kustannukset maksetaan tuntimaksuna meille, kertoo Ekorentin toimitusjohtaja **Juha Suojanen**.

Sähköauton latauspisteen tyypillinen kustannus asennuksineen ja lataustolppineen on noin 1 200–1 500 euroa. Palvelusopimus tehdään taloyhtiön kanssa, ja auto kuuluu osana sopimukseen. Pakettiin kuuluvat myös auton ylläpito, renkaat, huollot ja siivoukset. Suojanen kertoo, että palveluun kuuluvat myös koulutukset, tieturvapalvelu ja puhelinpalvelu.

– Auton omistaa leasingyhtiö, joka on meidän hankkimamme. Sopimus voidaan tietysti lopettaa, jos palvelulle ei ole käyttöä. Tähän asti sopimuksia ei ole purettu.

Hinta kellonajan mukaan

Yhteiskäyttöautojen hinnat vaihtelevat vuorokaudenajan mukaan. Ekorent hinnoittelee palvelun si-

ten, että arkiaamuina käyttäjä maksaa auton käytöstä 5–6 euroa tunnilta. Lauantai-iltaisin tuntihinta on 12 euroa. Hinnoittelulla ohjataan käyttöä eri päiville ja eri kellonaikoihin.

Yhteiskäyttöautojen yleistyminen edellyttää muutoksia rakennusmääräyksiin, mutta ennen kaikkea asenteisiin. Yhteiskäytössä auto ei voi olla egon jatke vaan käytännöllinen liikkumisväline.

Suhtautuminen yhteiskäyttöautoihin vaihtelee asuinpaikan ja iän mukaan. Maalla asuvat ja vanhemmat sukupolvet eivät ole tottuneet jakamaan autojaan, mutta kaupunkilaiset ja nuoret lienevät tähän valmiimpia.

– Statuksen näyttäminen autolla on mielestäni vanhemman sukupolven ongelma, Suojanen sanoo.

Tosin eläkeläisetkin pyrkivät hänen mukaansa yhä enemmän optimoimaan eläkettään: miksi omistaa auto, kun ei tarvitse käydä töissäkään. Kaupungeissa kaupat ovat lähellä ja niihin hyvä julkinen liikenne.

Suomalaisissa taloyhtiöissä yhteiskäytön omaksumiselle ei pitäisi olla suuria henkisiä esteitä. Esimerkiksi yhteissaunoja on taloyhtiöissä ollut vuosikymmeniä, samoin pesutupia ja kuivaushuoneita, leikkipaikkoja ja muita yhteisiä tiloja.

Ekorentin selvityksen mukaan taloyhtiöissä, joissa on yhteiskäyttöautoja, yksityisautoilu on vähentynyt liki 50 prosenttia. Moni perhe on luopunut kaksoautostaan, kun yhteiskäyttömahdollisuus on tullut tarjolle.

Yhteiskäyttöauto on yksi pysäköinnin ratkaisuvaihtoehto, kun rakennetaan uutta tai täydennysrakennetaan. Tällöin uusien pysäköintiratkaisujen toteuttaminen on mahdollista. ☺

Miten taloyhtiön kannattaa toimia:

1. Selvittää asukkaiden kiinnostus yhteiskäyttöautoon sekä eri vaihtoehdot.
2. Selvittää yhteiskäyttöauton pysäköintimahdollisuudet taloyhtiössä.
3. Tehdä päätös palvelun käyttöönotosta.
4. Päättää palvelumallista ja autotyypistä.
5. Pyytää tarjous yhteiskäyttöautojen tarjoajilta.

Lähde: Suomen ympäristökeskus

TEKSTI: Annakaisa Mänttari

Autopaikkojen riittävyys ja hinnoittelu ovat kuumia aiheita taloyhtiöissä. Lainsäädännös ei löydy yksiselitteisiä ratkaisuja kaikkiin kysymyksiin.

TALOYHTIÖILLÄ ISO ROOLI *liikenteen murroksessa*

Kiinteistöliitto kartoitti autopaikkoja, polkupyörien säilytystä ja muita taloyhtiöitä koskevia liikennekysymyksiä Liikennepalvelut taloyhtiössä -hankkeessa.

Noin joka kolmannessa taloyhtiössä ei autopaikkoja riitä kaikille halukaille. Pysäköinti on maksullista lähes kaikissa kerrostaloyhtiöissä, ja rivitaloyhtiöistäkin lähes joka toisessa. Taloyhtiöiden perimät autopaikkamaksut ovat verraten edullisia, mutta kattavat yleensä paikkojen ylläpitokustannukset.

Näin kertoo kysely, joka selvitti taloyhtiöiden liikenteeseen ja kestävään liikkumiseen liittyviä näkemyksiä ja tarpeita pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa ja Kuopiossa. Kyselyyn tuli lähes 2 700 vastausta, joista suurin osa taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajilta. Kysely ja sitä syventäneet ryhmäkeskustelut olivat osa Liikenneviraston avustamaa *Liikennepalvelut taloyhtiöissä -hanketta*, jonka Kiinteistöliitto toteutti yhdessä Mobinet Oy:n kanssa.

Yhdenvertaisuutta noudatettava

Hankkeessa tarkasteltiin autopaikkojen jakoa ja myös autopaikkamaksuja yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että autopaikat jaetaan taloyhtiöissä yhdenvertaisuutta noudattaen. Autopaikan saamisen pitäisi olla mahdollista myös jonottamalla tai arvonnan kautta.

– Suosittelemme, että taloyhtiöissä, joissa autopaikkoja ei riitä kaikille, paikoista perittävä korvaus kattaisi vähintään paikkojen ylläpidon kustannukset, toteaa Kiinteistöliiton vanhempi lakimies **Kaisu Terkki**.

Autopaikkojen tarvetta vähentävät yhteiskäyttöautopalvelut tunnetaan taloyhtiöissä kyselyn perusteella hyvin. Yhteiskäyttöautoja käytetään kuitenkin vielä

Marina Furuholm • Mia Pujals

Autopaikat taloyhtiössä



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY



Taloyhtiössä tuumitaan

Laajakaistaa pukkaa – vai pukkaako?

Onko teidän taloyhtiöllä laajakaistasopimus operaattorin kanssa? Jos, niin kai tiedät, miten se toimii.

Omassa taloyhtiössäni on, kiitos kiinteistöyhdistyksen jäsenyyden, ilmainen laajakaista joka asuntoon. Joku aika sitten siihen tuli nopeuttakin rutkasti lisää. Mutta kuinkahan moni meillä käyttää tätä.

Muutin taloyhtiöön kaksi vuotta sitten. Sattumalta istahdin saman tien sen hallitukseen, jossa ei laajakaistasta ole puhuttu halaistua sanaa. Liekö syynä, ettei asukkaat ole tietoisia palvelusta, eivätkä ole kiinnostuneita tai sitten se toimii niin moitteettomasti, että vain minä ihmettelen asiaa. Jos keskustelua asiasta olisi käyty, oltaisiin hallituksessa myös tietoisia tästä.

Kävin pari viikkoa sitten porraskäytävämme ilmoitustaululta lukemassa, mitä taloyhtiön laajakaistapalvelusta kerrotaan. Yksi A4, jossa lukee lyhyesti, että talossa on nyt nopeampi laajakaistayhteys 10 Mb ja jos sinulla on ollut käytössä aiempi, ei tarvitse tehdä mitään. Sitten jatkuu, että halutessasi muita palveluita tai nopeutta lisää, katso yrityksen nettisivut ne jano.

Miten taloyhtiön asukas voi tietää, miten käyttää ilmaista laajakaistaa, ellei mitään ohjeistusta anneta. Automaattisesti se ei toimi. Kysyin lukemisen jälkeen isännöitsijältä, miten taloyhtiön laajakaista saadaan toimimaan asunnossani. Hän pyysi ottamaan yhteyttä yritykseen. Näin tein. Siellä yllätyksekseni minulle kerrottiin, että voidakseni käyttää ilmaista palvelua, minun on hankittava modeemi yli 100 € tai vuokrattava sellainen. No koska kännykässäni on rajaton ja nopea nettiyhteys, en todellakaan ole hankkinut modeemia ja aloittanut yhteistyötä taloyhtiön laajakaistan kanssa. Tietoni mukaan harva yhtiömme asukkaista on.

Onko palveluntuottajan tarkoitus palvella asiakasta ja kertoa miten palveluita käytetään, vai onko hänen intressissään vain asiakaskunnan ja markkinaosuuden kasvu. Kiinteistöyhdistyksen kotisivuilta löysin tarkemman selostuksen palvelusta. Kaiken lisäksi siinä on modeemille annettu paljon huokeampi hinta. Nyt en enää ihmettele, miksi tätä ilmaista laajakaistaa käyttää niin harva meidän taloyhtiössä. Ja nyt myös tiedän, mistä seuraavassa hallituksen kokouksessa keskustellaan.

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

lähinnä pääkaupunkiseudulla, jossa runsas kymmenesosa vastaajista on käyttänyt tai harkinnut käyttävänsä yhteiskäyttöautoa. Vastausten perusteella ainakin joka kolmas taloyhtiö voisi osoittaa autopaikan yhteiskäyttöautolle.

Pyörilläkin tilapulaa

Polkupyörienkin säilytystilasta on taloyhtiöissä pääsääntöisesti pulaa. Vaikein tilanne on vanhoissa taloissa, mutta vastausten perusteella myös joka kolmannessa 2000-luvulla rakennetussa taloyhtiössä pyörät mahtuvat varastoihin huonosti tai välttävästi. Erikoispyörien, kuten sähköpyörien ja kuormapyörien säilytystä ei ole pohdittu taloyhtiöissä juuri lainkaan.

– Riittämättömät pyörien säilytystilat taloyhtiöissä ovat paitsi asumishaitta, myös haaste valtakunnallisten ympäristötavoitteiden kannalta. Sen sijaan hallitusten myönteinen suhtautuminen yhteiskäyttöisiin kuormapyöriin oli positiivinen yllätys, sanoo Mobinet Oy:n toimitusjohtaja **Ville Voltti**.

Taloyhtiöt toteuttavat monia toimia, jotka ovat ratkaisuvia ilmastopolitiikan ja kaupunkipolitiikan onnistumiselle. Kaupunkialueilla rakentaminen tiivistyy. Paikoituksesta tulee yhä niukempaa ja arvokkaampaa. Kävely- ja pyöräilymahdollisuudet paranevat, ja yhteiskäyttöiset kulkuneuvot tulevat yhä paremmin kaupunkilaisten ja kaupungeissa vierailevien saataville.

– Jotta taloyhtiöt kulkisivat suuntaan, jonka poliittiset päättäjät ovat asettaneet tavoitteeksi, tarvitaan Liikennepalvelut taloyhtiössä -hankkeen raportin tuomaa tietoa. Hyvät päätökset edellyttävät tietoa mahdollisuuksista ja reunaehdoista sekä vahvaa vuorovaikutusta osakkaiden ja asukkaiden kanssa, toteaa Kiinteistöliitossa hankkeesta vastannut pääekonomisti **Jukka Kero**.

Lisää tietoa:

*Liikennepalvelut taloyhtiössä -raportti
(Ville Voltti/Mobinet Oy ja Suomen Kiinteistöliitto)
Marina Furhjelms – Mia Pujals: Autopaikat taloyhtiöissä
(Kiinteistöalan Kustannus Oy 2016)*

REM-vuosikokouksen eurooppalainen kohde-kaupunki oli tänä vuonna Rooma.



TEKSTI JA KUVAT: Asko Sirkkiä



15. REM-VUOSI päätökseen Roomassa

Kiinteistöalan luotettavat asiantuntijat eli REM-verkosto kokoontui marras-joulukuun vaihteessa perinteiseen vuosikokoukseensa. Nyt kohteena oli Rooma.

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

Tänä vuonna verkoston palaute- ja kehittämiskokous kohdevierailuineen järjestettiin Roomassa, jossa käytiin läpi kulunut, järjestyksessään jo 15. REM-vuosi ja luodattiin tulevaa.

Palautekeskustelussa jokakeväistä Helsingin Messukeskuksen Taloyhtiötapahtumaa pidettiin jälleen kerran yleisesti onnistuneena. Samoin syksyisin järjestettävää Kiinteistöalan Vuosiseminaaria, joka jo toista

kertaa oli Tampereella perinteisen Aulangan sijaan.

Kokouksessa keskusteltiin paljon ja asetettiin askelmerkkejä tulevalle REM-vuodelle. Myös vuonna 2019 Taloyhtiötapahtuma on hyvin keskeinen osa REM-konseptia. Ensi vuonna taloyhtiöiden tärkein teemapäivä järjestetään Helsingin Messukeskuksen Siivessä 10. huhtikuuta.

Kokouspäivä päättyi juhlaillalliseen, jonka aikana muistettiin pitkäaikaisia yhteistyökumppaneita. Alusta alkaen REM-verkostossa mukana olleina kunniakirjan saivat **Eve Antikainen** Danfossilta ja tähän vuoteen asti REM-yhteyksiä hoitanut **Soili Pärnänen** Bearcub Marketingista. Kymmenestä REM-vuodesta kunniakirjan saivat **Tiitus Ranta** ja **Jonne Ranki** DNA:lta sekä **Jari Punkari** Talokeskuksesta. 📌

Osakkaan oikeus suorittaa kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella



KUKA?

AKI ROSÉN

asianajaja, varatuomari
Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen &
Kanerva Oy

Helsingin hovioikeus on antanut 30.10.2018 tuomion (nro 1401) asiassa, joka koski osakkaan oikeutta suorittaa kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella.

Osakkeenomistajat olivat havainneet asunnossaan hajuhaittaa saunomisen yhteydessä. He ilmoittivat asiasta yhtiölle, ja vaativat hajuhaitan syyn selvittämistä. Yhtiön edustajat kävivät asunnossa, mutta kukaan heistä ei havainnut asunnossa poikkeavaa hajua.

Osakkeenomistajat tilasivat asiantuntijan selvittämään hajuhaitan syytä. Asiantuntija suoritti asunnossa katselmuksen, josta laaditussa raportissa suositeltiin rakenteiden purkamista hajun syyn selvittämiseksi. Osakkaat vaativat yhtiötä suorittamaan raportissa suositellut toimenpiteet sekä korvaamaan selvityskulut osakkaille.

Kun yhtiö ei ryhtynyt toimenpiteisiin, osakkeenomistajat jatkoivat haitan syyn selvittämistä itse. Saunan pintarakenteita avattiin ja asiantuntija kutsuttiin tarkistamaan havaittuja vaurioita. Asiantuntija laati tarkastuksen pohjalta sähköpostiviestin, jossa todettiin muun muassa rakenteiden ja eristeiden vaurioituneen kosteus- sekä mikrobivaurioiden johdosta. Osakkaat lähettivät yhtiölle tämän viestin tiedoksi ja ilmoittivat purku- ja korjaustöiden alkavan huoneistossa viikon kuluessa.

Osakkaiden vaatimukset

Osakkeenomistajat vaativat yhtiötä korvaamaan sen kunnossapitovastuun perusteella vaurioiden selvittelykustannuksia, rakenteiden purkukustannuksia ja korjauksista aiheutuneita kustannuksia. Heidän mukaansa yhtiö oli perusteetta kieltäytynyt ryhtymästä vaurioiden selvitys- ja korjaustoimenpiteisiin. Yhtiö vastusti kannetta keskeisesti sillä perusteella, ettei sille ollut annettu riittävää mahdollisuutta ryhtyä asiassa toimenpiteisiin.

Yhtiön menettely

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistaja voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakkeenomistaja voi teettää kunnossa-

pitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Hovioikeus katsoi, että vaurioita koskevien kunnossapitotöiden tekemättä jättämisestä olisi aiheutunut

osakkeenomistajille vähäistä suurempaa haittaa. Mahdollisen terveyshaitan ja peseytymistilojen puuttumisen vuoksi korjaustyöt olivat myös muodostuneet siten kiireelliseksi, että yhtiön on voitu edellyttää ryhtyvän nopeasti korjaustoimenpiteisiin.

Yhtiön katsottiin tulleen tietoiseksi vaurioiden laajuudesta ja laadusta viimeistään, kun osakkaat olivat lähettäneet tiedoksi asiantuntijan laatiman sähköpostiviestin, jossa kerrottiin vaurioista. Vaikka osakkeenomistajat olivat ilmoittaneet remonttitoiden alkamisesta hyvin lyhyellä varoitusajalla, yhtiön olisi tullut tässä vaiheessa ilmoittaa ryhtyvänsä toimenpiteisiin kunnossapitotöiden tekemiseksi, mitä osakkeenomistajat olivat aiemmissa kirjeissään pyytäneet vahvistettavaksi. Välttämätöntä ei olisi ollut, että yhtiö olisi välittömästi aloittanut konkreettiset kunnossapitotyöt, vaan että yhtiö olisi ilmoittanut ryhtyvänsä toimenpiteisiin esimerkiksi korjaussuunnitelman laatimiseksi.

Lopputulos

Hovioikeus totesi, että vaurioiden korjaamatta jättämisestä olisi aiheutunut osakkeenomistajille vähäistä suurempaa haittaa ja ettei yhtiö ollut tarpeellisten kunnossapitotöiden suhteen ryhtynyt viivytyksettä riittäviin toimiin. Näin ollen osakkeenomistajat olivat voineet teettää vaurioiden korjaamisen kannalta tarpeelliset kunnossapitotyöt yhtiön kustannuksella ja yhtiö on siten velvollinen korvaamaan heille näistä töistä aiheutuneet kohtuullisina pidettävät kustannukset. ☺

Digivälineet taloyhtiön päätöksenteon apuna

Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvaa päätösvaltaa yhtiökokouksessa, jolla perinteisesti tarkoitetaan kokousta, jossa osakkeenomistajat ovat fyysisesti yhtäaikaisesti läsnä. Digivälineet tuovat eräissä suhteissa helpotusta yhtiön päätöksentekoon.

Päätös yhtiökokousta pitämättä

Lain mukaan osakkeenomistajat voivat päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta yhtiökokousta pitämättä, kun he ovat päätöksestä yksimielisiä. Päätös voidaan tällöin tehdä esimerkiksi sähköpostitse, puhelimitse tai muun teknisen välineen avuin. Vaatimus yksimielisyydestä tarkoittaa, että osakkeenomistajat ovat yhtä mieltä siitä, että yhtiökokousta ei tarvita ja että he ovat yhtä mieltä päätettävästä asiasta (AOYL 6 luku 1 §).

Kokousvirkaillioita kuten kokouksen puheenjohtajaa, ääntenlaskijoita, pöytäkirjantarkastajaa ja sihteeriä ei tarvitse valita. Myöskään koollekutsumista koskevia määräyksiä ei tällöin ole tarpeen noudattaa. Suositeltavaa on, että hallitus valmistelee päätösehdotuksen, josta käy ilmi vaatimus osakkeenomistajien yksimielisyydestä päätettäväksi ehdotetun asian suhteen.

Yhtiökokousta pitämättä tehty päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Laissa ei määrätä, kenen vastuulla on päätöksen kirjaaminen. Viime kädessä hallituksen tulee huolehtia siitä. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Suositeltavaa on, että kaikki osakkeenomistajat allekirjoittaisivat päätöksen. Muutoin kirjattuun päätökseen sovelletaan mm. yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevia säännöksiä.

Koolle kutsuminen sähköpostitse

Jos yksimielisyyttä yhtiökokouksen ohittamiselle ei löydy, on yhtiökokous tarvittaessa kutsuttava koolle päättämään sille kuuluvasta asiasta. Koolle kutsumisessa on noudatettava lain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Vaikka yhtiöjärjestyksessä ei määrättäisi mahdollisuudesta kokouskutsun toimittamiseen sähköpostitse, on se mahdollista, jos osakkeenomistaja on toimittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa nimenomaan kokouksen koolle kutsumista varten. Kutsua ei voi toimittaa osakkeenomistajalle sähköpostitse, jos yhtiö on saanut osakkaan sähköpostiosoitteen muissa yhteyksissä.



KUKA?

MARIA FORSBLOM

Neuvontalakimies

Kiinteistöliitto Uusimaa Ry

Kutsu tulee toimittaa jokaiselle osakkeenomistajalle. Jos osakehuoneisto on useamman henkilön yhteisesti omistama, ei riitä, että sähköpostikutsu toimitetaan vain yhdelle yhteisomistajalle ilman tätä koskevaa asianmukaista valtuutusta.

Etäosallistuminen yhtiökokoukseen

Vaikka lähtökohtana on, että osakkeenomistajat ovat yhtiökokouksessa fyysisesti läsnä, voidaan etäosallistuminen tietyissä tilanteissa sallia. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että kokoukseen voidaan osallistua kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla. Myös hallitus voi tehdä tästä päätöksen, jollei yhtiöjärjestyksessä ole kyseisen kokousmenettelyn käyttämistä kielletty (AOYL 6 luku 17 §). Säännös ei kuitenkaan mahdollista sitä, että kokous voitaisiin kokonaan pitää teknisten apuvälineiden välityksellä. Tällöin kysymykseen voi tulla edellä selostettu malli päätöksentekoon yhtiökokousta pitämättä.

Laki ei periaatteessa rajoita tapoja, joilla etäosallistuminen voidaan mahdollistaa. Osakkaalle voidaan antaa esimerkiksi oikeus ilmoittaa kantansa päätettävään asiaan postin tai sähköpostin välityksin ennen kokousta. On myös mahdollista, että annetaan mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen esimerkiksi Skypellä tai muulla vastaavalla tavalla.

Etäosallistumisoikeuden antamisen edellytyksenä on, että osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Yhtiön on voitava luottaa siihen, että henkilö on se, joka väittää olevansa. Jos osakkaille on päätetty antaa mahdollisuus esittää kantansa sähköpostitse ja kannanotto annetaan sähköpostiosoitteesta, jonka osakas on ilmoittanut yhtiölle kutsun toimittamista varten, voi yhtiö mielestämme lähtökohdaisesti luottaa siihen, että äänen on antanut se, jonka pitikin. Luotettavin tapa varmistua osakkeenomistajan henkilöllisyydestä ja osallistumisoikeudesta on sähköinen tunnistautuminen.

Mahdollisuudesta osallistua kokoukseen postin välityksellä tai teknisen välineen avulla on mainittava yhtiökokouskutsussa. Kutsusta on käytävä myös ilmi, jos osallistuminen kokoukseen teknisen välineen avulla rajoittaa näin osallistuvan osakkeenomistajan puhevaltaa, kuten mahdollisuuksia osallistua äänestyksiin. Jos kutsussa on mainittu mahdollisuudesta osallistua yhtiökokoukseen esimerkiksi sähköpostitse, on selvää, että kyseinen osallistumistapa rajoittaa puhe- ja kyselyoikeuden käyttöä. ☺



KUKA?

SANNA HUGHES

Päälakimies

Suomen Vuokranantajat ry

Vältä riidat vuokrakodin alku- ja lopputarkastuksella

Yleisimmät erimielisyydet vuokrasuhteen päättyessä koskevat huoneiston kuntoa ja loppusiivouksen tasoa. Vuokralaisella ja vuokranantajalla saattaa olla erilainen käsitys siitä, missä kunnossa asunto on alun perin ollut. Useimmat riidat voitaisiin välttää vuokra-asunnon huolellisella alku- ja lopputarkastuksella.

Ennen vuokrasuhteen alkamista on hyvä tehdä yhdessä alkutarkastus, jossa tarkistetaan asunnon ja kodinkoneiden kunto sekä kirjataan niitä koskevat huomiot, mahdolliset viat ja puutteen. Huolellisesta tarkastuksesta ja sen dokumentoinnista ei kannata tinkiä, koska sillä turvataan molempien osapuolten asema.

Asunto luovutetaan siivottuna

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralaisen on luovutettava asunto vuokranantajalle tyhjennettynä ja siivottuna. Ennen avainten luovuttamista vuokranantajan ja vuokralaisen kannattaa tehdä yhdessä asuntoon lopputarkastus. Lopputarkastuksessa käydään läpi asunto ja kodinkoneet samalla tavalla kuin vuokrasuhteen alussa ja verrataan huoneiston kuntoa alkutarkastuksessa laadittuihin muistiinpanoihin. Jos lopputarkastuksen yhteydessä ilmenee vuokralaisen vastuulle kuuluvia puutteita, voidaan samalla neuvotella niiden korjaamisesta.

Lopputarkastuksen yhteydessä vuokranantaja voi huomauttaa havaitsemastaan siivoustarpeesta, jos

loppusiivousta ei ole tehty hyväksyttävällä tavalla. Jos siivouksesta ei ole sovittu muuta, asunnon tulee olla siinä kunnossa, että seuraava asukas voi kohtuudella muuttaa sisään. Jos vuokranantaja vaatii erityisen huolellista siivousjälkeä, on tästä hyvä ohjeistaa vuokralaista etukäteen.

Normaali kuluminen kuuluu asiaan

Hyvin dokumentoidusta alku- ja lopputarkastuksesta on erityisen paljon hyötyä, jos vuokranantajalla ja vuokralaisella on eri näkemys asunnon alkuperäisestä kunnosta tai mahdollisten vahinkojen syntyajankohdasta. Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana asunnolle aiheuttamistaan vahingoista. Jos alkutarkastusraportista voidaan todeta vian olleen huoneistossa jo luovutushetkellä, ei vuokralainen ole vastuussa siitä. Vuokralainen ei vastaa myöskään asunnon normaalista, ajan myötä tapahtuvasta kulumisesta.

Alku- ja lopputarkastuksen voi dokumentoida perinteisesti valokuvaamalla ja paperille kirjaamalla, tai täysin digitaalisesti esim. muuttotarkastus.fi-palvelun kautta. ☒

**Ennen avainten luovuttamista
vuokranantajan ja vuokralaisen
kannattaa tehdä yhdessä
asuntoon lopputarkastus.**

Laajakaistayhteydestä yhtiölle aiheutuvien kustannusten kattaminen

Maksetaanko taloyhtiössänne laajakaistasta yhtiövastikkeella vai erillisen laajakaistavastikkeen mukaan?

Huoneistokohtainen laajakaistayhteys on nykyaikaa ja yhtiön toimesta tehtävä tiedonsiirtoverkon asentaminen rakennukseen kuin myös laajakaistapalvelun käyttöönotto laajakaistayhteyttä varten katsotaankin tavanomaiseksi uudistukseksi, josta yhtiökokous voi päättää enemmistöpäätöksellä.

Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole erillistä laajakaistavastiketta, katetaan laajakaistayhteydestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaisesti määräytyvällä yhtiövastikkeella. Jos vastikeperuste määräytyy esimerkiksi huoneistojen pinta-alojen mukaan, tarkoittaa tämä käytännössä sitä, että suurempien asuntojen osakkeenomistajat maksavat laajakaistasta enemmän kuin pienten huoneistojen osakkeenomistajat, vaikka palvelu on käytännössä kaikille sama.

Yhtiöjärjestykseen on mahdollista lisätä erillinen laajakaistavastike, jonka mukaan ko. vastikkeen perusteena on niiden huoneistojen lukumäärä, johon laajakaistayhteys on asennettu, ja laajakaistayhteydestä yhtiölle aiheutuvat käyttö- ja liittymiskustannukset jaetaan tasan em. huoneistojen kesken. Erillinen laajakaistavastikepykälä on mahdollista lisätä yhtiöjärjestykseen yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole säädetty toisin. Ko. päätös ei edellytä kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

On hyvä huomata, että erillisellä laajakaistavastikkeella voidaan kattaa palvelun käyttö- ja liittymiskulut, mutta tiedonsiirtoverkon asentamiseen liittyvät kulut on maksettava yhtiövastikkeella.

Pauliina Haapsaari

*Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry*



Sähköisten lukitusjärjestelmien kulkutiedot

Digitalisaatio on tuonut mukanaan monenlaisia uusia työkaluja arkipäiväisten asioiden hallintaan. Taloyhtiöissä uudenaikaiset sähköiset lukitusjärjestelmät mahdollistavat monenlaisia käyttötarkoituksia. Kadonnut avain voidaan koodata pois lukitusjärjestelmästä, tai pääsy yhtiön saunatiloihin mahdollistetaan tietyllä avaimella vain avaimen haltijan oman saunavuoron aikana.

Sähköisen lukitusjärjestelmän yhteydessä voidaan puhua myös sähköisestä kulunvalvonnasta, sillä lukitusjärjestelmään jää lokitiedot käyttäjästä. Näin ollen järjestelmät mahdollistavat sen selvittämisen, että kenelle luovutetulla avaimella on milloinkin kuljettu tietystä ovesta. Lukitusjärjestelmään tallentuva kulutieto on sellaista henkilötietoa, jonka osalta tietosuojasetuksen vaatimukset tulee huomioida. Kulutietoja kerätään lähtökohtaisesti rikosten selvittämistä varten. Näin ollen kuka tahansa, esimerkiksi hallituksen jäsenet, eivät voi tarkastella kulunvalvonnan henkilötietoja, vaan näitä tietoja voivat vallitsevan näkemyksen mukaan tutkia vain esitutkintaviranomaiset.

Jaakko Lindfors
*Lakimies
Kiinteistöliitto*

Hallituksen päätöksenteko digiajassa

Taloyhtiömaailman digitalisoituessa hallituksen kannattaa muistaa lain sallima mahdollisuus tehdä päätöksiä varsinaista hallituksen kokousta pitämättä. Kyseessä voi olla esimerkiksi päätöksen tekeminen sähköpostikirjeenvaihdon perusteella. Muita vaihtoehtoisia tapoja päätöksentekoon ovat myös puhelinkokous tai päätöspöytäkirjan kierrättäminen hallituksen jäsenten allekirjoitettavana. Yhtä lailla mahdollista on, että tarvittaessa osa hallituksen jäsenistä osallistuu hallituksen kokoukseen esimerkiksi Skypen avulla.

Tämä menettely mahdollistaa nopean päätöksenteon, mikä voi olla tarpeen jossain yksittäisessä asiassa esimerkiksi vesivahinkotilanteessa. Samoin kuin hallituksen kokouksissakin, kaikille hallituksen jäsenille on varattava mahdollisuuksien mukaan tilaisuus osallistua asian käsittelyyn. Miten siis menetellä, jos jollain hallituksen jäsenellä ei olekaan sähköpostia käytössään ja päätös haluttaisiin tehdä sähköpostia käyttäen? Tällöin sähköpostikokousta voidaan täydentää esimerkiksi puhelinkokouksella, jotta myös sähköpostittomat hallituksen jäsenet saavat äänensä kuuluviin.

Tärkeää on muistaa kirjata varsinaista kokousta pitämättä tehty hallituksen päätös tai päätökset, allekirjoittaa, numeroida ja säilyttää ne koko yhtiön olemassaolon ajan, samalla tavoin kuin hallituksen kokouspöytäkirjatkin.

Jaakko Lindfors
*Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto*

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



- 59 **Isännöinti**
- 62 **Katot**
Korjaus ja ylläpito
- 62 **Kiinteistönhoito**
Siivous
- 62 **Lakiasiat**
- 62 **LVISA**
Ilmanvaihto
- 62 **Perusparannus**
Konsultointi
- 63 **LVISA**
Antenni ja tele
- 64 **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.

– huominen tänään

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

■ **REIM Helsinki Oy**
Raatimiehenkatu 3 A2,
00140 Helsinki
P. (09) 686 99 686

■ **REIM Hämeenlinna Oy**
Sibeliuksenkatu 4,
13100 Hämeenlinna
p. 0207 441 720

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

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

■ **REIM Jyväskylä Oy**
Ahjokatu 18,
40320 Jyväskylä
p. 0207 438 540

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

Keskusaukio 1,
45700 Kuusankoski
p. 0207 438 500

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

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

■ **REIM Mikkeli Oy**
Yrjönkatu 5,
50100 Mikkeli
p. 0207 438 560

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

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

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

YHTEISTOIMINTAYHTIÖT:

■ **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

– huominen
tänään

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

www.reim.fi
etunimi.sukunimi@reim.fi

Isännöinti

PÄÄKAUPUNKISEUTU JA UUSIMAA

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

HELSINKI

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



Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
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



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

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

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

Todistetusti vastuullista isännöintiä

Isännöintiyrityksen valinta on vaikeaa. Pitäisi löytää hyvämaineinen, osaava ja taloudellisesti vakaalla pohjalla oleva tekijä. Panoksina ovat asuminen, taloyhtiön arki ja iso osa tavallisten ihmisten varallisuutta.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry. on riippumaton toimija, joka auktorisoi kriteerit täyttäviä isännöintiyrityksiä. ISA-auktorisoitu isännöintiyritys on todistetusti luotettava toimija, joka kantaa vastuunsa asiakkaistaan, työntekijöistään ja ympäristöstään.

Lisätietoa ISA-auktorisoinnista sekä auktorisoidut isännöintiyritykset löydät osoitteesta
www.isayhdistys.fi.

ISA^{ry}

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry.



ISA-tunnus on merkki laadusta

ISA-tunnusta saa käyttää vain auktorisoitu isännöintiyritys. ISA-tunnus kertoo muun muassa, että:

- Yrityksen isännöitsijöillä on riittävä koulutus- ja osaamistaso
- Yritys kehittää toimintaansa systemaattisesti
- Yrityksen toimintatavat on määritelty ja dokumentoitu oikeaoppisesti
- Yritys kantaa vastuunsa työntekijöistään, asiakkaistaan ja ympäristöstään

Isännöitsijätoimisto

Jarmo Rantamäki Oy

Azets-talo, Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki
p. 020 7756640
jarmo.rantamaki@rantamaki.com
www.rantamaki.com

JYVÄSKYLÄ



Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy

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

KOTKA



Kotkan Isännöintipalvelu Oy

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

POHJOIS- JA ETELÄ-SAVO

Isännöintipalvelu

Isarvo Oy Pohjois- ja Etelä-Savo
Täyden palvelun isännöintitoimisto.
Aluejohtaja Pasi Pesonen,
puh. 040 593 6353
pasi.pesonen@isarvo.fi,
www.isarvo.fi

KUOPIO



Kuopion Talokeskus Oy

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

LAHTI

Ekoiisännät 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

OIT Isännöinti

Mauri Niemelä, tj, AIT
Alasintie 10 B,
90400 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

ROVANIEMI

Lapin Isännöintikeskus

Koskikatu 10, 96200 Rovaniemi
p. 0207 311 360, 0400 608 286
Torikuja 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.loppk.fi

PIRKANMAA

Isännöintipalvelu

Isarvo Oy Pirkanmaa

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

TAMPERE

Pamis / Pirkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranen, tj
Takojanenkatu 15 B, 33540 Tampere
p. 03 447 500, fax 03 447 5099
www.pamisoy.fi



Kartanon Isännöintipalvelut Oy

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

TURKU

Isännöinti-Saarto Oy

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

VANTAA



Isännöintipalvelu Koivu Oy

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



Myyrmaen Huolto Oy

Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa
asiakaspalvelu@myyrmaenhuolto.fi
p. 09 530 6140
www.myyrmaenhuolto.fi

**Sinun
ilmoituksesi
tässä?**

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



Katot

Korjaus ja ylläpito

**SANEERAUSTUOTTEILLA
KATOT KUNTOON**
murto-osalla katon vaihdon hinnasta

Enkopur® - Takuutiivistykset

Enke Arctic Seal - Tiivistysmassa

Enke Multi Protect - Ruostesuojaamaali

Enkonol - Paksupinnoite

LUX-Top® - Putoamissuojaukset

**ASENNUKSET HOITAA KOKO
SUOMESSA SERTIFIOIDUT
E-TEAM ASENNUSLIIKKEET**



Katso tästä:
www.enkopur.fi

RoofTech
Pidempi joustava katoille

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



Kiinteistöhoito

Siivous

HEINOLA

Heinolan Huoltokeskus Oy
Kaivokatu 5-7, 18100 Heinola
hlahuoltokeskus@phnet.fi
p. 03 7141010
www.heinolanhuoltokeskus.fi

ROVANIEMI

Lapin Kirkastin & Kirkas Siivous Oy
Myymäla:
Kansankatu 20, Rovaniemi
p. 0400-691962
asiakaspalvelu@lapinkirkastin.com
www.lapinkirkastin.com



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO • ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto
Liuksiala & Co Oy

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

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



LVISA

Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

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



EsKon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi



Perusparannus

Konsultointi



TEKNOPLAN
PROJEKTINJOHTO / SUUNNITTELU / VALVONTA



**ASUKASLÄHTÖISTEN
PUTKIREMONTTIT**

- ✓ SUUNNITTELU
- ✓ PROJEKTINJOHTO
- ✓ VALVONTA

09-5655 9210

www.teknoplan.fi

SUOMEN

Kiinteistölehti

Löydät meidät myös
Facebookista,
Twitteristä,
YouTubea
ja Instagramista



www.kiinteistolehti.fi

ANTENNI- JA SISÄVERKOT

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

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

 Lisätietoja ja jäsenliikkeiden hakupalvelu:
www.sant.fi

MYynti JA ASENNUS

ESPOO


 **Yhteisantennilaite Oy**
TJ Risto Iitti
Hämäläistentie 4
02780 Espoo
p. 09 863 2055
päivystys 0400 444 563
info@yhteisantennilaite.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 Ky**
Pauli Lehtinen
Ikolantie 6, 41800 Korpilahti
p. 0400 319 031
Lauri Lehtinen, p. 0400 527 488
www.korpilahdenradiojativhuolto.fi


KUOPIO

 **Kuopion Finteco LVIS Oy**
Itkonniemenkatu 19
70500 Kuopio
puh. 044 7176 550
jukka.saukkonen@finteco.fi
info@finteco.fi
www.finteco.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
Vaittantie 2 LH 2, 33960 Pirkkala
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424
teletaito@teletaito.com
www.teletaito.fi

VANTAA


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

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

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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



Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!



Talous

AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

AKA ARVIOINTIKESKUS OY
www.arvointikeskus.fi
Keskuskauppakamarin rekisteröimä
kiinteistöarvointiyhteisö. Useita
AKA-arvioijia toimialueena koko Suomi

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

AKA 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

AKA JLL
www.jll.fi
Tirkkonen Jari, Helsinki
p. 0400 500 904
jari.tirkkonen@eu.jll.com

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

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

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

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

AKA LKV KAUKO KOSKINEN OY
p. 09 351 1155
www.lkvkaukokoskinen.fi
Koskinen Kauko,
(Y)(KHK)(A)(MM)
Helsinki, p. 040 5838 503
kauko.koskinen@lvkaukokoskinen.fi

Järvinen Taru, (Y)(KHK), Espoo
p. 0400 410 767
taru.jarvinen@lvkaukokoskinen.fi

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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi
Olli-Pekka Mustonen,
Head of Research
p. 044 522 2693
olli-pekka.mustonen@cbre.com

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

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

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

ASUNTOAUKTORISOINTI

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

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

AKA LKV KAUKO KOSKINEN OY
p. 09 351 1155
www.lkvkaukokoskinen.fi
Koskinen Kauko,
(Y)(KHK)(A)(MM)
Helsinki, p. 040 5838 503
kauko.koskinen@lvkaukokoskinen.fi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

**AKA LÄNSI-SUOMEN
METSÄTILAT OY LKV**
Kiikanojantie 23, 38300 Sastamala
p. 0400 636 113
www.metsatilat.fi
Jukka Pusa, toimitusjohtaja LKV, AKA
p. 0400 636 113
jukka.pusa@metsatilat.fi

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

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

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

**Sinun
ilmoituksesi
tässä?**

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



Uutta kiinteistöjuridiikassa: ASREK haltuun täsmäoppaalla!



ASREK – sähköinen osakehuoneistorekisteri – opas taloyhtiölle

Asunto-osakeyhtiöiden sähköistä osakehuoneistorekisteriä koskeva lainsäädäntö astuu voimaan 1.1.2019. Muutoksen myötä paperisista osakekirjoista luovutaan vähitellen ja omistajamerkintä tehdään sähköisesti.

Tämä täsmäopas neuvoo käytännönläheisesti, mitä sähköinen osakehuoneistorekisteri (ASREK) tarkoittaa taloyhtiöiden näkökulmasta, ja antaa ohjeet muutoksen toteuttamiseen.

1. painos, 2019, tuotenro 441, n. 80 s.

29,00 €

Kasvo kirjan takana: Virpi Hienonen

Virpi Hienonen työskentelee vanhempana lakiasiantuntijana Suomen Kiinteistöliitto ry:ssä. Hänellä on vuosikymmenten rautainen kokemus asunto-osakeyhtiöitä koskevasta juridiikasta sekä ajantasaisin tieto suoraan ”kentältä”.



Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Joka toisen mielestä on taloyhtiön paloturva kunnossa

Joulu tulee ja sen mukana kynttilät ja sähköistetyt koristeet. Suomen Kiinteistolehti kysyi verkkosivultaan lukijoilta, missä kunnossa heidän taloyhtiönsä palo- ja pelastusturvallisuus on.

Täysin kunnossa se oli vain joka viidennen vastaajan mielestä. Hiukan useampi eli 23 prosenttia piti sitä melko hyvänä.

"Menettelee, mutta parantamisen varaa on", vastasi lähes joka kolmas. Välttävänä kotiyhtiönsä paloturvallisuutta piti 17 prosenttia ja tasan joka kymmenes vastasi "Heikko, täytyisi tehdä pian jotain".



JUKKA SIREN



PEKKA ROUSI

Valaistuksen parantaminen säästää rahaa ja ilmastoa

Kiinteistöjen energiankulutuksesta valaistus haukkaa lämmityksen jälkeen suurimman osan. Valaistuksen parantaminen on helppo ja kustannustehokas keino säästää energiaa ja ilmastoteko kiinteistön omistajille ja taloyhtiöille. Motivan asiantuntija Päivi Suur-Uskin mukaan valaistuksen parantaminen on myös vaivaton toimenpide verrattuna moneen muuhun energiatehokkuutta parantavaan korjaushankkeeseen. Samalla valaistuksen laatukin yleensä paranee.

Jos kiinteistöstä löytyy jo ledit, seuraavaksi huomio kannattaa kiinnittää valaistuksen ohjaukseen. Sillä parannetaan turvallisuutta ja säästetään, kun valot ovat päällä silloin kun niitä tarvitaan.



PIIRROS: PEKKA HANNULA

Kuka vastaa kotikatusi talvikunnossapidosta?

KPaikkakunnasta riippuen talvikunnossapito voi kuulua kunnalle tai kiinteistön omistajalle. Tilanne voi vaihdella saman kaupungin alueellakin kaupunginosittain.

- Lähtökohtaisesti kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön kohdalla kulkevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta. Joissakin paikoissa kaupunki on ottanut talvikunnossapidon omalle vastuulleen, sanoo Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**.

Jos vastuu on taloyhtiöllä, sen on huolehdittava, että kiinteistöhuollon kanssa tehty sopimus kattaa talvikunnossapidon. Talkootyönä Kristel Pynnönen suosittelee sitä vain hyvin pieniin taloyhtiöihin, jos niihinkään.



PEKKA ROUSI

Aurinkosähköstä kerätään kokemuksia

Motiva ja Sitra keräävät kokemuksia aurinkosähkön yhteishankinnasta. Aurinkosähkön käyttöönottoa on viime vuosina vauhditettu yhteishankintakampanjoilla eri puolilla Suomea. Motiva kokoaa Sitran toimeksiannosta yhteishankintojen järjestäjien, järjestelmätoimittajien ja kuluttajien kokemuksia toteutetuista hankkeista ja näkemyksiä siitä, miten yhteishankintoja tulisi kehittää.

Kampanja järjestetään myös ensi keväänä. Nyt tehtävän yhteishankintaselvityksen perusteella arvioidaan, voisiko kampanjalla edistää esimerkiksi naapuruston kimpahankintoja.

Yhteishankintoja koskeva kysely on avoinna 10.1.2019 saakka. Linkki löytyy Motivan kotisivuilta www.motiva.fi.

SUOMEN
Kiinteistolehti

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

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Vanhustyön keskusliitto/Shutterstock



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 **Taitto** Graafinen palvelu Lippo **Osoitteenmuutokset ja tilaukset** Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi **Ilmoitusmyynti** HANNU PYYKKÖ / Media Bookers, 050 2250, hannu.pyyko@mediabookers.fi Suomen Kiinteistöliiton jäsenetulehti. **Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Ensi vuonna Suomen Kiinteistolehti ilmestyy 23.1., 22.2., 13.3., 8.4., 22.5., 19.6., 6.9., 18.10., 21.11. ja 19.12. Tammikuun lehdessä on asiaa muun muassa taloyhtiön taloudesta ja vakuutuksista. Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.

Hyvää Joulua



Isännöinti- ja tilipalvelu
Balanssi

Eiran
Isännöitsijätoimisto Oy
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



ARVOSI MUKAISTA ISÄNNÖINTIÄ
www.isarvo.fi

ISÄNNÖINTI
VERKKO



www.ipkoivu.fi



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



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



*Rauhallista Joulua ja
Menestyksestä Uutta Vuotta*



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

SUOMEN

Kiinteistölehti

