

Pattereiden säätö tuo  
kaikille sopivan lämmintä

Kosteusvaurio tulee  
usein hiipien

Ilma paranee  
kuntotutkimuksella

SUOMEN

# Kiinteistölehti

LUOTETTAVA ASIAANTUNTI JA TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJILLE

8/2016 • 10€

## Energiahukka karkotetaan pieninkin konstein

Outi Iljinin ja Kirsi Luodon palkittu taloyhtiö Kontulan Naapurintiellä haluaa vielä lisää energiatehokkuutta.

Asunnolle tuli vahinkoa -  
kuka näyttää toteen  
mitäkin?

Tunnethan  
korjaushankkeen  
sopimusehdot?

Kaupungistumista  
ei voi estää  
politiikalla

LEVIKKI 36 861  
(LT 107/2016)

#älämissaa #digitalisaatio #prosessit #digiaikaan #Tampuurilla #talokeskus

**Tampuurin** uudet sähköiset palvelut  
sekä viestintätoiminnallisuudet  
auttavat Sinutkin digiaikaan.

---

Seuraa meitä: [blog.talokeskus.fi](http://blog.talokeskus.fi)



Ota yhteyttä:  
[www.talokeskus.fi](http://www.talokeskus.fi)

**talokeskus** 



Kuva: Pekka Rousi



8

**VAIKUTTAMINEN KANNATTAA BRYSELISSÄ**  
EU:n kanssa kannattaa olla jatkuvassa keskusteluyhteydessä, sanoo lobbarikonkari Michael MacBrien.

Kuva: Mervi Ala-Prinkkilä



12

**RAUHALANPUISTOSSA SÄÄSTETÄÄN ENERGIAA**  
Melko uudessakin talossa löytyy mahdollisuuksia energian säästämiseen, sanovat Timo Jokinen ja Risto Aaltonen.

Kuva: Esa Tuominen



22

**POLKUPYÖRIEN OLOT KOHENEVAT**  
As Oy Sammon Kannel halusi kunnon pyöräkatoksen, hallituksen puheenjohtaja Katri Järvensivu kertoo. Moni kaupunki on jopa vaatii taloilta pyöräpysäköinnin järjestämistä.

## Pääkirjoitus

**5** Kosteus ja sen hallinta

## Ajassa

**6** Seurataan energiankulutusta!

**8** Bryssel kuuluu kiinteistöalaa

**10** Kirjanurkka

**11** Kivikunno

## Artikkelit

**12** Energiansäästö ei vaadi ihmeitä

**14** Energiahukka vaanii taloyhtiöitä

**16** Säädetään patterit, niin naapurikin viihtyy

**18** Piilevät kosteusvauriot ovat salakavalaa

**19** Netistä ohjeita kosteusvaurioiden torjuntaan

**21** Energiatehokkuuden sudenkuopat voi välttää

**22** Kiinteistöjen pyöräpaikolle halutaan normeja

**24** Tietokulma: Parvekelasit kaipaavat huomiota

**25** Korvauksen hakijan ja vakuutusyhtiön velvollisuudet

**26** Parempia ilmoja kuntotutkimuksella

**28** Talousarvio-ohje taloyhtiöille vuodelle 2017

**30** Korjaushanke tulossa – tunnethan YSE 1998 -ehdot?

**32** Korjaako yhtiö vai osakas?

**34** Vastuiden viidakossa

**36** Rahan hinta taloyhtiölle ja sijoittajalle

**38** Kaupungistuminen ei ole poliittinen valinta

## Ympäristöoikeutta

**39** Rakentamisen hankkeet sujuvammiksi normitalkoilla

## Oikeustapaus

**40** Osakkeenomistajan vastuu teettämästään korjauksesta

## Pykäläviisautta

**41** Toimiiko lämmitys, tökkiikö ilmanvaihto?

**42** Takkojen ja hormien kunnossapidosta

**44** Vuokralainen viettää häiritsevää elämää, vai viettääkö?

## Ajankohtaista

**45** Taloyhtiössä tuumitaan

**46** Taloyhtiön vuosikello

**47** Mieliipide

## 49 Palveluhakemisto

**56** Tuoteuutuudet

**58** Nimitysuutiset

# Vain yksi voi olla tällainen



Suurkuvatulostus

Painotuotteet

Sähköiset julkaisut

## Isoja pintoja pienellä vaivalla

Hyvä idea ansaitsee suuret raamit. Kun tavoite on herättää huomiota ja viestiä vakuuttavasti, pitää materiaalien olla viimeisen päälle. PunaMustan suurkuvatulostanto on viritetty tekemään priimaa ja ammattiylpeydellä viimeisteltyä huippulaatua.

Pysäyttävien julisteiden, somisteiden ja pakkausten lisäksi tuotanto taipuu mitä mielenkiintoisimpiin erikoisratkaisuihin. UV-tekniikalla tulostaminen sujuu jopa 3,2 metrin leveyteen asti. Materiaali voi olla jopa 50 mm paksua tai hyvin ohutta. Ja kun kakuun halutaan se kirsikka, niin sitten viimeistellään, leikataan, jyrsitään, lakataan, porataan, muotoillaan tai luodaan vaikka 3D-efektejä.

**Ota ihmeessä yhteyttä suurkuvatulostantoomme, kun haluat tehdä vaikutuksen. Me hoidamme loput.**



Lankapuh. 8,35 snt/puh.+6,00 snt/min. Matkapuh. 8,35 snt/puh.+1717 snt/min.



# Kosteus ja sen hallinta

Tähän aikaan vuodesta lämmityskauden alkumetreillä lähes jokainen tuntee nahoissaan, kuinka kosteus katoaa ilmasta. Elämälle kosteus ja sen aiheuttaja vesi ovat välttämättömiä, mutta väärässä paikassa ja liiallisesti annosteltuina ne ovat tuhoisia.

Rakennuksista ja niiden ilmanvaihtojärjestelmistä on tullut yhä monimutkaisempia. Yhä monimutkaisempia ovat myös rakentamiseen liittyvät ketjut, vastuut ja velvoitteet, eikä kiinteistöjen ylläpitokaan ole aivan niin yksinkertaista kuin äkkikatsomalla voisi tuntua.

Kokonaisuudet ovat haavoittuvia, ja jos yksikin lenkki monimutkaisessa ketjussa katkeaa, ollaan lähellä ongelmia. Ei siis ihme, että mediassa tuon tuostakin nousevat esiin sisäilmaongelmat ja homeen valtaamat rakennukset. Kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset vain lisäävät – huono ilmaisuus tässä yhteydessä – vettä myllyyn.

Mikä sitten avuksi? Helppoa vastausta monisyiseen problematiikkaan ei olekaan. Hyvään alkuun kuitenkin pääsee lukemalla sivulta 18 alkavan osion, joka pureutuu kosteusvaurioihin.

Samalla ilmeisesti on myös vain hyväksyttävä se, että enää emme rakenna kosteutensa itseksensä rauhallisesti tasapainoon hengitteleviä mummonmökkejä tai viikinkiaikaisia sauvakirkkoja, joissa kosteus valui ylhäältä alas takaisin maahan, johon se kuuluukin.

Asko Sirkkiä



Marjo Parkkinen

## Kiinteistölehti



Kannen kuva:  
Pekka Rousi

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

Painopaikka: PunaMusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Päätoimittaja  
**Asko Sirkkiä**  
075 757 8583  
asko.sirkkia@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

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

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

AD  
**Mika Petäjä**  
Taitto  
Graafinen palvelu Lippo

Suomen Kiinteistöliiton  
jäsenetulehti

Kustantaja  
Kiinteistöalan Kustannus Oy

Seuraava Suomen Kiinteistölehti  
ilmestyy 17.11.2016

Tämän lehden tilaajarekisteriä käytetään  
suoramarkkinointitarkoituksiin.

**Kiinteistöliiton lakineuvon-  
ta liiton jäsenille** palvelee isän-  
nöitsijöitä, hallituksen jäseniä,  
tilintarkastajia sekä toimialajärjes-  
töjen edustajia ma-to klo 9–15 ja  
pe klo 10–15 puhelimitse  
numerossa (09) 1667 6300.

**Kiinteistöliiton kaikille avoin  
maksullinen neuvontapalvelu**  
toimii numerossa 0600 0 1122,  
ma-to klo 12–16. Neuvontaa saa-  
vat osakkaat, vuokranantajat se-  
kä isännöitsijät. Palvelun hinta on  
1,98 euroa minuutissa + paikallis-  
verkkomaksu.

## PETRI PYLSY

- ▶ Ikä 37
- ▶ Ammatti: Energia-asiantuntija
- ▶ Koulutus: DI (LVI- ja jäähdytystekniikka)
- ▶ Harrastukset: Kuntoilu, lukeminen, metallihenkinen musiikin kuuntelu, kiakon seuraaminen nykyään katsomosta käsin

## ENERGIAHUKKA-KAMPANJA

Ympäristöministeriön johtama Energiahukkajahti on kiinteistö- ja energia-alan toimijoiden yhteiskampanja, jonka tavoitteena on auttaa suomalaisia taloyhtiöitä energiatehokkaan kiinteistönpidon polulle. Kampanja tarjoaa selkeän ohjeistuksen, jolla taloyhtiö voi vähentää energiankulutustaan askel kerrallaan asumisviihtyvyydestä tinkimättä.

Liity hukkajahtiin osoitteessa [www.energiahukka.fi](http://www.energiahukka.fi). Osoitteesta voit myös ladata taloyhtiöllesi maksuttomat asiantuntijaohjeet. Energiahukkajahti jatkuu ensi syksyyn asti.

## KIINTEISTÖLIITON ENERGIANEUVONTA

Energianeuvonta palvelee ma-pe klo 9–15 numerossa (09) 1667 6761 (vaihe). Neuvontapalvelu tarjoaa tietoa taloyhtiöiden toimijoille liittyen energiankäyttöön ja -säästöön sekä energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin. Kiinteistöliiton jäsenpalvelujen käyttö edellyttää voimassa olevaa jäsennumeroa.

Tunnetko ihmisen tai yrityksen, joka on jutun arvoinen? Kerro meille, niin esittelemme henkilön tai yrityksen muillekin. Lähetä vinkki sähköpostilla [kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi](mailto:kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi) tai postitse Suomen Kiinteistölehti/Kasvo, Malmin asematie 6, 00700 HKI.





# Seurataan energiankulutusta!

Kiinteistöliitto on mukana Energiahukka-kampanjassa, joka auttaa taloyhtiöitä pohtimaan omia mahdollisuuksiaan karsia turhaa energian ja veden kulutusta. Energia-asiantuntija **Petri Pylsy** muistuttaa, että ratkaisujen ei aina tarvitse olla isoja.

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

## Millaista apua taloyhtiöt saavat Kiinteistöliiton energianeuvonnasta?

Tällä hetkellä tarjoamme jäsenillemme energianeuvontaa puhelimitse. Apua saa energia-asioihin, jotka liittyvät niin käyttöön ja ylläpitoon kuin korjausrakentamiseen.

Tyypilliset kysymykset liittyvät esimerkiksi lämmitystapavalintoihin, vesimaksujen määrittämiseen, energiatodistuksiin, sopiviin sisäilman lämpötiloihin ja tyypillisiin energian ja veden kulutustietoihin.

Mietintämyssyissä on myös erilaisia ideoita energianeuvonnan kehittämiseen. Mielellämme kuulemme myös taloyhtiöiden edustajilta ajatuksia ja ideoita neuvonnan kehittämiseksi.

## Energiahukka-kampanja on juuri alkanut. Kenelle kampanja on suunnattu?

Kampanja on suunnattu ennen kaikkea taloyhtiön hallituksille ja isännöitsijöille, mutta myös osakkaille ja asukkaille. Siis kaikille, jotka haluavat häätää nurkissa vaanivan energiahukan pois.

## Miksi taloyhtiöiden kannattaa kiinnittää huomiota omaan energiankulutukseensa?

Tyypillisesti taloyhtiöiden hoitokuluista 30–40 % kuluu energiaan ja veteen. On arvioitu, että varsinaista energiahukkaa saattaa energiankäytöstä olla pahimmillaan jopa 30 %, ja tällöin hukka puhaltaa taloyhtiön rahoista jopa 10 %. Energiahukka todellakin elää taloyhtiön osakkaiden rahoilla!

Fiksulla energian ja veden käytöllä on siis oleellinen merkitys asumiskustannusten kurissa pitämisessä tai vuokranantajan tuottovaatimuksen täyttymisessä. Kun häätää hukkan pois rahojen kimpusta, tekee samalla myös palveluksen ympäristölle.

## Millaista apua Energiahukka-kampanja antaa taloyhtiöille?

Energiatohokkuuden parantaminen ei aina tarkoita massiivista koko talon remontoimista. Myös pienemmillä asioilla on merkitystä hoitovastikkeen kurissapitämisessä ja energiatohokkuuden parantamisessa asuinviihtyvyydestä tinkimättä.

On tärkeää, että arkiset asiat ovat kunnossa taloyhtiöissä: käytössä on toimiva kulutusseuranta, ikkunat on tiivistetty asianmukaisesti, ilmanvaihto toimii oikein, sisäilman lämpötilat ovat halutulla tasolla ja vesikalusteet ovat kunnossa.

Kampanja tarjoaa konkreettista ohjeistusta energiahukan häätämisen aloittamiselle: asialistan hukkajahdin käynnistämisen käsittelyyn hallituksen kokouksessa ja Motivan laatimat helppolukuiset ohjeistukset asioiden kuntoon laittamiselle. Ohjeistus on räätälöity mm. sen mukaan, onko kyseessä kerrostalo vai rivi- tai paritalo, ja onko lämmitysjärjestelmä vesikiertoinen vai suoräsätkö.

## Terveisiä taloyhtiöille

Hukkajahdissa aika on rahaa, joten on aika pistää toimeksi. Ensimmäiseksi kannattaa varmistaa, että taloyhtiössä on käytössä toimiva kulutusseuranta. Kulutusseurantaa (lämpö, sähkö, vesi) toteutetaan vähintään kuukausitasolla. Kulutuslukemia on myös analysoitava ja reagoitava löydöksiin ripeästi. Ilman toimivaa kulutusseurantaa ei taloyhtiötä voi johtaa! Kerran vuodessa toimintakertomukseen kerätyt kulutustiedot eivät ole kulutusseurantaa nähneetkään! ♦

Lue lisää Energiahukasta ja energiansäästöstä sivulta 12 alkaen.

# Huolehdimme.

## Taloyhtiönne

### arjesta.



**PYYDÄ  
ISÄNNÖINTI-  
TARJOUS  
MEILTÄ!**



**Isännöinti, manageeraus  
ja kiinteistökirjanpito sekä  
vuokravälityspalvelut**



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



**Lähes 200 kiinteistöalan  
ammattilaisen osaamisella,  
koko konsernin tietotaidolla**

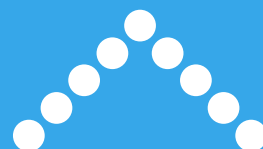


**Jo 39 vuoden kokemuksella  
luotettavasti, asiakkaita  
kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu pienten  
taloyhtiöiden asioiden  
hoitamiseen**

Jätä tarjouspyyntö:  
**kiinteistotahkola.fi**



**KIINTEISTÖTAHKOLA**



## Bryssel kuulee kiinteistöalaa

*EU:n lainsäädäntö vaikuttaa arkeen monin tavoin. Energiatohokkuuteen liittyvät säädökset näkyvät asumisessa ja rakentamisessa. Niidenkin taustalla on Euroopan unionin lainsäädäntöä.*

TEKSTI: Liina Länsiluoto KUVAT: Pekka Rousi

**A**suntopoliittika ei kuulu EU:n toimivaltaan, vaan on kansallisella tasolla päätettävä asia. EU:lla ei pitäisi olla paljoa sananvaltaa taloyhtiöiden arkeen?

– Vaikka asuntopoliittika ei sinänsä kuulu EU:n toimivaltaan, esimerkiksi ilmastopoliittika, energiapoliittika sekä talouspolitiikan koordinointi vaikuttavat asumiseen merkittävästi, Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** kertoo.

### Lainsäädäntöketju hallussa

Yhä merkittävämpi osa asumiseen vaikuttavasta lainsäädännöstä tulee EU-tasolta, joten Kiinteistöliitto pyrkii tuomaan käytännön näkökulmaa myös Brysselin lainsäätäjien pöydille.

– Jos haluaa vaikuttaa, sitä ei voi jättää

vain Suomen eduskuntavaikuttamisen varaan, Hiltunen korostaa.

Saadakseen asiansa läpi, olisi päästävä vaikuttamaan asiaan jo aivan alkuvaiheessa: EU-tasolla jo silloin, kun asiat ovat vasta muotoutumassa komission virkamiesten käsissä.

– EU:n säädösten eli direktiivien valmistelunomoli on komissiolla. Tässä yhteistyö eurooppalaisen kattojärjestön, Euroopan kiinteistöföderation kanssa on erittäin tärkeää. Kaiken meillä olevan seuraaminen Helsingistä käsin olisi mahdotonta, Hiltunen sanoo.

Euroopan tasolla kiinteistönomistajien edunvalvojana toimii Euroopan kiinteistöföderatio (European Property Federation, EPF). Kiinteistöliitto on federaation jäsen, ja tekee EU-tason vaikuttamista tiiviissä yhteis-

**”Bryssel on mahdollisuuksia täynnä”, sanoo EU-vaikuttamisen konkari, Euroopan kiinteistöföderation toimitusjohtaja Michael MacBrien.**

työssä EPF:n kanssa. Ykkösmiehemme Brysselissä on federaation toimitusjohtaja **Michael MacBrien**, EU-lobbaamisen grand old man.

– Täydellinen laadunvarmistus tarvitaan koko lainsäädäntöketjussa. On tärkeää olla jatkuvassa dialogissa komission kanssa, jotta tiedämme, mitä asioita on valmistelussa, MacBrien kuvailee.

Käytännössä tämä tarkoittaa tapaamisia asiaa valmistelevien virkamiesten kanssa, lausuntojen jättämistä ja edunvalvontaryhmien virallisiin kuulemisiin osallistumista.

Oman näkökulman yksioikoinen luukuttaminen ei riitä. Uskottavuus rakentuu kyvyistä etsiä toimivia ratkaisuja.

– Tärkeää on etsiä yhteiseurooppalaisesta näkökulmasta sopivia ratkaisuja. Kun on riittävän monta kertaa tuonut aktiivisesti esiin fiksua ratkaisuehdotuksia, lopulta valmistelijat tulevat kysymään mielipidettämme jo valmisteluvaiheessa, MacBrien kertoo.

Asiaa tukevien tahojen hakeminen on



oleellista. Yhden maan, etujärjestön tai politiikan ääni ei kanna. Jos yhteistä keinoa ei löydy, rakentavana ehdotuksena voi myös olla, että asiasta tulisi voida päättää paikallisella tasolla.

– Läheisyysperiaate on tärkeä EU:ssa. Joka asiasta on voitava päättää alimmalla mahdollisella hallintotasolla. Esimerkiksi ikään-tyneiden asumiseen liittyvissä asioissa olemme korostaneet tätä. Kunkin kunnan on voitava itse päättää, kuinka paljon se panostaa ikääntyvien asumiseen, Michael MacBrien kuvailee.

### **Bryssel on mahdollisuuksia täynnä**

EU-tason lainsäädäntö koetaan usein luonnonvoimana, johon ei juuri voi vaikuttaa. Ammattivaikuttajat eivät allekirjoita väitettä.

Michael MacBrienin mukaan Bryssel on melko uusi areena lobbaamiselle, mutta pelisäännöt tuntevalle toimijalle mahdollisuuksia täynnä. Kiinteistöalan vaikuttamisen tarpeet ovat kasvaneet viime vuosina.

– Euroopan unioni on vasta 60 vuotta

## **Käytännön arkea Brysselin ytimeen**

vanha. Se on instituutiona suhteellisen nuori ja liikkeessä. 40 ensimmäistä vuotta kiinteistöasiat eivät olleet EU-politiikan asialistalla. Vasta Suomen EU-jäsenyyden aikana kiinteistöala on tullut mukaan EU:n vaikutuspiiriin, MacBrien toteaa.

Harri Hiltunen kertoo myös mahdollisuuksista vaikuttaa Brysselin kautta myös kansalliseen lainsäädäntöön.

– Ruotsin kiinteistöliitto vaikutti yhdessä Euroopan kiinteistöfедераation kanssa siihen, että komissio puuttui Ruotsin valtion vuokrasääntelyjärjestelmään. Perusteenä oli, että vuokrasääntely, joka kohteli voimakkaasti subventoitua kunnallista asumista samalla tavoin kuin yksityisiä sijoittajia, esti markkinoiden vapaata toimintaa. Ruotsin kansalliseen lainsäädäntöön jouduttiin

tekemään muutoksia tämän pohjalta.

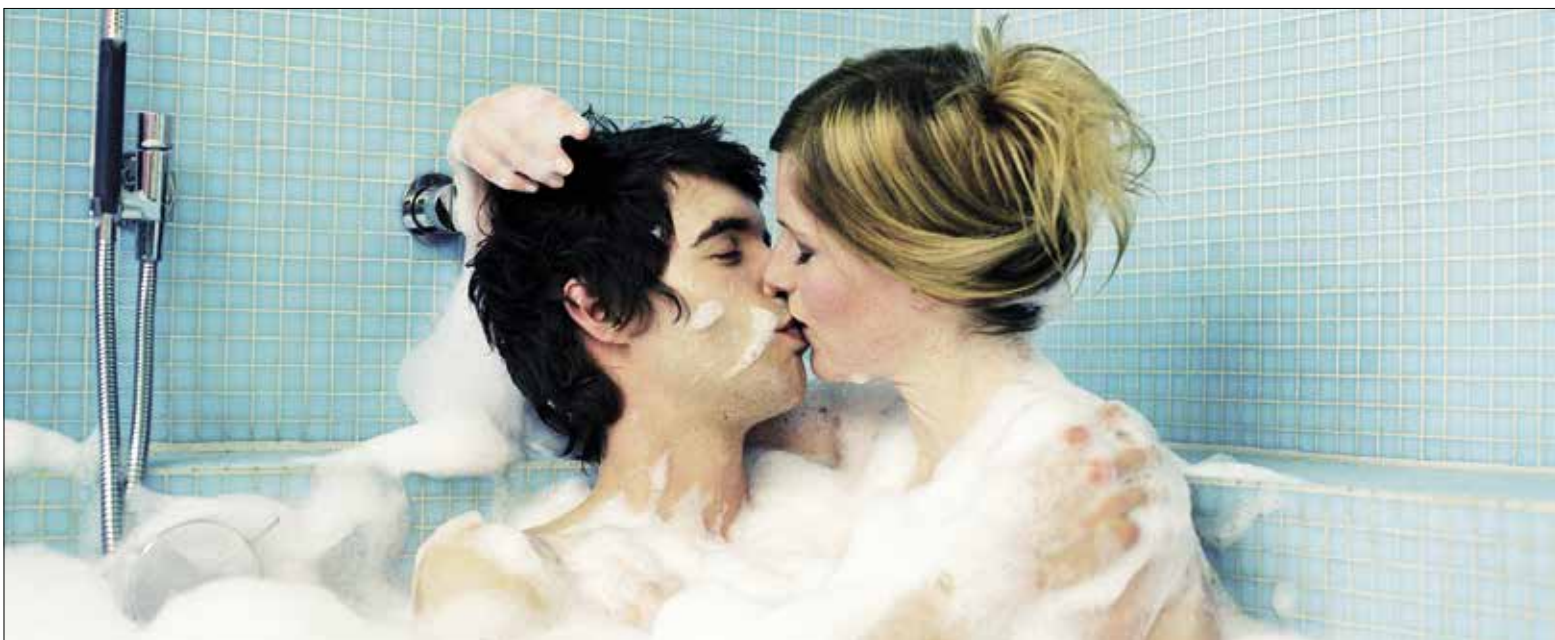
– Esimerkiksi energiatehokkuusasioissa olemme tehneet tiivistä yhteistyötä työ- ja elinkeinoministeriön kanssa, jotta käytännön vaikutukset huomioitaisiin. Olemme käyttäneet hyväksi jäsenistöltä saatua kyselytietoa sekä arvioita käytännön vaikutuksista – tavoitteena varmistaa, että päätökset toimisivat myös käytännön arjessa hyvin, Hiltunen kertoo.

Energiatehokkuuteen liittyvissä keskusteluissa on pyritty myös informoimaan Euroopan parlamentin edustajia asiaan liittyvistä käytännön seikoista. Parlamentin edustajilla on mahdollisuus tehdä itse lakialoitteita ja ehdottaa näin parannuksia.

– Esimerkiksi energiatodistusasioissa lakialoitteita tehtiin useita. Annoimme niihin taustatietoa, jotta ehdotetut ratkaisut varmasti toimisivat käytännössä, Hiltunen kuvailee. ♦

*Video Kiinteistöliiton vaikuttamistyöstä:*

*<https://www.youtube.com/watch?v=qRGROTIRiOo>*



## **TEE SE PÄIVÄSSÄ. VIEMÄRIREMONTTI. POHJOISMAIDEN KOKENEIN, TESTATUIN JA NOPEIN PUTKIREMONTTI.**

20 vuotta sitten kehitimme uudenlaisen menetelmän viemäreiden saneeraukseen. Idea oli mullistava sillä se antoi asukkailla mahdollisuuden käyttää vettä ja viemäreitä urakan aikana aivan normaalisti illalla, yöllä ja aamulla. Yhden asunnon remontti kesti vain yhden päivän. Proline-menetelmällä on nyt saneerattu mm. yli 100.000 asuntoa, kouluja, sairaaloita ja toimistorakennuksia. Proline-menetelmä on sertifioitu Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa.

Olemme Pohjoismaiden suurin alan yritys ja tällä hetkellä työskentelemme useissa eri kohteissa ympäri Suomen. Kutsumme mielellämme taloyhtiönne päättäjät tutustumaan Proline-menetelmään® käytännössä sekä kuulemaan lisää sen asukkailla tuomista eduista. Autamme mielellämme vaivattoman putkiremontin toteuttamisessa teidän taloyhtiössänne.

puh. 010 239 0060  
[www.proline-group.com/fi](http://www.proline-group.com/fi)  
[info@proline-group.fi](mailto:info@proline-group.fi)



**PROLINE**  
Älykäs tapa tehdä putkiremontti

## Omistusasujien asumiskustannukset nousivat 1,1 prosenttia

Tilastokeskuksen mukaan omistusasujien asumiskustannukset nousivat 1,1 prosenttia vuoden 2016 toisella neljänneksellä vuoden 2015 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Ennakkotietojen mukaan asuntojen ostaminen kallistui 0,8 prosenttia vastaavana ajanjaksona. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna omistusasujien asumiskustannukset nousivat 0,3 prosenttia ja asuntojen ostaminen kallistui 1,0 prosenttia.

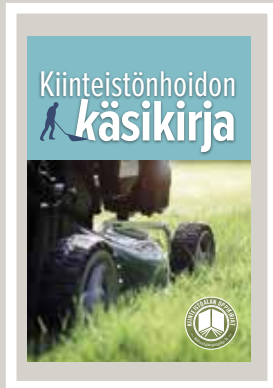
## Lämmittimissä piilee palovaara

Lämmittimistä aiheutuvista paloista syttyy tilastojen mukaan noin 70 % talvikuukausina, kertoo Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK. Kesäasuntojen lämpöpatterit kannattaa sulkea talveksi. Palovaroitimen voi viedä kotiin. Sähkölaitteita on turvallisista käyttää jälleen keväällä, kun ne suojataan kosteudelta ja hiiriltä, vinkkaa SPEK.

SPEK:in turvallisuuspäällikkö **Ilpo Leino** sanoo, että mökin lämmittimet kannattaa sulkea talveksi, vaikka ne suojaavatkin kesäasunnon kosteudelta. Tilastotietojen valossa lämmittimistä syttyy eniten paloja marraskuusta huhtikuuhun.

– Lähes 70 % lämmittimistä aiheutuvista paloista syttyy talvikuukausina. Lämmittimiin luetaan myös lämpöpatterit, joten nekin kannattaa varmuuden vuoksi sammuttaa talveksi kesäasunnolta, Ilpo Leino kertoo.

Mökin nestesammutin kannattaa ottaa mukaan talven ajaksi.



## Kiinteistönhoidon käsikirja

**K**iinteistönhoidon käsikirja on kattava teos ja oppikirja kiinteistönhoitajan työhön. Kirjasta on vastikään ilmestynyt uusi painos.

Uudistuneesta kirjasta selviää, mitä kuuluu kiinteistön sisä- ja ulkoalueiden päivittäiseen hoitoon. Kirja antaa perustiedot myös kiinteistöjen LVI-, automaatio-, sähkö- ja rakennustekniikasta sekä turvallisuudesta ja siivouksesta. Lisäksi tarkastellaan työsuhteita ja asiakaspalvelua osana kiinteistönhoitajan työtä.

Kirja on päivitetty vastaamaan muun muassa lainsäädännön muutoksia. Siinä on uutta tietoa erityisesti kiinteistöautomaatiosta,

kylmäteknikasta sekä kiinteistön vihertöistä. Kirjan ulkoasu on uuden painoksen myötä muuttunut, ja kirjassa on mm. runsaasti uutta kuvitusta. Lukujen lopussa olevien kertaustehtävien avulla on helppo kerrata opittuja asioita.

Kirja vastaa Kiinteistöpalvelujen perus- ja ammattitutkintojen tutkintovaatimuksia. Se sopii mainiosti paitsi oppikirjaksi myös käsikirjaksi huoltomiehille ja talonmiehille.

Kirjan tekstejä on ollut päivittämässä ryhmä kiinteistöalan kouluttajia ja asiantuntijoita mm. Amiedusta ja alan liitoista. Kirjan on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy.



## Puurakentaminen

**S**uomalaisella puurakentamisella on vahvat perinteet. Rakentamiseen tuovat haasteita uudet materiaalit ja rakennustekniikat sekä muuttuvat rakentamismääräykset. Nämä on otettu huomioon vastikään ilmestyneessä *Puurakentaminen*-kirjassa.

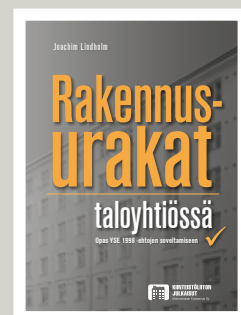
Kirja on hyvä tietolähde puurakentamisesta ja puusta rakennusmateriaalina. Siinä tarkastellaan puun teknisiä ja fysikaalisia ominaisuuksia sekä työstöä, puutuotteita, vaurioiden aiheuttajia sekä puun käyttöä sääteleviä määräyksiä ja ohjeita. Myös puurakenteiden fysikaalinen toiminta käydään perusteellisesti läpi (mm. lämmön-, äänen- ja kosteu-

deneristys, palonkestävyys). Lisäksi tutustutaan puutalon rakenteisiin sekä hirsirakentamiseen.

Kirja auttaa ymmärtämään puurakentamisen mahdollisuuksia ja rakentamisfysikaalisia taustatekijöitä, ja siten esimerkiksi rakennusvaurioiden syntyä. Erityiskiitos on annettava runsaasta piirroks- ja valokuvakuvituksesta, joka auttaa ymmärtämään käsiteltyjä asioita.

Kirja sopii käsikirjaksi suunnittelijoille ja kaikille puurakentamisen parissa työskenteleville sekä oppikirjaksi rakennusalan opiskelijoille.

Kirjan on kirjoittanut **Unto Siikanen**. Sen on kustantanut Rakennustieto Oy.



## Rakennusurakat taloyhtiössä – Opas YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen

**T**aloyhtiöiden rakennusurakoissa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998) siinä missä kaikissa muissakin rakennusurakoissa. *Rakennusurakat taloyhtiössä – Opas YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen* on taloyhtiöille tarkoitettu uutuusopas kyseisten ehtojen lukemiseen.

Kirjassa käydään läpi keskeiset taloyhtiöiden urakoissa sovellettavat YSE-määräykset mm. urakan osapuolten vastuista, työmaan dokumentoinnista, muutos- ja lisätöistä, urakan virheistä, viivästymisestä ja vastaanotosta sekä takuujasta. Kirja kertoo, mitä näiden ehtojen noudattaminen urakassa käytännössä

tarkoittaa ja mitä hyötyä YSE-määräyksistä on taloyhtiöille.

Kirja kannustaa tutustumaan YSE 1998 -määräyksiin ja auttaa tulkitsemaan niitä oikein. Kirjan opastuksella on helppo valvoa YSE-määräysten noudattamista ja sitä kautta taloyhtiön etua yhtiön korjaushankkeessa.

Kirjaa voi suositella lämpimästi lukemiseksi hallituksen jäsenille sellaisissa taloyhtiöissä, joihin on tulossa lähivuosina jokin suuri remontti. Kirja on hyvä tietopaketti myös isännöitsijöille.

Kirjan on kirjoittanut **Joachim Lindholm**. Sen on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy.



## ASUNTO OY KIVIKENNO



MINÄ TYHJENSIN ASTIANPESUKONETTA JA MITÄ NÄENKÄÄN! MITEN SELITÄT TÄMÄN?



NIINPÄ... LUKULASIT... GOLF PALLO... URHEILUSUKAT... JAKOAVAIN... PÖLYKAPSELI... RASIA UISTIMIA... JA KAIKEN KUKKURAKSI TEKOHAMPAAT!



# 15 000

Helsingin seudun MAL-aiesopimuksessa halutaan rakentaa alueelle vuosittain keskimäärin 15 000 asuntoa 2016–2019.

## Blogeja asumisesta

Kiinteistölehdessä  
Verkkolehdessä  
[www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi)  
blogit kertovat taloyhtiön  
arjesta. Tässä yksi syksyn  
aiheista.

## ENERGIANSÄÄSTÖ REMONTISSA ON KÄTKETTY AARRE

Remontin syy on usein kriisi: toistuva putkivuoto, kattovuoto tai pelko parvekkeiden käyttökiellosta. Energia-asiat näyttävät näiden mörköjen rinnalla mitättömiltä. Energiansäästö on silti varmin tapa pienentää käyttökuluja pitkällä aikajänteellä, sanoo blogissaan Karves Energia & Valvonta Oy:n **Panu Lallukka**.



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

# 24/7

:365



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



Puh. (09) 855 30 40 [www.eerolayhtiot.fi](http://www.eerolayhtiot.fi)



# Energiansäästö ei vaadi ihmeitä

Kaksi erilaista taloyhtiötä on saanut aikaan hyviä tuloksia energiansäästöissä pienillä teoilla

TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä

Naapurintiellä on juuri uusittu lämmönjakohuoneen koneisto. Vielä ei ole selvillä, mitä vaikutuksia uusimisella on kaukolämmön kulutukseen hallituksen puheenjohtaja Outi Iljin ja hallituksen jäsen Kirsi Luoto toteavat.



Kuva: Pekka Rousi

**A**sunto Oy Espoon Rauhalanpuisto 8 ja helsinkiläinen Asunto Oy Naapurintie 2 ja 3 ovat miettineet keinoja oman energiankulutuksen hillintään. Molemmat taloyhtiöt ovat huomanneet, että pienillä teoilla on merkitystä.

Taloyhtiöt ovat muun muassa päätyneet vaihtamaan ulkovalaistuksensa led-valaisimiin. Sähkönkulutus on laskenut, mutta valotehoa on saatu nostetuksi.

– Led-valaisimet valaisevat sivuille, kun vanhanmalliset elohopealamput taas valaise-

vat myös taivaalle, Asunto Oy Espoon Rauhalanpuisto 8 hallituksen puheenjohtaja **Timo Jokinen** sanoo.

Naapurintiellä led-lamppuja on jaettu myös asukkaille.

– Osallistuimme Pääkaupunkiseudun kuluttajien energianeuvonnan järjestämään Kontulan alueen taloyhtiöille suunnattuun Kontulan energiatalkoot -energiakoulutukseen, joka järjestettiin lämmityskauden 2014–2015 aikana. Meidät palkittiin toteutuneista energiasäästötoimenpiteistä ja päätim-

me ostaa palkintorahoilla kaikkiin huoneistoihin led-lampun ja vaihtaa ulkovalaisimet ledeihin, hallituksen puheenjohtaja **Outi Iljin** kertoo.

## Pikkurahalla suuria säästöjä

Rauhalanpuisto on 2000-luvulla rakennettu taloyhtiö. Heidän esimerkkinsä osoittaa, että uusissakin taloissa on säästöpotentiaalia.

– Hisseissä palaa valot 24 tuntia päivässä, 365 päivää, ja valaistuksen osuus hissien sähkönkulutuksesta on yli puolet. vuodessa. Ta-





*Tehdyillä korjauksilla ei usein ole juuri vaikutusta energialuokkaan, vaikka todelliset säästöt olisivat merkittäviä.*

voitteena on vaihtaa loputkin hissivalaisimista ledeihin, sillä varsinkin kesäaikaan valaisimet myös lämmittävät hissiä, Jokinen toteaa.

Porrashuoneessa valojen paloaikaa on aseteittain vähennetty kolmeen ja puoleen minuuttiin aiemmasta kuudesta minuutista.

– Monikaan asukkaista ei tätä muutosta ole huomannut, koska se tehtiin porrastetusti, Jokinen huomauttaa.

Yhteisien tilojen pattereihin on lisätty termostaattit.

Autohallien valaisimista osa on vaihdettu led-loisteputkiksi ja niiden paloaikaa on myös lyhennetty.

– Vaihdamme niitä sitä mukaan kuin vanhojen valaisimien liitäntälaitteet hajoavat, Jokinen kertoo.

– Energiansäästön lisäksi ledit myös vähentävät kunnossapitotarvetta, sillä lamppuja ei tarvitse niin usein enää vaihtaa, Jokinen jatkaa.

Säästöä kertyy myös autohallien lämpötilan laskemisesta noin neljällä asteella.

### Ilmanvaihtoon myös huomiota

Taloyhtiössä on vaihdettu korvausilma tulemaan ikkunoiden kautta, jolloin se lämpenee lasien välissä. Aiemmin korvausilma tuli suoraan ulkoa ja aiheutti vedon tunnetta.

– Veto oli ongelmallista. Se laski asumismukavuutta, mutta tilanne on nyt parantunut, Asunto Oy Espoon Rauhalanpuisto 8:n entinen hallituksen jäsen **Risto Aaltonen** toteaa.

– Loppuvuoden aikana saamme vertailutietoa siitä, miten tuloilmaventtiilit ovat tuoneet meille energian säästöä, Jokinen jatkaa.

Vedon poistamisen jälkeen voidaan alenuttaa huoneiston lämpötilaa, koska kotona ei enää tunnu kylmältä. Huoneiston lämpötilaa asteen verran laskemalla voidaan säästää viisi prosenttia asunnon lämmityskustannuksissa.

### Perusparannuksilla energialuokan kimppuun

Rakennusajankohtaan nähden ja todellisuuteen verrattuna Rauhalanpuiston energialuokka F on huono. Perusparannuksia on suunnitteilla, muun muassa säätölaitteiden uusiminen, poistoilman lämmöntalteenotto

ja talotekniikan jatkuva valvonta.

– Lämmitysverkoston kiertopumppujen automatiikkaa on juuri muutettu niin, että kesäaikaan riittävän korkean ulkolämpötilan aikaan pumpput seisovat ja käynnistyvät aamuisin ainoastaan viiden minuutin ajaksi, etteivät ne jumiutuisi pitkän seisokin takia, Jokinen kertoo.

### Koulutuksella termit ja säästöpotentiaali kuntoon

Pääkaupunkiseudun kuluttajien energianeuvonnan, Helenin ja Kontulan huollon järjestämä Kontulan energiatakkoot -koulutuksen hyötyä kiitetään Naapurintiellä.

– Koulutus avasi termejä ja siinä käytiin läpi asioita, joita hallituksen jäsenen olisi hyvä tietää. Nyt asioita ymmärtää ihan eri tavalla ja erilaisia raportteja on helpompi lukea, Iljin sanoo.

Taloyhtiön hallituksen kaksi jäsentä hoiti taloyhtiössä erilaisia mittauksia seurannan aikana.

– Innostus oli meillä kova, konkreettiset mittaukset olivat mielenkiintoisia, Iljin toteaa.

– Asukkaat suhtautuivat hyvin mittauksiimme ja olivat kiinnostuneita tuloksista, hallituksen jäsen **Kirsi Luoto** kertoo.

### Remontteja tehty ja tulossa

1960-luvulla rakennettuun taloyhtiöön on tehty julkisivuremontti ja ikkunat on uusittu. Kahteen yhtiön taloon on asennettu jälkiasennushissit, yhdessä hissi on ollut alusta asti.

– Linjasaneeraus on vielä tulossa ja olemmekin tehneet energiainvestointiselvityksen osana hankesuunnittelua, Iljin kertoo.

– Oli hauska huomata, että samanlaiset lämmön vuotokohdat löytyivät niin amatöörien kuin ammattilaistenkin mittauksissa, Iljin jatkaa.

Kiinteistösähkön kulutus on hissien takia noussut jonkin verran.

– Muuten olemme aika lailla aikakauden talojen keskiarvoa kulutuksen suhteen, Iljin toteaa.

Energiainvestointiselvityksen avulla on voitu pohtia niitä toimenpiteitä, joita taloyhtiön kannattaa tulevaisuudessa tehdä.

– Se antoi hallitukselle hyvää pohjaa

Kuva: Pekka Rousi



**Risto Aaltonen on ollut mukana miettimässä, mitä eri keinoja Espoon Rauhalanpuisto 8:n taloyhtiöllä on säästää energiaa.**

suunnitteluun. Rajasimme esimerkiksi aurinkopaneelit kannattamattomaksi investoinniksi. Taloudelliset realiteetit pitää ottaa huomioon suunnittelussa, Iljin muistuttaa.

Energia-asioilla koetaan olevan myös entistä enemmän imagomerkitystä.

– Imago vaikuttaa siihen mielikuvaan, miten haluttuja asunnot ovat eikä sen vaikutusta pidä väheksyä, Iljin sanoo.

### Viestinnän merkitys korostuu

Molemmilla taloyhtiöillä on käytössä omat Facebook-sivut. Rauhalanpuisto jakaa tietoa asukkaille myös porrashuoneessa eri tavoin.

– Meillä on esillä ajantasaiset kulutusseurantaraportit ilmoitustauluilla ja erilaista asumisohjeistusta on myös esillä, Jokinen kertoo.

Iljin kokee, että toisten taloyhtiöiden kanssa verkostoituminen kannattaa.

– On hyvä tietää, miten muualla toimitaan. On kiva oppia muiden esimerkeistä silloin, kun on tehty oikeita ratkaisuja.

Molemmissa taloyhtiöissä ollaan samaa mieltä siitä, että liikaa ei saa kerralla muuttaa, sillä se voi aiheuttaa vastustusta.

– Pieniä askeleita ei tule vähäksyä, Iljin muistuttaa.

Iljin on kokenut erilaiset kampanjat itselleen hyödyllisiksi välineiksi.

– Ihan mielelläni otan vastaan valmista materiaalia, joissa on tutkittua tietoa taustalla. On helpompi perustella asioita, kun ei tarvitse itse selvittää kaikkea ja asioita ei tehdä mutulla. Mielelläni hyödynnän myös Kiinteistöliiton ja muiden toimijoiden maksuttomia koulutuksia aina tarpeen mukaan.

– Mielenkiinnolla odotan myös, mitä Energiahukka-kampanja voisi taloyhtiöllemme tarjota. ♦



# Energiahukka vaanii taloyhtiöitä

Ympäristöministeriön johdolla käynnistynyt vuoden kestävä Energiahukkajahti haastaa taloyhtiöt suitsimaan energiankulutustaan.

Kuva: Energiahukka-kampanja

**E**nergiahukkajahti on kiinteistö- ja energia-alan toimijoiden yhteiskampanja, jossa kannustetaan Suomen taloyhtiöitä optimoimaan kiinteistön energiankäyttöä ja olosuhteet kustannustehokkaiden, helposti toteutettavien toimenpiteiden avulla.

– Keskimääräisen taloyhtiön tasolla Energiahukka haukkaa jopa 30 % taloyhtiön energiasta, kampanjavastaava, yliarkkitehti **Harri Hakaste** Ympäristöministeriöstä kertoo.

– Jopa 10 % taloyhtiön rahoista menee suden suuhun. Pahimmillaan tämä tarkoittaa kymmenien tuhansien eurojen turhia kustannuksia taloyhtiölle vuodessa. Yksittäisen kotitalouden kohdalla tuhlataan noin etelämatkan äkkilähdön verran rahaa vuodessa, Hakaste jatkaa.

Ympäristöministeriön arvion mukaan jopa 10–15 % rakennusten säästöpotentialista olisi saavutettavissa ilman isoja, kalliita ja raskaita korjaustoimenpiteitä. Kampanjassa mukana oleva energiatehokkuuden asiantuntijayritys Motiva on laatinut eri talotyypeille räätälöidyn ohjeistuksen kustannustehokkaista ja helpoista toimenpiteistä energiankulutuksen vähentämiseksi. Hukkajahtiin osallistuva taloyhtiö saa Motivan laatiman asiantuntijaohjeistuksen käyttöönsä.

## Hallitus energiakokoukseen

Hallituksen on hyvä lähteä nyt heti mukaan hukkajahtiin.

– Toimenpiteet Energiahukan häätämiseksi edellyttävät taloyhtiön hallituksen päätöksiä, energia-asiantuntija **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta toteaa.

Myös isännöitsijä on avainasemassa Energiahukkajahdin toteutuksessa.

– Isännöitsijän työ on helpompaa energiatehokkaassa taloyhtiössä, jossa asukkaat ovat tyytyväisiä. Isännöitsijän apua tarvitaan erityisesti toimenpiteiden toteutuksessa ja urakoiden kilpailuttamisessa, Pylsy sanoo.

Asukkaille Energiahukan häätäminen tarkoittaa erityisesti mukavampaa ja halvempaa asumista.

## Kampanjasivulta lisätietoa

Energiahukan kampanjasivulta löytyvä ohjeistus on räätälöity kerros-, pari- ja rivitaloille lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän mukaan.

Ohjeistus lähtee siitä, että Energiahukkaa voi lähteä jahtaamaan askel kerrallaan.

– Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla, ja jokaisen taloyhtiön tilanne on erilainen. Ohjeistus lähtee siitä, että kampanjaan voi osallistua taloyhtiön tarpeiden mukaan askel kerrallaan, asiantuntija **Harri Heinaro** Motivasta huomauttaa. ♦

Jopa **10%**

taloyhtiön rahoista menee suden suuhun.

Lähde mukaan kampanjaan ja lataa maksuttomat asiantuntijaohjeet Energiahukan häätämiseksi: [energiahukka.fi](http://energiahukka.fi)

*Energiahukkajahdissa ovat mukana ympäristöministeriö, Motiva, Kiinteistöliitto, Isännöinti- ja Rakli, Suomen LVI-liitto SuLVI, Ekokumppanit, Vuokranantajat sekä Pääkaupunkiseudun kuluttajien Energianeuvonta.*

## TOIMENPITEET HUKAN HÄÄTÖÖN:

1. Ikkunoiden ja ulko-ovien tiivistys
2. Ilmanvaihdon tarkastus ja säätö
3. Lämmitysjärjestelmän tarkastus ja säätö
4. Vedenkulutuksen hallinta
5. Sähkönkulutuksen hallinta

Lisäksi "bonustoimenpiteinä" ohjeistuksessa suositellaan tietyille talotyypeille ilmalämpöpumpun käyttöönottoa sekä yläpohjan lisäeristämistä.





## Pikatie rakennustietoon

### Uudet digitaaliset palvelumme – paras tieto rakentamiseen!

> **RT tietoväylä** avaa kortistot ja muun tietosisältömme käyttöösi uudella tavalla. Rakenna oma työpöytäsi ja jaa sisältö projektiryhmällesi.

> **KorjausRYL** -sarjan ensimmäinen julkaisu käsittää korjaushankkeen esiselvitykset, purkamisen ja säilyttämisen – nyt ennakkomyynnissä.

> **RTS rakennushankkeen ympäristöluokitus** kestävän rakennustavan todentamiseen.

> **RT urakoitsijan tuotetieto** -sovelluksella hallitaan hankkeen tuotetiedot ja dokumentit sekä laaditaan Rakennuksen tuoteseloste™.

> **RT-kustannuslaskenta** – uusi työkalu rakennuskustannusten laskentaan. Kattava rakennekirjasto, työ- ja materiaalimenekit sekä linkitykset Ratu-kortistoon.

> **Rakennusalan parhaat kirjat ja ammattilehdet**

> **Tule tutustumaan uutuuksiin messuosastollamme tai katso netistä!**

**Esityksemme FinnBuild 2016 –messuilla**

**13.10.**

13:30-14:00 Rakennusalan tiedon digitaalisiaatio lisää rakentamisen laatua ja tehokkuutta (Päälava)

15:00-15:25 Rakennushankkeen ympäristölaadun ohjaustyökalu ja sertifiointiohjelma kestävän kehityksen huomiointiin ja todentamiseen (Tietokahvila 7)

**14.10.**

10:00-11:00 Uusi työkalu korjausrakentamisen laadun hallintaan: KorjausRYL – Korjausrakentamisen yleiset laatuvaatimukset (Seminaarisali 306)

12:00-12:25 RT urakoitsijan tuotetieto -sovelluksella laadittu Rakennuksen tuoteseloste™ – ratkaisu rakennuksen tuotetietojen dokumentointiin rakennushankkeessa (Tietokahvila 7)

**FinnBuild 2016**

**Messukeskus**  
**12.-14.10.2016**

**Osastomme**  
**6f98**

# Säädetään patterit, niin naapurikin viihtyy

Monessa taloyhtiössä on tuttua, että tietyt asunnot tai huoneet ovat aina kylmiä, kun toisaalla lämpöä riittää vaikka harakoille lahjoitettavaksi. Viihtyvyydelle ja terveydelle kodin lämpötila on tärkeä. Se voidaan tasapainottaa lämpöjohtoverkoston venttiilien uusimisella ja perussäädöllä.

TEKSTI: Essi Routasuo

Lämpöjohtoverkoston perussäätö tarkoittaa kiinteistön tilojen, kuten huoneistojen, varastojen ja autotallien lämpötilojen tasaamista. Myös yksittäisten huoneistojen huonetilojen lämpötilat tasataan. Perussäätöä tarvitaan, kun huoneistojen välillä on suuret huonelämpötilaerot, suunnittelupäällikkö **Jari Heikkilä** Suomen Talokeskuksesta sanoo.

– Muita syitä ovat esimerkiksi, että patteri- ja linjaventtiilien tekninen käyttöikä on lopussa tai että lämpöjohtoverkoston on tehty muutoksia. Myös silloin, jos lämmityskustannukset ovat korkeat vastaavanlaisiin verrokikiinteistöihin nähden, on perussäätö syytä tehdä, Heikkilä kertoo.

– Jos perussäätöä ei tehdä, kiinteistöä lämmitetään aina kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin kiinteistön lämmitystä nostetaan jatkuvasti. Energiaa kulutetaan turhaan sen sijaan että pureuduttaisiin syyhyn, mikä tietty huoneisto on kylmä, Heikkilä sanoo.

## Piirustukset ajan tasalle

Perussäädön suunnittelu aloitetaan kiinteistökatselmuksella, jolla määritellään tarvittava tekniikka ja korjaustoimenpiteet. Suunnittelua varten tarvitaan ajantasaiset lämpöjohtopiirustukset. Jos sellaisia ei ole saatavilla, ne laaditaan. Tämä edellyttää kiertämistä jokaisessa huoneistossa ja huonetilassa ja lämpöjohtoverkoston reittien selvittämistä.

Sen jälkeen lämpöjohtoverkosto mallin-

netaan. Patteriventtiilien esisäätöarvot ja linjasäätöventtiilien virtaamat laske-  
taan. Esisäätöarvot merkitään piirustuksiin. Seuraavaksi laaditaan urakka-asiakirjat, jotka lähetetään kilpailutukseen.

Käyttöikänsä lopussa olevat patteriventtiilit uusitaan esisäädettäviksi patteriventtiileiksi. Vuotavat ja syöpyneet linjasulkuventtiilit vaihdetaan pitäviksi ja linjasäätöventtiilit säädettäviksi mitattaviksi venttiileiksi, jotka mahdollistavat tarkan virtaaman asettamisen ja lämpöjohtoverkoston linjojen keskinäisen tasapainottamisen.

– Keskikokoisessa kerrostalokiinteistössä korjaus- ja säätöurakka kestää noin kolme kuukautta. Venttiilien uusiminen sujuu nopeasti, mutta aikaa menee verkoston täytössä sekä huolellisessa ilmauksessa ja säädössä, Jari Heikkilä kertoo.

## Asumisviihtyvyys paranee

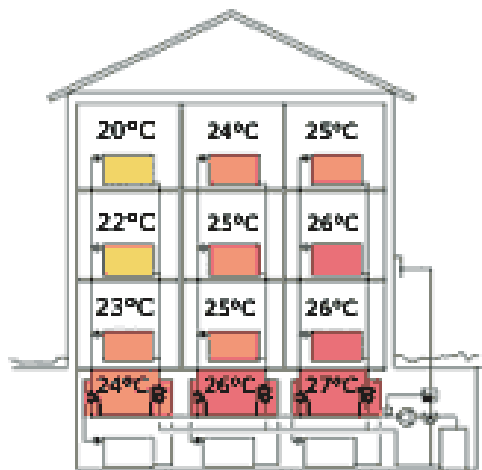
Käyntejä huoneistoissa tarvitaan siten useita. Niistä tiedotetaan asukkaita etukäteen. Työn haittana asukkaalle on kalusteiden siirtäminen patterien edestä ja työn suorittajien siisään pääsyn varmistaminen. Pöly- tai melu-

**Merkittävin etu, joka perussäädöllä saavutetaan, on asumisviihtyvyyden paraneminen, kertoo Jari Heikkilä.**

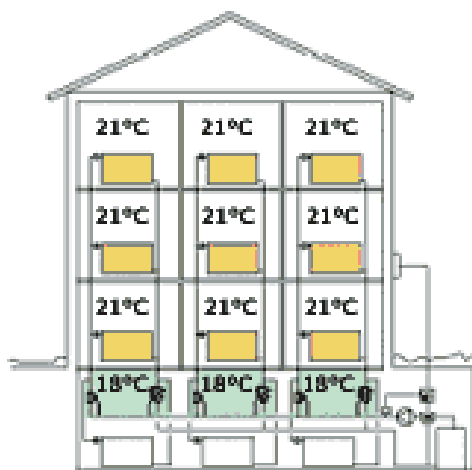
Kuva: Pekka Rousi



## YLEISTILANNE



## IHANNETILANNE



Tyypillinen tilanne ennen perussäätöä ja sen jälkeen.

Lämmitysverkoston säädöllä

# 5–15%

säästö lämmityskustannuksissa

haittaa työstä ei aiheudu. Venttiilien vaihto huoneistossa ei myöskään yleensä edellytä asbestikartoitusta, paitsi jos venttiili on kiinni seinäpinnassa ja seinää tai lattiapintaa joudutaan avaamaan.

Urakan jälkeen mitataan vielä huonelämpötilat talviaikana. Mittaukset kannattaa tehdä myös ennen urakkaa vertailutiedon saamiseksi.

– Merkittävin etu joka perussäädöllä saavutetaan, on asumisviihtyvyyden paraneminen. On hyvin tavallista, että yläkerran ka-uimmaisessa kulmahuoneistossa palellaan samaan aikaan, kun alakerrassa pidetään ikkunaa auki kuumuuden takia. Venttiilien vaihdon ja säätötyön jälkeen kaikissa kiinteistön tiloissa on tasainen, miellyttävä lämpötila. Lämmityskustannuksissa on mahdollista saavuttaa noin 5–15 prosentin säästö, Heikkilä sanoo. ♦

*Juttu on julkaistu aiemmin Talokeskuksen Kiinteistösektori-lehdessä.*

**HALLTEX**® Ovet



# Piilevät kosteusvauriot ovat salakavalialia

Salakavalat rakennusvirheet voivat piilotella asunnoissa niin kauan, että taloyhtiö joutuu maksajaksi.

TEKSTI JA KUVA: **Reijo Holopainen**

**P**intojen alla muhivat rakennusvirheet, varsinkin kosteus ja home, tulevat esiin monen vuoden kuluttua talon valmistumisesta. Vuositarkastukset ovat jo takana, ehkä rakennuttajan 10-vuotisvastuutkin.

– Jos piilossa olleita rakennusvirheitä löytyy, tulee taloyhtiön tehdä reklamaatio viipymättä. Reklamaatio on nimittäin tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisen jälkeen sen uhalla, että yhtiö muuten menettää oikeuden vedota virheeseen, neuvoo Suomen Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**. Reklamaation tekemistä ei missään tapauksessa kannata jättää 10 vuoden vastuuajan loppuun.

Pynnönen korostaa, ettei laki tunne ”kiinteistön kymmenvuotistarkastusta”. On nurinkurista, että aktiivisesti kymmenvuotistarkastuksia taloyhtiöille markkinoivat yritykset kertovat etsivänsä ”urakoitsijalle kuuluvia rakenteellisia virheitä”.

– Niin sanottu ”kymmenvuotistarkastus” on lähtökohtaisesti turha, koska virheet on joko havaittu, tai ne olisi pitänyt havaita aikaisemmassa vaiheessa, ja silloin niistä olisi pitänyt reklamoida, Kristel Pynnönen painottaa.

## Tarkastetaan kun tarvitsee

Uusissa taloissa tehdään vuositarkastus. Siihen valmistautumista voidaan kehittää. Syksyllä 2015 Pohjola Rakennus Oy listasi 10 yleisintä asuntotuotannon vuosikorjauskohdetta.

Listaus herätti myös vastalauseita. Sanottiin, että vakavimmat virheet voivat jäädä pintojen alle piiloon ja pois vuositarkastustilastoista.

Rakennusteollisuus RT:n laatuasioista vastaava johtaja **Jukka Pekkanen** ei ilahtunut listasta, mutta näkee siinä hyviäkin.

– Vuositarkastusluettelon positiivinen



**Vanha seinä paksunee kuopiolaaisessa suojelukohteessa uudella ruiskutyömenetelmällä. Jokaisen työvaiheen tarkka dokumentointi on tärkeää. Kuvassa oleva hanke ei liity jutussa kerrotuihin virheisiin.**

puoli on, etteivät virheet ole hengen tai terveyden kannalta kovin vakavia.

Rakennusteollisuudella on neljä vuotta ollut Laatupolku-hanke rakennusvirheiden vähentämiseksi, palvelun parantamiseksi ja tiedon jakamiseksi laatuasioista. Hanke pyrkii jalkauttamaan laatu tiedon jokapäiväiseen tekemiseen. Pekkanen summaa, että kovin paljon uutta ei tarvitse kehittää, vaan tehdä paremmin.

– Tosin Laatupolku-hankkeessa olemme edenneet vahvasti rakennusliikkeiden näkökulma edellä. Tavoitteena on saada oma tekeminen mallikkaaksi.

## Pahimmat virheet lattian alla

Laatua kohentavia toimia kartoitettaessa selvisi, että yksi yleinen perusvirhe ovat paikalla

tehtyjen kylpyhuoneiden kaatovalut.

Miksi kaadot eivät voi olla vanhaan tapaan selvästi viemäriin viettäviä? Vesi ei enää löydä viemäriin, vaan hakee rakoja kaakeloidun lattian reunamilta. Syytä ongelmaan on etsitty osaamisen perusteista alkaen. Virhe on kuitenkin kenen tahansa silmämääräisesti havaittavissa; laskee vain vettä lattialle.

Kaatojakin salakavalampi on vuoto välipohjassa viemärikaivoliitoksissa tai liittymässä, joka yhdistää astianpesu- tai pyykinpesukoneesta tulevat poistovedet viemäriputkeen. Virhe voi muhia rauhassa vuosikausia. Ennen lahon tai homeen hajua tai läiskää alapuolisen asunnon katossa on välipohjassa piilevä vaurio vaikeasti havaittavissa. Määräaikaistarkistuksissa jää usein huomaamatta myös märän



# Netistä löytyy käytännöllisiä ohjeita

valubetonin päälle vedetty muovimatto. Kosteus muhii piilossa vuosia ilman tuuletusta.

Kostean tilan halkeamia ja saumausvirheitä tavataan yleisesti muutto- ja vuositarkastuksissa. Seinien höyrysulkujen saumat ja läpivientien tiivistykset eivät paljastu helposti. Yläpohjan höyrysulkumuovien saumat ja läpiviennit olisi tutkittava erikseen. Myös tämän kaltaiset rakenneviat voivat tulla esiin vasta useiden vuosien jälkeen.

Rakennusteollisuuden laatutyöryhmässä tiedetään myös muita rakentamiseen pesiytyneitä virheitä. Yksi on materiaalien säästäminen: esimerkiksi pesutilojen siveltävät pintavesieristeet ovat liian ohuita.

Laatu ei synny vain laatujärjestelmillä. Tarvitaan myös kulttuurin muutosta.

Laatukyselyihin vastanneiden rakennusyhtiöiden mielestä varmin keino lisätä vastuuntuntoa on kaiken työn visuaalinen ja sanallinen dokumentointi. Mitä, missä, miksi ja milloin on tehty? Yhtä tärkeää on tietää, kuka teki ja millä pätevyydellä. Tämä auttaa myös, kun taloyhtiö joutuu tekemään korjauksia.

## Huolto-ohjelmat asuntoihin

Asuntokohtainen huoltokirja on yhä harvinaisuus, jota pitäisi hyödyntää nykyistä huomattavasti enemmän. Se olisi mahdollista pitää taloyhtiön kontrollissa, jolloin yhtiön hallitus muistuttaa huoltotarkastuksista, neuvoa ja konsultoi.

Asunnon huoltokirjan avulla voidaan ennakoida tarvittavat huoltotoimenpiteet, esittää miten huolto pitää tehdä – ja kirjata siihen kaikki tehdyt toimenpiteet.

– Laatu tehdään ennen kaikkea suunnittelupöydillä. Työmailla taas on tärkeää, että laatu on mukana kaikkien tekemisissä ja siitä puhutaan tarpeeksi, Pekkanen sanoo.

– Hyvä ja konkreettinen tapa tulosten seurannassa on mitata asiakastytyväisyyttä. Asiakkaita vartenhan tiloja tehdään ja asiakkaiden mielipide viime kädessä kertoo, onko hankkeessa onnistuttu. Asiakastytyväisyyden mittaaminen onkin tänä vuonna Laatu-polussa yksi keskeinen asia. ♦

**Ympäristöministeriö ja Rakennusteollisuus RT tuottivat sivuston Kosteudenhallinta.fi. Pääkohderyhmä on ammattirakentajat.**

TEKSTI : **Risto Pesonen**

**S**ivustosta vastaava asiamies **Jani Kemppainen** RT:stä sanoo, ettei hyvää tulosta synny, jos tavoitteena ei ole hallinta myös rakennusaikana ja sitä ei vaadita koko rakentajaketjulta.

Ensimmäiseksi tarvitaan kosteudenhallinta-asiakirja. Se syntyy tilaajan ja suunnittelijoiden yhteistyönä ja tulee tarjouspyyntöasiakirjojen osaksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on kokonaisvastuussa hyvästä lopputuloksesta. Hyvän tarjouskilpailun järjestämiseksi on kosteudenhallinnan osaltakin tilaajan kerrottava tarjouspyyntöasiakirjoissa, mitä haluaa. Kun kaikki tarjoajat tietävät sen, he eivät ole ta omiaan esimerkiksi sääsuojauksissa.

Rakentamisen laadun parantamiseksi, ja erityisesti kosteusvaurioiden vähentämiseksi, syntyi toimintamalli Kuivaketju10. Ympäristöministeriö ja Oulun rakennusvalvonta kehittävät sitä yhdessä rakennusvalvontojen, etujärjestöjen ja yritysten kanssa.

Oulussa viisitoista vuotta kokeiluista ta-voista muokattiin käytännönläheiset ohjeet, kuinka tilata, suunnitella ja toteuttaa sekä hoitaa rakennusta energiatehokkaasti ja estää kosteusvauriot. Hankkeen henkisiä isäiä ovat **Tapani Mäkipyrö** ja **Pekka Seppälä**. Seppälä jatkaa Oulun rakennusvalvonnan johtajana Mäkipyrön jäätyä eläkkeelle vuoden 2015 alussa.

Verkosta löytyvät toimintamallit ovat helposti monistettavissa osittain tai kokonaan.

Kentän palaute on ollut hyvin kannustavaa.

## Rakennusvalvonta tilaajan tukena

Tilaajan rooli korostuu Kuivaketju10:ssä. Alusta alkaen tulee rakennuttajan, pääsuunnittelijan ja tarvittaessa erikoissuunnittelijoiden sekä kaavoittajan sopia päätavoitteis-

ta säännöllisissä tapaamisissa rakennusvalvonnan johdolla.

– Kosteusvaurioiden riskiä on lisännyt myös rakenteiden pienentynyt viansieto. Ketjussa yhden toimijan virhe voi aiheuttaa kosteusvaurion lopputuotteessa. Ilman asenne- muutosta on ongelmien lisääntyminen tulevaisuudessa hyvin mahdollista, projektipäällikkö **Sami Saari** kertoo.

Sivujen toimintaohjekortit kertovat käytännöllisesti, mitä Kuivaketju10 eri ammattikunnille tarkoittaa. Kymmenen keskeisimmän kosteusriskin hallitseminen kaikissa rakentamisen vaiheissa poistaisi arviolta 80 prosenttia kosteusvaurioiden kustannuksista. ♦

## RAKENNUTTAJAN OHJEISTUS

**Poimintoja Oulun rakennusvalvonnan Kuivaketju10:stä (Sami Saari)**

### 1. Aseta tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjojen sisältö tavoitteita tukeviksi!

– määrittele suunnittelu- ja urakkatarjouspyynnöissä haluamasi kosteudenhallinnan taso, esimerkiksi viittaus Kuivaketju10:n käytöstä

– kirjaa sopimukseen tavoitteesi ja keinot, joilla tavoitteiden täyttymistä seurataan

### 2. Kiinnitä hankkeeseen suunnittelusta ja urakoinnista ulkopuolinen kosteuskoordinaattori!

– huolehdi hankkeen onnistumisesta koko hankkeen ajan

– ohjaamaan ja varmistamaan suunnittelun ja urakoinnin toteuttamisen asetettujen tavoitteiden mukaisesti

### 3. Anna hankkeelle riittävä kokonaisto- teutusaika!

– suunnittelulle, toteuttajille ja myös käyttöönotolle huolellisen työn mahdollisuus

– hankkeen kokonaisajan kiristäminen heikentää merkittävästi lopputulosta

# Energiatehokkuuden sudenkuopat voi välttää

Vuonna 2013 voimaan tulleet korjausrakentamisen energiamääräykset eivät välttämättä johda vakaviin rakenne- ja terveysongelmiin.

TEKSTI: **Risto Pesonen**

**Y**mpäristöministeriön yli-insinööri **Katja Outisen** mielestä energiatehokkuus on liitetty turhan voimakkaasti kosteusvaurioihin.

– Ongelmat syntyvät pikemminkin pitkien rakentamisketjujen huolimattomuudesta ja monimutkaisista detaljeista. Lopputulos on huono, jos toteuttajia ei ohjeisteta yksityiskohtien toteuttamisessa. Luotan suomalaisten rakentajien ammattitaitoon. Kyse on enemmänkin asenteesta ja mahdollisuudesta tehdä työ huolellisesti.

Hyvä ylläpito ja oikein ajoitettu korjaaminen ehkäisevät kosteus- ja homevaurioita.

– Korjauspalveluissa paino on prosessin kehittämisessä, kuten taloyhtiöiden yhteistoiminnan lisäämisessä, kertoo ympäristöministeriön yliarkkitehti **Harri Hakaste**.

Kunkunnossapitarveselvitys on kymmenvuotinen, on kunnossapito ja korjaukset tehokkaampaa ja halvempaa toteuttaa rinnakkain.

– Silloin myös voidaan estää tai ainakin vähentää kosteusvaurioita tekemällä energiatehokkuuden parannukset muden korjausten kanssa samanaikaisesti, muistuttaa työryhmän jäsen **Lars Lindeman**, NCC:n korjausrakentamisen vasta eläköitynyt kehitysjohtaja.

Hän painottaa ryhmäkorjaamisen etuja. Hyvä ryhmän koko olisi 3–5 taloyhtiötä; parin, kolmen sadan asunnon rypäs. Näin saadaan hyötyä suunnittelun ja toteutuksen laadussa, kustannuksissa ja hankkeen kestoajassa.

Kokonaissuunnitelmiin kannattaa sisällyttää rahoitus, jolloin osakkaiden kannettavaksi tulevat vastikkeet tiedetään riittäväällä tarkkuudella ennakkoon.

## Suunnitelmallisuus tavoitteeksi

Energiatehokkuutta kannattaa parantaa aina korjausten yhteydessä mahdollisuuksien mukaan.

– Rakennusta tarkastellaan kokonaisuutena samalla, kun suunnitellaan energiatehokkuuden parantamiseen liittyviä yksityiskohtia. Parhaiten tämä onnistuu suunnittelijoiden yhteistyöllä, ympäristöministeriön yli-insinööri **Jyrki Kauppinen** korostaa.

– Taloyhtiössä kannattaa järjestää hankesuunnittelun jälkeen, ennen yhtiökokousta, tiedotustilaisuus. Siinä osakkaat saavat ennakkotietoa soveltuvista korjausvaihtoehdoista, Kiinteistöliiton kehityspäällikkö **Jari Virta** toteaa.

Virran mielestä kosteus- ja homevauriot ovat pääsääntöisesti seurausta rakentamisen kosteudenhallinnan puutteista ja rakentamisen huonosta laadusta. Väärin valitut tai toteutetut lisälämmöneristykset voivat johtaa vaurioihin.

Hankesuunnitteluun kannattaa palkata asiantuntijakonsultti, jotta kiinteistökohtaiset seikat tulevat riittävästi suunniteltuihin ja niistä tarjouspyyntöihin ja muihin asiakirjoihin. Suunnittelijan ja toteuttajan on tunnettava vanhojen rakenteiden toiminta ennen ja jälkeen korjauksen. Rakennustyön aikaisen valvojan kannattaa olla ulkopuolinen. Erityisen tärkeää huomiota kosteudenhallintaan, kuten suojaukseen ja kuivumisaikoihin.

Jyrki Kauppinen kehottaa varmistamaan työn valmistuttua talotekniikan toiminta mitausten ja säätöjen avulla. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen lisätään tiedot huollon ja ylläpidon tueksi. Ilmanvaihdon oikea toiminta on syytä varmistaa aina remonttien jälkeen, silloinkin kun se ei ollut korjauskohteena.

Lars Lindeman pohtisi taloyhtiön energiatehokkuuden parantamisessa vaipan korjaamisen sijasta talotekniikkaa, uusia energiaratkaisuja ja lämmöntalteenottoa. Lisälämmöneristämisen kosteusriskit pitää tuntea. Käytösesijärjestelmän vuoto- ja kondenssiriskit

vältetään esimerkiksi oikealla reitityksellä, hyvillä materiaaleilla ja asennustyöllä.

1970- ja 80-lukujen kerrostaloissa Lindeman pitää parhaana energiakorjauksena poistoilman lämmöntalteenottoa käyttöveteen.

## Toimiva ylläpito vaatii dokumentteja

Onnistumiselle tärkeää on ohjaus aivan korjaushankkeen alussa, kun tilaaja on vielä voimakkaasti mukana. Ennakkoneuvotteluissa tilaajalla on paras tilaisuus asettaa olennaiset tavoitteet.

Ylläpidossa yleisin virhe on Kuiva-  
ketju10:n projektipäällikön Sami Saaren mukaan järjestelmällisen huolto- ja kunnossapitosuunnitelman puuttuminen.

– Huoltofirmit vaihtuvat ja niitä kilpailutetaan jatkuvasti. Joskus huoltomies ei tiedä, missä IV-konehuone sijaitsee. Huoltoyhtiöllä ei aina ole edes piirustuksia rakennuksesta. Huoltosopimuksissa voitaisiin velvoittaa vanha yhtiö perehdyttämään uusi yhtiön vaihtuessa. ♦

- Tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjojen sisältö tavoitteita tukeväksi
- Hankkeeseen ulkopuolinen kosteuskoordinaattori
- Hankkeelle riittävä kokonaistoteutusaika.

## LISÄÄ TIETOA

- Jyri Nieminen ja Jari Virta: Rakennusten lisälämmöneristäminen. Kiinteistöalan Kustannus 2016.
- <http://kuivaketju10.fi> Ympäristöministeriön ja Oulun rakennusvalvonnan kehittämä ohjesivusto.
- [www.kosteudenhallinta.fi](http://www.kosteudenhallinta.fi) RT:n ja ympäristöministeriön sivusto, lähinnä ammattirakentajille.
- Päättäjän homeopas. Kuntaliiton, Hometalkoiden ja sosiaali- ja terveysministeriön ohje.

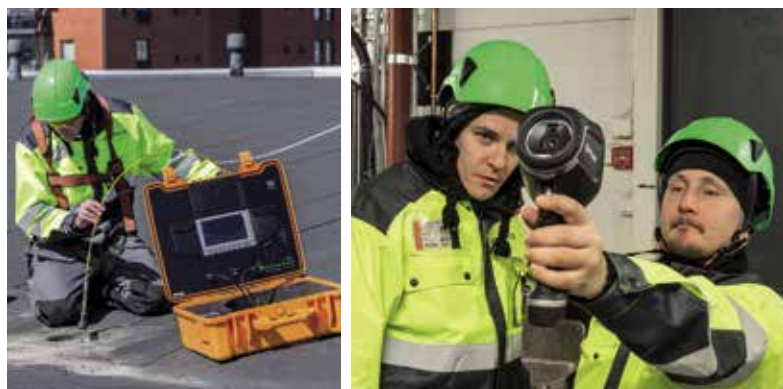


## KerabitPro Tulvavahti valvoo kattoa puolestasi



Tulvavahti hälyyttää, jos katolle alkaa kertymään vettä. Muistathan, ettei mikään vakuutus korvaa vuodon aiheuttamia vahinkoja!

Meiltä saat myös pitävän ja pätevän kuntoarvion PTS:si tueksi. Katso lisätietoa osoitteesta **www.kerabitpro.fi**.



**KerabitPro Oy**  
Rälssitie 6, 01510 Vantaa  
puh. 010 851 1000 | [info@kerabit.fi](mailto:info@kerabit.fi)

## Ajankohtaisia poimintoja koulutustarjonnastamme

*Kiinkon ratkaisukeskeiset ajankohtaiskoulutukset sekä tutkinto- ja pätevyyskoulutukset antavat varmuutta ja uusia oivalluksia arjen haasteisiin.*

### Isännöinti, vuokraus ja asuminen

Asuntosijoittaja 2016, 21.10.

Tampuuri+ -peruskoulutus alkaa 31.10.

Huoneenvuokralain perusteet ja käytäntöön soveltaminen asuinhuoneistojen osalta 2.11.

Ammatti-isännöitsijän tiedonpäivitys - 2020-luvun taloyhtiö 10.11.

Vastikkeet ja käyttökorvaukset asunto-osakeyhtiössä 30.11.

Lisätiedot: [kiinko.fi/isannointi](http://kiinko.fi/isannointi)

### Taloushallinto

Sulautuminen ja jakautuminen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä 14.11.

Vuokralatoyhtiöiden talous- ja hallintopäivä 17.11.

Konsernitilinpäätös kiinteistöalalla 22.-23.11.

Kiinteistöalan tilinpäätös- ja veropäivä 29.11.

Lisätiedot: [kiinko.fi/taloushallinto](http://kiinko.fi/taloushallinto)

### Kiinteistönvälitys ja -arviointi

Uuden asunnon kauppa käytännössä 2.11.

Tehoa uuden asunnon kauppaan 3.11.

Kiinteistönvälityksen markkinat ja markkinointi 2016 8.11.

Asuntojen vuokravälityspäivät 22.-23.11.

Lisätiedot: [kiinko.fi/kiinteistonvalitys](http://kiinko.fi/kiinteistonvalitys)

### ►► Kiinteistöalan johtajuuskoulutus

**Tuloksekas yrityksen ja liiketoiminnan johtaminen TUJO (12)**, aloitus 24.11.

►► Syksyn ehdoton verkostoitumistapahtuma alan vaikuttaville naisille

**Kiinteistöalan Naisfoorumi 2016**, 17.11.



Seuraa tarjontaamme [www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi)

**Muutamme tiedon taidoksi ja toiminnaksi.**



As Oy Sammon Kannel Tampereen Kalevassa laittoi pyöräpysäköintiasiat kuntoon. Viisivuotiaassa kerrostalossa on alusta asti ollut pyörävarasto sisätiloissa. Lisäksi ulkona oli pari pientä pyörätelinettä, jotka olivat aina täynnä. Kun pihalta löytyi vapaa seinusta, ryhdyttiin miettimään katoksellista pyöräparkkia. Se on huomattavasti kätevämpi kuin sisävarasto silloin, kun pyörää tarvitsee päivittäin.

# Kiinteistöjen pyöräpaikoille halutaan normeja

Moni kaupunki on ryhtynyt edistämään pyöräilyä. Rakennetaan kevyen liikenteen väyliä ja nostetaan niiden laatutasoa sekä järjestetään pyöräparkkeja. Näin yritetään helpottaa autoruuhkia ja parantaa kaupunkien ekologiaa.

TEKSTI JA KUVAT: **Esa Tuominen**

**K**erros- ja rivitaloille tämä tarkoittaa lisääntyvää pyöräliikennettä. Yhä useampi asukas pyöräilee työmatkansa ja kerrostalojen nurkissa näkee aina vain enemmän polkupyöriä.

Tämä asettaa suuren haasteen taloyhtiöille: missä pyöriä säilytetään niin, että ne eivät haittaa talon muuta elämää, mutta ovat kuitenkin kätevästi saavutettavissa ja turvas-

sa varkailta? Monessa kerrostalossa ei yksinkertaisesti ole tarpeeksi tilaa pyörille ja lopputulos on, että pyöriä säilytetään riipin raapin pitkin seinustoja ja kaikkialla, mihin ne vain voidaan parkkeerata.

## Pyöräpaikkoja pakolla

Kaupungeissa on nyt havahduttu siihen, että lisääntyvän pyöräilyn takia asuintaloissa on

usein liian vähän pyörien säilyttämiseen tarkoitettuja paikkoja. Yksi ja toinen kaupunki on alkanut vaatia taloilta pyöräpysäköinnin järjestämistä, jotta asia ei jäisi vapaaehtoisuuden tai hyvän tahdon varaan.

Tampereella on pari vuotta sitten hyväksytty rakennusjärjestys, johon ensi kertaa sisällytettiin täsmälliset määräykset pyöräpaikkojen järjestämisestä. Rakennusjärjestyksen 24. pykälä määrää, että rakennuksen tontilta tai rakennuspaikalta on varattava pyörien säilytykseen ja pysäköintiin tilaa "riittävästi". Vielä täsmennetään, että suunnitelma pyörien säilytyspaikasta on esitettävä rakennuslu-pahakemuksen yhteydessä.

Samassa rakennusjärjestyksessä määrätään, että "uudisrakentamisen yhteydessä" on





Sammon Kanteleen isännöitsijä Mikko Isoniemi on havainnut, että kerrostaloissa on pyöräpaikkoja "erittäin vaihtelevasti".



Hallituksen puheenjohtaja Katri Järvensivu pitää uutta pyöräkatosta onnistuneena, vaikka se tulikin maksamaan parikymmentä tuhatta euroa.

pyöräpaikkoja varattava vähintään yksi paikka jokaista asuntoa kohti.

– Tämä siis koskee uudisrakennuksia. Määräys ei velvoita olemassa olevia kiinteistöjä pyöräpaikkojen järjestämiseen, korostaa Tampereen kaupungin liikenneinsinööri **Timo Seimelä**.

Samassa rakennusjärjestyksen pykälässä liike- ja toimistorakennuksille annetaan polkupyöräpaikkojen normiksi yksi paikka jokaista 100 neliometriä kohti, kahviloille ja ravintoloille yksi paikka kutakin kymmentä istumapaikkaa kohti sekä kouluille ja oppilaitoksille yksi paikka kahta oppilasta kohti.

– Tampereen kaupunki vaatii, että vähintään puolet pyöräpaikoista on järjestettävä katettuun, lukittuun ja esteettömästi saavutettavaan tilaan. Tämän tilan ei välttämättä tarvitse olla asuinrakennuksen sisällä, vaan kysymyksessä voi olla myös ulkorakennus. Sen sijaan kellarikerroksessa, useiden ovien ja portaiden takana sijaitseva pyörävarasto ei täytä esteettömyyden vaatimusta.

### Nykytilanne vaihtelee

Tällä hetkellä pyöräpaikkatilanne vaihtelee kaupungista toiseen ja myös yhden kaupungin sisällä. Keskustan talo voi olla vailla ensimmäistään pyöräpaikkaa, kun taas lähiötalossa paikkoja voi olla runsaastikin. Jotkut keskustan talojen asukkaat käyttävätkin pyöriensä säilyttämiseen kaupungin rakentamia

yleisiä pyöräpaikkoja.

Oma lukunsa ovat opiskelijatalot, joissa pyörille on yleensä varattu runsaasti pysäköintitilaa. Vastaavasti vanhustentaloissa pyöräpaikkoja ei yleensä tarvita kuin vieraille tai henkilökunnalle.

– Tampereella on määritelty pyöräilyn edistäminen yhdeksi kaupunkistrategian painopistealueeksi ja kaupunkiseudulle on hyväksytty seudullinen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma, liikenneinsinööri Seimelä kertoo.

– Vastaavanlaisia pyöräpysäköintinormeja on hyväksytty viime vuosina monessa muussakin kaupungissa. Tämä näyttäisi nyt olevan yleisvaltakunnallinen trendi.

Seimelän mukaan pyöräpaikkojen rakentamisessa on tärkeää muistaa turvallisuusnäkökulma: paikkojen tulisi olla hyvin valaistuja ja sellaisia, että telineissä on runkolukitusmahdollisuus.

– Hyvä uusi pyörä maksaa jopa enemmän kuin vanha, käytetty auto. Siksi niiden turvallinen säilyttäminen pihossa on tärkeää.

### Tarjontaa on

Kun taloyhtiöt järjestelivät itselleen pyörätelineitä ja pysäköintitiloja, voivat ne hankinnoissaan turvautua useampaankin laitetoimittajaan. Tarjolla on monenlaisia pyörätelineitä alkaen perinteisistä malleista ja päättyen uudenlaisiin kaksitasoisiihin ratkaisuihin.

– Pyöräpaikkojen tarve tuntuu kasvavan koko ajan. Kun aloitimme kymmenkunta vuotta sitten, ei markkinoilla ollut aktiivisena kuin puolenkymmentä firmaa. Nyt tämä homma näyttää räjähtäneen käsiin: ainakin 70 yritystä tarjoaa pyörätelineitä, kertoo itseään markkinajohtajaksi luonnehtivan BikeKeeperin hallituksen puheenjohtaja **Juha Sillanpää**.

BikeKeeperin asiakkaista on kaksi kolmannesta asuintaloja ja loput erilaisia julkisen ja yksityisen sektorin toimijoita. Yhtiön tarjoamat pyörätelineet tehdään Järvenpäässä ja Helsingissä, mutta osa valmistuksesta tapahtuu Baltiassa ja Puolassa. Kotimaisuusasteeksi luvataan silti 70 prosenttia.

Veloparkki on aloittanut pyöräteline-markkinoilla vasta hiljattain. Se tuo maahan Hollannissa suuren suosion saavuttaneita kahden kerroksen telineitä, jotka ovat omiaan säästämään niukkaa pinta-alaa. Yhtiö tarjoaa myös "pyörätelineiden tilaihmettä", jossa joka toinen pyörä on noin 30 cm korkeammalla. Näin pyörät saadaan pakattua telineeseen tehokkaammin.

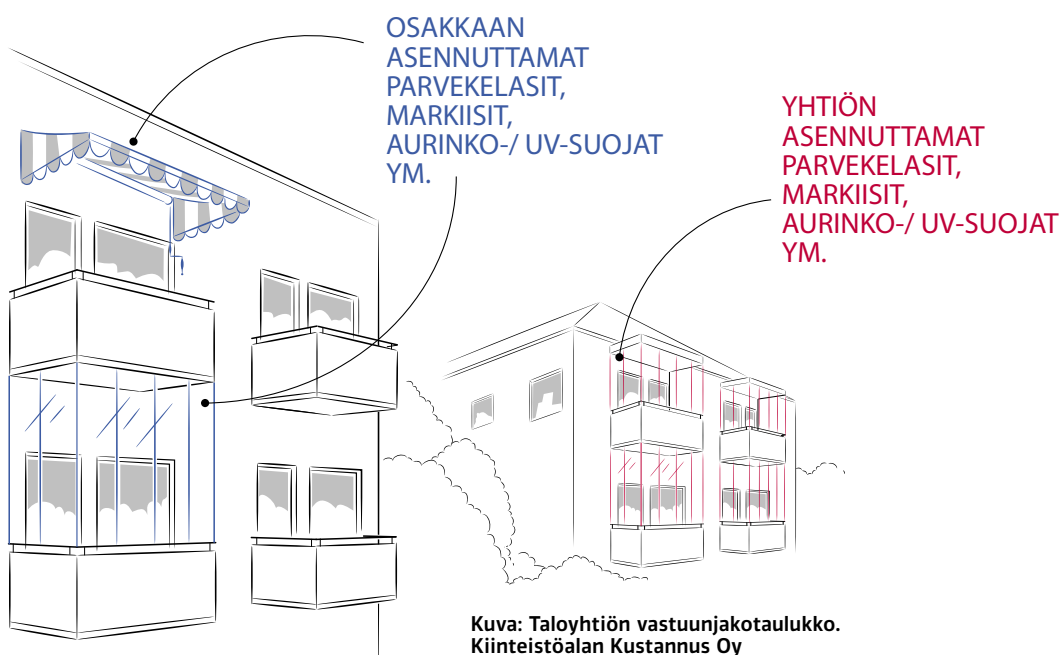
**Alan yrityksiä:** helsinkiläinen Ovella Systems Oy valmistaa innovatiivisia pyörätelineitä, joissa pyörät saadaan pysymään ojennuksessa. Vantaalainen Elpac Oy edustaa piha- ja katukalusteita, myös pyörätelineitä. Lahtelaisella Campus Oy:llä on muun muassa katoskiskoissa liukuvia telinemaleja. ♦

# Parvekelasit kaipaavat huomiotaasi

Kesän pölyt ja syksyn lehdet vaivaavat parvekelasitusta. On aika huolehtia lasijärjestelmän hyvinvoinnista muutenkin, kuin pesemällä lasit.

- ✓ Taloyhtiön asennuttamat parvekelasit ovat taloyhtiön vastuulla. Osakkaan (talon rakennusvaiheessa tai myöhemmin) asennuttamat ovat osakkaan vastuulla.
- ✓ Parvekelasien kunnossapidossa tärkeintä on säännöllisen pesun lisäksi kiskojen puhdistus, joka tehdään mieluiten kaksi kertaa vuodessa.
- ✓ Joitakin varaosia voi vaihtaa itse, esimerkiksi reunatiivisteet ja seinälukon, jolla avoinna olevat lasit voi lukita seinälle.
- ✓ Varsinainen huolto tehdään mallista riippuen 5–7 vuoden välein. Se kannattaa jättää ammattilaisille. Silloin tarkistetaan kiinnitys ja säädetään ja voidellaan lasitusjärjestelmä.
- ✓ Huolto kannattaa teettää ennen kuin ongelmia ilmenee. Jos lasit eivät liu'u ja avaudu sujuvasti, on korkea aika tilata huolto.
- ✓ Ensi- ja perushuollossa varaosia vaihdetaan tarpeen mukaan. Uudistavassa huollossa vaihdetaan kaikki liikkuvat ja kuluvat osat.
- ✓ Hyvin hoidetun ja huolletun parvekelasijärjestelmän käyttöikä voi olla 30 vuotta.
- ✓ Täyskorkeat, lattiasta ylös saakka ylettyvät lasit ("terassilasit") eivät edellytä muista lasista poikkeavaa huoltoa.

Lähteinä Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2016, Kiinteistöalan Kustannus Oy ja Lumon Oy:n asiantuntijat.





# Korvauksenhakijan ja vakuutusyhtiön velvollisuudet

**Onko se niin, että vakuutuskorvauksen saamiseksi korvauksenhakijan ei tarvitse osoittaa oikeastaan mitään? Eikö sen pitäisi riittää, että asunto on kastunut, putki rikkoutunut tai että katosta valuu vettä solkenaan?**

TEKSTI: **Mika Laapotti**

**T**ällaisiahan tapauksia varten vakuutus on otettu ja tällaisiahan sen pitäisi nyt sitten ainakin korvata? Asia ei vakuutuskorvausoi-keudellisesti ole ihan näin yksinkertainen. Voimassa olevan oikeuden mukaan korvauksen hakijalla on näyttövelvollisuus siitä, että häntä on kohdannut vakuutuksesta korvattava vakuutustapahtuma.

Jos vakuutuksesi korvaa esimerkiksi laajana kiinteistövakuutuksena äkilliset ja ennalta arvaamattomat vakuutustapahtumat, tulisi sinun korvauksenhakijana osoittaa se, että vahingon syynä on jokin äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma. Sinun siis tulisi kyetä osoittamaan syy sille, miksi asunto on kastunut, tai miksi katosta valuu vettä. Vakuutuskorvausmielessä tärkeää ei siis ole seurauksen syntyminen, vaan se, mikä kyseisen seurauksen on aiheuttanut.

Vahingon äkillisyyttä arvioidaan tarkastelemalla vahingon synty tapahtuman ajallista kestoa. Äkillisenä pidetään vahinkoa, jonka tapahtuma-aika on hyvin lyhyt. Käytännössä itse vahingon ja seurauksen tulee syntyä lähes samanaikaisesti tai ainakin hyvin lyhyen ajan sisällä.

Kattovuodossa tämä voisi olla tilanne, jossa myrskyllä puunoksa lentää katolle, rikkoo sen ja aiheuttaa samalla myrskyn yhteydessä sataneen veden sisälle pääsyn. Vähitellen syntyvänä vahinkona voisi pitää seurausta siitä, että huopakaton saumat ovat vuosien saatossa pikkuhiljaa auenneet, kittiliitok-

set revenneet tai peltikaton ruuvaus on vain pikkuhiljaa päässyt löystymään.

Vahingon ennalta arvaamattomuutta tarkastellaan taas yleisestä, objektiivisesta näkökulmasta. Subjektiivisesti, eli vahingonkärsineen omin silmin tarkasteltunahan vahinkohan on hänen omasta mielestään käytännössä aina ennalta arvaamaton.

Jos siis onnistut näyttämään vahingon äkillisyyden ja ennalta arvaamattomuuden (sekä vaatimasi vahingon määrän) olet vahvoilla. Havaintojeni mukaan vakuutusyhtiöt ovat viime aikoina varsinkin vuotovahingoissa alkaneet vedota enenevässä määrin rajoitusehtoihinsa. Niillä vakuutusyhtiöt rajaavat vakuutustensa korvauspiiriä.

Tyypillisesti vakuutusyhtiöt rajaavat vakuutustensa korvauspiirin ulkopuolelle esim. vahingot, jotka johtuvat suunnittelu-, asennus-, rakennus- ja valmistusvirheestä tai vesieristeiden läpäisystä tai putkiston ja rakenteen liittymäkohdasta läpikäymisestä nesteestä.

Rajoitusehdoissa on tosin kyse usein tilanteista, joita ei välttämättä tarvitsisi kirjata edes rajoitusehdoiksi.

## Selviä asioita ja rajankäyntejä

Esimerkiksi rakennusvirheen aiheuttamaa vahinkoa ei voida pitää myöskään ennalta arvaamattomana. Väärin rakentamisesta aiheutuu vahinkoa, joko ilmaantuu sitten ennemmin tai myöhemmin. Asian kirjoittaminen vakuutusehtoihin vähentää asiakkaiden valituksia korvaustilanteissa sekä selkeyttää muutoinkin ehtoja. Keskeisimmät vakuutuksen rajoitukset tulisi käydä läpi asiakkaan kanssa vakuutusta myydessä, joten nämä pitäisi olla asiakkaille selviä asioita. Näin ainakin vakuutusyhtiöt haluavat uskotella itselleen.

Ongelma näissä rajoitusehdoissa on kärsillä silloin, kun vakuutusyhtiö väittää, että vahinko johtuu puutteellisesta vedeneristyksestä, väärästä putkiliitoksesta, virheellisestä kannakoinnista tai vaikkapa putken eristyksestä. Voihan näin väittää, mutta väitteensä tueksi vakuutusyhtiön tulisi esittää asiassa selkeää näyttöä. Jos vakuutusyhtiö vetoaa



**Kirjoittaja, VT, eMBA Mika Laapotti on Senior Counsel Magnusson Helsinki Asianajotoimisto Oy:ssä.**

siis rakennusvirheeseen, tulee sen osoittaa rakennusvirhe toteen.

Pelkkä oletus ei riitä asiassa, vaan käytännössä vakuutusyhtiön olisi kyettävä osoittamaan kuvin tms. todistein jonkun rakenteen väärinteko sekä se, miten rakenne olisi sen rakennusaikana pitänyt tehdä. Tämä ei aina ole yksinkertaista. Esimerkiksi vedeneristystä koskevat ohjeet olivat 50 vuotta siten hyvin erilaisia kuin mitä ne ovat nykyään. Moniin asioihin on alettu kiinnittää huomiota vasta viime aikoina, eikä vanhojen rakennusten hyvän rakennustavan mukaisuutta saa arvioida tämän päivän ohjeistusten mukaan.

Esinevakuutusyhtiöiden ylivoimaisesti suurimmat korvaukset maksetaan vuoto- ja palovahingoista. Tämä on syy, miksi vakuutusyhtiöt tänä päivänä kiinnittävät erityistä huomiota näihin vahinkoihin. Asiakkaalle vakuutusyhtiöiden tiukentunut linja voi hyvin aiheuttaa erittäin suuria taloudellisia haasteita. Kyseessä on lähes pääsääntöisesti kymmenien tuhansien eurojen vahinkokorvaukset.

Ongelmatilanteissa sinun kannattaakin olla yhteydessä asiantuntevaan juristiin, joka tuntee sen, mihin vakuutusyhtiöt ovat oikeutettuja ja mihin taas eivät. ♦

# Parempia ilmoja kuntotutkimuksella

Usein sisäilmaongelmien takana on IV-järjestelmän ongelmat.

TEKSTI: **Mervi Ala-Prinkkilä**

Erilaiset hajuhaivat ja ihmisten oireilut ovat merkki siitä, että ilmanvaihdoissa voi olla ongelmia. Ympäristöministeriö ja Suomen LVI-liitto ovat kehittämässä ilmanvaihto- ja ilmastointialalle yhtenäistä kuntotutkimusmallia sekä -koulutusta. Suomen Talokeskus on ollut mukana hankkeessa kahden kohteen tutkimuksen osalta.

– LV-puolella puolella kuntotutkimus on jo ollut käytössä, IV-puoli seuraa nyt perässä, Talokeskuksen Rakentamisen liiketoimintajohtaja **Markku Hyvärinen** kertoo.

Pienet osa-alueet on nyt koottu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

– Kuntotutkimukseen sisältyy niin laitteet kuin olosuhteetkin. Aiemmin yhteistä mallia ja käytäntöä ei ole ollut, Talokeskuksen Rakennutamis- ja valvontapalveluiden LVI-asiantuntija **Mika Karttunen** sanoo.

## Tutkimuksesta apua homekouluihin ja –päiväkoteihin

IV-kuntotutkimuskohteita ovat niin asuin- kiinteistöt kuin julkiset rakennuksetkin.

– Tutkimus tuo armotta ilmi rakennusai- kaiset puutteet, asukkaiden tekemät muutokset, yllilämpöongelmat ja tekemättömät puhdistukset sekä huollot, Hyvärinen toteaa.

Tutkimukseen kuuluvalla kenttäkierroksella selviää rakennuksen ilmanvaihdon ja ilmastoinnin kunto.

– Tutustumme suunnitelma-asiakirjoihin ja mahdollisesti käytön aikana tehtyihin asiakirjoihin sekä haastattelemme huoltoa ja isännöitsijää ennen kenttäkierrosta. Teemme kierroksella erilaisia mittauksia, esimerkiksi lämpötila-, kosteus-, CO<sub>2</sub>- ja ilmanvirtamittauksia, Karttunen luettelee.

Tutkimuksen pohjalta annetaan korjaus- ehdotuksia.

– Siihen listataan toimenpidesuunnitelma kustannusarvioineen, Hyvärinen kertoo.

Huollon auditointi kuuluu myös kuntotutkimuksen sisältöön.

## IV-kuntotutkimus on uusi tuote kaikille toimijoille

IV-kuntotutkimus tässä laajuudessa on Talokeskukselle uusi tuote.

– Kevyemmällä mallilla tutkimuksia on tehty jo vuosia. Tämä nyt kehitetty malli on uusi kaikille toimijoille ja jatkossa saadaankin vertailukelpoisia, samalla mallilla toteutettuja tutkimuksia, Hyvärinen toteaa.

Pätevät kuntotutkijat listataan jatkossa SuLVIn nettisivuille ja kuntotukijoilla on mahdollisuus hakea myös Fise-pätevyyttä.

– Vaativissa kohteissa tarvitaan myös kylmäalan ja mittaus- sekä säätötekniikan erikoisosaamista, Karttunen muistuttaa. ♦

*Juttu on julkaistu aiemmin Talokeskuksen Kiinteistösektori-lehdessä.*

## IV-KUNTOTUTKIMUKSELLE ON TARVETTA, JOS

- rakennuksen ikä ja kuluminen edellyttävät perusteellisempia korjauksia tai tilojen käyttötarkoitus on muuttumassa
- rakennuksessa on havaittu sisäilmaongelmia, joilla on todennäköisesti yhteys ilmastointijärjestelmän toimintaan
- energiatehokkuuteen haetaan parannuksia ja IV-tekniikka on merkittävässä roolissa energiankäytössä.

*Lähde: Suomen LVI-liitto*

## ENNEN KENTTÄKIERROSTA KÄYDÄÄN LÄPI

- rakennuksen LVI-suunnitelmat ja –piirustukset
- työselostus ja luovutusasiakirjat
- sähkö- ja automaatio-suunnitelmat
- rakennusautomaation / valvontajärjestelmän antamat tiedot
- mahdolliset aiemmin tehdyt kuntoarvioraportit
- tietoja aiemmin suoritetuista korjauksista
- voimassa oleva energiatodistus
- kulutustiedot (lämpö, sähkö ja vesi)
- asukaskysely
- huollon ja isännöinnin haastattelu



# Lämmityksen ja ilmanvaihdon infoillat 2016

Mitä tehdä, jos toisissa asunnoissa palellaan  
ja toisissa hikoillaan?

Mitä ylläpitotoimia kuuluu taloyhtiölle ja  
mitä asukkaille?

Kuinka hyödyntää tehokkaasti lämmön  
kulutusseurantaa?

Aiheista kertovat HSY:n Ilmastoinfon, Motivan  
ja paikallisen kaukolämpöyhtiön asiantuntijat.

Ilmoittautuminen tarjoilujen mitoittamiseksi:  
[ilmastoinfo@hsy.fi](mailto:ilmastoinfo@hsy.fi)

Lisätietoja ja ohjelma:  
[www.tasapainotatalo.fi/tilaisuudet](http://www.tasapainotatalo.fi/tilaisuudet)

Tervetuloa!

**18.10.2016 klo 17-19.30**

Espoo, valtuustotalon kahvio,  
Espoonkatu 5

**20.10.2016 klo 17-19.30**

Helsinki, Kamppi, Sähkötalon 3.krs,  
Kampinkuja 2

**3.11.2016 klo 17-19.30**

Vantaa, Tikkurila, Sokos Hotel Vantaa,  
Hertaksentie 2

ILMASTOINFON TAUSTALLA:



Helsinki



Espoo



Vantaa



Kauniainen



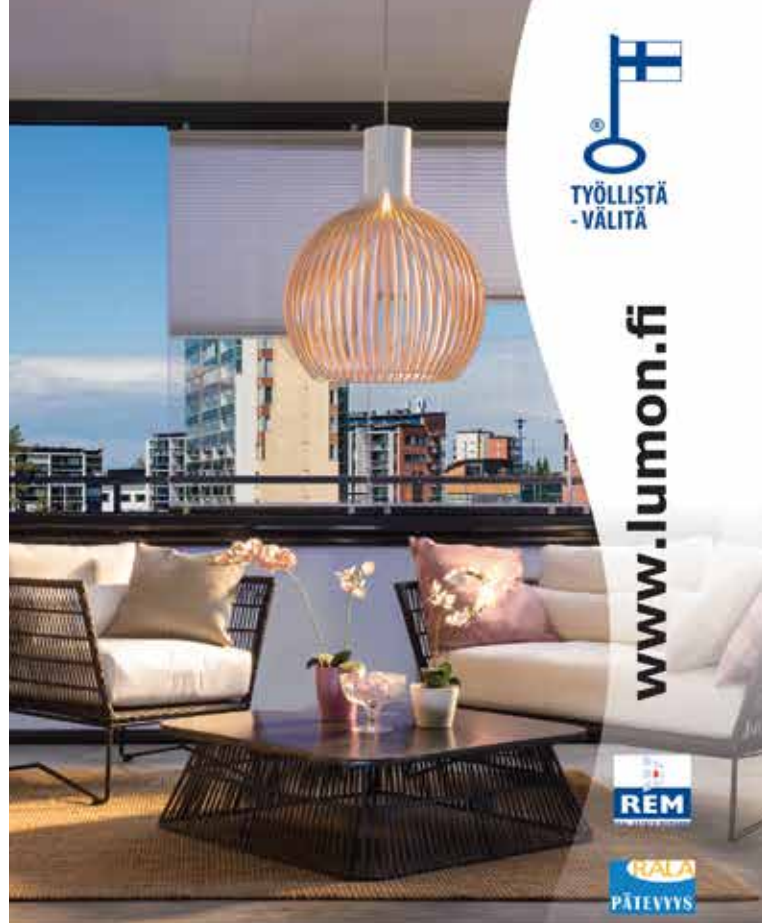
HSL  
HRT



HSY



**ilmastoinfo**



## Energiansäästöä ja pidempiä korjausvälejä lasitetulla parvekkeella

Parvekelasitus pienentää energian-  
kulutusta sekä suojaa parvekeraken-  
teita rapautumiselta. Hyvin hoidettu  
rakennus säilyttää arvonsa ja pitää  
asukkaat tyytyväisinä.



**Parvekelasien  
huolto on nyt  
ajankohtaista!**

Huollata koko talon Lumon lasitukset  
kerralla. Soita 040 176 0604 tai  
lähetä sähköpostia [huolto@lumon.fi](mailto:huolto@lumon.fi)

**020 7403 200**  
**info@lumon.fi**



(Puhelun hinta 8,28 snt + 7 snt/min  
(lankapuhelin) tai + 17 snt/min (matkapuhelin).

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi nousee tänä vuonna arviolta noin prosentin. Kustannukset nousivat eritoten vedessä, kiinteistöveroissa, tontinvuokrissa ja vakuutuksissa. 2017 ylläpitokustannusindeksin nousu kiihtyy 2–3 prosenttiin paikkakunnasta riippuen.

## Hoitokulut vuonna 2017

### Kaukolämpöön lisää veroa

Kivihiilen, maakaasun ja öljyn verotus kiristyy. Keskimääräinen hintavaikutus kaukolämpöön etelä-suomalaisessa kaupungissa on 1–2,5 %. Kiinteistöliiton Indeksitalon (30-vuotiaan 40 huoneiston kerrostalo) kaukolämpö kallistuu esityksen perusteella 2–3 s/kuuoneistom<sup>2</sup> kuukaudessa. Kaupunkikohtaiset erot voivat olla isoja. Hintoihin vaikuttavat myös energiayhtiöiden talous ja polttoaineiden maailmanmarkkinahinnat.

2016 muodostunee pitkän ajan keskiarvoa lämpimämmäksi, joten lämmitysenergian käyttö 2017 on talousarviossa oletettava tänä vuonna toteutunutta suuremmaksi. Jos loppuvuosi on lämmitystarpeeltaan lähellä keskimääräistä, hyvä lähtökohta talousarviolle on 5–6 % nousu 2016 toteutuneisiin lämmityskustannuksiin.

Monella paikkakunnalla hinnoittelurakenteet muuttuvat ja tarjolle tulee vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaukolämmön hinnoittelussa yleistyy kausihinnoittelu. Tämä siirtää kustannuksia talvikuukausille. Asia on huomioitava taloyhtiön maksuvalmiudessa.

### Sähkön vero ennallaan, vesi kallistuu yhä

Valtion budjetissa ei ollut muutoksia sähkön verotukseen. Markkina- ja siirtohintojen kehitys ratkaisevat hintakehityksen. Indeksitaloineistossa siirtomaksut nousivat 2016 keskimäärin 6 %, mutta sähkön markkinahinta laski keskimäärin 5 %.

Talousarviossa on syytä varata kiinteistösähkökulut vähintään 2016 toteutuvien suuruisiksi. Lämpöpumppujen sähkönkäyttö heijastaa sähkön hinnan ohella myös lämmitystarpeen vaihteluita.

Vesitaksat nousivat hieman edellisvuotta vähemmän 2016. Miltei 20 kuntaa säilytti vesitaksansa ennallaan. 2017 on luultavasti

maksujen nousua edelleen luvassa. Muutosten tahti ja suuruus vaihtelevat kunnittain. Eräät kunnat ottavat käyttöön tai suunnittelevat hulevesimaksuja. Vesitaksat on syytä tarkistaa vesilaitoksilta 2016 lopulla.

### Palkoissa maltillinen korotuspaine

Kiinteistötyönantajat ry ja Palvelualojen ammattiliitto PAM ry sopivat alan työehtosopimuksen voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella kilpailukyky sopimuksen mukaisesti. Kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskeva työehtosopimus on voimassa 1.2.2017 – 31.1.2018. Alan toimihenkilöiden työehtosopimuksen voimassaoloa jatketaan 12 kuukaudella.

Ennakkotietojen mukaan työnantajan työeläkevakuutusmaksu laskee keskimäärin 0,05 prosenttiyksikköä ja työntekijän nousee 0,45 prosenttiyksikköä. Työnantajan työttömyysvakuutusmaksun odotetaan laskevan. Ennakkotietojen mukaan työnantajan sairausvakuutusmaksu laskee huomattavasti. Loppulliset päätökset sosiaalimaksuista tulevat loppuvuoden aikana.

### Kiinteistöveroprosenttien alarajat nousevat

Kiinteistövero kiristyi 2016 vain harvoissa kunnissa merkittävästi. 2017 veroprosenttien alarajoja korotetaan syksyn 2016 budjettilakien yhteydessä jo aiemmin päätettyjen ala- sekä ylärajojen korotusten päälle. Veronmaksajat ry:n laskelman mukaan 125 kuntaa joutuu korottamaan ainakin jotain kiinteistöveroprosenttiaan.

Asuinkiinteistöt maksavat 2017 tontin kiinteistövero 16 % ja rakennuksen kiinteistövero 11 % edellisvuotta enemmän, jos kunnan kiinteistöveroprosentit ovat nykyisillä alarajoilla. Uusien prosenttihaarukoiden välissä olevat kunnat pystyvät nostamaan ve-

roprosentteja entistä korkeammalle. Uudet kiinteistöveron vaihteluvälit ovat: yleinen kiinteistöveroprosentti 0,93–1,80 %; Vakiutinen asuinrakennus 0,41–0,90 %.

### Jätehuollossa eroja kuntien välillä

Keskimääräinen jätehuollon kustannuspaine vuodelle 2017 on arviolta 0–2 %. Kuntakohtaiset erot voivat olla huomattavia. Jäteveroon ei ole tulossa muutoksia.

Lajitteluohjeet ja ekomaksut voivat tuoda lisäkustannuksia kiinteistöille. Erilliskeräys voi tuoda kiinteistöille välillisesti lisää kustannuksia (enemmän keräystiloja ja -laitteita).

### Vakuutusten hintojen nousu jatkunee

Kiinteistöjen vakuutusmaksuihin on syytä varata arviolta keskimääräisesti 3–5 % lisää. Rakennuskustannus- ja kuluttajahintaindeksien erittäin hidas nousuvauhti hillitsee vakuuttamisen kallistumista.

Asbestin poistamiseen liittyvät selvityskustannukset ovat kasvaneet. Vaikutusta kiinteistövuokruuksiin ei vielä tiedetä.

Vakuutusmarkkinoilla asiakaskohtaisten hinnanmuutosten haarukka on selvästi laajentunut. Tyypilliset asiakaskohtaiset ehtoihin vaikuttavat tekijät ovat vahinkohistoria ja kiinteistön ikä.

### Tontin vuokrassa vähän yleistä korotuspainetta.

Tontin vuokraan on varattava tarkistuskaukaudesta riippuen noin 0–1 lisä, jos vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Monissa kaupungeissa päivitetään pitkäaikaisia päättyneitä tontin vuokrasopimuksia. Kaupungit käyttävät uusin vuokratasojen pohjalla arvioita kiinteistöjen arvoista ja elinkustannusten kehityksestä.





# Korjaushanke tulossa – ota selvää **YSE 1998** -ehdoista



Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) – kuulostaa kuivalta aiheelta. YSE-ehdot tulee kuitenkin ehdottomasti hallita, jos taloyhtiön on tulossa korjaushanke.

TEKSTI: **Annika Jaatinen** KUVA: **Marjo Parkkinen**

**Y**SE 1998 -ehtoihin törmätään taloyhtiössä viimeistään siinä vaiheessa, kun yhtiön on tulossa putkitai julkisivuremontin kaltainen suuri korjaushanke. Niitä koskevissa urakkasopimuksissa viitataan lähes poikkeuksetta YSE 1998 -ehtoihin.

– YSE-ehtojen perusteella määräytyvät käytännössä rakennusurakan osapuolten juridiset oikeudet ja velvollisuudet sekä menettelytavat urakkaan liittyvissä tilanteissa, kertoo Suomen Kiinteistöliiton lakimiehenä työskentelevä **Joachim Lindholm**.

Lindholm on vastikään kirjoittanut oppaan YSE-ehtojen soveltamisesta taloyhtiön urakoissa. *Rakennusurakat taloyhtiössä – Opas YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen* (Kiinteistöalan Kustannus Oy) ilmestyy lokakuussa. Lindholmin mukaan selkokieliselle käytännön oppaalle on tilausta: taloyhtiöissä tehdään korjauksia kiihtyvään tahtiin, mutta YSE-ehdoista ei ole aiemmin ollut saatavilla taloyhtiöiden näkökulman huomioivaa kirjaa.

– Idea kirjaan kumpusi tästä. Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän YSE-osaamisen parantaminen on yksi parhaita tapoja parantaa taloyhtiön asemaa urakassa. Oppaaseen on koottu kaikki keskeisimmät YSE-ehdot ja selitetty, mitä ne tarkoittavat.

## **YSE-ehdoista raamit urakalle**

Miksi YSE-ehdot on sitten tehty? Tämä johtuu pitkälti siitä, että rakennusurakointia ja urakkasopimuksia ei säädellä millään nimenomaisella lailla. Rakennusalan toimijat ovat katsoineet, että puute on viisainta paikata vakiosopimusehdoilla.

– Jos YSE-ehtoja ei olisi olemassa, rakennusurakoiden menettelytavat nojaisivat pelkien yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden ja yleislakien, kuten oikeustoimilain, määräysten varaan, Lindholm kertoo.

Ilman YSE-ehtoja urakkasopimuksissa pitäisi pyrkiä sopimaan kaikesta mahdollisesta, mikä voi tulla urakassa eteen. Tämä olisi valtavan työlästä.

– Vakioehtojen olemassaolo ja soveltaminen takaavat sen, että urakkasopimuksilla on selkeät juridiset raamit. Lisäksi ehtojen vakiintuneet tulkintatavat helpottavat mahdollisten kiistojen ratkaisemista, selventää Lindholm.

YSE-ehtojen noudattamisesta tulee olla maininta urakkasopimuksessa. Ellei maininta ole, ehtoja ei sovelleta. Urakan sitominen YSE-ehtoihin on ehdottoman suositeltavaa – tällöin tärkeimmistä asioista tulee varmasti sovittua asianmukaisella tavalla.

## **YSE-ehdoista voidaan myös poiketa**

YSE-ehtoja ei välttämättä sovelleta taloyhtiön urakoissa sellaisinaan, vaan urakkasopimukseen voidaan ottaa myös vakioehdoista poikkeavia ehtoja.

YSE-ehdoista on järkevää poiketa, jos tällä tavoin voidaan parantaa taloyhtiön asemaa urakassa. Urakkasopimuksessa voidaan esimerkiksi sopia siitä, että taloyhtiön ja urakoitsijan viivästysten vastuuperusteet ovat yhtäläiset tai että urakkaa koskevat erimielisyydet ratkaistaan muussa riidanratkaisuelimessä kuin käräjäoikeudessa. Lisäksi voi olla aiheellista neuvotella normaalia kahden vuoden takuuta pidemmästä takuuaajasta.

– Urakkasopimuksessa kannattaa tämentää urakan tavoite. Lisäksi urakkasopimuksessa kannattaa määritellä se, mitä hyvällä rakentamistavalla urakassa tarkoitetaan. Jos urakoitsija ei sitten noudata sopimusta,



taloyhtiö voi pätevästi vedota sopimusrikkomukseen, Lindholm vinkkaa.

Kannattaa kuitenkin huomata, ettei urakoitsija välttämättä suostu kaikkiin YSE-ehdoista poikkeaviin urakkasopimuksen määräyksiin. Lindholmin mukaan paras neuvottelutilanne taloyhtiöllä on silloin, kun korjaushankkeen kanssa ollaan liikkeellä ajoissa.

– Jos korjaustarve sen sijaan on ilmeinen ja urakalla on kiire, urakoitsijalla on harvoin erityistä intressiä joustaa YSE-ehtojen vakioehtoista.

## Hallituksen ja isännöitsijän kuuluu tuntee ehdot

Jos taloyhtiöön on lähitulevaisuudessa tulos- ja korjaushankkeita, hallituksen on syytä viipymättä perehtyä YSE-ehtoihin. Sama koskee isännöitsijää, mikäli tämä ei ennestään tunne ehtoja.

Taloyhtiön tulee osata ilmoittaa urakoitsijalle jo urakan tarjouspyynnössä, haluaako se, että urakassa sovelletaan YSE-ehtoja sellaisenaan tai joiltain osin muutettuna. Urakan neuvotteluvaiheessa on usein myöhäistä alkaa vängätä sopimusehdoista.

YSE-ehtoihin kannattaa perehtyä jo senkin takia, että taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on tällöin helpompi pitää urakka oh-

”

**YSE-ehtoihin tulee tutustua ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista.**

jaksissaan. Liian monissa yhtiöissä urakan määräysvalta päästetään lipsumaan urakoitsijalle, mikä johtaa muun muassa kustannusten kasvamiseen.

– Yhtiön johdon huolelliseen toimintaan kuuluu, että sopimuksen ehtoihin tutustutaan jo ennen sopimuksen allekirjoittamista. Tämä on erityisen tärkeää satojen tuhansien tai jopa miljoonien eurojen arvoisissa rakennushankkeissa. Sopimusta ei pidä allekirjoittaa, jos kaikkia sen ehtoja ei tunne”, Lindholm muistuttaa.

YSE-ehtojen ymmärtämisessä ja soveltamisessa auttaa *Rakennusurakat taloyhtiössä* -kirja.

– Kannustan ehdottomasti niin hallituksen jäseniä kuin isännöitsijöitäkin ottamaan YSE-ohjat käsiinsä. Ei kannata tuudittautua siihen ajatukseen, että joku toinen hoitaa – ei hoida. YSE-osaamisella korjaushanke pysyy taloyhtiön hallinnassa, kustannukset kurissa ja rakentamisen laatukin parempana, Lindholm toteaa. ♦

*Lisätietoa YSE 1998 -ehdoista taloyhtiön urakoissa löytyy Rakennusurakat taloyhtiössä – Opas YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen -kirjasta (Joachim Lindholm). Kirjan on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy ja sitä voi tilata osoitteesta [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi).*

### RAKENNUSURAKAN YLEISET SOPIMUSEHDOT (YSE 1998)

- Tarkoitettu elinkeinonharjoittajien välisiin urakkasopimuksiin.
- Noudatetaan urakassa, jos urakkasopimuksessa näin mainitaan; soveltamatta jättäminen on harvinaista ja riski taloyhtiölle.
- Määräävät mm. urakoitsijan ja tilaajan velvollisuuksista, urakkahinnan maksamisesta, urakan muutos- ja lisätöistä, työmaa-ajan toiminnasta, rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta, urakan vastaanotosta sekä takuuaajasta.
- Nykyiset ehdot julkaistiin vuonna 1998.
- Laatijoina RAKLI, Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry, Suomen Maanrakentajien Keskusliitto ry ja Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry.

*Lähde: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) ja Joachim Lindholm.*



# Korjaako yhtiö vai osakas?

Kenen vastuulle kuuluvat osakehuoneiston kunnossapito ja korjaukset, osakkaan vai taloyhtiön? Tätä pohditaan päivittäin lukuisissa taloyhtiöissä. Vastaus löytyy asunto-osakeyhtiölaista ja Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta.

TEKSTI: **Annika Jaatinen** KUVA: **Suomen Kiinteistöliitto**

**T**aloyhtiön ja osakkaan välisestä kunnossapitovastuun jaosta määrätään asunto-osakeyhtiölain 4. luvussa. Vastuunjaosta voidaan päättää taloyhtiössä myös laista poikkeavasti, mutta tämä on harvinaista.

– Kokemukseni mukaan suurin osa taloyhtiöistä noudattaa lain mukaista vastuunjakoa ja Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa, Suomen Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli** kertoo.

## Laki tai yhtiöjärjestys määrää

Lain mukaan kunnossapitovastuu jakautuu niin, että taloyhtiö vastaa osakehuoneistojen ulkopuolisten osien ohella osakehuoneiston rakenteiden ja eristeiden sekä perusjärjestelmien (mm. lämmitys-, sähkö-, vesijohto- ja viemärijärjestelmät) kunnossapidosta ja korjauksesta sekä niiden kustannuksista.

Osakas vastaa huoneiston sisäosista luukuun ottamatta taloyhtiön vastuulle kuuluvia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä.

– Laista poikkeavia vastuunjakomääräyksiä on lähinnä pienissä taloyhtiöissä. Tällainen määräys on ehdottomasti kirjattava taloyhtiön yhtiöjärjestykseen, Hupli kertoo.

Mikäli omassa taloyhtiössä noudatettava vastuunjakoa mietityttää, yhtiön vastuunjakosäännöt kannattaa tarkistaa yhtiöjärjestyksestä tai isännöitsijältä.

## Käytännön linjaukset Kiinteistöliitosta

Vastuunjakokysymysten pohtiminen on Kiinteistöliitossa arkipäivää. Kiinteistöliitto tarjoaa jäsentaloyhtiöilleen muun muassa juridista ja teknistä puhelinneuvontaa. Huplin mukaan suuri osa neuvontaan tulevista kysymyksistä liittyy juuri taloyhtiön ja osakkaan väliseen kunnossapitovastuun jakoon.

– Tyypillisin lakineuvonnasta kysyttävä asia on, miten kunnossapitovastuu jakautuu, kun osakkaan kylpyhuoneessa on paljastunut kosteusvaurio. Soittajaa voi askarruttaa esi-

merkiksi se, kuka vahinkojen korjaamisesta vastaa, jos vahinko on aiheutunut entisen osakkaan teettämästä kylpyhuoneremontista tai jos osakkaan oman remontin yhteydessä paljastuu vanha kosteusvaurio, Hupli sanoo.

Kiinteistöliitossa tehdään juridisia linjauksia vastuukysymyksissä käytännössä koko ajan. Linjaukset ovat liiton ja sen alueyhdistysten juristien käsialaa. Mukana linjausten teossa on usein myös tekniikan asiantuntijoita.

Linjaukset perustuvat asunto-osakeyhtiölakiin ja muuhun lainsäädäntöön sekä oikeuskäytäntöön.

– Linjaustarpeeseen vaikuttaa olennaisesti myös rakennus- ja talotekniikan kehitys, joka tuo mukanaan uusia laitteita, järjestelmiä ja materiaaleja. Meidän on otettava kantaa vastuunjakoon niiden kohdalla, Hupli kertoo.

## Vastuunjakotaulukko auttaa

Kiinteistöliiton linjaukset kunnossapidosta ja korjausvastuusta on kirjattu perinteikkääseen *Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoon* (Kiinteistöalan Kustannus Oy). Opasta on julkaistu jo neljän vuosikymmenen ajan, ja parhaillaan siitä on tekeillä uudistettu painos.

– Laissa vastuunjaosta määrätään vain yleisellä tasolla. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko on tarkoitettu apuvälineeksi taloyhtiöille ja kaikille, jotka arjessaan tai työssään tarvitsevat tarkkaa tietoa vastuunjaon rajoista, Hupli kertoo.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukossa kerrotaan yksityiskohtaisesti, kuuluuko asunon rakenteen, osan tai laitteen kunnossapito osakkaan vai taloyhtiön vastuulle. Oppaasta selviää esimerkiksi se, kenen pitää korjata rikkoutunut lavuaari ja kenen taas maalata taloyhtiön ikkunat.

Huplin mukaan Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa voidaan soveltaa sellaisenaan taloyhtiöissä, joissa noudatetaan lain mukaista vastuunjakoa. ♦



Kunnossapitovastuun jakautuminen kosteusvauriotapauksissa askarruttaa monia, Kiinteistöliiton päälakimies Jenni Hupli sanoo.

## TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTULUKKO JA VASTUUNJAKOTULUKKOPLUS UUDISTUVAT

- *Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2017* julkaistaan marraskuussa 2016.
- Uudistettuun oppaaseen on otettu mukaan paljon uusia vastuukohtia, joiden taustalla on taloyhtiöiden tiedontarve ja tekninen kehitys. Myös kuvitusta on lisätty entisestään.
- Opas korvaa Taloyhtiön vastuunjakotaulukon aiemmat versiot.
- Marraskuussa ilmestyy myös *VastuunjakotaulukkoPlus 2017*, joka on hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille tarkoitettu laajennettu versio Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta.
- Oppaat ovat laatineet Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet ja insinöörit. Kustantaja on Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Oppaita voi tilata osoitteesta [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi).





Tutustu  
uusiin  
tuotteisiin!

## Fortum Vakaalämpö tuo tasaisuutta ja ennakoitavuutta lämmityskustannuksiin

Vakaana pysyvät lämmityskustannukset helpottavat budjetointia ja säästävät kustannusyllätyksiltä. Siksi Fortum Vakaalämpö on mainio valinta kaukolämmitykselle taloyhtiöille.

Tutustu myös muihin  
Fortumin lämpötuotteisiin.  
Vertaile ja valitse  
tarpeidesi mukaan  
[www.fortum.fi/lampovalinta](http://www.fortum.fi/lampovalinta)



# KAIKKI KORJAUS- RAKENTAMISEN CONSTIT



## PALVELEMME MONIPUOLISESTI KIINTEISTÖJÄ JA RAKENTAMISEN AMMATTILAISIA:

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

### UUTTA: CONSTIN KORJAUSPALVELU

Toteutamme pienet korjaukset nopeasti ja kokonaisedullisesti.

**010 2886500**

CONSTI.FI

**CONSTI**

# Vastuiden viidakossa

Kahdeksan vuotta vanhassa osakehuoneistossa ilmenee sisäilmahaitta, jolle ei löydy selkeää syytä. Asunnossa todetaan olevan ”sisäilmaan vaikuttavia riskirakenteita”. Väitetään myös osakkaan laiminlyöneen asunnon huollon.

TEKSTI: Jaana Koukkari KUVITUS: Marjo Parkkinen

**O**sakas vaatii taloyhtiöltä sisäilmahaitan poistamista vedoten taloyhtiön kunnossapitovastuuseen. **Taloyhtiö vetoaa** osakkaan huoltotoimenpiteiden laiminlyöntiin, ja kääntyy perustajaosakkaan puoleen asuntokauppalain nojalla. **Perustajaosakas** usuttaa yhtiön urakoitsijan pakeille urakkasopimuksen perusteella. **Urakoitsija** ilmoittaa, että riskirakenteiden osalta on käännettävä suunnittelijan puoleen. **Suunnittelijan** vastuu on määrällisesti mitättömän pieni ja ajallisesti umpeutunut.

## Perustajaosakkaan virhevastuu kymmenen vuotta

Asunto-osakkeen myyjä kantaa asuntokauppalaisissa tarkoitettuna perustajaosakkaana vastuun virheestä. Laki määrittelee varsin laajasti virheen ja perustajaosakkaan vastuun. Perustajaosakkaan voidaan katsoa vastaavan mm. tehtyjen suunnitteluratkaisujen toimivuudesta ja soveltuvuudesta. Vapautuakseen vastuusta hänen olisi osoitettava virheen syy ja se, ettei virhe ole aiheutunut hänen laiminlyönneistään tai toimenpiteistään. Kyseessä on ns. grynderin 10-vuotisvastuu.

Urakoitsija vastaa YSE 1998 -ehtoisessa urakkasopimuksessa tilaajalle suorituksensa virheettömydestä takuuajan, kaksi vuotta kohteen luovutuksesta. Tämän jälkeen urakoitsija vastaa kymmenen vuotta lähinnä törkeästä laiminlyönnistä aiheutuvasta vahingosta. Törkeä laiminlyönti tarkoittaa piittaamattomuutta riskistä ja tietoisesta riskinottoa. Tilaajan olisi osoitettava, kuinka virhe on aiheutunut ja osoittaa urakoitsijan tietoinen riskinotto tai piittaamattomuus. Tämän näyttäminen voi olla hyvin hankalaa.



Suunnittelija puolestaan solmii sopimuksensa KSE-ehdoilla, jotka rajoittavat merkittävästi suunnittelijan virhevastuuta ajallisesti ja määrällisesti.

## Halpa voi tulla kalliiksi

Yleensä asuntogryndaamisessa perustajaosakas urakoi kohteen itse, toki käyttäen tarvittaessa aliurakoitsijoita, eli toimii perustajaurakoitsijana. Tällöin perustajaosakkaan ja urakoitsijan vastuut ovat samalla henkilöllä. Tässä tapauksessa perustajaosakas ei ollut itse kohteen urakoitsija, eikä ollut vyöryttänyt perustajaosakkaan 10-vuotisvastuita urakkasopimukseen urakoitsijan vastattavaksi, vaan

solminut urakan YSE-ehdoin, jotka siis rajoittavat merkittävästi urakoitsijan vastuuta virheestä. Toki isommalle vastuulle olisi tullut suurempi hinta. Riskin realisoituessa halpa tulee kalliiksi. Vielä ei ole selvää, kenelle.

Perustajaosakas väitti urakoitsijan virhevastuun olevan etusijainen perustajaurakoitsijan vastuuseen nähden. Tällaista ensisijaisuutta ei laissa ole. Tässä tapauksessa takuuajana oli jo ummessa, ja urakoitsijan saaminen vastuuseen äärimmäisen epävarmaa. Näin olisi ollut myös, jos virhe olisi ilmennyt takuuajana, ja urakoitsijan ilmoittaessa toteuttaneensa riskirakenteiksi väitetyt osat suunnitelmien mukaan. Suunnittelu oli taas

perustajaosakkaan toimesta pilkottu omaksi sopimukseksi, johon sovellettava KSE-ehto teki suunnitteluvirheeseen vetoamisen toivottomaksi. Tässäkin perustajaosakas oli hakenut säästöä.

Perustajaosakkaan vastuulliseksi osoittaminen ei tuota ongelmaa. Hänen vastuunsa on lakisääteistä, eikä sitä voi sopimuksin välttää tai heikentää ostajan vahingoksi. Yritykset pilkkoo vastuuta yhdistettynä riskisopimuksiin, joilla haetaan gryndauksesta parasta mahdollista tuottoa minimivastuun, voivat johtaa siihen, että vastuu virheestä ei vöyry aiheuttajalle tai sille, jonka käteen liiketulos asuntokaupasta muodostuu. Tästä voi aiheutua perustajaosakkaan taholta ikävää vastuunpakoilua ja vahingonkäräjien pallottelua.

Taloyhtiötä askarrutti, olivatko väitetyt riskirakenteet vika, joka perustajaosakkaan

pakoillessa vastuutaan taloyhtiön tuli kunnossapitovastuunsa nojalla hoitaa, vai oliko kyse huoneiston ominaisuudesta: rakenne on sinänsä virheetön, mutta se ei toimi. Tähän ei ole suoraa vastausta, mutta taloyhtiö ei ole velvollinen korjaamaan asuntokauppalaissa tarkoitettua virhettä, vaan vian tai vaurion kunnossapitovastuulleen kuuluvassa rakennuksen osassa.

### **Perustajaosakkaan oltava perillä vastuustaan**

Rakennutettaessa muutoin kuin perinteisellä perustajaurakoinnilla, esimerkiksi lisärakennuttamalla olemassa olevaan yhtiöön, olisi tärkeää tunnistaa, kuka on perustajaosakas ja tiedostaa hänen vastuunsa. Lakisääteisen vastuun lisäksi tarvitaan fiksua sopimuksia.

Ryhmärakennuttamiseen ei sovelleta

asuntokauppalakia, eikä hankkeessa siten ole perustaja-osakasta. Ryhmärakennuttamislain lähtökohtana on ollut, että mallia ei saa käyttää grynderivastuun kiertämiseen. Siksi hankkeeseen ei saa osallistua ammattimaisesti asuntokaupan alalla toimiva elinkeinonharjoittaja. Ryhmärakennuttajat kantavat itse vastuun rakennuttamisensa tuloksesta. Toki vastuuta voi vyöryttää urakoitsijalle urakkasopimuksessa. Sen onnistuminen on neuvottelu- ja etenkin hintaneuvottelukysymys. ♦

*Kirjoittaja, asianajaja, varatuomari Jaana Koukkari työskentelee Lexia Asianajotoimisto Oy:ssä.*

# Keittiöremontti

on fiksua kartoittaa jo hankesuunnitteluvaiheessa ja toteuttaa putkiremontin yhteydessä.



**KEITTIÖ  
MAAILMA**

Ansaitset  
paremman keittiön

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

**Putkiremonttiammattilaiset Keittiömaailma-myymlöissämme. Soita ja kysy lisää!**

ESPOO Leevi Sundberg 044 781 2757 • FORSSA Marja Kylä-Markula 0400 557 172 • HELSINKI Kati Turunen 050 301 1388 • KUOPIO Ilkka Suomi 0400 569 673 • JYVÄSKYLÄ Arto Koskinen 0400 430 010 • JOENSUU Jukka Naumanen 0400 171 215 • LAHTI Ari Arminen 040 866 7710 • LAPPEENRANTA Timo Pellinen 0400 556 877 • OULU Heikki Träskilä 040 187 7793 • SEINÄJOKI Veikko Kitinoja 0400 567 259 • TAMPERE Tommi Huovilainen 040 414 1552 • TURKU Heikki Soikkeli 050 382 7234 • VANTAA Petteri Ilvonen 050 594 2602





# Rahan hinta taloyhtiölle ja sijoittajalle

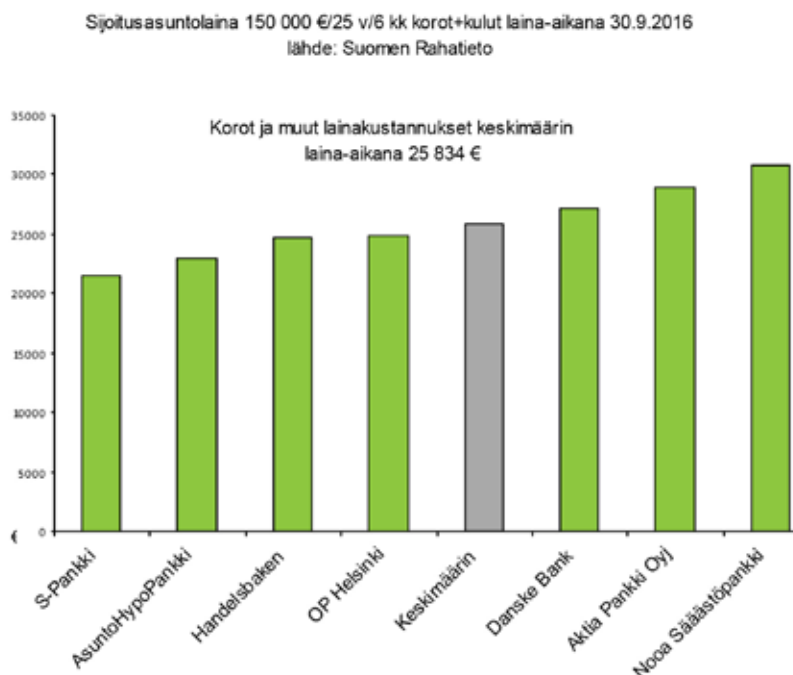
Suomen Kiinteistölehti julkaisee yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa Suomen Rahatiedon **Seppo Rekosen** laatimia lainakorkojen vertailuja. Vertailussa ovat laina sijoitusasuntoa varten ja taloyhtiön remonttilaina. Ensimmäinen vertailu julkaistiin maaliskuun numerossa.

## SIOJITUSASUNTOLAINA

Pääkaupunkiseudulla sijaitseva hyväkuntoinen sijoitusasunto, johon pankki antaa sijoitusasuntolainan pankin luottokriteerien mukaisella vakuusarvostuksella ja maksukykyarvioinnilla. Korkot ja muut kulut (laskutuspalkkio + lainan nostokulut) 25 vuoden laina-aikana nostohetken korkotasolla laskettuna.

**150 000 euroa, laina-aika 25 vuotta. Lyhennys puolivuositain.**

150 000 € sijoitusasuntolainan keskimääräiset kokonaiskustannukset koko laina-aikana nostohetkellä takasteltuna olivat nyt syyskuun lopussa 175 834 €. Korkojen ja lainan nostokulujen osuus koko laina-aikana oli keskimäärin 25 834 €. Pieneltäkin tuntuvat hinnoitteluerot kasvattavat herkästi pitkällä laina-ajalla lainakuluja usealla tonnilla.



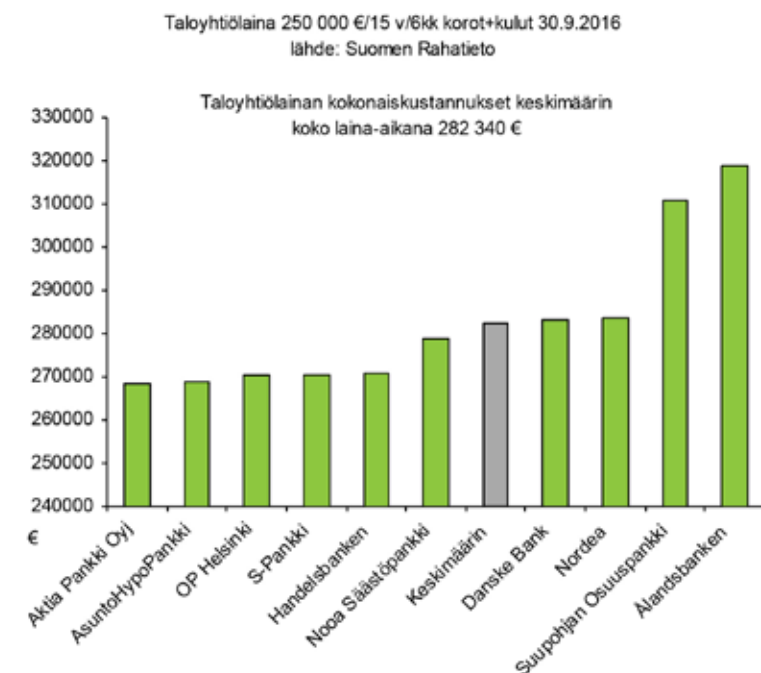
## TALOYHTIÖLAINA

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 rahoitusosuuksensa kerralla pois. Taloyhtiö tarvitsee lainarahaa remontin suorittamiseen 250 000 euroa. Hallituksen laskelmien mukaan laina-ajaksi tarvitaan tällöin 15 vuotta. Lainaa lyhennetään puolivuositain ja lyhennystapa on annuiteetti. Vakuudeksi lainalle tarjotaan kiinteistökiinnityksiä.

**250 000 €/15 v taloyhtiölainan, jota lyhennetään puolivuositain, kokonaiskustannukset koko laina-aikana nostohetken korkotasolla laskettuna.**

250 000 € taloyhtiölainan kokonaiskustannukset keskimäärin koko laina-aikana olivat syyskuun lopussa 282 340 €. Korkojen ja lainan nostokulujen osuus koko laina-aikana oli keskimäärin 32 340 €. Taloyhtiön isommat remonttilainat ovat usein pääomaltaan vähintään useita satoja tuhansia euroja. Korkeampi lainakorko kasvattaa siis lainakustannuksia nopeasti pahimmillaan kymmenillä tuhansilla euroilla.

*Huom: Suupohjan Osuuspankin ja Ålandsbankenin korkea hinnoittelu kertoo enemmän siitä, että pankit eivät ole aktiivisia taloyhtiöiden uusasiakashankinnassa. Vanhan asiakkaan hinta muodostuu asiakassuhteen perusteella.*





Suomen paras  
pankki\* tarjoaa  
talletuksellesi  
erinomaisen  
koron



**HYPO**

\* Kauppalehti 23.5.2016

**Yksityishenkilöille 0,6 %\*\***

kätevästi netissä:

**hypo.fi**

**Taloyhtiöille 0,4 %\*\*\***

puhelimitse 09 228 361 tai  
sähköpostitse asoy@hypo.fi

Ei kuluja tai nostorajoituksia.

Hypo Prime 9/2016 0,40% , \*\*yksityishenkilöt Hypo  
Prime + 0,20%, \*\*\* taloyhtiöt Hypo Prime + 0,00 %

Talletustili avataan Suomen AsuntoHypoPankki Oy:öön, joka on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen  
kokonaan omistama talletuspankki ja jonka asiamiehenä Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii.

Suomen AsuntoHypoPankki Oy | Yrjönkatu 9 A (2. krs) | 00120 HELSINKI  
www.hypo.fi

5

järkisyyttä valita



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



**bauer**<sup>®</sup>  
watertechnology

**Bauer Watertechnology Oy**

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

# Kaupungistuminen ei ole poliittinen valinta

Asumisesta vastaava maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen aiheutti voimakasta kuhinaa, kun hän totesi Helsingin Sanomille, ettei halua edistää kaupungistumista omalla politiikallaan. Tiilikainen pitää kaupungistumista ympäristölle haitallisena eikä ilmiötä toivottavana.

TEKSTI: **Tuomas Viljamaa** KUVITUS: **Marjo Parkkinen**



**A**suntotuotanto nousee tänä vuonna kaikkien aikojen ennätykseen Suomessa. VTT:n julkaiseman Asuntotuotantotarve 2040 -tutkimuksen mukaan Suomeen tulee rakentaa noin 30 000 asuntoa vuosittain, yhteensä 760 000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä, jotta kaupungistumisen haasteeseen olisi mahdollista vastata. Rakentamisessa painopiste on voimakkaasti siirtynyt kerrostaloasuntojen rakentamiseen.

Asuntopolitiikka on pääasiassa kaupunkien eli kasvukeskusten käsissä. Kaavoituksen, tonttipolitiikan ja lupaprosessien tehokkuus on kaupunkien käsissä. Asuntotuotantotavoitteet pitkälti myös ohjaavat politiikkaa, joilla kaupunkeja suunnitellaan ja kehitetään, joten ministeri ei kehitystä pääse hidastamaan. Toisaalta tarvitsisimme aivan päinvastaista asennetta.

## **Luonto kiittää kaupungistumisesta**

Kaupunkien tiivistyvä kaupunkirakenne on myös ympäristön etu. Kaupunkilainen kuluttaa ympäristöä ja luonnonvaroja vähemmän kuin maalla asuva. Tämä on useissa tutkimuksissa todettu.

Uudet työpaikat syntyvät kaupunkeihin ja kaupunkiseuduille. Vuosina 2000–2012

koko maan uusista työpaikoista noin 90 prosenttia syntyi kymmenen suurimman kaupungin alueelle.

Kehityssuunta on väijäämätön ja olisikin täysin vastuutonta pyrkiä hidastamaan kehitystä, joka on ensinnäkin Suomelle vain ja ainoastaan mahdollisuus niin työllisyyden kuin ympäristöarvojenkin näkökulmasta. Kehitystä pitäisikin kaikin tavoin pyrkiä edistämään. Kaupungit kasvavat ja hyvä niin.

## **Kolme pointtia asuntopolitiikasta**

Hallitus on ansiokkaasti nostanut asumisen ja asuntopolitiikan yhdeksi kärkihankkeekseen. Rakentaminen on ollut vahvassa kasvussa, mikä on vaikuttanut positiivisesti työllisyyteen. Liikenne- ja viestintäministeriö on painokkaasti ja tehokkaasti edistänyt liikennepolitiikan rakennemuutosta liikennekaari -hankkeella.

Nyt pitäisi tehdä suunnitelma, jolla asuminen, liikenne- ja viestintäministeriö yhdistettäisiin yhdeksi rakennetun ympäristön ministeriöksi tai yhdyskuntaministeriöksi. Liikenne- ja asuntopolitiikka pitää sitoa entistä tehokkaammin yhteen.

Suomella on kaikki edellytykset luoda älykästä kaupunkirakennetta ja ihmisten tarpeiden mukaan suunniteltua elinvoimaista asumisympäristöä, jossa liikennehankkeet, asuminen ja digitalisaation hyödyntäminen toimivat saumattomasti yhteen. Tässä meidän kannattaa olla aikaamme edellä ja luoda olosuhteita myös hallintoa uudelleen järjestämällä. Työministeriön sekä kauppa- ja teollisuusministeriön yhdistäminen oli aikanaan järkevä ratkaisu. Asumisen kokonaisuuden yhdistäminen liikenne- ja vies-

”

***Kaupungistuminen ei ole ideologinen päätös, vaan pysäyttämätön luonnonvoima.***

tintäministeriöön olisi vähintään yhtä tärkeä ja looginen uudistus.

Samassa yhteydessä voisi luontevasti arvioida myös Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskusta. Poliitiikan kielellä sanottuna ARA pitäisi ”räjäyttää” ja tarkastella sen toimintakenttä aivan uudelleen. ARAlla on paikkansa valtion asuntopolitiikan toimeenpanossa, mutta roolin selkeyttäminen pitää tehdä mahdollisimman pian. ARAn pitäisi keskittyä voimakkaammin erityisasumiseen sekä erityisesti ikääntymisen tuomiin haasteisiin. Nykyisellä mallilla ARA on mukana vähän joka suunnalla ilman selkeää painopistettä ja fokusta.

Kimmo Tiilikaisen kunniaksi on sanottava, että ”kolmen salkun” ministerinä toimiminen oli jo lähtötilanteessa hankala yhtälö ja olosuhteisiin nähden hän on pärjännyt vähintään kellovöllisesti. Suurin osa suomalaisten varallisuudesta on kiinni asunnoissa, joten olisi mielestäni enemmän kuin järkevää, että valtiolla olisi vain asumiseen keskittynyt ministeri. ♦

*Kirjoittaja, VTM Tuomas Viljamaa on vaikuttamistyön asiantuntija Suomen Vuokranantajat ry:ssä.*







# Rakentamisen hankkeet sujuvammiksi normitalkoilla

*Maankäyttö- ja rakennuslakia perataan hallitusohjelman mukaisesti siten, että kaavoituksen ja rakentamisen lupaprosesseja sujuvoitetaan ja normeja puretaan. Sipilän hallitusohjelmalla on hyvät tavoitteet, vaan miten on toteutuksen laita?*

TEKSTI: Jaakko Kanerva

**U**udistuksista osa on tullut jo voimaan kuluvan vuoden huhtikuussa. Tällöin poikkeamistoinnista siirtyi kaikissa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa asioissa kuntiin. Tätä ennen ELY:llä oli vielä toimivalta mm. rantarakentamisessa, vähäistä suuremmissa kokonaisrakennuskohteiden tonttikohtaisissa ylityksissä ja mm. poikkeamisissa rakennuksen suojelua koskevista kaavamääräyksistä. Uudistus helpottaa

mm. tulkintaa oikeasta viranomaisesta, sillä kuntien ja ELY:n toimivaltakysymyksiin on liittynyt tulkintaepäselvyyksiä. Kuntien poikkeamiskäsittely on myös hieman ELY-keskustä nopeampaa. Uudistus jatkaa kuntien itsehallintoa korostavaa linjaa maankäytön ja rakentamisen osalta. Eräänä huolenaiheena voidaan pitää sitä, onko kuntien soveltamiskäytäntö yhtenäistä.

Ennen Sipilän hallitusta, tuli voimaan valitusoikeuden rajoitus mm. poikkeamispäätöksestä, rakennusluvasta, toimenpideluvasta. Uudistuksen myötä em. luvista ei voi automaattisesti valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos hallinto-oikeus on jättänyt valituksen tutkimatta tai hallinto-oikeus ei ole muuttanut valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä. Melko usein hallinto-oikeus ei muuta viranomaisen tekemää päätöstä ja tämä uudistus koskeekin aika isoa osaa maankäyttöä ja rakentamista koskevista valituksista. Jos asian haluaa saada korkeimman hallinto-oikeuden käsittelemään, pitää ensin saada valituslupa. Uudistus nopeuttaa rakennushankkeiden lupien lainvoimaiseksi tulemistä jonkin verran, sillä valituslupien käsittely on n. 3–5 kuukautta nopeampaa kuin varsinaisten valitusten käsittely (12–14 kk).

Valmisteilla on lisäksi koko joukko uudistuksia. Hallituksen esityksen luonnosvaiheen uudistukset koskevat mm. asema- ja yleiskaavoitusta, ELY:n valitusoikeutta ja toimialaa sekä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksia.

Eräs mielenkiintoinen uudistusehdotus koskee asemakaavamuutoksen laatimista vaiheittain. Asemakaavamuutos voitaisiin ehdotuksen mukaan laatia vain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien. Tällaisia osakokonaisuuksia voisivat olla esimerkiksi käyttötarkoitusten muutokset ja rakennusoikeuden korottaminen. Uudistus sujuvoittaisi ja nopeuttaisi asema-

kaavoitusta esimerkiksi lisä- ja täydennysrakentamiskohteissa. Nykyisin tämän tyyppisiä kysymyksiä ratkaistaan usein yksittäisillä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisilla poikkeamisilla, koska halutaan välttää hitaampaan ja kalliimpaan kaavaprosessiin ryhtyminen. Uudistus johtaisi myös siihen, että kaupungilla olisi mahdollisuus käyttää maankäyttösopimus- tai kehittämiskorvausmenettelyä yhä useammissa tapauksissa jos korvauskynnys ylittyy.

Toinen asemakaavaan liittyvä uudistusehdotus liittyy itse kaavaprosessiin. Nykyään jokaisen asemakaavan kohdalla pitää tehdä pakollinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), oli asemakaavamuutos kuinka pieni tahansa. Ehdotuksessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvitsisi tehdä jos kyseessä olisi merkitykseltään vähäinen asemakaavamuutos. On todennäköistä, että vähäisinä pidettäisiin sellaisia asemakaavamuutoksia, joita nykyään kunnissa lautakunta voi päättää valtuuston sijaan. Tällaisia olisi esim. jotkut käyttötarkoituksen muutokset ja vähäiset rakennusoikeuden lisäykset.

Eräs uudistusehdotus koskee asemakaavan hyväksymisprosessia kunnassa. Tällä hetkellä asemakaavan hyväksymisen päätösvalta voidaan muiden kuin vaikutusltaan merkittävien asemakaavojen osalta siirtää johtosäännössä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan päätösvalta myös vaikutusltaan merkittävien asemakaavojen osalta voitaisiin siirtää. Päätösprosessista olisi mahdollista jättää siis yksi tai kaksi päätösportasta pois, jolloin hyväksyminen sujuisi nopeammin.

Muista uudistuksista jatkan seuraavalla ympäristöpalstalla. ♦

*Asianajaja Jaakko Kanerva työskentelee Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.*



# Osakkeenomistajan vastuu teettämästään korjauksesta

*Osakkeenomistajan vastuuta teettämästään huoneistoremontista on tulkittu eri tavoin nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa ja edellisessä, vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölaissa. Näin ollen taloyhtiöiden on syytä olla tarkkana, jos tällainen asia riitautuu osakkaan kanssa.*

TEKSTI: Jarmo Asikainen



**A**iemman asunto-osakeyhtiölain aikana osakkeenomistajan vastuu teettämistään korjaus- ja muutostöistä ulottui oikeuskäytännössä pidemmälle kuin nykyisen lain mukaan.

## Vastuussa urakoitsijastaan

Klassisin ratkaisu lienee Helsingin hovioikeuden tuomio 26.9.2000 nro 2549, jossa osakkeenomistaja oli teettänyt kylpyhuoneensa kaakeloinnin valitsemallaan urakoitsijalla. Urakoitsija oli tehnyt vedeneristyksen virheellisesti. Hovioikeus katsoi, että osakkeenomistaja oli vastuussa teettämästään korjaustyöstä omasta tuottamuksestaan riippumatta. Vastaava ratkaisu on Helsingin hovioikeuden tuomio 14.3.2002 nro 674, jossa osakkeenomistaja oli rikkonut vedeneristeen laatoitustyön yhteydessä. Osakkaan katsottiin olevan vastuussa aiheutuneesta vahingosta taloyhtiölle. Osakkaan vastuun kannalta ei katsottu olevan merkitystä sillä, että hän oli käyttänyt ulkopuolisia työntekijöitä.

Aiempaa asunto-osakeyhtiölakia ja sen 78 pykälän määräystä kunnossapitovastuusta on siis tulkittu siten, että osakkeenomistajalla on ollut vastuu hallitsemansa huoneiston sisäosien kunnossapidosta, joka vastuu on kattanut myös osakkeenomistajien käyttämien ulkopuolisten urakoitsijoiden hyvän rakennustavan vastaisen rakentamisen.

## Vastuussa valinnastaan

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki lähtee taas liikkeelle siitä, että osakkeenomistajan teettäessä korjaus- ja muutostöitä huoneistossaan, osakkeenomistajan vastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvausta koskevien säännösten mukaisesti. Jos osakkeenomistaja ei ole omalta osaltaan menetellyt huolimattomasti, hänelle ei synny vastuuta käyttämässä urakoitsijan hyvän rakennustavan vastaisesta

ta rakentamisesta. Osakkeenomistajan huolellisuutta punnittaessa kiinnitetään huomiota siihen, onko osakkeenomistaja ollut huolellinen urakoitsijaa valitessaan, onko hän teettänyt tarvittavat suunnitelmat ja järjestänyt riittävän valvonnan. Jos tästä huolimatta urakoitsija epäonnistuu töissään, on vastuu kyseisen urakoitsijan, ei osakkeenomistajan, myös suhteessa taloyhtiöön.

Tuomioistuimissa on edelleen vireillä riitoja, joissa muutostyöt on tehty ennen nykyisen lain voimaantuloa (heinäkuu 2010), jolloin korjaus- ja muutostöiden teettämiseen sovelletaan vuoden 1991 lakia. Tällöin tulisi noudattaa myös tuon lain mukaista varsin vakiintunutta, edellä kuvattua oikeuskäytäntöä.

## Mitä oikeusohjetta sovelletaan

Käytäntö näyttäisi olevan kuitenkin toinen. Tuoreessa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 3.2.2016 nro 146 oli kysymys siitä, että osakkeenomistaja oli teettänyt kylpyhuoneremontin urakoitsijalla. Pesukoneen viemärintiputken lattian läpivientiputki oli jäänyt asentamatta eikä viemäriputki ylettynyt lattiapinnan tasoon. Lisäksi vedeneristyksessä oli puutteita. Nämä rakennusvirheet aiheuttivat myöhemmin kylpyhuoneeseen kosteusvaurion. Tapaukseen sovellettiin aiemman asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, koska työt oli tehty ennen nykyistä lakia.

Kyseessä oli siis selvä hyvän rakennustavan vastainen rakentaminen, josta osakkeenomistajan olisi tullut edellä viitatus oikeuskäytännön perusteella olla vastuussa riippumatta siitä, oliko hän itse menetellyt huolimattomasti vai ei.

Hovioikeus lausui perusteluissaan, että vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ollut säännöksiä osakkeenomistajan korvausvastuusta muutostyötilanteesta. Hovioikeus katsoi, ettei aiemman lain 78 pykälän säännöksestä ollut johdettavissa osakkeenomis-

tajalle hänen omasta tuottamuksestaan riippumatonta vastuuta muutostöiden aiheuttamista vahingoista suhteessa asunto-osakeyhtiöön.

Toisaalta hovioikeus viittasi ratkaisussaan nykyisen asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvun 1 pykälään ja totesi osakkeenomistajan velvoitteena olevan sen, että hänen sopimuskumppaninaan oleva itsenäinen urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa sen varmistamiseksi, ettei työstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Hovioikeuden mukaan osakkeenomistaja ei vastaa käyttämänsä itsenäisen urakoitsijan huolimattomuudesta, jos osakas urakoitsijaa valitessaan on toiminut huolellisesti. Tällä perusteella hovioikeus hylkäsi taloyhtiön korvausvaatimuksen.

Hovioikeus sovelsi tapaukseen nykyisen lain tulkintaa ja lopputulos onkin selkeästi vastoin aiemman lain vakiintunutta tulkintaa, jonka mukaan tämä tapaus olisi tullut ratkaista. Tämä arpapel on syytä ottaa huomioon, jos tällaisista riidoista joudutaan käräjille. ♦

*Kirjoittaja toimii asianajajana Asianajo-toimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.*



# Toimiiko lämmitys, tökkiikö ilmanvaihto?

**Tapio Haltia**  
Neuvontalakimies  
Suomen Kiinteistöliitto ry



*Taloyhtiön kunnossapitovastuu käsittää asunto-osakeyhtiölain mukaan muun muassa vastuun rakennuksen perusjärjestelmistä, kuten lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmistä. Kun järjestelmät eivät toimi niin kuin pitäisi, joudutaan pohtimaan, onko taloyhtiön ryhdyttävä toimiin vian korjaamiseksi.*

**T**erveysturvallisuudessa säädetään asunnon terveydellisistä vaatimuksista. Asumisterveysasetuksessa määritellään tarkemmin toimenpiderajoista, joiden ylittyessä tulee ryhtyä toimenpiteisiin haitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Haittaa tulee kuitenkin arvioida osana vallitsevaa kokonaistilannetta.

Huonelämpötila ja ilmanvaihdon toimivuus vaikuttavat merkittävästi tavalla niin asumismukavuuteen kuin asumisterveyteenkin. Huono ilmanvaihto ja väärä lämpötila altistavat rakennukset kosteus- ja mikrobivaurioille, jotka puolestaan aiheuttavat erilaisia sisäilmaongelmia.

Toukokuussa 2015 voimaan saatettu ns. asumisterveysasetus (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista, 545/2015) määrittelee asuntojen sisäilman ominaisuuksia asettamalla toimenpiderajoja esimerkiksi huonelämpötilojen ja ilmanvaihdon toimivuuden osalta. Toimenpiderajalla tarkoitetaan pitoisuutta, mittauksista tai ominaisuutta, jolloin sen, jonka vastuulla ilmennyt haitta on, tulee ryhtyä terveydensuojelulain mukaisiin toimenpiteisiin

terveyshaitan selvittämiseksi tai poistamiseksi.

## Haitan arviointi ja mittausten suorittaminen

Haittaa tulee kuitenkin tarkastella kokonaisuutena siten, että huomioidaan altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto, mahdollisuudet välttää altistumiselta tai poistaa haitta sekä poistamisesta aiheutuvat olosuhteet ja muut tekijät. Esimerkiksi vuodenaajoilla ja ulkolämpötilalla on olennainen merkitys arvioitaessa huoneilman lämpötilaa. Vaikka huoneilman toimenpiderajat ylittyisivät kesäheleillä selkeästikin, ei se välttämättä edellytä erityisiä toimenpiteitä haitan ollessa lyhytkestoista ja toistuessa harvakseltaan. Arvioinnissa tulee myös huomioida poikkeukselliset olosuhteet, kuten mahdolliset korjaustyöt tai muut hankkeet, joilla on mahdollisesti tilapäistä vaikutusta haitan olemassaoloon.

Asumisterveysasetus määrittää myös mittausten suoritustapaa. Mittaukset tuleekin suorittaa asetuksen mukaisesti, jotta mittauksista voidaan tulkitella suhteessa toimenpiderajoihin. Luotettavien mittaustulosten saaminen edellyttää asiantuntevaa ja kokenutta mittaajaa sekä asianmukaisesti kalibroituja mittauslaitteita. Asetus määrit-

tää pätevyysvaatimukset ns. ulkopuolisille asiantuntijoille, jotka voivat tehdä asuntoja koskevia mittauksia ja selvityksiä terveyshaitan toteamiseksi.

## Toimenpiderajat lämpötilojen ja ilmanvaihdon suhteen

Asukkaiden mieltymykset huoneilman lämpötilan ja ilman vaihtumisen suhteen saattavat olla varsin erilaisia. Toisaalta, kuten edellä mainittiin, on näillä selkeä yhteys asunnon ja rakennuksen terveellisyyteen. Myös toimenpiderajat on asetettu suhteellisen väljiksi. Asunnon huoneilman lämpötilan mitattuna huoneen keskeltä noin 1,1 metrin korkeudelta tulisi olla vähintään 18 °C. Lämmityskaudella huonelämpötilan ei tulisi nousta yli 26 °C, mutta kesällä lämpötilan sallitaan vaihtelevan 18–32 °C.

Edellä mainittujen, keskeltä huonetta mitattujen lämpötilojen lisäksi mitataan seinän ja lattian lämpötiloja sekä keskiarvona että pistelämpötilana. Näillä tuloksilla on erityistä merkitystä talviaikaan, jolloin näin voidaan todeta poikkeavan alhaiset pintalämpötilat.

Ilmanvaihdon osalta asetuksessa todetaan ilmanvaihdon yleiset arviointiperusteet. Lähellä on, että ilmanvaihdon tulee olla rakennuksen käy-

tön mukaisesti riittävä ja korvausilman tulee olla laadullisesti riittävän puhdasta. Ilmanvaihdon tulee olla riittävää mikrobikasvuston syntymisen ehkäisemiseksi. Asunnon ilmanvaihdon tulee asuntoa käytettäessä toimia niin, että ulkoilmavirta on vähintään 0,35 dm<sup>3</sup>/s jokaista asuinhuoneen neliometriä kohden. Tästä voidaan poiketa, mikäli voidaan varmistua siitä, etteivät sisäilman epäpuhtaudet tai lämpötila nouse niin korkeiksi, että ne aiheuttavat terveyshaittaa. Toisaalta myös huoneilman kosteuspitoisuus ei saa nousta niin korkeaksi, että se voisi aiheuttaa mikrobikasvun riskiä.

Sekä lämpötilan että ilmanvaihdon riittävyyden osalta on pyrkimyksenä varmistaa terveydensuojelulaissa säädettyjen asunnon terveydellisten vaatimusten täyttyminen. Sisäilman kannalta on tärkeää ehkäistä mikrobikasvuston syntymistä. Mikrobien osalta toimenpideraja voi ylittyä jo korjaamattoman kosteus- tai lahovaurion toteamisen myötä. Mikrobien esiintyminen voidaan todentaa ensisijaisesti analysoimalla rakennusmateriaalista otettua näytettä tai joissakin tapauksissa myös ilmanäyttein ja aistihavainnoin. ♦

**Asumisterveysasetuksessa on vaatimuksia asuntojen lämpötilasta ja ilmanvaihdesta.**



# Takkojen ja hormien kunnossapidosta

**Heidi Vitikainen**  
Lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa ry



*Taloyhtiöissä takkoja voi esiintyä sekä alkuperäisinä että jälkikäteen teetettyinä. Lisäksi vanhoista taloyhtiöistä voi löytyä kakluuneja, jotka eivät kuitenkaan enää toimi alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Kenen vastuulla takkojen, kakluunien ja hormien kunnossapito missäkin tilanteessa on?*

**A**sunto-osakeyhtiölaissa on säädetty kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaan kesken. Lain mukaan yhtiön kunnossapitovastuulla ovat huoneiston rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät, kuten mm. lämmitys ja ilmanvaihto. Yhtiön kunnossapitovastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Osakas vastaa puolestaan huoneistonsa sisäosien kunnossapidosta.

Takkojen ja hormien osalta tämä tarkoittaa lähtökohtaisesti sitä, että hormi rakenteena kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle ja takka huoneiston sisäpuolisena osana osakkaan vastuulle. Hormien osalta asia ei kuitenkaan aina ole näin yksiselitteinen, kuten jäljempänä esitetään. Myös yhtiöjärjestyksessä saattaa olla kunnossapitovastuunjako koskevia määräyksiä, joilla voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuunjaosta.

## **Alkuperäiset takat ja hormit**

Takka huoneiston sisäpuolisena osana kuuluu lähtökohtaisesti aina osakkaan kunnossapito-

vastuulle. Osakas vastaa siis mm. takan, tulipesän ja takkapeltien kunnossapidosta. Yhtiön kunnossapitovastuulla ovat puolestaan alkuperäiset hormit. Alkuperäisillä hormoneilla tarkoitetaan yhtiön tai rakennuttajan rakentamia hormoneja. Yhtiöllä on kunnossapitovastuu alkuperäisistä hormoneista, vaikka vain osassa huoneistoja olisi takka ja sitä palveleva hormi. Tilanne on sama silloin, kun huoneistossa on alun perin ollut takkahormi (ns. takkavaraus), mutta osakkeenomistaja on myöhemmin itse omalla kustannuksellaan asennuttanut huoneistonsa takan.

## **Osakkaan muutostyönä rakentama takka ja hormi**

Silloin kun osakas on joko rakennusvaiheessa tai myöhemmin teettänyt huoneistoon takan ja sitä palvelevan hormin, on kunnossapitovastuu näistä osakkaalla. On huomattava, että hormin rakentaminen on muutostyö, johon ei riitä pelkkä muutostyöilmoitus, vaan osakkaan on saatava yhtiön lupa hormin rakentamiseen. Näin on todettu myös Helsingin hovioikeuden ratkaisussa HO 26.4.2001 nro 1061. Yhtiön harkinnassa on, antaako se lupaa hormin rakentamiseen vai ei. Jos lupa annetaan, tulee muistaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Vastaavanlai-

nen lupa hormin rakentamiseen on siis annettava toisellekin sitä pyytävälle osakkaalle.

Hormin kunnossapidosta on suositeltavaa sopia osakkaan kanssa siinä vaiheessa, kun yhtiö antaa luvan takan ja hormin rakentamiselle. Asiasta voidaan tehdä erillinen sopimus osakkaan kanssa tai ottaa yhtiöjärjestykseen hormien kunnossapitovastuuta koskeva määräys. Yhtiöjärjestykseen otettavan kunnossapitovastuumääräyksen hyvä puoli on se, että osakkaan vaihtuessa määräys sitoo automaattisesti uuttakin osakkeenomistajaa.

## **Alun perin lämmitystarkoituksessa toimineet kakluunit**

Vaikka huoneistossa olevat takat ja niitä palvelevat hormit olisivat alkuperäisiä, on joissakin tapauksissa pohdittava vielä sitä, mikä niiden alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut. Vaikka yhtiö lähtökohtaisesti vastaa rakennuksen rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta, kaikki alkuperäiset rakenteet eivät välttämättä enää kuulu sen kunnossapitovastuulle. Esimerkiksi vanhoissa taloyhtiöissä lämmitysjärjestelmä on voinut alun perin toimia kakluunien varassa. Yhtiö on voinut kuitenkin päättää

lopettaa alkuperäisen lämmitysjärjestelmän kunnossapidon siirtäessään myöhemmin kaukolämpöjärjestelmään. Kakluunit eivät tällöin enää toimi siinä käyttötarkoituksessa, jossa ne alun pitäen ovat olleet.

Tällaisessa tilanteessa yhtiö ei enää vastaa kakluunien ja niiden vaatimien hormien kunnossapidosta. Jos osakas haluaa jatkaa kakluunin käyttöä virkistystarkoituksessa, kuuluu sen kunnossapito osakkaan vastuulle. Osakkaan vastuulla on tällöin huolehtia esimerkiksi hormien säännöllisestä nuohouksesta omalla kustannuksellaan. Paloturvallisuuden vuoksi voidaan pitää kuitenkin perusteltuna, että yhtiö organisoi hormien nuohouksen esimerkiksi vuosittain ja ne osakkaat, jotka haluavat käyttää kakluuneja virkistyskäyttöön, maksavat nuohouksen kustannukset.

Asunto-osakeyhtiö voi myös päättää jatkaa virkistyskäytössä olevien kakluunien hormien kunnossapitoa, jos osakkaiden enemmistö on sillä kannalla. Selvyyden vuoksi asiasta olisi hyvä tehdä erillinen päätös yhtiökokouksessa. ♦

***Joissakin tapauksissa on pohdittava sitäkin, mikä hormien alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut.***

# Vaativien putkistosukitusten ammattilainen laajentaa valikoimaa

Repipe Oy on vuonna 2008 perustettu perheyrittys, joka on erikoistunut viemäriputkistojen saneeraukseen kehittämällä Repipe-sukitusmenetelmällä.

Repipen tavoitteena on olla putkisanerausalan osaavin ja vastuullisin toimija toimitusjohtaja **Tomas Forsmanin** sanoin.

– Korkealuokkainen sukitusmenetelmämme on taloyhtiöille kustannustehokas tapa saneerata vanhat viemäriputket. Laadukkaat materiaalit ja ammattitaitoiset erikoisosaajamme takaavat vuosikymmeniä kestäväen huoltovapaan ratkaisun.

Parhaiten Repipen ammattilaisuus nousee esiin vaativissa sukituskohteissa.

– Esimerkki vaativasta työkohteesta on Helsingissä sijaitseva, arvostettu kiinteistö osoitteessa Eteläranta 2. Tähän kohteeseen teimme noin kaksi vuotta sitten muutaman kuukauden mittaisen saneeraus-työn aikana 14 pystynousun suuruisen sukitusremontin. Kuluvan vuoden tammikuussa aloitimme haasteellisen ja vaativan saneerauksen pääkaupungin yleisimmässä viiden tähden hotellissa.

Viemäriputkistojen saneerausmenetelmänä sukitus on maassamme jo varsin tunnetulla tasolla.

– Repipe-sukitusmenetelmällä on saneerattu viemärit yli tuhannessa asuinhuoneistossa, ja lähtökohtaisesti vuodessa sukitetaan 350-400 asuntoa. Tärkeän osan tekemästämme työstä muodostaa jatkuva tuotekehitys, jota ohjaavat kentältä saatava käytännön tieto ja asiakkaiden toiveet, sanalle Forsman.

## Sataprosenttisuus haaravahvikkeissa

Putkien pinnoittamiseen verrattuna Repipe-menetelmän ominaisuudet ovat monimuotoiset, sillä lopputuloksena on joustava, saumaton ja myös maapainetta kestävä uusi putki. Itsekantavalla sukituksella voidaan myös korjata syöpyneitä, murtuneita tai reikiintyneitä putkia.

– Sukituskenteknisesti haastavin kohta on liitos, jonka kohdalla putkiston sisään asennetaan liukaspintainen epoksiputki ja haarakapaleet vahvistamaan liitosten haarakohdat. Lopputuloksena on Repipe-menetelmän mukaisesti sekä työn että materiaalien suhteen 100 prosenttisesti korkealuokkainen viemäriputkistojen saneeraus, luonnehtii Tomas Forsman.

Suunnittelulla on suuri painoarvo ennen varsinaista sukitusta.

– Projekti käynnistyy lähtötietojen keräämisellä ja ammattitaitoisella suunnittelulla. Mitä vanhempi kiinteistö on kyseessä, sitä tärkeämpää on saattaa LVI-piirustukset ajan tasalle ennen remontin aloittamista. Tämä nopeuttaa toteutuksen lisäksi myös projektin tarkkaa hinnoittelua ja aikataulutusta. Repipen ammattilaisten kokemus on asiakkaiden käytössä jo suunnitteluvaiheessa.

## Easy-Putkiremontti

Uutena menetelmänä käytössä on sukituksen rinnalla kustannustehokas ja nopea linjasaneerausmenetelmä, Easy-Putkiremontti. Menetelmällä on mahdollista uusien vesi- ja viemärijohtot kaakeleita ja vesieristyskiä rikkomatta. Näin ollen linjasaneerauksen yhteydessä on mahdollista säästää jo saneeratut kylpyhuoneet. Kylpyhuoneen voi tuki saneerata samalla tai myöhemmin oman tarpeen mukaan. Saneerauksessa on mahdollisuus hyödyntää kotitalousvähennysverotuksessa.

Easy-Putkiremontti kestää noin kaksi viikkoa. Kyseisenä aikana asennetaan huoneistoon uudet huoltovapaat vesi- ja viemärijohtot.



Huoneistossa voi asua linjasaneerauksen aikana lähes normaalisti, sillä veden ja viemärin käyttökätköt kestävät vain muutamia tunteja.

Easy-Putkiremontti on perinteistä putkiremonttia huomattavasti edullisempi ja nopeampi ratkaisu.

Menetelmä perustuu uuteen Innosan-lattiakaivo -ratkaisuun. Ratkaisu mahdollistaa uuden lattiakaivon asentamisen vesieristeitä rikkomatta vanhan kaivon sisään, sekä uusien viemäriputkien kytkemisen alakerran kattoon. Työt toteutetaan KRV-urakkana yhdessä luotettavien yhteiskumppanien kanssa.

## Ota rohkeasti yhteyttä ja kysy lisää!

Pienteollisuustie 3, Porvoo  
Esa Taskinen 0400 540045  
020 730 0600  
info@repipe.fi  
www.repipe.fi



100% SUKITUS!

**RePipe**  
PUTKEN TEKIJÄ



# Vuokralainen viettää häiritsevää elämää, vai viettäkö?

**Ville Hopsu**

Neuvontalakimies  
Suomen Vuokranantajat ry



*Osakkeenomistajalla on oikeuksia ja velvollisuuksia paitsi omaa vuokralaistaan, myös taloyhtiötä kohtaan. Vuokralaisen viettäessä huoneistossa häiritsevää elämää, on vuokranantajan ryhdyttävä toimenpiteisiin asian selvittämiseksi*

**L**ähtökohtana voidaan pitää sitä, että asumisesta syntyy ääniä ja naapureiden normaalia elämää tulee sietää. Esimerkiksi lasten äänet, wc:ssä asiointi ja suihkussa käyminen jopa yöaikaan on normaalia elämää. Elämä on häiritsevää, mikäli se on jatkuvaa tai toistuvaa, ja siitä aiheutuu häiriötä usealle asukkaalle. Esimerkiksi useita tunteja päivässä jatkuva pianonsoitto, koiran jatkuva haukkuminen sekä toistuva kovaääninen musiikki ovat häiritsevää elämää. Mitä myöhempään yöllä metelöinti tapahtuu, sitä herkemmin se katsotaan häiritseväksi elämäksi.

## **Varoitus huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan**

Joskus vuokranantajan ensimmäinen tieto vuokralaisen häiritsevästä elämästä tulee taloyhtiön hallitukselta hallintaanottovaroitukseen muodossa. Tätä hurjalta kuulostavaa varoitusta voidaan verrata vuokranantajan antamaan purkuvaroitukseen. Tarkoituksena on se, että varoituksen kohteella on mahdollisuus parantaa tapansa. Hallintaanottovaroituksesta on käytävä ilmi varoituksen peruste sekä uhka mahdollisesta hallintaanotosta. Hallintaanottovaroitusta on annettava tiedoksi myös asunnossa asuvalle vuokralaiselle. Jos häiritsevää elämää ei varoi-

tuksesta huolimatta saada loppumaan, voi yhtiö pahimmassa tapauksessa ottaa huoneiston hallintaan yhtiökokouksen päätöksellä enintään kolmeksi vuodeksi.

## **Miten toimia käytännössä?**

Vuokranantajan saadessa varoituksen huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan vuokralaisen häiritsevän elämän perusteella, tulee vuokranantajan olla yhteydessä vuokralaiseen sekä isännöitsijään ja selvittää molempien näkökulma tapahtumiin. Hyvä nyrkkisääntö on, että jos vuokranantajalla on peruste antaa varoitus vuokrasuhteen purkamisesta, myös taloyhtiöllä on peruste antaa hallintaanottovaroitus.

Vuokranantajan kannalta tilanne voi olla ongelmallinen. Vuokranantaja taikka isännöitsijä on harvoin itse paikalla, kun häiritsevää elämää esiintyy. Vuokranantajan tulee voida luottaa isännöitsijältä saamaansa tietoon ja toisaalta luottaa vuokralaisen näkökulmaan. Näistä kolmesta tahosta todennäköisesti vain vuokralainen on ollut paikalla. Vuokranantajan tulee selvittää, onko huoneistossa vietetty elämä häirinnyt useampaa asukasta ja ovatko asukkaat tarvittaessa valmiit todistamaan vuokralaisen häiritsevän käyttäytymisen. Vuokranantajan pitää saamiensa tietojen pohjalta arvioida, onko elämä häiritsevää vai ei ja voiko hän sillä perus-

teella lähteä päättämään vuokrasopimusta.

Jos vuokralaisen toimintaa ei voida pitää normaalina elämisenä, tulee vuokranantajan selvittää häiritsevän elämän ajankohdat purkuvaroituksen perusteeksi, elleivät ne käy jo selväksi hallintaanottovaroituksesta. Kun varoituksen perusteet ovat selvillä, tulee vuokranantajan toimittaa vuokralaiselle todisteellisesti varoitus vuokrasuhteen purkamisesta. Jos vuokralaisen viettämä häiritsevä elämä on ollut jatkuvaa, mutta varoitusta ei ole aikaisemmin annettu, voi vuokranantaja purkuvaroituksen yhteydessä myös irtisanoa vuokrasopimuksen noudattamalla irtisanomisaikaa.

Hallintaanottovaroitus tai muu taloyhtiön huomautus vuokralaiselle ei siis poista vuokranantajan velvollisuutta antaa vuokralaiselle omaa varoitusta vuokrasuhteen purkamisesta.

Normaalia elämää tai ei, on vuokranantajan hyvä toimia yhteistyössä isännöitsijän kanssa, jotta kaikkien asukkaiden asuminen olisi mukavaa. Jos ilmoitukset vuokralaisen häiritsevästä elämästä ovat perusteettomia, voi vuokranantaja ehdottaa isännöitsijän, vuokralaisen ja häiriötä kokevan naapurin välistä keskustelutilaisuutta. Kasvokkain käyty keskustelu saattaa hyvinkin avata "häirikön" ja "häirityn" näkemyseroja ja ratkaista syntyneen pattitilanteen. ♦

**Tarkoituksena on, että varoituksen kohteella on mahdollisuus parantaa tapansa.**



## Taloyhtiössä tuumitaan



### Energiatehokkuutta asumiseen ilman poppakonsteja

**E**nergian tuhlaus taloyhtiössä on jokaisen osakkaan ja asukkaan rahoista pois. Kerrostaloyhtiön hoitokuluista voi lämmityksen, kiinteistösähkön ja veden osuus olla jopa 40 %. Ei ole yhdentekevää, miten energiaa käytetään.

Keskiverto kolmen hengen perhe 75 m<sup>2</sup> kerrostaloasunnossa maksaa energiasta ja vedestä noin 155 euroa /kk. Pienillä teoilla voi säästää euroja ja ympäristöä. Energiatehokkuuden lisäksi tulee silti huomioida asumisterveys ja -viihtyvyys.

Keskimääräinen vesimaksu on 20–25 euroa hengeltä kuussa. Veden juoksuttaminen 10 minuutin suihkussa maksaa noin euron. Turhaa suihkussa lotraamista kannattaa siis välttää. Kaksi minuuttia lyhyempi suihku säästää vettä 25 litraa ja lämmitysenergiaa yhden kilowattitunnin. Näin säästyisi 45 euroa henkilöltä vuodessa.

Jokainen on oman huoneistonsa lämmityksen tarkkailija. Jos lämpötilat talvisin ovat korkeampia kuin 22 °C, tulee ilmoittaa taloyhtiön edustajalle. Näin huomataan nopeasti mahdolliset ongelmat, eikä liikälämpöä tuuleteta ikkunasta ulos. Asteen pudotus rakennuksen keskimääräisessä sisälämpötilassa alentaa lämmitysenergiankulutusta 5 %.

Asukkaiden on puhdistettava itse poistoilmaventtiilit ja mahdollinen liesikuvun rasvasuodatin. Venttiilin keskellä olevaa lautasta ei saa pyörittää, jotta ilmanvaihdon toiminta ei muutu. Haihtuuko kylpyhuoneen peiliin suihkun aikana tiivistynyt kosteus 10 minuutissa? Onko asunnon ilma tunkkaista? Ongelmista kerrotaan taloyhtiön edustajille.

Ikkunoiden ja parvekeovien pitää olla tiivistetty asianmukaisesti ja tarvittaessa ammattilaisen avustuksella. Oikein tiivistetyt ikkunat ja parvekeovet ehkäisevät vedontuntua, eivätkä tuhlaa energiaa.

Suurimpia huoneistosähkön syöppöjä ovat valaistus, kylmälaitteet ja viihdelaitteet. Niitä hankittaessa kannattaa kiinnittää huomiota energiamerkintöihin. Energiansäästön kannalta oleellista on sammuttaa valot, kun huoneessa ei ole kukaan. Omalla käytöksellään pystyy myös vaikuttamaan kylmälaitteiden sähkönkulutukseen. Puutteellinen kylmälaitteen ilmankierto voi nostaa sähkölaskua jopa 35 %.

Sähkösyöpöt laitteet löytyvät helposti energiankulutusmittarilla, joita muun muassa energiaviisaasti toimivat energiayhtiöt lainaavat asiakkailleen. ♦

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

Koska näistä  
avaimista päättyy  
suojaus?

Suojaus ei perustu  
patenttiin, vaan  
elektroniseen  
salaukseen.



Suomalainen iLOQ S10

-lukitusjärjestelmä ratkaisee kaikki taloyhtiön avainhallinnan haasteet. Esimerkiksi kadonneen avaimen kuoletus, väliaikaisen työmaa-avaimen ohjelmointi ja lukituksen reaaliaikainen ylläpito on helppoa ja turvallista.

**Tänä vuonna tarjoamme taloyhtiöille myös merkittäviä kampanjaetuja.**

Tutustu etuihin osoitteessa  
[www.iLOQ.com](http://www.iLOQ.com)



# Taloyhtiön vuosikello



## Talviturvallisuus kuntoon

Lokakuussa valmistaudutaan talven tuloon ja kiinnitetään huomiota kiinteistön turvallisuuteen.

### Hallinto:

- Hallitus tarkastaa pelastussuunnitelman ajantasaisuuden ja tarvittaessa korjaa suunnitelmaa.
- Hallitus sopii, miten taloyhtiössä huolehditaan talviturvallisuudesta.

### Kiinteistöhoito:

Varmista, että seuraavat työt tehdään:

- kellokytkimien siirto talviaikaan
- katon, räystäskourujen ja rännien puhdistus ja huolto
- lumitöihin ja hiekoitukseen valmistautuminen.

### Muuta:

- Energiahukka-kampanja käynnistyy 3.10.
- Energiansäästöviikkoa vietetään 10.-16.10.
- Kesäaika päättyy 30.10.
- Liputuspäivät:
  - 10.10. Aleksis Kiven päivä, suomalaisen kirjallisuuden päivä
  - 24.10. YK:n päivä
- Turvallinen taloyhtiö -kiertue:
  - 12.10. Oulu
  - 26.10. Lahti
  - 2.11. Jyväskylä

### Lähteet ja lisätietoa:

[taloyhtio.net](http://taloyhtio.net)

[energiahukka.fi](http://energiahukka.fi)

[energiansaastoviikko.fi](http://energiansaastoviikko.fi)

[taloyhtio.net/turvallinentaloyhtio/default.aspx](http://taloyhtio.net/turvallinentaloyhtio/default.aspx)

Viestintäsuositus taloyhtiöille

Taloyhtiön toiminnan suunnittelu (Kiinteistöalan Kustannus Oy)

Kiinteistökalenteri 2016 (Kiinteistöalan Kustannus Oy)

Suomen Kiinteistölehti julkaisee vuonna 2016 jokaisessa numerosa-  
aan ajankohtaiset Taloyhtiön vuosikellon mukaiset toimenpiteet.

## AJANKOHTAISTA

### Tiivistä tietoa taloyhtiöille Salossa ja Lappeenrannassa

Taloyhtiöille tärkeää ja ajankohtaista tietoa on syksyn ku-  
luessa tarjolla. Taustalla ovat Kiinteistöalan Luotettavat  
kumppanit eli REM-verkosto, joka järjestää asiantuntija-  
puheenpuoroista ja näyttelyistä koostuvat maksuttomat  
tapahtumat alueellisten kiinteistöyhdistysten kanssa.

Lappeenrannassa 19. lokakuuta järjestettävä taloyhtiöilta antaa  
tuoretta tietoa ja hyödyllisiä näkemyksiä taloyhtiön korjausrakenta-  
misesta ja energia-asioista. Iskun Keittiömaailman tiloissa Myllymäel-  
le järjestettävän tilaisuudessa alueellista kiinteistöyhdistystä edustaa  
Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomen toiminnanjohtaja **Sami Tammisto**,  
jonka lisäksi Kiinteistöliiton energia-asiantuntija **Petri Pyly** kertoo,  
minkälainen on energiaviisas taloyhtiö.

Lisäksi luvassa on asiantuntija-alustukset erilaisista putkiremonttien  
vaihtoehtoista ja keittiön saneeraamisesta putkiremontin yhteydessä  
sekä tietoa tuoreen asbestilain vaikutuksista. Tilaisuus alkaa 18.00. ja  
päättyy 20.30.

## RALA kehitti rakennusalalle uuden palautetyökalun

Rakentamisen Laatu RALA ry julkaisi syyskuussa  
uuden työkalun, jolla rakennusalan yritykset  
voivat pyytää palautetta yhteistyökumppaneiltaan  
rakennushankkeen aikana tai sen päätyttyä.

Palautekerääminen edistää läpinäkyvyyttä ja asiakasläh-  
töisyyttä koko alalla.

RALA-palauteen avulla palautteen keruu on helppoa ja  
nopeaa, sillä palautelomake koostuu valmiista kysymyspat-  
teristosta. Kysymykset liittyvät projektin aikaiseen toimin-  
taan. Kysymykset on kehitetty yhteistyössä rakennusalan yritysten ja  
asiantuntijoiden kanssa.

Kyselyyn vastaajia pyydetään arvioimaan yrityksen toimintaa as-  
teikolla yhdestä viiteen. Vastaajat saavat myös halutessaan suositella  
kyselyn lähettäjää yritystä.

### Aineisto on vertailukelpoista

Palautejärjestelmä kokoaa kyselyn vastaukset automaattisesti rapor-  
tiksi, jossa kysymyskohtaiset palautteet esitetään helppolukuisessa  
kuvaajassa.

Raportissa esitetään myös vertailutietoa siitä, miten kyseinen pro-  
jekti on onnistunut suhteessa yrityksen aikaisempiin projekteihin tai  
alan muiden toimijoiden projekteihin. Aineisto on vertailukelpoista,  
koska kaikista projekteista esitetään samat kysymykset.

Sähköisen RALA-palautekyselyn voi käynnistää hankkeen tilaaja,  
rakennuttaja, konsultti, pääurakoitsija, suunnittelija tai aliorakoitsija.

## Hallintotapasuositus on vaikeatajuinen ammattilaisellekin

**R**akastan nykyään radion selkokiekkelisiä uutisia. Niistä saa kaiken oleellisen tiedon maailman tapahtumista. Tavalliset uutiset katson vain, jos tiedän etukäteen, mistä puhutaan. Oikeusministeriön ja liittojen laatiman suosituksen hyvästä hallintotavasta luin, koska olen alan asiantuntija. Silti teksti oli aivan liian vaikeaa. Saisiko selkokiekkelisen version? Varsinainen kohderyhmä ei tätä tule ymmärtämään.

Olen toiminut isännöinnin ja taloyhtiöiden kehittämisessä ammatikseni jo 25 vuotta. Kokemuksesta tiedän, että niissä on oikein hyviä ja käytännössä toimivia tapoja hoitaa hallintoa ja viestintää. Jokainen isännöintiyritys on ratkaissut asian vähän omalla tavallaan. Jokaisessa taloyhtiössä toimintatavat ovat vielä räätälöityneet.

Homma pelaa arjessa. Asioita kehitetään asiakkaiden ilmaiseman tarpeen mukaan ja isännöinnin kehitysresurssien puitteissa (osaaminen ja aika). Isännöintiyritykset kehittyvät vauhdilla eri suuntiin, ja asiakkaille syntyy mahdollisuus valita. Kannustan isännöintiyrityksiä kehittämään erilaisia toimintamalleja kuin kilpailijoilla. Tämä lähestymistapa on kovin erilainen kuin oikeusministeriöllä. Se pyrkii yhdenmukaistamaan taloyhtiöiden isännöintiä ja kehittämistä. Molempia varmaan tarvitaan.

Yleensä juttu aloitetaan kehumalla kritisoitavaa asiaa. Minä teen nyt päinvastoin. Aloitan kritiikillä ja siirryn hyviin asioihin. Mutta ei kritiikki tähän vielä loppu. Suosituksen alussa perustellaan laajasti, miksi suositus on annettu. Itse löysin seitsemän erilaista - ja epäselvää - yleisperustetta. Ongelmallisin oli peruste, jonka mukaan ”suositus täydentää lain vähimmäisvaatimuksia”. Kai laki sentään määrittää vähimmäisvaatimukset ja suositus on vain suositus? Jossain keskustelussa on jo väitetty, että suositus menisi ohi ja yli lain määräyksistä.

Suosituksessa pyritään selkeyttämään toimijoiden rooleja - ja epäonnistutaan. Aluksi olisi ollut hyvä määritellä taloyhtiön rooli. Sehän liittyy talossa asuvien asukkaiden hyvään palveluun heidän kanssa tehtyjen sopimusten mukaisesti, eikä niin? Palvelu koostuu asumisviihtyisyydestä ja asumiskustannuksista.

Toiseksi olisi pitänyt erottaa asukasosakkaiden ja sijoittajaosakkaiden roolit toisistaan. Ne ovat erilaiset ja sijoittajien määrä kasvaa koko ajan taloyhtiöissä. Voi olla, että asunto-osakeyhtiöissä on kohta pääasiassa sijoittaja-osakkaita. Heti suosituksen alussa sana ”asukas” oli laitettu sulkuihin (sivu 6). Minusta kaikkien pitäisi jo ymmärtää, että asukas, oli hän sitten osakas tai vuokralainen, on koko lystin loppu.

pumaksaja. Hänen roolinsa on hyvin hoidetussa taloyhtiössä kuninkaan rooli, ei suluissa.

Suosituksessa annetaan paljon suosituksia viestinnän tehostamisesta asukkaiden ja osakkaiden suuntaan. Menemättä yksityiskohtiin, totean, että tässä realismi on pettänyt. Joku työryhmässä on innostunut liikaa. Eivät asukkaat ja osakkaat sentään ihan kaikesta ole kiinnostuneet. Tätä tulisi tarkastella suositus suosituksesta, mutta se vaatisi oman juttusarjan.

Toivon, ettei suositukselle käy samoin kuin monelle muulle valtion tai liittojen laille tai suositukselle. Toivon sitä siksi, että suosituksessa on yksi erinomainen asia. Siinä korostetaan taloyhtiöiden monipuolisen ja pitkäjänteisen kehittämisen (”taloyhtiöstrategian”) lisäämistä. Taloyhtiöt eivät ole pelkkää hallintoa ja tekniikkaa asukkaiden näkökulmasta. Asukas haluaa kauniimpaa pihaa, taidetta porraskäytävään, kivempia talkoita, lisää yhdessäoloa, informatiivisia yhtiökokouksia, yhteishankintoja, asukaspalveluja jne. Näiden toiminnallisten asioiden kehittäminen vaatii myös pitkäjänteisyyttä ja saumatonta yhteistyötä isännöintiyrityksen kanssa. Sille taloyhtiö on lähes aina ulkoistanut lähes kaikki toiminnot. Tämän asian nostaminen heti suosituksen alussa, muuttaa lähes täysin mielipiteeni suosituksesta. Hyvä, että se annettiin! ♦

Mikko Virkamäki

Kotialue Oy:n toimitusjohtaja

Helsinki



Keskustelua [www.facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti](https://www.facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti)

Jouni Tamminen

Lopetetaan heti lämmin vesi asunnoista ja maailma pelastuu...



@kortteus

As.oy:n on itse hallittava dataansa.

Rajapintojen kautta käyttöoikeus tarvitsijoille.

@Energiatutka

Voiko Kiinteistöpalvelu digitalisoitua jos

kiinteistöä ei ole digitalisoitu? #digitalisaatio

SANEERAUSTUOTTEILLA

**KATOT  
KUNTOON**

**murto-osalla katon  
vaihdon hinnasta**

**Enkopur®** Takuutiivistykset

**Enke Multi Protect**  
Ruostesuojamaali

**Enkonol®** Paksupinnoite

**LUX-top®**  
Putoamissuojaukset

**ASENNUKSET HOITAA  
KOKO SUOMESSA SERTIFIOIDUT  
ASENNUSLIIKKEET**

**RoofTech**  
Pidempi Elinikäsi Katolle

[www.rooftech.fi](http://www.rooftech.fi) • [info@rooftech.fi](mailto:info@rooftech.fi)  
0400 188 796





# Tunnetko taloyhtiösi vaaranpaikat?

Turvallisuusasiantuntijat ovat huolissaan asukkaiden turvallisuusosaamisesta. Pelastusturvallisuuden kulmakivi on lakisääteinen pelastussuunnitelma

TEKSTI: **Liina Länsiluoto** PIIRROS: **Kerberos/Tukes**

**S**uomen Pelastusalan Keskusjärjestön SPEKin tutkimuksen mukaan kaksi kolmesta asukkaasta ei kuitenkaan tunne talonsa pelastussuunnitelmaa. *Turvallinen taloyhtiö* -kiertue edistää asuintalojen turvallisuutta ja riskeihin varautumista. Kiertueen järjestää Kiinteistöliitto yhteistyössä alueellisten jäsenyhdistysten ja SPEKin kanssa.

Pelastuslain mukaan pelastussuunnitelma on laadittava kaikkiin kiinteistöihin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa. Suomen pelastusalan keskusjärjestö SPEKin tutkimuksen mukaan kaksi kolmesta asukkaasta ei kuitenkaan tunne talonsa pelastussuunnitelmaa. Luku on huolestuttava.

– Pelastussuunnitelmaa ei laadita viranomaisia varten, vaan asukkaille, SPEKin projektipäällikkö **Ira Pasi** korostaa. Pelastussuunnitelma ei hyödytä taloyhtiön arkistoissa, vaan se on viestittävä asukkaille selkeästi.

Myös laki vaatii, että kiinteistön käyttäjät perehdytetään kiinteistön vaaroihin, ennaltaehkäisyyn ja toimintaohjeisiin vaaratilanteissa.

– Kotona ja asuinympäristössä sattuu paljon tapaturmia, jotka olisivat ennaltaehkäis-

tävissä. Kuitenkin vain tunnistettuja vaaroja voidaan hallita: jos et tunnista vaaraa, riski vahingoista kasvaa, Pasi sanoo.

Vaarojen ennaltaehkäisemiseksi on tärkeää, että asukkaat tiedostavat riskit ja osaavat pienentää vaaroja.

– Teemme myös jatkuvasti valintoja, jotka vaikuttavat meidän ja muiden talon käyttäjien turvallisuuteen. Pieni esimerkki: talvisin kenkien puhdistaminen lumesta tultaessa sisään auttaa siinä, ettei lattia tule vetiseksi ja liukkaaksi, mikä puolestaan ehkäisee liukastumisia. Huolellisuus kynttilöiden ja sähkö-

laitteiden kanssa on toinen esimerkki – pienestä varomattomuudesta voi tulla suuret vahingot, Pasi kuvailee.

## Turvallinen taloyhtiö -kiertueelta tietoa asumisturvallisuudesta

Kiertuetapahtuma järjestetään Oulussa 12. lokakuuta. Syksyn ja talven aikana tapahtumia järjestetään kahdeksalla paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Ohjelmassa on asiantuntijaluentoja taloyhtiön turvallisuudesta sekä mahdollisuus kysyä asiantuntijoilta oman taloyhtiön tilanteeseen liittyviä kysymyksiä. ♦



Kiertueen ohjelma ja ilmoittautumisohteet: [www.taloyhtio.net/turvallinentaloyhtio](http://www.taloyhtio.net/turvallinentaloyhtio) Seuraa tapahtumaa myös Facebookissa: [www.facebook.com/turvallinentaloyhtio](https://www.facebook.com/turvallinentaloyhtio)

## Taloyhtiö myymään kaukolämpöä, Tampereen Sähkölaitos ostajaksi

Taloyhtiöt ovat yleensä kaukolämmössä ostavana osapuolena. As Oy Tampereen Pohjolankatu 18–20 myy lämpöä energiayhtiölle.

TEKSTI JA KUVA: **Esa Tuominen**

**T**aloyhtiöllä on jo kaksi vuotta ollut käytössä lämmön talteenotto, tuotamme aurinkoenergiaa ja talomme on tiivis.

– Meille syntyy toisinaan ylimääräistä lämpöenergiaa. Nyt olemme päässeet Tampereen Sähkölaitos Oy:n kanssa sopimukseen siitä, että voimme myydä ”liikalämmön” kaupungille. Sopimus menee lähiaikoina yhtiökokouksemme käsittelyyn, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Pertti Vesterinen**.

Tampereen Sähkölaitoksen asiakkuuksista vastaavan johtajan **Pasi Muurisen** tietojen mukaan tämä on ensimmäinen kerta Suo-

nessa kun taloyhtiö myy lämpöä. Sähkölaitos ja taloyhtiö ovat jo päässeet myyntihin-nasta sopimukseen.

– Pystymme myymään ehkä noin 100 MWh vuodessa. Kunhan asennamme taloomme maalämmön ja ryhdymme ottamaan lämpöä talteen viemäristä, pystymme kaksinkertaistamaan myyntimme, visioi Vesterinen. ♦

*Lue lisää marraskuun Kiinteistölehestä!*

Tähän porataan reikä maalämpöä varten. Sit-ten talosta myydään vielä enemmän lämpöä kaupungille, ennustavat Pertti Vesterinen (vas) ja Pasi Muurinen.



# KIINTEISTÖNPIDON PALVELUHAKEMISTO



8/2016

- 1 ISÄNNÖINTI**
- 3 KIINTEISTÖNHOITO**
  - Palvelut
- 3 KIINTEISTÖNHOITO**
  - Siivous
- 4 KATTOJEN KORJAUS JA YLLÄPITO**
- 4 LVISA**
  - Ilmanvaihto
- 5 LAKIASIAT**
- 5 PERUSPARANNUS**
  - Konsultointi
- 5 RAKENNUS- JA SANEERAUSPALVELUT**
- 6 LVISA**
  - Antenni ja tele
- 7 TALOUS**
  - AKA-Kiinteistöarvio

## Isännöinti

### Espoo

#### Isännöinti Taipale Eija Oy

Emil Halmeen Tie 1, 02780 Espoo  
p. 09 810 020  
taipale@kolumbus.fi  
www.isannointitaipale.fi

#### Isännöitsijätoimisto Siljander Oy

Timo Toivio, Läkkipätkä 2 A  
02650 Espoo, p. 09 5122 121  
asiakaspalvelu@siljanderoy.fi  
www.siljanderoy.fi

#### Matinkylän Huolto Oy

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



#### Olarin Huolto Oy

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

#### Tapiolan Lämpö Oy

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

### Helsinki

#### Aavatalo Oy

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



#### Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

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

#### Estlander & Co. Oy Ab

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

#### Isännöitsijäpalvelu Oy

Ari Kuosma AIT, Bulevardi 3 B 31  
00120 Helsinki, p. 09 473 30201  
ari.kuosma@isp.fi, www.isp.fi

#### JS-Audit Oy

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





REIM Group Oy Ltd on valtakunnallisesti toimiva asiakas- palveluhenkinen isännöinti- ja kiinteistönvälityskonserni. REIM Groupin ammattitaitoinen henkilökunta palvelee 12 paikkakunnalla taloyhtiöitä, rakennuttajia ja kiinteistöjen omistajia. Pääkonttorimme sijaitsee Lappeenrannassa. REIM Groupissa toimii yli 160 kiinteistöalan ammattilaista. Asiakaskohteita on yhteensä noin 36.000 kpl.



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



**Isännöitsijäunioni Oy**  
Kapteeninkatu 5,  
00140 Helsinki  
P. (09) 686 99 686



**REIM Hämeenlinna Oy**  
Hallituskatu 17 A,  
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**  
Vaasankatu 29,  
40100 Jyväskylä  
p. 010 830 5000



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



Keskusaukio 1,  
45700 Kuusankoski  
p. 0207 438 510

Kyminasemantie 3 B  
45610 Koria  
p. 0103 970 700



**REIM Lahti Oy**  
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**  
Nuijamiestenkatu 4,  
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



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

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

#### KANSAINVÄLINEN TOIMINTA:

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

#### Isännöinnin Nykypäivää

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

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

#### YHTEISTOIMINTAYHTIÖT:

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

#### Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy

Petri Juustila, AIT, Kolmas linja 18  
00530 Helsinki, p. 040 347 7000  
info@kallionisannointi.fi, www.kallionisannointi.fi



#### Kiinteistöharmonia Oy

Palkkatilankatu 7 A, 00240 Helsinki  
p. 020 752 8441  
asiakaspalvelu@kiiha.fi, www.kiiha.fi

#### LIV Isännöinti Oy

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

#### Raisiontien Lämpö Oy Ab

Raisiontie 4, 00280 Helsinki  
p. 09 477 3008, konttori@rtloy.fi  
www.rtloy.fi

#### Isännöitsijätoimisto Westersträhle & Co

Tom Siljamäki, isännöitsijä/disponentt  
Vuorikatu 16 A, 7. krs, 00100 Helsinki  
t. 09 170 041, tom.siljamaki@isw.fi

#### Jyväskylä

##### Jyväseudun Kiinteistöpaletti Oy

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



#### Järvenpää

##### WinWin Isännöinti Oy

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

#### Kerava

##### Keravan Kiinteistöpalvelu Oy

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

#### Kotka

##### Kotkan Isännöintipalvelu Oy

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



#### Lahti

##### Päijät-Hämeen Kiinteistö-Isännöinti Oy

Markku Jussila, AIT, Tuomo Teurokoski, AIT  
Vesijärvenkatu 8, 15100 Lahti  
p. 03 872 710, isannointi@phki.fi  
www.phki.fi



#### Nokia

##### Pirkan Isännöintikeskus Oy

Mikko Niskanen, tj, vastaava isännöitsijä, AIT  
JET, KJO, Härkatie 5, 37100 Nokia  
p. 0207 209 420  
Pyhäjärvenk. 5 A, 33200 Tampere  
p. 0207 209 410  
mikko.niskanen@isannointikeskus.fi  
www.isannointikeskus.fi



#### Oulu

##### Isännöintipalvelu Heikki Lahti Oy

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





**Oulun Isännöitsijätoimisto Oy**

Mauri Niemelä, tj, AIT  
Hallituskatu 29 A 13, 90100 Oulu  
p. 08 4152 5000, fax 0207 189 889, [www.oit.fi](http://www.oit.fi)

**Pori****Isännöinti- ja Tilipalvelu Porin Balanssi Ky**

Antinkatu 15 A, 4. krs, 28100 Pori  
p. 02 630 8500  
[etunimi.sukunimi@balanssi.name](mailto:etunimi.sukunimi@balanssi.name)  
[www.balanssi.name](http://www.balanssi.name)

**Raisio****Isännöintipalvelu Lehtiö Oy**

RAISIO, TURKU, NAANTALI  
Tasalanaukio 5, 21200 Raisio, p. 02 433 2000  
[info@isannointilehti.fi](mailto:info@isannointilehti.fi)  
[www.isannointilehti.fi](http://www.isannointilehti.fi)

**Rovaniemi****Lapin Isännöintikeskus Oy**

Rovakatu 10, 96100 Rovaniemi  
p. 0207 311 360, 0400 608 286  
Mariankuja 6, 99130 Sirkka, Levi  
Ostoskuja 3, 99600 Sodankylä  
Kelotie 1, 99830 Saariselkä  
[posti@lapinisannointikeskus.fi](mailto:posti@lapinisannointikeskus.fi)  
[www.lapinisannointikeskus.fi](http://www.lapinisannointikeskus.fi)

**Salo****Lounaismaan OP-Kiinteistökeskus Oy**

Salo, Forssa, Somero, Perniö  
Turuntie 8, 24100 Salo, p. 0102 561 313  
[www.loppk.fi](http://www.loppk.fi)

**Tampere****Pamis / Pirkkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy**

Tarmo Haukiranta, tj  
Takojuankatu 15 B, 33540 Tampere  
p. 03 447 500, fax 03 447 5099  
[www.pamisoy.fi](http://www.pamisoy.fi)

**Turku****Isännöinti-Saarto Oy**

Pertti Satopää, Uudenmaankatu 6 a 1  
20500 Turku, p. (02) 511 8500  
[saartooy@isannointi-saarto.fi](mailto:saartooy@isannointi-saarto.fi)  
[www.isannointi-saarto.fi](http://www.isannointi-saarto.fi)

**Vantaa****Isännöintipalvelu Koivu Oy**

Niinikuja 2, 01360 Vantaa  
p. 09 8366 760  
[www.ipkoivu.fi](http://www.ipkoivu.fi)

**Isännöinti Saarinen Oy**

Aimo Saarinen, Louhijantie 2 B 35  
01610 Vantaa, p. 09 530 86 132  
[aimo.saarinen@isannointisaarinen.fi](mailto:aimo.saarinen@isannointisaarinen.fi)  
[info@isannointisaarinen.fi](mailto:info@isannointisaarinen.fi)

**JS-Audit Oy**

Suominen Jouni, AIT, KTM  
Oritie 2, 01200 Vantaa  
p. 020 743 6602, 0400 202 001  
[jouni.suominen@js-audit.fi](mailto:jouni.suominen@js-audit.fi), [www.js-audit.fi](http://www.js-audit.fi)



**Kuudi Oy**  
Hiekkaharjuntie 10  
01300 VANTAA

**Kuudi Oy**  
**Talosisännöinti**  
Minervankatu 1  
00100 HELSINKI

**Espoon Kuudi Oy**  
Kivenhakkaajankuja 1  
02650 Espoo

**Hyvinkään Kuudi Oy**  
Uudenmaankatu 68 D  
05830 Hyvinkää

**ISÄNNÖINTIÄ**  
**VUODESTA**  
**1990**

p. 010 281 2320  
[isannointi@kuudi.fi](mailto:isannointi@kuudi.fi) | [www.kuudi.fi](http://www.kuudi.fi)

**Myrmyäen Huolto Oy**

Mika Lehtonen  
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa  
[mika.lehtonen@myrmyaenuolto.fi](mailto:mika.lehtonen@myrmyaenuolto.fi)  
[asiakaspalvelu@myrmyaenuolto.fi](mailto:asiakaspalvelu@myrmyaenuolto.fi)  
09 530 6140, [www.myrmyaenuolto.fi](http://www.myrmyaenuolto.fi)



**ISÄNNÖINTI**

**Keskity asumiseen**  
**- Me turvaamme**  
**omaisuutesi arvon**

Neilikkatie 17 5. krs, 01300 Vantaa  
Maneesikatu 4, 00170 Helsinki  
p. 09 8387 250, [www.mtr.fi](http://www.mtr.fi)

**Kiinteistöhoito • Palvelut****FMC Laskentapalvelut****KUSTANNUSHALLINNAN  
ASiantuntijapalvelut**

- Rakennushankkeiden budjettiarviot
- Vertailulaskelmat
- Tarkat kustannusarviot
- Rakennusriitojen selvitykset
- Laserkeilaus ja inventointimallinnus
- *Uutena palveluna:* Elinkaarikustannukset

Helppokäyttöinen **ovella®** PyöräNoja PN-10

Viimeisintä uutta  
**PyöräNojan** kehityksessä:

**KUMPARI ja  
JATKO-  
ELEMENTTI**

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

**www.ovella.fi**  
09-3877197  
0400 421 677

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

**Kiinteistöhoito • Siivous****Heinola****Heinolan Huoltokeskus Oy**

Kaivokatu 5-7, 18100 Heinola  
p. 03 714 2020, [hlhhuoltokeskus@phnet.fi](mailto:hlhhuoltokeskus@phnet.fi)  
[www.heinolanhuoltokeskus.fi](http://www.heinolanhuoltokeskus.fi)

**Pääkaupunkiseutu****Hakunilan Huolto Oy**

Kannuskuja 2, 01200 Vantaa  
p. 0207 792 300, [info@hakunilanhulto.fi](mailto:info@hakunilanhulto.fi)  
[www.hakunilanhulto.fi](http://www.hakunilanhulto.fi)

**Kiinteistöhuolto Toivonen Oy**

Kysy tarjouksemme kiinteistöhuollosta!  
Myös tunnolliset siivoajat ja peruspesut ym!  
p. 041 5138 798, Sakarinkatu 4, 00530 Helsinki  
[www.kiinteistohuoltotoivonen.com](http://www.kiinteistohuoltotoivonen.com)

**Munkkiniemen Kiinteistöpalvelu Oy**

Kysy tarjouksemme kiinteistöhuollosta!  
Munkkiniemi ja lähialueet  
p. 040 9000 989, Huopalahdentie 14,  
00330 Helsinki

**www.kiinteistolehti.fi**

## Kattojen korjaus ja ylläpito

Asbestikaton uusiminen Ondulinella  
1.1. 2016 asbestityömääräyksiä noudattaen maksaa vain noin 20-30 €/m<sup>2</sup> toineen



Laki ei pakota poistamaan asbestia.  
Kun asentaa Onduline kk 475 mm ruoteille ristikoolauksen päälle, vain tukisoirojen kiinnitys on asbestityötä. Asbestityö maksaa n. 70 €/tunti. Päivässä kiinnittää soivot 200-250 m<sup>2</sup> alueelle. Onduline on aallotettu, matta ja hiljainen kuin varttikatto. Takuu 15 vuotta, kestää kokemuksen mukaan 30-50 vuotta

**Onduline®**  
Jäykkä aallotettu kattuhuopa

<http://www.onduline.fi/varttikaton-paalle>

## Kiinteistölehti

[www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi)

Löydät meidät  
myös  
Facebookista,  
Twitteristä,  
YouTube  
ja Instagramista



Laita lehti  
kiertämään  
taloyhtiössä!

## TAKUUTIIVISTYKSET JA MAALAUKSET SERTIFIOITUJA ASENTAJIA

Enkopur® Takuutiivistykset • Enke Multi Protect®  
Ruostesuojamaali • Enkonol® Paksupinnoite •  
LUX-top Putoamissuojaukset

**Uusimaa:**  
E-Kattotiivistykset Oy • [www.kattotiivistykset.com](http://www.kattotiivistykset.com)  
HouseTek Oy • [www.housestek.fi](http://www.housestek.fi)  
JT-Kestokate Oy • [www.jtkestokate.fi](http://www.jtkestokate.fi)  
KattoHoiva Oy • [www.kattohoiva.fi](http://www.kattohoiva.fi)  
RBU – Raseborgs Plåtslageri Ab • [www.rbu.fi](http://www.rbu.fi)  
ST-Kattomaalaus Oy • [www.st-kattomaalaus.com](http://www.st-kattomaalaus.com)  
Uudenmaan Kattomaalaus ja -huolto Oy • [www.kattomaalausjahuolto.fi](http://www.kattomaalausjahuolto.fi)  
Uudenmaan Rakennus- ja Maalauspalvelu Oy • [www.urm.fi](http://www.urm.fi)  
Uudenmaan Peltityö Oy • [www.uudenmaanpeltityo.fi](http://www.uudenmaanpeltityo.fi)  
**Pirkanmaa:** E-Kattotiivistykset Oy • [www.kattotiivistykset.com](http://www.kattotiivistykset.com)  
**Suomen KattoCenter Oy** • [www.kattocenter.fi](http://www.kattocenter.fi)  
**Varsinais-Suomi:** AD Talovaruste Oy • [www.adtalovaruste.fi](http://www.adtalovaruste.fi)  
Arkea Kunnossapito Oy • [www.arkea.fi](http://www.arkea.fi)  
FixTec katto & koti Oy • [www.fixtec.fi](http://www.fixtec.fi)  
Ojansuun Peltityö • 045 8969 115  
Rakennus- ja asennuspalvelu Kave • [www.rakennuskave.fi](http://www.rakennuskave.fi)  
Rakennus Turku Oy • [www.rakennusturkuoy.fi](http://www.rakennusturkuoy.fi)  
Tekate Oy • [www.tekate.fi](http://www.tekate.fi)  
Tmi Heikki O. Nieminen • [www.peltikattotyot.fi](http://www.peltikattotyot.fi)  
**Päijät-Häme:**  
Suomen KattoCenter Oy • [www.kattocenter.fi](http://www.kattocenter.fi)  
Valtappinnoite Oy • [www.valtappinnoite.fi](http://www.valtappinnoite.fi)  
**Kanta-Häme:** Hattulan Rakennus ja Kattotyö • [www.rakennusmestari.com](http://www.rakennusmestari.com)  
Pelti-Lahti Oy • 0400 492 666  
PR Muttonen • [www.kirvesmiehet.fi](http://www.kirvesmiehet.fi)  
**Kymenlaakso:** Kouvolan Kattopalvelu Oy • [www.kouvolankattopalvelu.fi](http://www.kouvolankattopalvelu.fi)  
Kymen Kattohuolto • [www.kymenkattohuolto.fi](http://www.kymenkattohuolto.fi)  
Tmi Harjakainen • [www.harjakainen.fi](http://www.harjakainen.fi)  
**Satakunta:** Länsirakenne Oy • [www.lansirakenne.fi](http://www.lansirakenne.fi)  
**Etelä-Karjala:** Lariene Oy • 0400 373 345  
Suomen KattoCenter Oy • [www.kattocenter.fi](http://www.kattocenter.fi)  
Tmi JP. Ahola • 040 585 5327  
**Pohjois-Karjala:**  
Remonttimestarit • [www.jokivari.fi](http://www.jokivari.fi)  
Vesikattopalvelu Nurmes Oy • [www.vesikattopalvelukemppainen.fi](http://www.vesikattopalvelukemppainen.fi)  
**Etelä-Savo:** JJ-Pinnoitus Oy • [www.jj-pinnoitus.fi](http://www.jj-pinnoitus.fi)  
Pelhane Oy • [www.pelhane.fi](http://www.pelhane.fi)  
**Pohjois-Savo:** Kiinteistöpalvelut Jyrki Kähkönen Oy • [www.kipajyka.fi](http://www.kipajyka.fi)  
Rapis Oy • [www.rapakkojenkauppa.com](http://www.rapakkojenkauppa.com)  
Savon Rakennuspelti Ky • [www.savonrakennuspelti.fi](http://www.savonrakennuspelti.fi)  
**Keski-Suomi:** Pelti-Lahti Oy • 0400 492 666  
Keski-Suomen Kiinteistöpalvelu Oy • [www.kskiinteistopalvelu.fi](http://www.kskiinteistopalvelu.fi)  
**Etelä-Pohjanmaa:** Pohjanmaan Asennusmestarit Oy • [www.asennusmestarit.fi](http://www.asennusmestarit.fi)  
**Pohjanmaa:**  
Ab Byggnadsfirma Rönn Oy • 040 540 6416  
Ab Wasa Bygg & Rakennusyrityöt Oy • [www.wbr-yhtiot.fi](http://www.wbr-yhtiot.fi)  
**Keski-Pohjanmaa:**  
Vikströms Plåtslageri Ab Oy • [www.vikstroms.fi](http://www.vikstroms.fi)  
**Pohjois-Pohjanmaa:**  
Iin Rakennuspelti • [www.iinrakennuspelti.fi](http://www.iinrakennuspelti.fi)  
Oulun Kattopalvelu Oy • [www.oulunkattopalvelu.fi](http://www.oulunkattopalvelu.fi)  
Oulun Kuorirakenne Oy • [www.okr.fi](http://www.okr.fi)  
Peltikas Ky • [www.peltikas.com](http://www.peltikas.com)  
Teuvo Järvenpää Oy • [www.teuvojarvenpaaoy.fi](http://www.teuvojarvenpaaoy.fi)  
Vesikattopalvelu Kuusamo Oy • [www.vesikattopalvelukemppainen.fi](http://www.vesikattopalvelukemppainen.fi)  
**Kainuu:**  
Rakennus Nis-Ka Oy • [www.rakennusniska.fi](http://www.rakennusniska.fi)  
Vesikattopalvelu Kemppainen Oy • [www.vesikattopalvelukemppainen.fi](http://www.vesikattopalvelukemppainen.fi)  
**Lappi:**  
Kemin Pelti- ja Rautarakenne Oy • 016 263 100  
Kunnossapito ja Korjaustyöt Reinikainen Oy • 040 595 0579  
LA-Kattohuolto Oy • [www.la-kattohuolto.fi](http://www.la-kattohuolto.fi)  
Lapin Pro-Urakoitsijat Oy • 040 183 4884

**JÄLLEENMYYYJÄT:**  
**Helsinki:** Punavuoren Rauta Oy • Pursimiehenkatu 4-6, 09 656 341  
**Vantaa:**  
Virte-Metalli Oy • Tiilitie 12, 044 565 0087  
**Turku:**  
Virte-Metalli Oy • Kuormakatu 12, 02 275 1750  
**Lahti:** KattoCenter Pro Oy • Vipusenkatu 19, 010 423 1550  
**Pohjois-Suomi:** Oulun Kuorirakenne Oy • Tetrilantie 16, 08 521 2460

**RoofTech**  
Pidempi elinkaari katoille

Ab Roof Tech Finland Oy  
Kilonkallio 5, 02610 Espoo • p. 0400 188 796  
[info@rooftech.fi](mailto:info@rooftech.fi) • [www.rooftech.fi](http://www.rooftech.fi)

## LVISA • Ilmanvaihto

**ESKon**

Parannusta ilmanvaihtoon!



Mitattu testitulokseksi 6-20 l/s

- Estää takaisinvirtauksen ulkoilmasta huoneistoon
- Kokoojakammiot räätälöityinä eri hormiryhmille
- Hormi-imurit myös erikseen
- Vaatii korvausilman saantia

Myynti ja tiedustelut:

Jenni Ekkala  
puh. 09 8634 1653  
[jenni.ekkala@eskon.fi](mailto:jenni.ekkala@eskon.fi)

ESKon Oy  
Ajomiehentie 13  
00390 Helsinki  
[www.eskon.fi](http://www.eskon.fi)

Tilaa  
Suomen  
Kiinteistölehden  
uutiskirje  
sähköpostiisi:

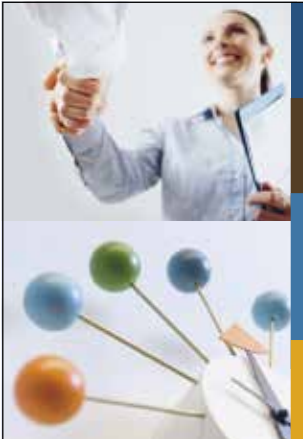


Mene osoitteeseen  
[www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi)  
Tilaa uutiskirje

Kiinteistölehti



## Lakiasiat



## Osaava juristi kumppaniksesi, tuorein tieto käyttöösi



Avasimme toimiston Tampereelle. Osoitteemme on Koskikatu 7 A 1.

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy  
Helsinki, Unioninkatu 13 Tampere, Koskikatu 7 A 1  
puh. 029 360 1100 puh. 029 360 1200  
www.kak-laki.fi

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA



ONGELMAN RATKAISEMINEN  
VAATII OSAAMISTA

**RAKENTAMISEN JA  
YHTIÖOIKEUDEN  
ASiantuntija**

**Asianajotoimisto  
Liuksiala & Co Oy**

Asiantuntemuksemme perustuu  
vankaan 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

### Perusparannus • Konsultointi



### Putkiremontille valvoja

Tarjoamme taloyhtiön  
korjausurakoihin  
projektinjohtoa ja valvontaa

**Suunnittelusta valvontaan**

www.teknoplan.fi / puh. 09-5655 9210

### Optimus Rakennuttajapalvelut Oy

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

### Sähkösuunnittelu Tiainen Oy

Suunnittelu, töiden valvonta, kuntoselvitykset  
Kasöörinkatu 4 E, 00520 Helsinki  
p. 09 3290 6600, tuomo.hautaniemi@sahtiainen.fi  
www.sahtiainen.fi

### Rakennus- ja saneerauspalvelut

#### JP-Monitoimi Oy

Putkiremonttien rakennustekniset työt  
p. 0500 542 582, info@jpmonitoimi.fi  
www.jpmonitoimi.fi

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

ASIANAJOTOIMISTO  
SNELLMAN UOTILA ÅKERLUND OY

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

*Onko hallitus tai  
puheenjohtaja vaihtunut  
taloyhtiössäsi?  
Muistathan päivittää  
yhteystiedot  
Kiinteistöliittoon!*





### SATELLIITTI- JA ANTENNILIITTO SANT ry

PL 55 (Harakantie 18 B), 02601 Espoo  
p. 09 547 610, [sant@sant.fi](mailto:sant@sant.fi)  
[www.sant.fi](http://www.sant.fi)

Luotettavaa ja ammattitaitoista antennialan palvelua satelliitti- ja antenniliiton jäseniltä

### MYynti JA ASENNUS

#### ESPOO

**Yhteisantennilaite Oy**, TJ Risto Iitti  
Hämäläistentie 4, 02780 Espoo  
p. 09 863 2055, päivystys 0400 444 563  
[yhteisantennilaite@co.inet.fi](mailto:yhteisantennilaite@co.inet.fi)  
[www.yhteisantennilaite.fi](http://www.yhteisantennilaite.fi)

#### HELSINKI

**Antennimestarit Oy**, Hernepellontie 15 G  
00710 Helsinki, p. 09 796 528, 0400 461 175  
[snellman@antennimestarit.fi](mailto:snellman@antennimestarit.fi)  
[www.antennimestarit.fi](http://www.antennimestarit.fi)

#### MT-Huolto Oy

Isonvillasaarentie 3, 00960 Helsinki  
p. 09 759 7400  
[info@mt-huolto.fi](mailto:info@mt-huolto.fi)

#### HUITTINEN

**Sähköiike E.J. Lehto Oy**  
Loimijoen tie 4, 32700 Huittinen  
p. 02 560 1640, asiakaspalvelu@ejlehto.fi  
[www.ejlehto.fi](http://www.ejlehto.fi)

#### JUVA

**RK-Antenni Ky**, Kummunmäenkuja 3  
51900 Juva, p. 0400 655 541  
antenni-atk-valokuitu  
[rauno.kaila@rk-antenni.fi](mailto:rauno.kaila@rk-antenni.fi), [www.rk-antenni.fi](http://www.rk-antenni.fi)

Juva, Mikkeli, Varkaus, Pieksämäki

**Etelä-Savon Antenni**, Antenni- ja teleasennukset  
Tuomas Tarkkiainen, p. 045 1509 795  
Juoningantie 654, 51900 Juva

#### JYVÄSKYLÄ

**Heikki Rouvinen**  
Oy Rindesso Ltd  
[info@rindesso.fi](mailto:info@rindesso.fi)  
p. 0500 548 490

#### KARJAA

##### Ek-Automatic

Erkki Åsten, Elina Kurjenkatu 4, 10300 Karjaa  
p. 019 233 060, päivystys 0400 817 550  
[erkki.asten@ek-automatic.com](mailto:erkki.asten@ek-automatic.com)  
[www.ek-automatic.com](http://www.ek-automatic.com)

#### KORPILAHTI

##### Korpilahden Radio- ja TV-huolto

Pauli Lehtinen, Ikolantie 6, 41800 Korpilahti  
p. 0400 319 031, [jms.rtv@jippii.fi](mailto:jms.rtv@jippii.fi)  
[www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi](http://www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi)

#### KOUVOLA

##### Telekymi

Salpausselänkatu 56, 45100 Kouvola  
p. 0400 155 896, [telekymi@telekymi.fi](mailto:telekymi@telekymi.fi)  
[www.ttpalveluapu.fi](http://www.ttpalveluapu.fi)

#### KUOPIO

##### EkoAntenni Oy

Esko Nenonen, Katekkuja 4, 70910 Vuorela  
p. 0440 674 157, 0440 674 225  
[esko.nenonen@ekoantenni.fi](mailto:esko.nenonen@ekoantenni.fi)  
[www.ekoantenni.fi](http://www.ekoantenni.fi)

##### Sähköfinne Oy

Itkonniemenkatu 19, 70500 Kuopio  
p. 017 176 111, [sahkofinne@sahkofinne.fi](mailto:sahkofinne@sahkofinne.fi)  
Avoinna ma-pe 8.00-16.00  
[www.sahkofinne.fi](http://www.sahkofinne.fi)

#### LAPPI JA POHJOIS-SUOMI

##### A&T Koivuniemi Ky

Aito antennitekniikan ammattilainen  
yli 20 vuoden kokemuksella.  
p. 040 550 9309 / Tuomas, p. 0500 926 304 / Arto  
[koivuniemi.arto@suomi24.fi](mailto:koivuniemi.arto@suomi24.fi)  
[digivika@hotmail.com](mailto:digivika@hotmail.com), [www.digidigi.fi](http://www.digidigi.fi)

#### MIKKELI

##### Data-Antenni Vesala

Hiirolantie 15, 51520 Mikkeli  
p. 0400 414512, [mikko.vesala@data-antenni.fi](mailto:mikko.vesala@data-antenni.fi)  
[www.data-antenni.fi](http://www.data-antenni.fi)

#### ORIMATTILA

##### Exatell

Tuomikaari 4, 16300 Orimattila  
p. 044 974 6648, [mika.pihlajamaa@exatell.fi](mailto:mika.pihlajamaa@exatell.fi)  
[www.exatell.fi](http://www.exatell.fi)

#### PIRKANMAA

##### JK Sähkö

Komunmutka 10, 34130 Ylinen  
p. 045 128 2267, [jk.sahkari@netti.fi](mailto:jk.sahkari@netti.fi)  
[www.jksahkari.net](http://www.jksahkari.net)

#### SALON SEUTU

##### Angelniemen Antenni Oy

Kokkilantie 805, 25230 Angelniemi  
p. 040 591 3758  
[posti@angelniemenantenni.fi](mailto:posti@angelniemenantenni.fi)  
[www.angelniemenantenni.fi](http://www.angelniemenantenni.fi)

#### TAMPEREEN SEUTU

##### Antenni J. Lammi Oy

Kalevan Puistotie 11, 33500 Tampere  
p. 045 111 6565, [info@antenni-lammi.fi](mailto:info@antenni-lammi.fi)  
[www.antenni-lammi.fi](http://www.antenni-lammi.fi)

##### Teletaito Ky, TJ Ilkka Jutila

Mantantie 8, 33950 Pirkkala  
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424  
[teletaito@teletaito.com](mailto:teletaito@teletaito.com), [www.teletaito.fi](http://www.teletaito.fi)

#### VANTAA

##### Antenniasennus Rajamäki Oy

Jäkkitie 19, 01300 Vantaa  
p. 040 637 8899, Ari Rajamäki  
[info@antenniasennusrajamaki.fi](mailto:info@antenniasennusrajamaki.fi)  
[www.antenniasennusrajamaki.fi](http://www.antenniasennusrajamaki.fi)

##### Satelnat Oy

Harjutie 15 B, 01390 Vantaa  
p. 044 341 7735, päivystys ma-su klo 8-20  
[info@satelnat.fi](mailto:info@satelnat.fi)

##### Taloverkko Oy

Uranuksenkuja 2 A, 01480 Vantaa  
p. 010 5482 810, päivystys 010 5482 810  
[taloverkko@taloverkko.fi](mailto:taloverkko@taloverkko.fi)  
[www.taloverkko.fi](http://www.taloverkko.fi)

#### VAASA / POHJANMAA

##### Daxpower Oy

Myllärinkatu 26 C, 65100 Vaasa  
Mikko Nikkola, p. 040 777 0302  
[mikko.nikkola@daxpower.com](mailto:mikko.nikkola@daxpower.com)

### VALMISTUS / MAAHANTUONTI / TUUKKAUPPA

#### KOKO SUOMI

##### Anvia TV Oy

Yrittäjätie 15  
60100 Seinäjoki

##### RF-Tuote Oy

Joensuunkatu 13, 24100 Salo  
p. 02 736 6360, [info@rf-tuote.fi](mailto:info@rf-tuote.fi)  
[www.rf-tuote.fi](http://www.rf-tuote.fi)

##### Teletuote.fi

Heikkiläntie 144, 42560 Pohjoisjärvi  
p. 0400 242 113, [teletuote@teletuote.fi](mailto:teletuote@teletuote.fi)  
[www.teletuote.fi](http://www.teletuote.fi)

#### HELSINKI

##### Laatuantenni

Rälssintie 4, 00720 Helsinki  
p. 020 707 0300  
[www.laatuantenni.fi](http://www.laatuantenni.fi)



## AKA-KIINTEISTÖARVIO: luotettavuuden ja varmuuden edellytys

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

### YLEISAUKTORISOINTI

#### ARVIOINTIKESKUS OY

www.arvointikeskus.fi  
Keskuskauppakamarin rekisteröimä  
kiinteistönarvointiyhteisö  
Useita AKA-arvioijia toimialueena koko Suomi

#### Orama Antti

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

#### CATELLA PROPERTY OY

p. 010 5220 100  
www.catella.fi  
etunimi.sukunimi@catella.fi

#### Lehtonen Arja

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

#### JONES LANG LASALLE

www.joneslanglasalle.fi

#### Lehtonen Tero, Helsinki

p. 040 565 5389  
tero.lehtonen@eu.jll.com

#### Tirkkonen Jari, Helsinki

p. 0400 500 904  
jari.tirkkonen@eu.jll.com

#### LKV KAUKO KOSKINEN OY

p. 09 351 1155  
www.lkvkaukokoskinen.fi

#### Koskinen Kauko, (Y)(KHK)(A)(MM)

Helsinki, p. 040 5838 503  
kauko.koskinen@lvkaukokoskinen.fi

#### Järvinen Taru, (Y)(KHK), Espoo

p. 09 351 1155  
taru.jarvinen@lvkaukokoskinen.fi

#### ISITOK OY / ASUNTOVERKKO PORVOO

p. 040 535 3567, www.isitok.fi  
karri.ollila@asuntoverkko.com

#### KIINTEISTÖARVIOINTITOIMISTO R. REHNBERG OY

p. 0400 364 465  
ralf.rehnberg@kiarto.fi  
www.kiarto.fi

#### ARVIOINTITOIMISTO OY

#### MIKKO HELENIUS & CO

Kiinteistöarvointi (AKA/KHK) ja  
kiinteistöerotarkastus  
Tavarantarkastus HTT  
(Kiinteistönarvonmääritys)  
p. 0500 623 067 / Mikko Helenius  
mikko.helenius@arvointitoimisto.fi  
www.arvointitoimisto.fi

#### CBRE FINLAND OY

www.cbre.fi  
**Pia Pirhonen**, MRICS, p. 045 184 7890  
pia.pirhonen2@cbre.com  
**Martti Hirvonen**, p. 041 433 5769  
martti.hirvonen@cbre.com

#### SAGA PROPERTY ADVISOR

Etelä- ja Lounais-Suomi  
www.sagapro.fi  
p. 040 7200 716  
hannamari.heino@sagapro.fi

#### JYRKI HALOMO

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

#### REETTA-MARIA TOLONEN-SALO

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

### ASUNTO- JA KIINTEISTÖARVIOINTI

#### WWW.ASUNTOVERKKO.COM

#### Sarlin Jarmo, Helsinki

p. 0400 506 900  
Ylinkerros Oy  
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi  
www.ylinkerros.fi

#### LEMINEN MARJA-LEENA

Helsinki, p. 040 763 5415  
Takio LKV  
marjaleena.leminen@takio.com  
www.takio.com

#### PENNANEN ESA-PEKKA

LKV AKA, Vantaa  
p. 050 598 6611  
Kiinteistömaailma / Myyrmäen Kodit Oy  
esa-pekka.pennanen@kiinteistomaailma.fi  
www.kiinteistomaailma.fi

#### ANTTI PORKO, Yrittäjä, LKV, AKA (y)

KHK Kaupanvahvistaja  
Kiinteistömaailma – Kokkolan Kodit Oy Ab  
Torikatu 31, 67100 Kokkola  
p. +358 40 3510 777, +358 10 3217 654  
www.kiinteistomaailma.fi/kokkola

#### TAMPEREEN KOTIJOUKKUE OY

Hallituskatu 9, 33200 Tampere  
p. 044 7300 151  
www.kotijoukkue.fi

#### TURUN SEUDUN OP-KIINTEISTÖKESKUS OY

www.opkk.fi/turku  
Keskuskauppakamarin rekisteröimä  
kiinteistönarvointiyhteisö

#### Helminen Arto (KHK)

p. 0500 842 523  
arto.helminen@op.fi

#### Honka Hannele (AKA asunnot)

p. 0500 833 591  
hannele.honka@op.fi

#### Malmberg Petri (KHK)

p. 0400 260 150  
petri.malmberg@op.fi

#### Sipilä Matti (AKA maa- ja metsätalous)

p. 050 368 8769  
matti.sipila@op.fi

#### Teijula Ilkka, (KHK)

p. 0400 786 640  
ilkka.teijula@op.fi

### MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

#### LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV

Metsätilat-ketjun AKA-arvioitsijat  
p. 0400 636 113  
www.metsatilat.fi



# UUSI APU SOPIMUSEHTOJEN TULKINTAAN!



## RAKENNUSURAKAT TALOYHTIÖSSÄ – Opas YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen

Uutuuskirjassa avataan kaikki tärkeimmät YSE-ehdot. Siinä selvitetään, mitä YSE-ehtojen noudattaminen rakennus- ja korjausurakassa käytännössä tarkoittaa ja miten ne pitää sopimussuhteen eri vaiheissa ottaa huomioon.

Kirja on tarkoitettu rakennus- ja korjausurakoiden tilaajille, kuten taloyhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille, sekä kiinteistöalan juristeille.

**Hinta: 45 €**

1. painos, 2016, A5, n. 150 s.



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

[www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)  
puh. 075 757 8591

## TUOTEUUTUUKSIA

Tuoteuutudet kokosi Marjo Parkkinen  
[marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi](mailto:marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi)



## Ääntä vaimentavat ja askelta pehmentävät lattiat

Hydrocork-korkkilattiat sopivat kaikkiin kodin kuiviin sisätiloihin, myös eteiseen ja keittiöön, joissa lattiat herkästi kastuvat ja likaantuvat. Lankkujen pinnassa on PUR-pinnoitettu vinyylikalvo, joka tekee lattiasta helppohoitoisen.

Lattia on hiljainen ja vähentää äänen kulkeutumista huoneesta toiseen. Joustavalla korkkilattialla on myös erinomainen iskunvaimennuskyky, mikä vähentää jalkoihin, selkään ja niveliin kohdistuvaa rasitusta.

Lankut ovat vain 6 millimetrin paksuisia. Ne voi remonttikohdeissa asentaa vanhan kovapintaisen lattian päälle, ilman että esimerkiksi ovien ja karmien mitoista tarvitsee muuttaa. Asennus sujuu helposti ja nopeasti uudenaikaisilla PressFit-lukkoponteilla. Lattiat voi asentaa lattialämmityksen päälle, mikä lisää entisestään lattiapinnan mukavuutta jalan alla. Kovaa kulutusta kestävä lattiamateriaalin takuu on asuinkäytössä 25 vuotta ja julkisissa tiloissa 15 vuotta. Saatavana Värisilmä-liikkeistä.

[www.varisilma.fi](http://www.varisilma.fi)

## Tehoa taloyhtiöiden kokousten hallintaan

Taloushallinnon asiantuntija Dextili Oy on julkaissut asunto- ja kiinteistöyhtiöiden käyttöön kokoushallintatyökalun, Hallko-sovelluksen. Palvelu on ainutlaatuinen Suomessa, ja se syntyi osana Taloushallintoliiton TALTIO-hanketta.

Hallko-ohjelma ratkoo taloyhtiöiden ongelmia kokousten koolle kutumisessa ja viestimisessä. Se toimii kanavana taloyhtiön hallituksen kokousten hallinnointiin ja kokouspalkkioiden maksamiseen.

Kun yhtiön hallitus ottaa sovelluksen käyttöönsä, poistuu tarve viestiä asioista sähköpostitse. Työskentely tehostuu ja aikaa säästyy kaikilta. Hallituksen sisäinen viestintä voidaan siirtää sovellukseen ja näin vaikka omalla matkapuhelimella hoidettavaksi. Pilvipalvelun ansiosta pöytäkirjat saadaan lähitulevaisuudessa talteen sähköiseen arkistoon.

Sovelluksen voi ladata Google Play -sovelluskaupasta.  
[www.hallko.fi](http://www.hallko.fi)



## Kosteudenhallinta kuriin ongelmallisilla lattioilla

Traficline on kestävä ratkaisu lattioiden kosteuden hallintaan esimerkiksi kouluissa, päiväkodeissa, kellaritiloissa ja portaikoissa, joissa ei voida käyttää muovimattoja, linoleumia tai parkettia lattian kohonneen kosteuspitoisuuden vuoksi. Raskaat ja kalliit rakennustekniset ratkaisut kosteisiin lattioihin ovat tarpeettomia, jos käytetään kylluvaa Traficline -muovilaattaa.

Muovilaatat on helppo asentaa latomalla ilman liimaa, jolloin laatat kiinnittyvät toisiinsa lujalla mekaanisella liitoksella. Laattojen alle jää ilmaväli, johon lattian liiallinen kosteus pääsee haihtumaan aiheuttamatta tavallisille lattianpäällysteille tyypillistä haju- ja homeongelmaa.

Laattoja on useita eri värejä, jolloin samaan lattiaan saadaan halutessaan erilaisia kuvioita.

Laattaa vaihtamalla lattia voidaan helposti korjata.  
[www.turvalattiat.fi](http://www.turvalattiat.fi)



## Vältä homeinen yllätys ensi keväänä

Jotta ensi keväänä voisi istahtaa homeetomalle terassituolin pehmusteelle ja nauttia päivistä pilkuttoman markiisilla, kannattaa ulkotekstiilit puhdistaa ja hoitaa jo edellisenä syksynä. BioComb Ulkotekstiilien pesuaine spray on käyttövalmis liuos, joka poistaa homekasvustot ulkotekstiileistä. Ainetta käytetään muun muassa ulkokalustepehmusteiden, markiisien, telttakatosten ja pressujen homeenpoistoon ja suojaamiseen. Se myös suojaa pintoja homeen muodostumiselta kuitenkin ärsyttämättä ihoa esimerkiksi kalustepehmusteiden käsitteilyn jälkeen.

Aine suojaa pintoja myös lahoamiselta.

Ainetta suihkutetaan käsiteltävään kohteeseen ja annetaan vaikuttaa mielellään 1–3 viikkoa. Mitä pidempi vaikutusaika on, sitä helpommin kuollut orgaaninen kasvusto lähtee käsitellyiltä pinnoilta. Vaikutusajan jälkeen pinta harjataan puhtaaksi kasvustosta. Käsitteily kannattaa uusia 1–2 vuoden välein. Ennakoiva käsitteily estää kasvuston ilmaantumisen pinnoille vaikka pehmusteita säilytettäisiin kylmässä ja kosteassa varastossa. Hyvin varustetuista rauta- ja maalikaupoista.

[www.sokeva.fi](http://www.sokeva.fi)



## KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT KUMPPANIT

ABB

bauer  
watertechnology

CONSTI  
YHTIÖT

Danfoss

DNA

IEROLA-YHTIÖT OY

Fortum

howden

HYPO

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

KerabitPro®

LUMON

NOVART OY  
PROJEKTIMYYNTI

oras

PunaMusta

REIM  
GROUP

SKAALA®

Talpet  
PESULAKONEET

talokeskus

tilaajaVastuu.fi

VERTO

Isäntinä toimivat:

Kiinko

KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY



Jouko Viikilä



Ronni Laaksonen



Pekka Pulliainen



Timo Wilenius



Sohvi Rajamäki



Robert Lindholm



Joonas Tiitta



Jaakko Rautiainen



Pasi Mykkänen



Tuomo Palmu



Teemu Haaja



Visa Koivu



Mikko Demander



Henri Vähämaa



Kari Huttunen



Kaj Taskinen



Kati Lindén



Samuli Yrjönen



Reijo Rantsi



Harri Lepo



Risto Rätty



Pekka Rantamäki



Esa Neuvonen

## Oras Oy

**Mika Seidel** on aloittanut avainasiakaspäällikön roolissa myyntiorganisaatiossa 1.8. alkaen.

Myyntipäällikkö **Esa Varho** on ottanut kokonaisvastuun kenttämyynnistä.

Markkinoinnissa on aloittanut **Susanna Mäki**.

## Vexve Oy

**Mirka Hautamäki** on nimitetty henkilöstöpäälliköksi 1.10.2016 alkaen.

## Ensto Enervent Oy

**Jouko Viikilä** on nimitetty Suomen myyntipäälliköksi 1.2.2016. Hän hoitaa myös aluemyyntipäällikön tehtäviä Länsi-Suomessa.

**Ronni Laaksonen** on nimitetty Etelä-Suomen aluemyyntipäälliköksi 1.3.2016.

**Pekka Pulliainen** on nimitetty Keski- ja Itä-Suomen aluemyyntipäälliköksi 9.5.2016.

## Säätölaitehuolto Oy

**Timo Wilenius** on nimitetty auto-maatiohuollon huoltopäälliköksi.

## Stofix Oy

**Veli-Matti Palola** on nimitetty Suomen liiketoimintajohtajaksi.

## Schneider Electric Finland

KTM, DI **Sohvi Rajamäki** on nimitetty Baltian maajohtajaksi ja globaaleista laitevalmistajista vastaavaksi johtajaksi 1.7.2016 alkaen.

## Solnet Green Energy Oy

KTM **Jukka Hormaluoma** on nimitetty toimitusjohtajaksi 26.9.2016 alkaen.

## Koka Ky

**Robert Lindholm** on nimitetty tekniseksi myyjäksi päävastuualueenaan etäluettavat vesimittarit ja energiamittarit. **Joonas Tiitta** on nimitetty varastopäälliköksi.

## Vison Oy

DI **Aleksi Heinonen** on nimitetty Vison Alliance Partners Oy:n konsultiksi 1.10.2016 alkaen.

## TPA Andersson Oy

**Jaakko Rautiainen**, Restonomi (AMK) on nimitetty 12.9.2016 alkaen projektiassistentiksi Lahden toimipisteeseen.

## TRakennuttajatoimisto HTJ Oy

Rakennuttajainsinööri **Pasi Mykkänen** on nimitetty projektipäällikön tehtävään 1.9.2016 alkaen.

Rakennuttajainsinööri ja va. kehityspäällikkö **Tuomo Palmu** on nimitetty projektipäällikön tehtävään 1.9.2016 alkaen.

HÄMEENLINNAN TOIMISTO  
Rakennusinsinööri (AMK) **Teemu Haaja** on aloittanut projektipäällikön tehtävissä.  
VANTAAN TOIMISTO

Diplomi-insinööri **Visa Koivu** on aloittanut energia-asiantuntijan tehtävissä.

Rakennusmestari **Mikko Demander**, rakennusinsinööri (AMK) **Henri Vähämaa** ja rakennusinsinööri (AMK) **Kari Huttunen** ovat aloittaneet rakennuttajainsinöörin tehtävissä.

Yhdyskuntatekniikan insinööri (AMK) **Kaj Taskinen** on aloittanut infrapalveluiden rakennusvalvojan tehtävissä.

Rakennetekniikan diplomi-in-

sinööri **Kati Lindén** on aloittanut rakennuttaja-/projekti-insinöörin tehtävissä.

Rakennusinsinööri (AMK) **Samuli Yrjönen** on aloittanut rakennusvalvojan tehtävissä.

**Reijo Rantsi** on aloittanut projektipäällikön tehtävissä.  
TAMPEREEN TOIMISTO

LVI-insinööri (AMK) **Harri Lepo** on aloittanut LVI-asiantuntijan/-valvojan tehtävissä TAYS-uudistamisohjelmassa.

## Vahanan-yhtiöt

Uudeksi toimitusjohtajaksi on valittu **Risto Rätty**.

Uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi on valittu **Pekka Rantamäki**.

## YIT Oy

KTM **Esa Neuvonen** on nimitetty talousjohtajaksi (CFO) sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi. Hän aloittaa tehtävässään vuoden 2016 loppuun mennessä.

## Caverion Oy

DI **Ari Lehtoranta** on nimitetty uudeksi toimitusjohtajaksi. Hän aloittaa tehtävässä 1.1.2017.

**Martti Ala-Härkönen**, KTT, TkL, on nimitetty 19.9.2016 alkaen talousjohtajaksi (CFO) sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi.

## Anna palautetta



VERKOSSA:

[www.kiinteistolehti.fi/palaute](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute)

POSTITSE:

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

Kaikkien 1.11.2016 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan.

Lokakuun arvonnassa voitti **Matti Kopra** Helsingistä *Joka kodin huoltovihkon*.

## Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy

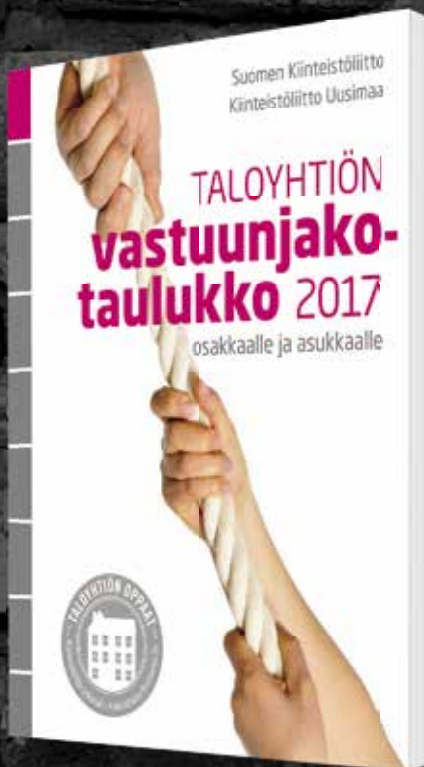


Siinä on asiaa muun muassa lämmityksestä ja kulutuksen mittaamisesta. Numero 10/2016 ilmestyy 20.12.



# TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKOT UUDISTUVAT!

*Uudet oppaat ilmestyvät marraskuussa.*



## Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2017 – Osakkaalle ja asukkaalle

Tiiviissä oppaassa käydään huoneiston rakenteet, osat ja laitteet läpi yksi kerrallaan, ja niitä koskevat kunnossapitovastuut avataan selkein piirroksuin. Täysin uudistettu painos sisältää paljon uusia vastuukohtia ja entistä enemmän kuvia!

*18., uudistettu painos, 2016, A5, n. 60 s.*

### Hinnat:

1 kpl = 15 €, yli 5 kpl tilauksissa = 10 € / kpl

*Isommista eristä pyydä tarjous asiakaspalvelustamme!*

## VastuunjakotaulukkoPlus 2017 – Hallitukselle ja isännöitsijälle

Opas kertoo kunnossapitovastuut niin pääsäännön mukaisissa tilanteissa kuin erilaisissa poikkeuksissakin. Kunnossapitovastuut avataan piirroksuin, selityksin ja tapausesimerkein. Uudistunut painos sisältää paljon uusia vastuukohtia ja tapausesimerkkejä sekä entistä enemmän kuvia!

*4., uudistettu painos, 2016, A5, n. 160 s.*

### Hinnat:

1 kpl = 39 €, yli 5 kpl tilauksissa = 29 € / kpl



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

**TILAA:** [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)  
puh. 075 757 8591



# TEHOT IRTI VERKOSTA.



**DNA on taloyhtiön kumppani, jonka avulla otat taloyhtiön sisäverkoista kaikki tehot irti. DNA:n huippunopea valokuituverkko mahdollistaa monipuoliset laajakaista- ja tv-palvelut jokaiseen kotiin.**

**Isännöitsijä, kaikkea ei tarvitse tehdä itse.**

**DNA taloyhtiön kumppanina helpottaa arkeasi:**

- Suoritamme tarvittaessa taloyhtiön sisäverkkojen kuntotestit maksimaalisen tehon hyödyntämiseksi huippunopeaan laajakaistakäyttöön.
- Tarjoamme oman paikallisen yhteyshenkilön ja valtakunnallisen Taloyhtiöpalvelun.
- Asennus- ja huoltopalvelut meiltä nopeasti ja vaivatta.
- Asukkaille huoneistokohtaiset laajakaista- ja TV-palvelut.



Ota yhteyttä: [taloyhtiomyynti@dna.fi](mailto:taloyhtiomyynti@dna.fi)  
 [dna.fi/taloyhtiokumppani](https://dna.fi/taloyhtiokumppani)



**DNA**