

SUOMEN

# Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN JÄSENLEHTI 1/2018 • 10 €



Palvelu-  
hakemisto  
s.51

AS OY HELSINGIN SOLARUS

*Taloyhtiölle tulee viikoittain*

## TALOUSRAPORTTI SÄHKÖPOSTISSA

Painovoimainenkin  
ilmanvaihto toimii  
huollettuna hyvin

Tarkista vakuutusten  
kattavuus  
ennen vahinkoja

Tilintarkastaja  
torppaa  
väärinkäytöksiä

# Taloyhtiön kattokvartaali on 25 vuotta!

## UUSI ELINKAARIKATTO®

### EDULLISEMMIN JA ENEMMÄN KUIN KATTOREMONTTI

25 vuoden, 15 000 tarkastuksen ja 50 000 kattotyön kokemuksella tiedämme, että taloyhtiön katon elinkaari ei ole 20-40 vuotta, kuten yleisesti ajatellaan. Oikein tehdyllä ja huolellisesti hoidetulla katolla 25 vuotta on usein vasta ensimmäinen kvartaali katon elinkaaressa.

**Tarjoamme nyt kattoremontit kokonaisurakkana sisältäen myös suunnittelun. Uudesta toimintamallista syntyvällä säästöllä saatte katollenne täyden huolenpidon kattourakoitsijan kokonaisvastuulla 25 vuodeksi. Valitkaa vastuullisesti!**

PYYDÄ  
ESITTELY!

010 680 4000  
MYynti@KATTOTUTKA.FI

25  
VUODEN  
TAKUU

**KATTO TUTKA**  
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI





## Ajantasaista tietoa

Näpyttelen tunnukseni tietokoneeni ruudulle, menen pankkitililleni kännykkäni kosketusnäyttöä hipaisten tai sitten vanhanaikaiseen malliin kävelen pankkiautomaatille ja teen saldotiedustelun. Näitä kaikkia nimitetään minulle reaaliaikaisesti tietoa antaviksi tapahtumiksi.

Vaikka mulkoilisin tilejäni kuinka vihaisesti tahansa, reaaliaikainen eli ajantasainen tieto kertoo, että tilini ammottaa yhtä tyhjänä kuin aiemminkin. Tilanne ei välttämättä muutu, vaikka toistaisin nuo luetellut rituaalit kuinka monta kertaa päivässä tahansa. Tärkeintä tässä kuitenkin on se, että halutessani saan tiedon senhetkisestä taloudellisesta tilanteestani aina kun haluan.

Jos kerran kaltaiseni tavallinen ihminen pystyy seuraamaan tulojaan ja menojaan tuohon tahtiin, miksi sitten taloyhtiöiden osakkaille kiinteistön taloutta koskevat asiat kerrotaan usein vasta yhtiökokouskutsun liitteessä? Teknisen kehityksen ansiosta vallitsevat käytännöt ovat kuitenkin muuttumassa.

Tähän aihepiiriin pureutuu Jukka Sirenin artikkeli ”Taloudesta tietoa osakkaille kerran viikossa”. Siinä kerrotaan, miten vuosaarelaisen As Oy Helsingin Solaruksen osakkaat ovat ottaneet vastaan saamansa viikkoraportoinnin ja sen sisältämät tiedot. Täysin ajantasaiseen tietoon ei siis tässä tapauksessa ei ole menty, eikä ehkä ole aivan tarpeenkaan, mutta suunta on selvä.

**Asko Sirkä**



\* TALOYHTIÖ2017-PALAUTE

# TALOYHTIÖ2018

## HELSINGISSÄ 18.4.2018

### VUODEN YKKÖSTAPAHTUMA TALOYHTIÖN KAIKKIIN TARPEISIIN

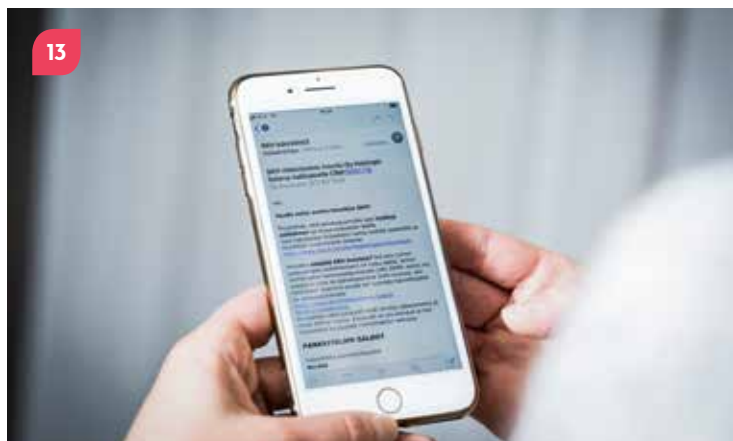
Taloyhtiö 2018 on seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma, jossa on ohjelmaa mm.

- Ammatti-isännöitsijöille
- Taloyhtiön hallituksille
- Toiminnantarkastajille
- Energiaeksperteille
- Vuokrantajille
- Muille kiinnostuneille

YLI SATA  
NÄYTEILLE-  
ASETTAJAA!

Tutustu ja ilmoittaudu heti maksuttomaan tapahtumaan

[www.taloyhtiotapahtuma.net](http://www.taloyhtiotapahtuma.net)

**PÄÄKIRJOITUS**

3 Ajantasaista tietoa

**AJANKOHTA**

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

**TILITETOA TUOREENA**

13 Taloudesta tietoa osakkaille kerran viikossa

**INFO**

20 Taloyhtiön talousarvion laatiminen

**UUSI TALOYHTIÖ**

23 Uuden taloyhtiön valmistumista odotellessa

28 RS suojaa uuden talon osakkaita

**TALOYHTIÖN TALOUS**

30 Tilintarkastaja väärinkäytösten estäjänä

**IHMISET**

33 Asuntosijoittaminen vaatii harkintaa ja voi olla hauskaa

**KASVO**

36 Varautumista kannattaa harjoitella kotona

**AMMATTILAISKULMA**

38 Kiinteistövakuutusten kattavuus kannattaa tarkistaa

**VINKIT**

42 Sisäilmaongelmat on otettava vakavasti

44 Hyvä sisäilma kuuluu kaikille

**ASIAANTUNTIJAN KYNÄSTÄ**

46 Tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja

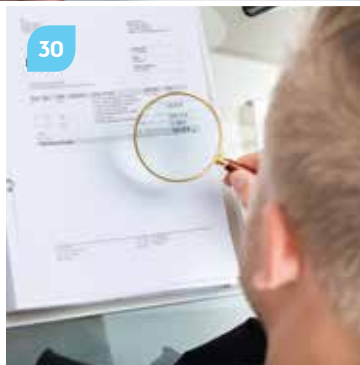
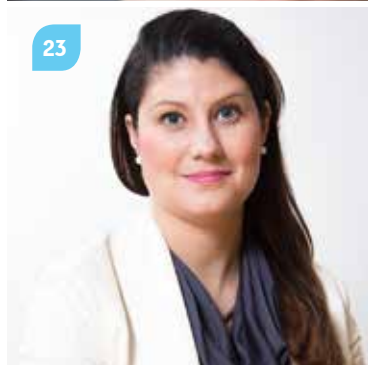
**PYKÄLÄVIISAUTTA**

49 Uudiskohteen hallinnon luovuttaminen

50 Lakipätkinät

**51 PALVELUHAKEMISTO**

29 Taloyhtiössä tuumitaan 32 Nimitysuutiset ja Mielipide 48 Oikeustapaus 58 Kiinteistolehti.fi





# Ajankohhta

Lue lisää: [kiinteistolehti.fi](http://kiinteistolehti.fi)

MIKA PETÄJÄ



## Tarkkaile kattolumen määrää

Lumituisku juoksuttaa irtolunta harjan yli vastakkaiselle lappeelle tai rakennusten porrastetuille osille. Lumikerros voi olla kaksi kertaa paksumpi kuin vastaisella lappeella. Yleisesti vakuutus ei korvaa lumen painosta rakennukselle aiheutunutta vahinkoa, muistuttaa LähiTapiola.

Lumen paino voi kasvaa sateiden ja tiivistymisen myötä helmi-maaliskuussa jopa yli 200 kiloon kuutiometriä kohden. Virhearviointia lumen painosta voi tulla, jos sitä arvioidaan vain lumikerroksen paksuuden perusteella. Myös putoavista jää- ja lumimassoista aiheutuva tapaturmariski kasvaa.

Raskas lumimassa voi keväällä liukuessaan ruhjoa katon pinnoitteita ja läpivientejä. Sulava kinoslumi aiheuttaa vesivaurioriskejä liitosrakenteissa.

## Kiipeä katolle katsomaan

Lumikerrosta on vaikea arvioida maasta. Varminta on kiivetä katolle ja mitata eri puolita kattolapetta sekä poistaa lumimassat ajoissa. Tässä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta ja varustautua turvaköysillä ja valjailla tai turvautua ammattiapuun. Jyrkillä ja liukkailla katoilla myös kokenut työpari voi ehkäistä merkittävästi vahinkoja.

Henkilövahinkojen välttämiseksi pudotuspaikan alla tulee liikkumista rajoittaa ja huolehtia liikkumisen turvallisesta ohjaamisesta.

## Rakentaminen hillitsee hintojen nousua

Rakentamisbuumi ja talouskasvu vaikuttavat asuntomarkkinoin tällä vuonna, kertoo Pellervon taloustutkimuksen PTT:n ennuste. Rakentamisen kasvu hillitsee hintojen ja vuokrien nousua. Talouden ja työllisyyden paraneminen saa monet kaupungit kasvuun. Vuokrien alueelliset erot tasoittuvat hieman.

PTT ennustaa vanhojen kerrostaloasuntojen kallistuvan 2,2 prosenttia vuonna 2018, kun vuonna 2017 nousua oli 1,9 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokrien ennustetaan nousevan 2,1 prosenttia, kun nousu 2017 oli 1,8 prosenttia. ARA-vuokrien nousu on vapaarahoitteisten nousua maltillisempaa.

Asuntojen hinnoissa on nousua varsinkin kasvukeskuksissa ja laajemmin Helsingin työssäkäyntialueella. Rakentamisen buumi leviää yhä laajemmalle maakuntakeskuksiin, joissa uudistetaan keskustoja ja tiivistetään kaupunkirakennetta, summaa ekonomisti **Lauri Vuori**.

Kerrostaloasuntoja valmistuu eniten sitten vuoden 1975. Vuoren mukaan ylitarjontaa ei kuitenkaan vielä ole ja rakentamisen pullonkauloita on toistaiseksi välttytty.



## Lämpöpumppuihin puoli miljardia vuodessa

Lämpöpumppujen myynti kasvoi viime vuonna. Isojen lämpöpumppujen kauppa jatkoi vilkastumistaan. Reilu 60 000 lämpöpumppuun investoitiin lähes puoli miljardia euroa. 2017 asennettujen lämpöpumppujen lämpöteho oli 500 MW.

Kerrostalojen poistoilmalämpöpumput yleistyivät. Jo muutamaan sataan kerrostaloon asennettiin poistoilman lämpöä talteen ottava lämpöpumppu.

Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ry:n mukaan 2017 lämpöpumppuja myytiin 62 000 kappaletta, reilut 3 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Ilmalämpöpumppuja myytiin 47 000, maalämpöpumppuja 8 000, ilma-vesilämpöpumppuja 4 000 ja poistoilmalämpöpumppuja 3 000. Maalämpöä lukuun ottamatta määrät kasvoivat edellisestä vuodesta.

*”Ilmastomuutoksen aiheuttama kosteusrasitus on lisääntynyt. Talvella on lämpimämpää, sade tulee vetenä ja sademäärät kasvavat”*

Tampereen teknillisen yliopiston rakennustekniikan professori **Juha Vinha** Tekniikka ja Talouden verkkolehdestä.



## 60 prosenttia asuntolaina-asiakkaista

odottaa korkojen nousevan. POP Pankki ja Taloustutkimus tutkivat vuoden 2017 lopussa suhtautumista koronnousulta suojautumiseen.

### KIRJAT



**OSAKKAAN HYVITTÄMINEN**  
*Osakkaan hyvittäminen – Vastikealennuksen laskenta-  
opas* -kirja auttaa laskemaan oikein osakkaalle kuuluvan vastikealennuksen silloin, kun osakkaan aiemmin tekemä remontti voidaan hyvittää taloyhtiön remontin yhteydessä.

Useimmat osakkeenomistajat tekevät tai teettävät huoneistonsaan remontteja, jotka saattavat mennä päällekkäin yhtiön remonttien kanssa.

Kirja auttaa tunnistamaan, milloin hyvityksen edellytykset ovat olemassa ja miten hyvitys pitää laskea.

*Kiinteistöalan Kustannus*



**KOTI UUDISTALOSTA**  
*Koti uudistalosta – Osakkaan ja taloyhtiön hallituksen opas* -kirja selvittää uuden asunnon

kauppaan ja uuden taloyhtiön hallinnointiin liittyvät vastuut, käytännöt ja sovellettavan juridiikan.

Oppaassa käydään läpi asuntopaikan jälkeiset käytännön toimenpiteet sekä perusasiat uudiskohteen talouden suunnittelusta ja vastikkeiden ja maksujen määrittämisestä.

*Kiinteistöalan Kustannus*



**NYT TULI LÄHTÖ**  
*Nyt tuli lähtö – Hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä* -kirja kertoo, millaisissa tilanteissa häätöön ja hallintaanottoon

voidaan asunto-osakeyhtiössä turvautua ja miten kyseiset menettelyt hoidetaan.

Kirjassa käydään läpi erilaiset hallintaanottooperusteet sekä kerrotaan, miten hallintaanottomenettely käytännössä etenee. Se opastaa myös häädön toteuttamisessa.

*Kiinteistöalan Kustannus*

## Energiatodistus uudistui



Rakennusten energiatehokkuutta vauhditetaan uusien rakennusten energiatehokkuusasetuksella ja energiamuotojen kertoimia koskevilla asetuksella, joiden soveltaminen alkoi 2018 alusta. Jatkossa uusi rakennus voi saada A-luokituksen kustannustehokkaammin. Lähes nollaenergiarakentamista koskevat määräykset täyttävä uusi rakennus sijoittuu jatkossa lähtökohtaisesti B-luokkaan aiemman C-luokan sijaan.

Keskeiset muutokset koskevat terminologian selkeyttämistä, laskentasääntöjä ja rakennusten ryhmittelyä energialuokituksissa. Myös energiatodistuslomaketta ja sen täyttöohjetta on päivitetty.

Jos rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, mikään ei edellytä uuden todistuksen hankkimista myynti- tai vuokraustilanteeseen, ennen kuin 10 vuotta voimassa oleva todistus vanhenee. Halutessaan taloyhtiöt voivat kuitenkin hankkia uusien säännösten mukaan tehdyn todistuksen. Myynti- ja vuokrausilmoituksissa kerrottuun asunnon energialuokkaan liitetään jatkossa alaindeksillä vuosiluku, joka osoittaa, minkä vuoden asetuksen perusteella energialuokka on laskettu.

ARAN ylläpitämä energiatodistusrekisteri päivitetään alkuvuoden aikana vastaamaan tehtyjä muutoksia. Siirtymävaiheessa todistukset laaditaan aiemman energiatodistuslain ja -asetuksen mukaisesti.

Energiatehokkuutta koskevan EU-direktiivin myötä maankäyttö- ja rakennuslakia on muutettu siten, että 1.1.2018 lähtien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia, eli niiden energiatehokkuus on erittäin korkea ja niiden tarvitsema vähäinen energia katetaan laajalti uusiutuvalla energialla.

Motiva antaa energiatodistuksiin liittyvää neuvontaa kuluttajille ja todistusten laatijoille energiatodistus@motiva.fi. Lisäksi palvelupuhelin (09) 6122 5090 on auki tiistaisin 9–12.



## Kunnat varautuvat väestön ikääntymiseen

Yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu monissa kunnissa vuoteen 2030 mennessä. Kunnilla on keskeinen rooli, kun ikääntymiseen varaudutaan paikallistasolla. Ympäristöministeriön ja kuntien kehittämishankkeessa luotiin ennakointimalli ikääntyneiden asumistarpeisiin varautumiselle.

– Kunnat ovat avainasemassa ikääntyneen väestön asuinolojen parantamisessa. Monenlaisia keinoja pitää vain osata hyödyntää. Hankkeessa tuotettu ennakointimalli on yksi esimerkki kokonaisvaltaisemmasta tarpeiden ja toimenpiteiden tarkastelusta, sanoo asuntoneuvos Raija Hynynen ympäristöministeriöstä.

## Tutkimustulokset

# 3

prosentin kasvuvauhti ylittyy 2017 Suomen taloudessa. Hypo arvioi 2018 luvun olevan lähellä samaa tasoa.

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

Lue lisää verkosta!

# 1,6

prosenttia nousivat Tilastokeskuksen mukaan omistusasujien asumiskustannukset vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä vuoden 2016 vastavaan ajankohtaan verrattuna.

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

Lue lisää verkosta!



## Liki 90 prosenttia

asuu nousevan tai vakaan hintakehityksen alueilla, kertoo Kiinteistömaailman ennuste. Kaupungistuminen kiihtyy, mutta ylivoimainen valtaosa suomalaisista asuu alueilla, jossa asuntojen arvo ei ole laskussa.

Kiinteistömaailman uuteen ennustemalliin mukaan pohjautuvan selvityksen mukaan hinnat ovat nousussa 32 kunnassa ja laskussa 70 kunnassa. Kuitenkin 87 prosenttia suomalaisista asuu kunnissa, jossa asuntojen arvo on tasainen tai kasvusuuntainen.

Analyysi ennustaa Suomen kuntien osakeasuntojen hintakehityksen vuosina 2018–2020. Ennuste on julkistettu osoitteessa [www.kiinteistomaailma.fi](http://www.kiinteistomaailma.fi), josta se on yleisön katsottavissa. Karttapohjainen malli näyttää ennusteet ja hintakehityksen kaikista manner-Suomen kunnista.



### Anna palautetta

#### VERKOSSA:

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

#### POSTITSE:

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

Kaikkien 5.2.2018 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Tammikuun arvonnassa voitti **Juha Ahlman** Turusta kirjan *Kylppärit kuntoon*.

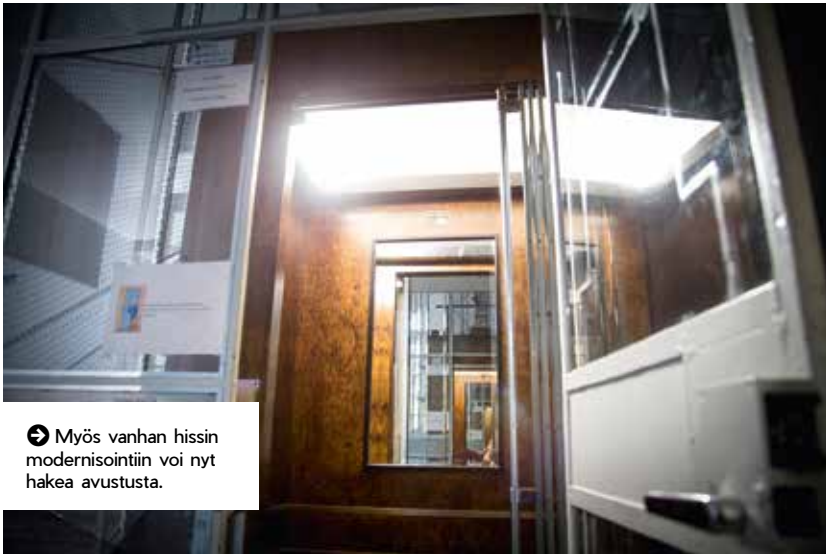




## 10–30 prosenttia nousevat jätemaksut

jos eduskunnassa oleva lakiesitys tulee voimaan, arvioi kunnallisia jätelaitoksia edustavan Suomen Kiertovoima ry:n toimitusjohtaja Riku Eksymä.

PEKKA ROUSI



➡ Myös vanhan hissien modernisointiin voi nyt hakea avustusta.

## Avustusta hissien parantamiseen

Jatkossa esteettömyysavustusta voidaan myöntää rajoitetusti hissien korjaamiseen. Avustusta voidaan tapauskohtaisesti myöntää hissien tai hissikuilun laajentamiseen ylös tai alaspäin esimerkiksi yhteisiin tiloihin. Tällöin tuen piiriin kuuluu kuilun rakentamiseen liittyvät rakennustöiden osuus sekä lisättävän kerrostason hissitekniset laitteet kuten ovi, edustat, kutsunappi, signalisaatio, sekä kuilun laitteiden osuus ko. kerrostason osalta.

Tarkemmat ohjeet avustuksen hakemiseen löytyvät ARAn nettisivuilta [www.ara.fi](http://www.ara.fi).

## Vesimittari oikein paikoilleen

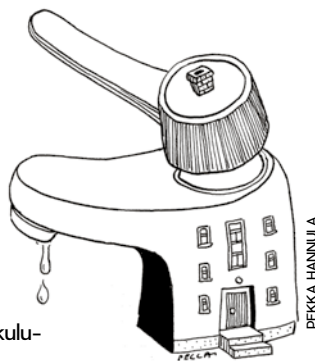
Huoneistokohtaisten vesimittareiden valmistajien asennusohjeita on noudatettava. Asennus vaikuttaa mittareiden luotettavuuteen. Jos ohjeita ei noudateta, valmistaja ei voi taata, että mittari toimii luotettavasti.

Vesimittarin on täytettävä mittauslaitelain vaatimukset, jotta sitä saa käyttää laskuttettavan vedenkulutuksen mittaukseen.

Mahdollisen huoltoluukun on oltava riittävän suuri, jotta esimerkiksi mittarin vaihto onnistuu. Mittarin valmistaja voi antaa suosituksen mittarin teknistä käyttöiästä. Mekaanisten vesimittareiden tyypillinen tekninen käyttöikä on noin 10 vuotta.

Vesimittarin käyttäjä vastaa siitä, että käyttöön otetaan soveltuva mittari ja että mittari toimii luotettavasti koko käyttöiän. Vesimittarin käyttäjä on taho, joka käyttää vesimittarin lukemaa laskutuksen perusteena. Huoneistokohtaisten vesimittareiden käyttäjä on yleensä taloyhtiö.

Vesimittarin käyttäjä vastaa myös siitä, että vesimittarin asennusta koskeva suunnittelu ja asennustyö on tehty niin, että säädösten vaatimukset täyttyvät. Taloyhtiön kannattaa käyttää ammattilaisia suunnitteluun ja toteutukseen.



PEKKA HANNULA



# Huolehdimme.

## Taloyhtiönne

## arjesta.



**Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut**



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



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

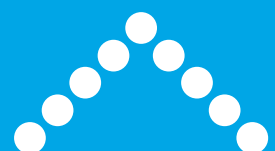


**Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen**

**Pyydä tarjous isännöinnistä: [kiinteistotahkola.fi](http://kiinteistotahkola.fi)**



**KIINTEISTÖTAHKOLA**



## Taloyhtiön vuosikello

### Helmikuun toimet

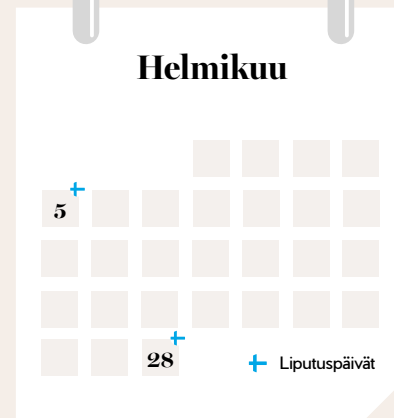
#### Hallinto

- Hallituksen tilinpäätöskokous, jossa käsitellään yhtiökokouksessa käsiteltävät ja päätettävät asiat
- Allekirjoitetaan tilinpäätös ja toimintakertomus.
- Valmistellaan talousarvio.
- Viimeistellään selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.
- Viimeistellään kunnossapitotarveselvitys.
- Valmistellaan esitys hallituksen jäsenten palkkioista. Hyvä hallintotapa-suosituksen mukaan hyvä taso hallituksen puheenjohtajan palkkioksi on 120–180 €/kokous ja hallituksen jäsenen palkkioksi 80–120 €/kokous.
- Selvitetään kiinnostus hallituksen uusiksi jäseniksi. Tarvittaessa käytetään hallitusammattilaisia [www.akha.fi](http://www.akha.fi).
- Varmistetaan tilin- ja toiminnantarkastajien suostumus tehtävään.
- Valmistellaan yhtiökokouskutsussa mainitut päätettävät asiat. Mikäli kyseessä on iso päätös (esim. linjasaneeraushanke), järjestetään osakkaille infotilaisuus asian esittelyä varten ennen varsinaista yhtiökokousta. Korjausrakentamispalveluiden hankintaopas löytyy osoitteesta: [issuu.com/kiinteistoliitto/docs/hankintaopas](http://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/hankintaopas)
- Päätetään yhtiökokouksen aika ja paikka.
- Sovitetaan, missä yhtiökokouksen asiakirjat pidetään nähtävillä osakkaita varten. Useimmiten paikaksi sovitaan isännöitsijätoimisto.
- Huolehditetaan, että kokouskutsut lähtevät viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

#### Kiinteistöhoito

##### Ulkotyöt

- Lumityöt ja liukkauden poisto.
- Katon lumikuorman ja jääpuikkojen muodostumi-



sen seuranta. Tarvittaessa tilataan lumenpudotus ammattilaiselta.

#### Sisätyöt

- Kiinteistön turvallisuuden tarkastus, kuten alikusammutuskaluston ja palovaroittimien kunto, poistumistiet ja merkinnät ja väestönsuojelutilat.
- Kosteiden tilojen pintojen kunnan tarkastus (yleiset tilat, saunat).

#### Muuta ajankohtaista

- Hätänumeropäivä 11.2. tarjoaa mahdollisuuden muistuttaa paloturvallisuudesta ja yhtiön pelastussuunnitelmasta.
- Jos yhtiö suunnittelee pyöräkellarin siivousta ja ylimääräisten tavaroiden hävittämistä keväällä, kannattaa tiedottaminen aloittaa nyt.
- Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät: 5.2. J. L. Runebergin päivä, 28.2. Kalevalan päivä eli suomalaisen kulttuurin päivä.
- Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset → [www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)



KIINTEISTÖALAN  
LUOTETTAVAT  
ASiantuntijat

Isäntinä toimivat:



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA



NOVART OY  
PROJEKTIMYYNTI





## Takkojen palotekniikka kehittyy

Takkojen palotekniikka on kehittynyt huomattavasti viimeisen kymmenen vuoden aikana, kun puhtaaseen palamiseen on alettu kiinnittää yhä enemmän huomiota. Uudet takat palavat puhtaammin ja antavat enemmän lämpöä pienemmällä puumäärällä. Ruotsalaisen takkavalmistajan Conturan uudistetun 600 Style -malliston takkoihin on kehitetty toimintoja, joilla voi helpottaa takan sytyttämistä tai herättää uudelleen jo hiipuneen tulen. Siksi takan vierellä ei tarvitse enää odotella, milloin luukun voi sulkea puiden sytytyksen jälkeen. 600 Style -mallistoon kuuluu kolme erilaista takkamallia, joihin on saatavana erilaisia kuori- ja luukkuvaihtoehtoja.

[www.contura.eu](http://www.contura.eu)

## Designkiukaassa yhdistyvät helppokäyttöisyys ja turvallisuus

Saunayhtiö Harvian syksyn uutuus on nimeltään The Wall. Uusi seinämallinen kiuas on vuosien tuotekehityksen tulos, jonka keskiössä ovat helppokäyttöisyys ja turvallisuus. The Wallin kytkimet on valaistu, käyttökytkin sijaitsee laitteen yläosassa ja kiukaassa palaa merkkivalo sen ollessa päällä. Skandinaavista designia edustava kiuas perustuu tietoisuuteen saunan positiivisista terveysvaikutuksista.

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



## Vaihtelua lasilla ja alumiinilla

Geberit Monolith -säiliömoduulin pintamateriaalit lasi ja alumiini antavat kylpyhuoneen sisustukseen särmää. Kestävästä turvalasista valmistettuun etupaneeliin on saatavana neljä eri väriaihtoehtoa: musta, valkoinen, tummanruskea umbra ja vaalea hiekka. Sivut ovat harjattua alumiinia. Moduulin voi yhdistää monenlaisiin keraamisiin wc-istuimiin. Pyöreitä, kaartuvia tai kulmikkaita muotoja valitsemalla voi joko korostaa moduulin suoria linjoja tai tuoda niille vastapainoa. Saatavana hyvin varustelluista LVI- ja kylpyhuoneliikkeistä.

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



## Vedenkulutus seurantaan

Verto aktiivinäytöstä käyttäjä voi seurata sekä kylmän että lämpimän veden käyttöä ja siitä aiheutuneita kustannuksia vuorokausi-, viikko- ja kuukausitasolla.

VertoLive on selainpohjainen käyttöliittymä, jonka avulla taloyhtiön isännöitsijä pystyy seuraamaan reaaliaikaisesti sekä taloyhtiön että huoneistojen vedenkäyttöä. Bonuksena järjestelmässä on vuotohälytys, joka ilmoittaa poikkeuksellisen pitkistä yhtäjaksoisista kulutuksesta jossain huoneistossa.

Asukkaiden omaa vedenkäytön seuranta monipuolistaa helppokäyttöinen VertoMobile, joka tuo kodin vedenkulutustiedot suoraan taskuun. Käyttäjä voi asettaa haluamiaan litra- tai euromääräisiä rajoja, joiden ylitys aiheuttaa hälytyksen.

Verto-vesimittareiden virtausanturit ovat lähes huoltovapaita, sillä niissä on vain yksi liikkuva osa.

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





KAIKKI KORJAUSRAKENTAMISEN  
CONSTI



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY



## JATKUVAA HUOLENPITOA KAIKILLE KIINTEISTÖILLE

Hyvä huolenpito nostaa sekä asuin- että toimitila-kiinteistön arvoa – ja laadukkuus kasvattaa käyttäjien tyytyväisyyttä.

### LUOTETTAVAT REMONTIT – JA HYVÄ HUOLTO

Jokaisella rakennuksella on elinkaarensa, jota voidaan pidentää hyvällä huolenpidolla ja järkevällä korjausrakentamisella. Constilta saat kattavat huolto- ja ylläpitopalvelut sekä korkealaatuiset remontit putkistoista ja sisätiloista julkisivuihin ja kattoihin.

### LAADUKKAASTI JA HELPOSTI

Consti voi halutessasi ottaa kokonaisvastuun projektista ja johtaa sitä suunnittelutyön alusta toteutusvaiheen loppuun saakka avaimet käteen –periaatteella. Ainutlaatuinen osaamisemme tekee isostakin projektista asiakkaalle helpon.

CONSTI.FI  
010 288 6000  
asiakaspalvelu@consti.fi

CONSTI



## Taloyhtiön vastuun- jakotaulukko 3D

Ota käyttöön Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D ja viesti asiakkaillesi vastuunjaosta tehokkaasti ja ymmärrettävästi!

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D on tarkoitettu esimerkiksi isännöintiyritysten verkkosivuille lisättäväksi. Sen avulla havainnollinen viestintä vastuunjaosta on vaivatonta.

**Käyttöönotto on helppoa:** lisää meiltä saamasi linkki verkkosivullesi ja Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D on asiakkaittesi käytettävissä.

**Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!**

### PYYDÄ TARJOUS:

🌐 [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)  
☎️ 075 757 8591  
@ [kirjamyynti@kiinkust.fi](mailto:kirjamyynti@kiinkust.fi)

# Tilitietoa tuoreena

Sähköposti tuo kerran viikossa raportin

## Taloyhtiön talous yhteiseksi asiaksi

Kerran viikossa tuo sähköposti tarkkaa taloustietoa isännöitsijältä vuosaarelaisen taloyhtiön osakkaille. Osakkaat eivät joudu päättämään kaikkea viime tipassa ennen yhtiökokousta, kun raha-asioista kerrotaan pitkin vuotta.

Järjestelmä on vielä kehittelyasteella, mutta jo nyt siihen ollaan talossa varsin tyytyväisiä.








📍 Osakas Mauri Viitala, hallituksen puheenjohtaja Marjut Välipakka ja SKH-Isännöinnin Juha Kulomäki uskovat viikkoraportoinnin parantavan tiedonkulkua talossa.





TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

*Tiedotus toimii monissa taloyhtiöissä ja isännöintiyrityksissä hyvin. Usein taloyhtiön taloutta koskevat asiat tulevat kuitenkin osakkaille vasta yhtiökokouksien liitteissä. Niiden näkeminen tuoreeltaan lisää avoimuutta.*

# TALOUDESTA TIE TOA OSAKKAILE *kerran viikossa*

➔ Sähköinen viestintä tuo avoimuutta taloyhtiöön.



**V**uosaarelaisen As Oy Helsingin Solaruksen osakkaat jo pari kuukautta saaneet kerran viikossa sähköpostissa laskutusraportin, joka sisältää myös tiedot taloyhtiön kertaluonteisista palvelujen hankinnoista. Sähköinen viikkoraportointi on toiminut jo noin puolitoista vuotta, mutta syystalvesta alkaen se siis sisältää myös ostolaskuihin liittyviä tietoja.

– Emme tilanneet tai vaatineet talousasioita viikkoraporttiin. Isännöintiyrityksestämme vain ilmoitettiin, että nyt laskutusraportointia tulisi ilman lisäkustannuksia, jos haluaisimme. Otimme ilolla tarjouksen vastaan, hallituksen puheenjohtaja **Marjut Välipakka** sanoo.

Jo aikaisemmin taloyhtiön rahaliikenteestä tuli viikkoraportti hallituksen jäsenille. Nyt raporteista on kaksi versiota. Hallitukselle tulevassa viikkoraportissa on enemmän tietoa, muun muassa hallituksen ja isännöintiyrityksen välinen meilien vaihto.

Laskut tulevat Excel-taulukkona. Jos viikon aikana ei ole ollut lainkaan tilitapahtumia, raportissa on vain saldo.

Taloyhtiötä isännöivän SKH-Isännöinnin **Juha Kulomäki** kertoo, että jo neljä tai viisi vuotta sitten heillä alettiin miettiä avoimuutta yhtenä teemana

taloyhtiöiden toiminnassa – ja miten sen kehittämisessä voisi auttaa.

– Rakensimme määrätietoisella työllä ohjausjärjestelmää. Se saatiin valmiiksi noin puolitoista vuotta sitten ja aloitimme perjantairaportoinnin. Hallituksille aloimme jo silloin lähettää tapahtumakoosteen myös taloudesta. Nyt syksyllä saimme sitten valmiuden lähettää sen myös osakkaille.

Osakkaatkin siis saivat viikkoraportin jo aiemmin. Uutuutena osakkaiden saamassa raportissa ovat nyt raha-asiat, pois luettuna tiedot, jotka ovat luottamuksellisia ja vain hallitukselle tarkoitettuja.


Taloyhtiön osakas **Mauri Viitala** sanoo, että viikkoraportti laajentaa ja parantaa tiedonkulkua talossa.

– Se on positiivinen yritys. Joskus olisi tosin hyvä saada tietoa myös siitä, mitä jokin aktiviteetti tarkoittaa. Raportissa on käytetty isännöintiyrityksen sisäistä terminologiaa, joka ei välttämättä aina avaudu ulkopuoliselle. Laskutustiedot sisältävät Excelit ovat selkeämpiä.

Juha Kulomäki kertoo, miksi päädyttiin juuri tällaiseen ratkaisuun.

– Taloyhtiöille ei saisi tulla lisää kustannuksia, joten isännöinnille ei voinut tulla kovin paljon lisätyötä. Toinen pohdittava asia oli, tapahtuuko jotakin oleellista niin usein, että joka viikko pitää tiedottaa.

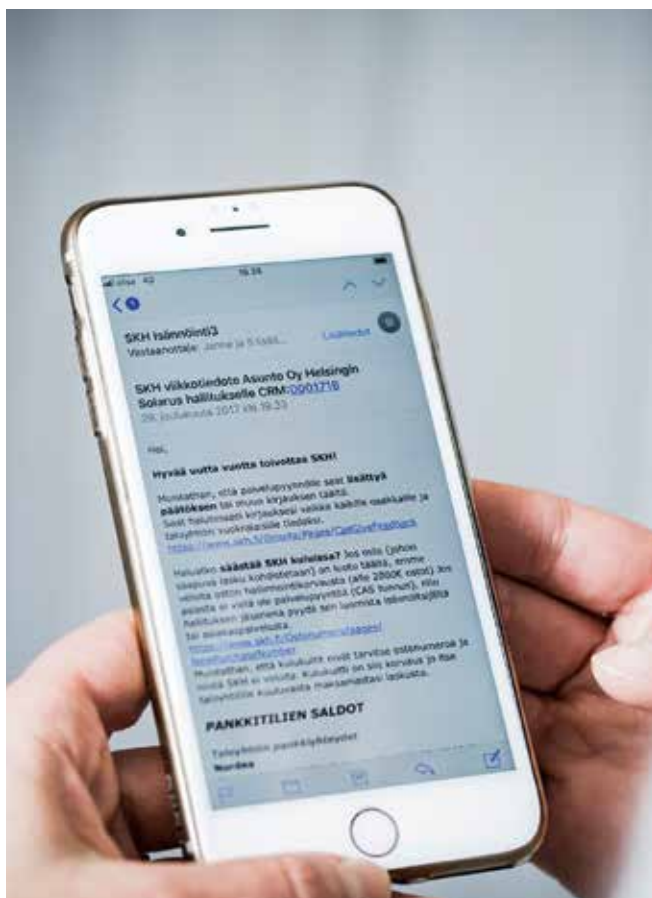


A photograph of three people sitting on a modern, dark-colored spiral staircase. On the left, an older man with grey hair is wearing a maroon V-neck sweater over a light blue collared shirt and dark trousers. In the middle, a woman with dark hair is wearing a light grey sweater and dark trousers, resting her chin on her hands. On the right, a younger man with glasses is wearing a grey blazer over a blue and white striped shirt and blue jeans. They are all smiling at the camera. The background shows the curved structure of the staircase and a white wall with a circular light fixture.

Vuonna 2006 Vuosaaren Aurinkolah-  
teen valmistuneessa As Oy Helsingin  
Solaruksessa on 21 asuntoa. Viikkora-  
portointi osakkaille on hyödyllinen siksi-  
kin, että taloyhtiöllä ei ole Facebookia.  
– Tosin hissi toimii Facebookina, nauraa  
hallituksen puheenjohtaja Marjut Väli-  
pakka.

➔ Nopea viestintä tuo avoi-  
muutta, siitä taas seuraa luot-  
tamus ja siitä puolestaan hyvä  
päättökseteko taloyhtiössä,  
uskoo Juha Kulomäki (oik.)





## Raportti

- Raportti tulee sähköpostilla osakkaille kerran viikossa ilman lisäkustannuksia.
- Osa taloustiedoista tulee vain hallitukselle, osa kaikille osakkaille.
- Viikon tapahtumista on kooste leipätekstiin upotettuna.
- Raportista löytyvät saldot, tapahtumat ja laskukoodit. Itse laskut ovat liitetiedostoina.
- Isännöintitoimiston ym. vuosilaskutukset puuttuvat, samoin sähkö ja vesi.
- Talousraportointi toi muun muassa reaaliaikaisen kustannuspaikkaseurannan.

Marjut Välipakka sanookin, että kun raportti tulee joka viikko, se välillä sisältää talouspuolelta pelkän saldon.

### Raportti lisää kiinnostusta

Kulomäen mielestä avoimuus voi johtaa siihen, että osakkaat tutustuvat taloyhtiön tapahtumiin ja asioi-

hin tuoreeltaan. Silloin ei yhtiökokouksessa tarvitse käyttää aikaa kaiken perustelemiseen tyvestä saakka, vaan voidaan edetä nopeammin keskusteluun ja päätöksentekoon.

– Sijoittajaosakkaat erityisesti ovat kiittäneet. Viikkoraportoinnista tulee positiivista palautetta eniten heiltä.

Marjut Välipakka toivoo, että laskutusraportointi lisäisi osakkaiden kiinnostusta taloyhtiön toimintaa kohtaan ja kannustaisi pitämään huolta taloyhtiöstä.

Raporteissa ei vielä toistaiseksi ole vuosisopimukseen perustuvaa laskutusta. Euromääräisesti se on huomattavasti suurempaa kuin raportissa nyt näkyvien yksittäisten menoerien summa.

Mauri Viitala sanookin, että nyt jollekulle voi tulla raporteista tunne, ettei kuluja olekaan, joten miksi vastikkeita maksetaan?

Juha Kulomäki kertoo, että vuosisopimusten mukaan ottamista työestetäänkin. Hän toteaa, että nyt korostuvat esimerkiksi isännöinnissä kertaluonteisten palvelujen erillisveloitukset.

– Mutta niin sen oikeastaan pitää ollakin, sillä taloyhtiöiden tilanteet vaihtelevat ja juuri taloyhtiökohtaisista poikkeustilanteista on hyvä saada tietoa.

– Toinen asia on, että rahan lisäksi jokin muukin tapauskohtainen voi olla oleellista. Viikkoraporttiin on hyvä saada näkyville kaikki taloyhtiölle ja osakkaille merkityksellinen. Raportoitavan viikon aikana pyydyt isännöitsijäntodistukset olivat aluksi mukana liitteissä, mutta katsoimme ettei se kuulu sinne.

Samaa mieltä ovat myös Välipakka ja Viitala. Isännöitsijäntodistus ei perusmuodossaan, ilman huoneistokohtaisia velkalaskelmia, sisällä mitään ”intiimiä”. Ei kuitenkaan ole oikein korrektia kertoa julkisesti, ketkä niitä ovat pyytäneet; sehän viittaa usein esimerkiksi myyntiaikeisiin.

Järjestelmä ei suollakaan kaikkea tietoa noin vain raportissa julkaistavaksi.

– Olemme sensuroineet pois sellaistaakin, mikä olisi ollut automaattisesti menossa raporttiin. Joskus kysytään ”miksi jätit pois”, mutta parempi näin päin, sanoo Juha Kulomäki.

– Olemme huomioineet asiakaspalautteen ja jatkossa teemme työtä muun muassa saadaksemme raportteihin linkit laskujen kuviin. Yritämme myös saada kuukausi- ja vuosilaskut mukaan koontiin.

Uusissa taloyhtiöissä voidaan muun muassa osakkaiden reklamaatiot rakennusvirheistä koota viikkoraporttiin. Siten kukin voi tarkistaa, löytyykö sama vika myös heidän asunnossaan.

– Avoimuudesta seuraa luottamus ja siitä taas seuraa hyvä päätöksenteko ja yhtiökokous, jossa voidaan katsoa pelkän historian sijaan myös eteenpäin, Juha Kulomäki sanoo. 🗨️

# Kenties helpoin tapa parantaa asukastyytyväisyyttä

*Postin Smartpost-pakettiautomaatti on tätä päivää: se tuo pakettitoimitukset suoraan taloyhtiön tai toimistokiinteistön tiloihin vaivattomasti ja pienin kustannuksin.*

Verkkokauppa kasvaa kaksinumeroisin luvuin. Jo 54 prosenttia suomalaisista on vastaanottanut lähetyksiä pakettiautomaatteihin, joita on ollut tähän asti esimerkiksi kauppakeskuksissa.

Nyt helpokäyttöinen Smartpost-pakettiautomaatti on saatavilla asuin- ja toimistokiinteistöjen julkisiin tiloihin, esimerkiksi aulaan, ulkoiluvälinevarastoon tai kerhohuoneeseen.

Pakettien vastaanottamisen lisäksi Smartposteihin voi palauttaa verkkokauppaostoksia tai jättää lähteviä kirjeitä ja paketteja – juuri silloin kun itselle sopii.

## Avaimet käteen – ja huolto päälle

Posti vastaa automaatin kuljetuksesta kiinteistöön, asennuksesta, huollosta, ylläpidosta ja vakuutuksista. Smartpost ei tarvitse ulkopuolista sähköä tai nettiliittymää. Automaatin koko on säädeltävissä kiinteistön käyttäjien määrän mukaan.

Smartpost maksaa kiinteistön koosta ja sopimuksen kestosta riippuen noin sata euroa kuukaudessa.



## 5 helppoa askelta Smartpostin hankkimiseen

1. Tee Smartpost-tilaus osoitteessa [www.posti.fi/smartpost](http://www.posti.fi/smartpost)
2. Posti varmistaa Smartpost-automaatin sijoituspaikan yhdessä kiinteistön edustajan kanssa.
3. Posti toimittaa ja asentaa Smartpost-automaatin.
4. Kiinteistön edustaja luovuttaa kohteen avaimet Postille.
5. Palvelu lähtee toimimaan sovitusti.



Miksi asukkaiden pitäisi kiirehtiä kaupungille, kun lähetykset ja palvelut saa kotitalon Smartpostiin?

## Kiireiset ja ikääntyvät kiittävät

As Oy Keravan Tervapaanu tilasi Smartpostin ensimmäisten joukossa.

- Palvelu on nykyajan avainsana. Kiinteistön palvelutason parantamisella on suora vaikutus sen arvostukseen ja asumismukavuuteen. Smartpostin kuukausikustannus on niin pieni, että se ei vaikuta meillä yhtiövastikkeeseen, toteaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Reijo Savolainen**.

Päätöksen Smartpostin hankkimisesta teki hallitus. Palaute on ollut pelkästään positiivista.

- Smartpost on simppelempi tapa helpottaa kiireistä arkea. Ja varsinkin ikäihmisille ostosten ja palveluiden saaminen automaatin avulla kotitaloon voi olla ratkaisevan tärkeää, Savolainen tähdentää.

Lue lisää ja katso videot: [www.posti.fi/smartpost](http://www.posti.fi/smartpost)

**posti**

# Taloyhtiön talousarvion laatiminen

**TAVOITE** Arvioida taloyhtiön tulot ja menot tulevalle budjettijaksolle.

**VASTUU** Taloyhtiön hallitus.

**TOTEUTUS** Isännöinti.

**LÄHTÖTIEDOT** Taloyhtiön edellisvuoden tilinpäätös, toimintakertomus, yhtiökokouksen päätösehdotukset, korjausohjelma, kunnossapitoselvitys.

**AJANKOHTA** Ennen varsinaista yhtiökokousta.

**MENETTELYTAPA** Katso piirros ➔



**1**

Hallitus ja isännöinti käyvät läpi edellisen tilikauden tilinpäätöksen ja kuluneen tilikauden tiedossa olevan kehityksen.

**2**

Hallitus ja isännöinti arvioivat tulevat hinnat, maksut ja kulutukset.





4

Hallitus tekee budjetissa esityksen  
yhtiön maksuvalmiudesta.



5

Yhtiökokous päättää  
talousarvion sisällöstä,  
vastikkeista ja rahastoinnista.



3

Hallitus ja isännöinti  
budjetoivat mahdollisen  
korjaushankkeen erikseen.



6

Hallitus ja isännöinti  
seuraavat taloyhtiön  
talouden kehitystä ja  
talousarvion toteutusta  
budjettikauden aikana.

# Onko taloyhtiösi jo **GIGA-talo?**

**DNA Valokuitu Plus – ylivoimainen valokuitu älyvoimaiseen taloyhtiöön.**

## **Isännöitsijä, helpota arkeasi.**

DNA on taloyhtiön kumppani, jonka avulla otat taloyhtiön sisäverkoista kaikki tehot irti. DNA Valokuitu Plus -verkko mahdollistaa jopa gigaluokan laajakaistanopeudet ja monipuoliset tv-palvelut taloyhtiösi asuntoihin.

Suoritamme tarvittaessa taloyhtiön sisäverkkojen kuntotestit maksimaalisen tehon hyödyntämiseksi huippunopeaan laajakaistakäyttöön.

### **Meiltä:**

- Oma paikallinen yhteyshenkilö ja valtakunnallinen taloyhtiöpalvelu.
- Asennus- ja huoltopalvelut nopeasti ja vaivatta.
- Asukkaille huoneistokohtaiset nettinopeudet ja monipuolinen DNA TV-hubi; laite, joka yhdistää television katselun ja nettisovellukset, pelit ja musiikin yhdeksi kokonaisuudeksi.

▶ [dna.fi/taloyhtiokumppani](https://dna.fi/taloyhtiokumppani) | Pyydä tarjous: [taloyhtiomyynti@dna.fi](mailto:taloyhtiomyynti@dna.fi)

**Enemmän vahvoja yhteyksiä. Enemmän on parempi.**

The DNA logo consists of the letters "DNA" in a white, bold, sans-serif font, centered within a solid magenta square.

TEKSTI: Jukka Siren

*Rakentamisvaiheessa rakennuttaja omistaa uuden taloyhtiön osakkeet.*

*Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennukset käyttöön otettaviksi ja yhtiölle on valittu uusi hallitus.*

# UUDEN TALOYHTIÖN *valmistumista odotellessa*



➔ Osakkeenostajien kokous on kutsuttava koolle, kun vähintään neljäsosa yhtiön asuinhuoneistoista on myyty, kertoo uutuuskirjan toinen kirjoittaja **Kristel Pynnönen**.

Hallinnon luovutuskokous puolestaan viipymättä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiön rakennukset käyttöön otettaviksi.

Asukaskokouksessa voidaan sen jälkeen keskustella epävirallisemmin ja hoitaa käytännön asioita.



**R**akennuttajan on laadittava taloyhtiölle taloussuunnitelma. Mikäli luovutuksen jälkeen syntyy uusia kuluja esimerkiksi kunnallistekniikasta, rakennuttaja vastaa niistä. Osakkeita ostavien kannattaa ennen kauppaa tarkastaa erityisesti taloussuunnitelma ja rakennustapaselostus. Taloussuunnitelmasta näkyvät asunto-osakeyhtiön velat, joita rakennuttaja ei saa rakentamisvaiheessa lisätä ilman kaikkien osakkeita ostaneiden kirjallista suostumusta.

### Osakkaiden ensimmäinen kokous

Rakennuttajan asettaman hallituksen on viivytyksettä kutsuttava koolle osakkeita ostaneiden kokous, kun neljäsosa yhtiön asuinhuoneistoista on myyty. Jokaisella osakehuoneistolla on yksi ääni. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat, myös ostajien oikeus valita rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja. Osakkailla, jotka tätä haluavat, on hyvä olla henkilöt esitettäväksi kokoukselle.

Valitut rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja seuraavat hankkeen edistymistä. Tarkkailija seuraa muun muassa, että rakennus rakennetaan sopimuksen ja suunnitelmien mukaisesti. Hänellä on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa

olla riippuvuussuhteessa rakennuttajaan tai urakoitsijoihin.

Tilintarkastaja tarkastaa yhtiön rakennusaikaisen kirjanpidon ja valvoo rakennusaikaista rahaliikennettä. Ostajien valitsemalla tilintarkastajalla on vastavat oikeudet kuin muilla tilintarkastajilla.

### Osakkeiden siirto

Osakkeiden siirto tehdään yhteistoiminnassa osakekirjoja säilyttävän ns. RS-pankin kanssa kohteen valmistuessa.

– YTT tarkastaa, että kauppakirjan mukainen kauppahinta on maksettu ja antaa osakkeiden luovutsluvan pankille, joka on yhteydessä asiakkaaseen. Mikäli osakkeet ovat vapaana velasta RS-pankki luovuttaa osakekirjat asiakkaalle. Jos ne ovat panttina, ne luovutetaan pantinhaltijalle, YTT Rakennus Oy:n hallintopäällikkö **Merja Vainikka** kertoo.

### Hallinnon luovutus

Hallinnon luovutuskokous kutsutaan koolle kirjallisesti vähintään kaksi viikkoa ja enintään kaksi kuukautta ennen kokousta. Kutsussa tulee mainita käsiteltävät asiat sekä ajankohta, jolloin rakennusvaiheen jälkeinen vakuus vapautuu automaattisesti, ilman ostajien suostumustakin.



Uuden hallituksen toimikausi alkaa valintatilaisuudesta. Samalla yhtiön rakentamisvaiheen katsotaan päättyneen.

Luovutuskokouksessa on esitettävä välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien, myös ostajien mahdollisesti valitsemien tilintarkastajan, lausunnot.

Annetaan myös selvitys yhtiön rakennustyön teknisestä toteutumisesta. Samalla voidaan kuulla osakkeenostajien valitsemaa rakennustyön tarkkailijaa.

Usein hallinnon luovutuskokouksessa esitetään, että rakennusaikaiselle hallitukselle myönnetään vastuuvapaus. Osakkeenostajat eivät ole vielä päässeet kunnolla perehtymään yhtiön toimintaan, eikä vastuuvapautta suositella tässä vaiheessa myönnettäväksi. Se voidaan myöntää seuraavassa yhtiökokouksessa, kun asumisaikainen hallitus on päässyt kunnolla tutustumaan yhtiön toimintaan ja asiakirjoihin.

– Kyseessä on yhtiön välitilinpäätös, eikä ainakaan YTT esitä vastuuvapauden myöntämistä hallitukselle tässä vaiheessa. Vastuuvapaus käsitellään vuosittain pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa, Merja Vainikka sanoo.

Uudelle hallitukselle pitää luovuttaa kaikki yhtiön asiakirjat. Ne listataan ja osapuolet allekirjoittavat vastaanotettujen ja luovutettujen asiakirjojen luette-

## Uuden asunnon kauppaan liittyvistä vastuista säädetään asun- tokauppalain 4. luvussa. Saman lain 2. luku koskee ostajan suojaa rakentamisvaiheessa.

lon. Käytännössä isännöitsijä vastaanottaa asiakirjat. Sama koskee avainhallintaa ja luovutettavia avaimia. Varsinkin yleisavaimien kanssa ollaan erityisen huolellisia.

### Luovutuskokous

Hallinnon luovutuskokouksen kutsuu koolle taloyhtiön rakennusaikainen hallitus. Kokous on kutsuttava koolle ilman aiheutonta viivästystä, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt yhtiön rakennukset käyttöön otettaviksi.

Jos kokousta ei kutsuta koolle, on osakkaiden vaadittava sitä. He voivat lopulta vaatia aluehallintoviranomaiselta koollekutsumisoikeutta.



# TALOYHTIÖ 2018

## HELSINGISSÄ 18.4.2018

### Kuka kukin on?

Rakennuttaja eli perustajaosakas (puhekielessä joskus grynderi) voi olla samalla *perustajaurakoitsija*. Silloin rakennuttaja toteuttaa rakennushankkeen itse, yleensä aliurakoitsijoita käyttämällä. Rakennuttaja voi olla myös *perustajarakennuttaja*, jolloin rakennustyöt tekee ulkopuolinen pääurakoitsija.

Lisärakentamisessa, esimerkiksi ullakkohuoneistoja tehtäessä, rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt uudet huoneistot käyttöön otettaviksi.

– Käytännössä hallinto luovutetaan muutama kuukausi valmistumisen jälkeen, työmaa on saanut kaikki tarvittavat loppupiirustukset, viranomaistodistukset ja pöytäkirjat tilinpäätöstä varten, tilinpäätös on tehty ja tilintarkastajan tarkastama ja osakkaat yhtiöjärjestyksen mukaisesti kutsuttu kokoukseen, Merja Vainikka sanoo.

– Hallinnon luovutuskokouksessa ovat osakkaiden lisäksi YIT:n edustajina projektipäällikkö hallituksen puheenjohtajana ja rakennuttaja-asiamies sen jäsenenä, työmaan edustajia ja ulkopuolinen valvoja. Paikalla on myös YIT:n kohteeseen valitsema ammatti-isännöitsijä. Asialistalla on päätösasioina vain hallituksen ja tilintarkastajan valinta. Monia muita asioita on esitelty osakkaille jo aiemmin. Mutta mikäli osakkailla on kysyttävää, neuvotaan myös muissa asioissa.

– Tämän yhtiökokouksen jälkeen uusi hallitus pitää yleensä järjestäytymiskokouksen uuden isännöitsijän johdolla ja valitsee puheenjohtajan sekä käsittelee muita tarpeelliseksi katsomiaan asioita.

### Asukaskokous ja autopaikat

Varsinaisen hallinnon luovutuskokouksen jälkeen voidaan pitää epävirallisempi asukaskokous, jossa isännöitsijä esittäytyy, kerää osakkaiden yhteystiedot ja kertoo tarkemmin käytännön asioista. Tarvittaessa

voidaan keskustella myös ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämisestä, jos varsinainen yhtiökokous ei osu lähelle luovutuskokousta. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa voidaan ottaa kantaa muun muassa yhtiöjärjestykseen ja rakennuttajan määräämiin vastikkeisiin sekä rahoitusvastikkeen riittävyyteen.

Jos autopaikkoja ei myydä osakkeina, ne ovat yleensä taloyhtiön hallinnassa ja jaetaan osakkaille yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Paikkojen jakamisesta päättää yleensä yhtiön hallitus. Jako tehdään tavallisesti talon valmistuessa, yhteistyössä isännöitsijän kanssa. YIT tiedustelee muuttokirjeessä kiinnostusta autopaikkaan. Mikäli kiinnostuneita on enemmän kuin paikkoja, ne yleensä arvotaan.☺

*Suomen Kiinteistölehti kertoo kaksiosaisessa artikkelissa uuden taloyhtiön perustamisesta, siirrosta osakkaille ja vastuista eri vaiheissa. Toinen osa ilmestyy helmikuun numerossa.*

**Lähteenä käytetty haastattelujen lisäksi Hannaleena Kuuttilon ja Kristel Pynnösen uutuuskirjaa *Koti uudesta taloyhtiöstä* (Kiinteistöalan Kustannus Oy). Siinä selvitetään uuden asunnon kauppaan ja uuden taloyhtiön hallinnointiin liittyvät vastuut, käytännöt ja sovellettava juridiikka.**





👤 Jarmo Asikainen.

## Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelman vastaiset toimenpiteet ovat pääsääntöisesti tehottomia yhtiötä kohtaan. Kun yksikin kauppa yhtiön osakkeista on tehty, taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuuta lisätä ainoastaan seuraavissa tapauksissa:

- Kaikki osakkeenostajat suostuvat muutokseen kirjallisesti.
- Kustannusten nousun syy on jokin seuraavista, ja kauppakirjassa on varattu oikeus niiden toteutuessa muuttaa taloussuunnitelmaa:
  - Sellainen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuva rakennuskustannusten nousu, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan.
  - Sellainen laissa sallittu rahanarvon muutoksen huomioon ottaminen, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan.
  - Sellainen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuva yhtiön muiden velvoitteiden lisäys, jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa.
  - Ostajien edustajikseen valitsemien rakennustyön tarkkailijan ja/tai tilintarkastajan palkkiot ja muut heidän tehtävistään aiheutuvat kulut saadaan lisätä asunto-osakeyhtiön kuluihin, vaikka niitä ei olisi arvioitu tai mainittu taloussuunnitelmassa.

*Asiantuntijana Jarmo Asikainen Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervasta.*



**Lujata**

## Lujatalo on **luotettava** **kotimainen** korjausrakentaja

Korjauskohteet ovat aina ainutkertaisia eikä kahta samanlaista kohdetta ole. Tämän vuoksi rakentajan kokemus ja osaaminen korostuvat ja kokenut korjausrakentaja pystyy pitämään myös odottamattomat tilanteet hallinnassa.

### **Lujatalo on Suomen suurimpia korjausrakentajia.**

Teemme korjausrakentamista yli 60-vuotiaan perheyhtiön osaamisella ja vastuullisuudella. Siksi olemme haluttu ja uskottava kumppani, olipa sitten kyseessä peruskorjaus, perusparannus, uudistaminen, linjasaneeraus, lisärakentaminen tai energiatehokkuutta parantava remontti. Olemme toteuttaneet valtakunnallisesti satoja vaativia hankkeita.

**Tutustu lisää osaamiseemme,** referensseihimme ja ammattilaisiimme nettisivuillamme:

[www.lujatalo.fi/korjausrakentaminen](http://www.lujatalo.fi/korjausrakentaminen)

Tilaa samalla itsellesi  
korjausrakentamisen uutiskirje!



*Uuden taloyhtiön osakkeita ostavaa suojaa RS-järjestelmä esimerkiksi siltä, että rakennuttaja joutuu rakennustyön aikana maksuvaikeuksiin tai on töissä huolimaton. Useimmat uudisasunnot myydään RS-kohteina.*

# RS SUOJAA

## *uuden talon osakkaita*

**J**ärjestelmän kehittivät pankit 1970-luvulla. RS on lyhenne sanoista ”rahalaitoksen neuvottelukunnan suosittelu”. Vuonna 1995 säännökset otettiin asuntokauppalakiin, sen toiseen lukuun.

RS-järjestelmä suojaa ostajaa muun muassa rakennuttajan maksukyvyttömydeltä. Rakennuttajan on talletettava pankkiin vakuudet konkurssin ja rakennusvirheiden varalta. Rakennuttajan on kuitenkin korjattava virheet omalla kustannuksellaan, ei näitä vakuuksia käyttäen.

Rakennuttajan tulee toimittaa rakentamishanketta koskevat turva-asiakirjat kuten vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistön tiedot ja rakennuslupa- ja urakka-asiakirjat säilytettäväksi samaan pankkiin, johon vakuudetkin on talletettu. Tämä pankki huolehtii asunnon ostajan etujen turvaamisesta. Näin halutaan varmistaa, että osakkaiden haltuun siirtyvän uuden taloyhtiön taloudelliset vastuut eivät lisäänty yllättäen ja sopimusten vastaisesti. Jos rakennuttaja ei tarvitse lainaa hanketta varten, säilyttäjä voi olla myös aluehallintovirasto.

Asiakirjojen säilyttäjä painattaa asunto-osakeyhtiön osakekirjat ja säilyttää myös ne, kunnes ne asuntoja luovutettaessa annetaan osakkaille tai näitä luotottaneille pankeille.

Turva-asiakirjojen säilyttäjä tarkastaa, että asiakirjat on laadittu oikein ja tiedot niissä ovat oikeat.

Asiakirjojen säilyttäjä valvoo myös vakuuksien kattavuutta ja huolehtii, että perustajaosakas järjestää osakkeita ostaneiden kokouksen, kun neljäsosa yhtiön osakkeista on myyty.

**Jos asunnoilla ei ole RS-suojaa, taloyhtiön rakennusten pitää olla rakennusvalvonnan hyväksymiä ennen kuin asuntoja voidaan markkinoida ja myydä. Myös näissä kohteissa on myyjän hankittava suorituskvyttömyysvakuus.**

Sekä perustajaosakkaan että osakkeen ostajan on kerrottava turva-asiakirjojen säilyttäjälle kaikki tekemänsä asunto-osakkeen luovutukset ja panttaukset.

RS-järjestelmässäkin on riskinsä. Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö voi olla järkevää, varsinkin jos rakennuttaja ei ole luotettavaksi tunnettu.🔗

*Lisätietoja RS-järjestelmästä muun muassa Rakennusteollisuus RT:n ja Kilpailu- ja kuluttajaviraston sivuilla.*

## RS-järjestelmän tärkeimmät suojamääräykset

- Rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä kirjallisesti.
- Myyjän on annettava asuntokauppalaan edellyttämät turva-asiakirjat säilytettäväksi pankkiin tai aluehallintovirastoon.
- Myyjän on asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asuntokauppalaan edellyttämät vakuudet.
- Ostajilla on oikeus valita rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja edustamaan ostajia rakennusvaiheessa.

## Turva-asiakirjat

- Yhtiön perustamisasiakirjat ja kaupparekisteriote
  - Kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus
  - Rakennuslupa, pääpiirustukset ja rakennustapaselostus
  - Yhtiöjärjestys ja muut yhtiön asiakirjat
  - Yhtiön luotot ja taloussuunnitelma
  - Selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta
  - Lainhuuto-, rekisteri- ym. asiakirjat ja selvitys rasitteista
  - Selvitys tontin omistus- tai hallintaoikeudesta
  - Rakennuslupa ja piirustukset, rakennustapaselostukset
  - Urakka-asiakirjat hintoineen ja liitteineen
  - Vakuusasiakirjat
- Perustajaosakkaan on ilmoitettava näiden asiakirjojen muutokset asiakirjojen säilyttäjälle.

Osakkeenomistajille painetut osakekirjat eivät ole varsinaisia turva-asiakirjoja, mutta myös ne säilytetään RS-pankissa.



## Taloyhtiössä tuumitaan

### Osakkaan säästäväisyys ja taloyhtiön talous

**Uusi vuosi ja uusi budjetti. Meillä ja myös taloyhtiössä, jossa asumme.**

Oma budjetti on suurennuslasin alla jatkuvasti. Taloyhtiön budjetti muuttuu lihaksi viimeistään yhtiökokouskutsun liitteenä olevassa talousarviossa. Ensin katsoo, nouseeko vastike. Mutta onko pieni vastike tae hyvästä taloyhtiöstä vai kannattaisiko katsoa kokonaistaloudellisuutta?

Taloyhtiön osakkaat maksavat asumisesta yhtiövastiketta, joka jakaantuu yleensä hoito- ja pääomavastikkeeseen sekä erillisvastikkeisiin, kuten vesivastike. Hoitovastikkeella maksetaan yhtiön juoksevia ylläpito- ja hoitomenoja ja pääomavastikkeella peruskorjausten pitkävaikutteisia kustannuksia. Taloyhtiössä ei voi asua ilmaiseksi, vaikka asunnosta olisi maksanut pitkän pennin.

Yhtiövastikkeen maksaminen on osakkaan tärkein velvoite taloyhtiötä kohtaan. Valitettavasti vastikkeilla on tapana nousta. Alhainen yhtiövastike ei suoraan osoita hyvää taloyhtiön hoitoa, vaan yhtiön tulee pysyä kunnossa myös pitkällä tähtäimellä.

Edellytetään suunnitelmallisia ja oikein ajoitettuja korjaushankkeita ja jatkuvaa kunnossapitoa. Jos vielä suunnitelmalliseen taloudenpitoon kuuluu sisään leivottu säästöosuus tulevia remonteja varten, koituu se suoraan osakkaan itsensä eduksi.

Usein sanotaan, että vanhempi osakaskunta vastustaa eniten lisäkuluja ja suuria remontteja. Eikö ihme, jos 70–80-vuotiaan ainoa tulonlähde on kansaneläke ja mahdollinen leskeneläke. Entä jos yhtiövastikkeeseen sisältyvällä pienellä säästöosuudella maksettaisiinkin tulevien remonttien kuluja? Olisiko vastustus vähäisempää? Myöhemmäksi siirretty tai useassa osassa toteutettu iso remontti tulee pääsääntöisesti aina osakkaallekin kalliimmaksi. Viisas taloyhtiö varautuu taloudellisesti jo ennakoon tuleviin remontteihin, jotta niitä ei tarvitsisi ”säästösyistä” siirtää tuonnemmaksi. Näin omakkaan säästäväisyys ei kärsi ja osakas ja yhtiö kulkevat käsi kädessä kohti suunnitelmallista tulevaisuutta.

Hyvin pidetty taloyhtiö on paitsi mukava asua, usein myös hyvä sijoitus!

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





TEKSTI: Risto Ruuska

*Lehdissä on ollut useita artikkeleita asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöiden tekemistä kavalluksista tai muista väärinkäytöksistä. Taloyhtiöitä oli vuoden 2016 lopussa yli 80 000, joten mukaan mahtuu myös epärehellisyyttä.*

# TILINTARKASTAJA *väärinkäytösten estäjänä*

**V**äärinkäytöksen riskiä on mahdollisuus pienentää valitsemalla yhtiölle auktorisoitu tilintarkastaja. Hän huomioi väärinkäytöksen riskin. Ensisijainen vastuu isännöitsijän väärinkäytösten estämisessä asunto-osakeyhtiössä on kuitenkin yhtiön hallituksella.

Tilintarkastajan on säilytettävä ammatillinen skeptisyys asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta suorittaessaan. Hänen on pidettävä väärinkäytöksen mahdollisuus mielessään, vaikka isännöitsijä vaikuttaisikin tilintarkastajan aiemman kokemuksen perusteella rehelliseltä ja vilpittömältä.

Tilintarkastaja ottaa huomioon väärinkäytöksen riskin tilintarkastusta suunnitellessaan ja suorittaessaan. Tilintarkastajan on ammatillisen harkintansa perusteella tehtävä tarkastustoimenpiteitä, joilla vastataan arvioituihin väärinkäytöksestä johtuviin riskeihin.

### Riski määrittää laajuuden

Tilintarkastustoimenpiteiden laajuus määräytyy sen mukaan, kuinka suureksi väärinkäytöksestä johtuvan virheellisuuden riski arvioidaan tilintarkastusta suunniteltaessa. Toimenpiteet vaihtelevat tapauskohtaisesti luonteeltaan, ajoitukseltaan ja laajuudeltaan. Tilintarkastustoimenpiteiden valintaan on tärkeää sisällyttää ennalta-arvaamattomuutta. Se voi tarkoittaa esimerkiksi aineistotarkastustoimenpiteiden kohdistamista sellaisten kirjanpidon tilien saldoihiin, jotka eivät tavallisesti ole tarkastuksen kohteena.

Keskeinen tilintarkastajan riskianalysissä huomioonotettava seikka on niin sanottu vaarallinen työyhdistelmä. Se tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kirjanpitoon osallistuvalla henkilöllä on myös tilin käyttöoikeus maksujen hoitamiseksi. Asunto-osakeyhtiössä on tavanomaista, että isännöintitoimisto hoitaa asunto-osakeyhtiön puolesta sekä isännöinnin, kirjanpidon että maksuliikenteen. Vaarallinen työyhdistelmä syntyy, kun tilitapahtumien hyväksyminen, kirjaaminen ja varojen hoitaminen on keskitetty samalle henkilölle. Vaarallinen työyhdistelmä mahdollistaa väärinkäytökset, kuten kavallukset.

## Tilintarkastajaa tarvitaan myös pienissä taloyhtiöissä.

### Havaittu epäselvyys on tutkittava

Tilintarkastajalla on lähtökohtaisesti oikeus pitää hänelle tilintarkastuksen yhteydessä esitettyjä asiakirjoja aitoina. Epäily asiakirjan aitoudesta tai isännöitsijältä saatu epä johdonmukainen vastaus esitettyyn tiedusteluun edellyttävät kuitenkin lisää tutkimusta.

Tilintarkastuksessa havaitun epäselvyyden johdosta tilintarkastaja voi esimerkiksi tarkastaa tositteista, että kirjanpitoon kirjatut laskut on osoitettu kyseiselle yhtiölle. Samalla voidaan tarkastaa, että laskuille on aiheellinen peruste, laskun summa vaikuttaa järkevältä ja lasku on hyväksytty asianmukaisesti. Yhtiön maksuliikenteen osalta voidaan käydä läpi, onko laskut todella maksettu palveluja tuottavien tahojen ilmoittamille pankkitileille.

Tilintarkastajan on tarvittaessa muutettava aikaisempaa riskianalyysia havaittujen epäselvyyksien tai epä johdonmukaisuuksien perusteella ja tehtävä lisää tarkastusta.

### Isännöintisopimusta pitää noudattaa

Tilintarkastaja voi verrata isännöintisopimuksessa sovittuja isännöintipalkkioita ja isännöitsijän erillisveloitusterusteita todellisiin isännöinnin kustannuksiin tilikaudella. Isompien hankkeiden kohdalla tilintarkastaja voi tarkastaa hallituksen (tai yhtiökokouksen) päätökset isännöitsijälle mahdollisesti maksettavan erillispalkkion suuruudesta ja tarkastaa, onko päätöksiä noudatettu. Lisäksi tilintarkastaja voi tarkastaa, että suuren hankkeen toteuttamiseen liittyvä isännöitsijän erillispalkkio näkyy hankelaskelmalla omana rivinä. Näin esitettyä erillispalkkio tulee käsitellyä yhtiökokouksessa, kun hanke on valmistunut ja hankesuuslaskelma esitetään osana tilinpäätöstä.

Väärinkäytösten etsiminen ja paljastaminen ei ole tilintarkastajan ensisijainen tehtävä. Tilintarkastajan valinnalla on kuitenkin väärinkäytöksiä ennalta ehkäisevä ”rokotevaikutus”. Tieto tilintarkastajasta ja kiinnijäämisen riskin kasvu vähentävät isännöitsijän houkutusta käyttää taloyhtiön varoja omiin tarkoituksiin. Siksi myös pienissä taloyhtiöissä, kuten rivitaloissa, arvostetaan ammattitilintarkastajan työtä ja halutaan tilintarkastaja tarkastamaan tilinpäätösten oikeellisuus sekä yhtiön vastuuvollisten toimijoiden toimintaa. ☒

*Kirjoittaja on Suomen Tilintarkastajat ry:n johtava asiantuntija.*

# Anna äänesi kuulua!

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



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



[twitter.com/Kiinteistolehti](https://twitter.com/Kiinteistolehti)

## Tsaarin aikaista hallintoa teleyhtiössä

**1960-LUVULLA** perustettu taloyhtiömme on ensimmäinen kaupungin-osaamme rakennettu kiinteistö. Teleyhtiö, joka asensi kiinteistöimme puhe-linkkaapelin, sijoitti rakenteilla olevan talomme pääajakamoon oma-aloitteisesti korttelijakamonsa, josta palveltiin myös muita kiinteistöjä. Kun asia tuli esille vuonna 2016 väitti teleyhtiö, ettei sellaista korttelijakamoa ole lainkaan. Seuraava väite oli toimenpiteen olleen sovitun, kuitenkin minkäänlaisia kirjallisia sopimuksia ei ole teleyhtiöllä eikä taloyhtiöllämme. Meillä on kaikki hallintodokumentit taloyhtiön valmistumisesta alkaen.

Kun esitimme neuvottelua taannehtivasta ja tulevasta tilavuokrasta korttelijakamo siirrettiin pikavauhtia kadunvarteen perustettuun katujakamoon. Vanhojen käytöstä pois jääneiden tonttikaapeleiden purkaminen

suoritettiin niin, että tonttillemme jätettiin maahan ympäristövaaralliset lyijypinta- ja kaapelit, kuulemma taloyhtiön rasitteeksi.

Yritimme päästä neuvotteluun teleyhtiön toimitusjohtajan kanssa asian oikaisemiseksi mutta toiveemme ei tuottanut tulosta.

Mielivalta ja härskiys terävöityivät erään yhteyshenkilön lauseeseen "meidän puolelta asia on loppuun käsitelty".

**Tapani Kotilainen**  
Hallituksen puheenjohtaja  
As Oy Hyvinkään Pertuntornit

## Nimitykset

### Kiinteistöliitto



Tradenomiksi Haaga-Helia ammattikorkeakoulun johdon assistenttityön ja kielten koulutusohjelmasta valmistunut **Tiia Niinivaara** on aloittanut 8.1. työt assistenttina.

### Kiinko

**Mari Vuorela** on nimitetty viestintäpäälliköksi 1.1.2018 alkaen.

### Suomen Vuokranantajat

Määräaikaisena viestintäpäällikönä on aloittanut **Maria Mäkelä**. Hän työskentelee **Liina Länsiluodon** vanhempainvapaan sijaisena vuoden 2018 loppuun.

### Rakennustieto Oy

Ekonomi **Heimo Salo** on nimitetty toimitusjohtajaksi 12.12.2017.

### Rakennuttajatoimisto HTJ Oy



Rakennusinsinööri **Fanny Kangas** on aloittanut projekti-insinöörin tehtävissä Tampereen toimistossa.



DI **Minna Valkiala** on aloittanut laatu-insinöörin tehtävissä Vantaan toimistossa.



**Raimo Väyrynen** Vantaan toimistosta on nimitetty projektijohtajan tehtävään 1.1.2018 alkaen.



**Tuomo Takkinen** Tampereen toimistosta on nimitetty projektijohtajan tehtävään 1.1.2018 alkaen.



Rakennuttajainsinööri **Tiina Huttunen** Vantaan toimistosta on nimitetty projekti-päällikön tehtävään.

### Delete Group Oy



Konsernijohtajaksi on nimitetty DI **Tommi Kajasoja** 1.2.2018 alkaen.

### Consti Yhtiöt Oy

**Joni Sorsanen**, KTM, on nimitetty talousjohtajaksi (CFO) ja johtoryhmän jäseneksi.

### Solnet Green Energy Oy

**Veli-Matti Heimonen** on aloittanut uutena maajohtajana 2.1.2018.

### HY Yhtymä

Kiinteistöjohtajaksi on nimitetty diplomi-insinööri **Ville Vaarala**.



# Ihmiset

Asuntosijoittaja päättää itse profiilinsa



## Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä

Asuntosijoittamiseen ei kannata ryhtyä ahneudesta, Ilkka lehdonmäki sanoo. Sijoittaja ajattelee myös taloyhtiön parasta, ainakin hänen tulisi tehdä niin. Lehdonmäki toivoo sijoittajien osallistuvan taloyhtiöiden remonttitoimikuntiin.

📌 Ilkka lehdonmäen mielestä asuntosijoittajan tärkein työväline on Excel-taulukko, tai vaikka vanhan ajan taskulaskin.

*Ilkka Lehdonmäki vertaa sijoittajia juoksijoihin.  
Osakesijoittaja on sprintteri ja asuntosijoittaja maratoonari.*



# ASUNTOSIJOITTAMINEN

## *vaatii harkintaa ja voi olla hauskaa*

**I**lkka Lehdonmäki aloitti asuntosijoittamisen vaimonsa kanssa vuonna 1999.

– Pohdimme sijoittamista, koska molemmilla on ”epätyypilliset” ammatit, joissa eläke voi jäädä vaatimattomaksi. Perinteiselle osakesäästämiselle oli vaikea löytää eettisiä kohteita. Ei tiennyt, millaisia lopulliset sijoituskohteet ovat, jos sijoittaa johonkin rahastoon.

– Asuntosijoittajalla eettisyys on omissa käsissä, ja muukin profiili. Huomasimme, että asuntosijoittaminen on kiinnostavaa ja sopii hitaalle hämäläiselle. Vaikka työtä on paljon, ei tarvita päivittäistä työpanosta. Eikä nopeaa reagointia, paitsi nykyisin asuntokaupassa...

– Asuntosijoittaja tapaa paljon mielenkiintoisia ihmisiä, joista osa tulee tuttaviksikin. Olemme vieläkin yhteydessä joidenkin entisten vuokralaistemme kanssa. Olemme olleet onnekkaita, kun ei ole ollut ongelmavuokralaisia. Myös muiden taloyhtiöissä asuvien kanssa tulee positiivisia kohtaamisia, Lehdonmäki kertoo

### **Tarvitaan harkintaa ja kiinnostusta**

Asuntosijoittajan tärkein työväline on Excel-taulukko.

– Pitää laskea, pystyykö lainarahalla tekemänsä sijoituksen maksamaan, jos korot nousevat. Asuntosijoittamista ei kannata tehdä ahneudesta, saman tuoton saa muualtakin. Tästä täytyy pitää, Lehdonmäki painottaa.

– Korkojen nousuun pitää varautua. Pankkien siihen suositama kaava ”euribor kuusi prosenttia plus marginaali” on hyvä peukalosääntö.

– Millaisia puskureita pystyy järjestämään, jos taloyhtiössä tulee iso korjaushanke? Yleensä asunto on silloin tyhjänä vähintään kolme kuukautta. Vaikka esimerkiksi putkiremontti menisi nykyään kahdessa kuukaudessa, harvoin ne ovat juuri kalenterikuukausia. Ja iso hanke voi kestää puolikin vuotta.

Lehdonmäki kehottaa miettimään, haluaako vuokrata itse vai käyttää välittäjää.

– Itse vuokraavan on huomioitava kolme seikkaa. Ensiksi asiakkaan luottotiedot; jos ne eivät ole kunnossa, pitää ymmärtää, miksi ei. Onko taustalla yksi vanha töppäys vai elämänasenne? Toinen tärkeä seikka on järkevä tarina, eli miksi hakee asuntoa. Kaikillahan on jokin syy. Kolmas on fiilis: jos tuntuu siltä, että ”ei”, niin älä vuokraa. Jos ”kyllä”, niin vuokraa.

Tampereen asuntomarkkinoihin vaikuttaa Ilkka Lehdonmäen mukaan ennen kaikkea raitiotien rakentamispäätös.

– Niille jotka uskoivat asian toteutumiseen, se oli kannattavaa. Asuntojen hinnat ovat nousussa tulevan raitiolinjan varrella.

– On ollut kiinnostavaa seurata kaupungin kehitystä ja kaavoitusta. Teemme ”uteliaisuuskävelyjä” eri puolilla Tamperetta sunnuntaisin. Jos jokin alue näyttää kivalta, mennään arakisinkin. Kiireiset ihmiset elävät kotikaupungissaan usein kuplassa. Kaavan rikkominen on hyväksi.

– Seuraava trendi saattaa ainakin Tampereella olla 1950-luku. Olemme aavistelleet sitä pitkään. Se oli viimeinen aikakausi, jolloin rakennettiin niin hyvin kuin osattiin, eikä niin hyvin kuin kannattaa. Kalevan kaupunginosa on hauska alue, jonne täydennysrakentaminen istuu hyvin. Odottelen tosin myös, milloin 1970-luku väri-ilotteluineen tulee muotiin...

### Sijoittaja on kunnon osakas

Enemmän ongelmia kuin vuokralaisten kanssa, saattaa joskus syntyä joidenkin talossa asuvien ja sijoittajien välille.

– Yhä löytyy käsitystä, vaikka vähemmän, että sijoittaja ei ajattele talon parasta. En sano, ettei sellaisiakin sijoitta-

jia ole, mutta usein juuri sijoittaja näkee korjaustarpeet ja miten ne rytmitetään.

Ilkka Lehdonmäki sanoo, että viisas yhtiö haalii ison korjaushankkeen remonttitoimikuntaan sijoittajaosakkaita.

– Aika harvoin hallituksella tai toimikuntalaisilla on kokemusta esimerkiksi putkiremontista mutta sijoittaja voi olla kokenut niitä useitakin.

– Pitää miettiä, mikä talolle ja huoneistolle on tärkeintä, ettei remontoita ali eikä yli. Hirvein hanke, jossa olen ollut mukana, oli samaan aikaan tehdyt putki- ja sähköremontti – se toki on järkevää – sekä julkisivuremontti. Tuli liikaa tekijöitä taloon ja kustannukset kohosivat.

Lehdonmäki antaa kiitosta isännöitsijöille.

– Vanhan koulun jäärät ovat jääneet eläkkeelle tai eivät ole enää jääriä. Vuosituhannen alussa vielä usein sanottiin osakkaille, että ”kuule poika näin on tehty aina”. Ala on ammattimaistunut selkeästi sekä yhden tai kahden isännöitsijän että isoissa yrityksissä. Sukupolvi on osin vaihtunut ja ikääntyneetkin isännöitsijät muistavat nykyisin ottaa esimerkiksi viestinnän tosissaan. Ei riitä, että vain vedetään yhtiökokous. ☒

### KUKA?

**TAMPERELAINEN** Ilkka Lehdonmäki on 56-vuotias toimittaja ja asuntosijoittaja.

**HARRASTUKSENA** kuntoilu maantiepyöräillen puolison kanssa ja pyöräilykilpailujen seuraaminen.

– **TOUR DE FRANCE** on vuoden penkkiurheilun kohokohta. Vähintään kerran kesässä tehdään pitempi pyöräretki Turun saaristossa, alle 100 kilometrin päivämatoja kuitenkin. Tamperelaisena kehun myös kotikaupungin teatteritarjontaa – ja onhan sitä on myös Helsingissä.

## TALOYHTIÖN IKKUNAREMONTTI VIIKOSSA

Lataa ilmainen opas onnistuneeseen taloyhtiön ikkuna- ja oviremonttiin:

➔ [pihla.fi/opas-taloyhtiöille](https://pihla.fi/opas-taloyhtiöille)

**Pihla**  
IKKUNAT JA OVET

Pyydä tarjous:

☎ 0800 550 880

➔ [pihla.fi/taloyhtiömyynti](https://pihla.fi/taloyhtiömyynti)

” Olemme todella tyytyväisiä. Asiat on hoidettu kerralla kuntoon ja kuhunkin huoneistoon on tarvinnut mennä vain yhden päivän aikana. Voin suositella Pihlaa muillekin.

Mirja Hörkkö  
Hakin Emäntä As Oy







*KUKA?*

**Pirkko Haikkala**

**IKÄ:** 57

**AMMATTI:** toiminnanjohtaja

**KOULUTUS:** agronomi

**HARRASTUKSET:** luonnossa liikkuminen  
kuten sienestys, marjastus ja villivihannek-  
set sekä eri liikuntamuodot

*MIKÄ?*

**Martat**

**PERUSTETTU:** 1899

**PIIREJÄ:** 14

**YHDISTYKSIÄ:** noin 1 200

**JÄSENIÄ:** 56 000

Martat on kotitalousneuvontaa antava kansalaisjärjestö, joka edistää kotien ja perheiden hyvinvointia ja kotitalouden arvostusta.

**Uudenmaan Martat**

**PERUSTETTU:** 1929

**YHDISTYKSIÄ:** 170

**JÄSENIÄ:** 9 000

*Erilaiset myrskyt ja runsaat lumisateet ovat aiheuttaneet viime vuosina useita päiviä kestäviä sähkökatkoja. Miten tällaisiin tilanteisiin voisi varautua kotona? Vinkkejä siihen antaa Uudenmaan Marttojen toiminnanjohtaja Pirkko Haikkala.*

# VARAUTUMIESTA

## *kannattaa harjoitella kotona*

### **Millaisia neuvoja Martoilta saa häiriötilanteisiin varautumisesta?**

Martat ovat jo usean vuoden ajan pitäneet Kotivara-koulutuksia, joissa on käyty läpi, mitä päivittäistavaroita yms. olisi hyvä olla kotona varastossa sekä miten kotona pärjätään ilman sähköä, vettä ja lämmitystä. Uutena koulutuksena meillä alkaa nyt keväällä 72h-koulutus, jossa havainnollistaa omatoimisen varautumisen merkitystä. Koulutus opastaa omatoimiseen varautumiseen ja sen aikana käydään läpi erilaisia tavallisimpia häiriötilanteita. Koulutuksiin pääsee Uudellamaalla muutkin kuin Martat, muualla Suomessa tilanne kannattaa tarkastaa omasta Marttapiiristä.

### **Mitä ihmiset eivät yleensä osaa ottaa huomioon häiriötilanteissa?**

Lämmityksen katketessa asunnot alkavat nopeasti viiletä. Myöskään vessat eivät toimi. Ruuanvalmistaminen voi olla vaikeaa, jos ei ole hiili- tai kaasugrillia, trangiaa tai puuhelmaa/takkaa. Kaupoista ja ravintoloista ei saa ostettua ruokaa, jos sähköt ovat pitkään poissa.

Kaikista kodeista ei enää löydy perinteistä radiota tai taskulamppua, ne kaikki kun ovat kännykässä. Mutta kun kännykästä loppuu virta, eivät ne enää toimi. Lisäakkuja kannattaa pitää varalla ja huolehtia, että niissä on virtaa. Autossa kännykkää voi myös ladata tupakansytyttimen kautta, mikäli sellainen laturi löytyy kotoa.

Myös lemmikit ja lapset pitää muistaa ottaa huomioon varautumisessa, onko lemmikeille ruokaa ja vauvalle vaippoja kotona tarpeeksi jos kauppaan ei päästä muutamaa

päivään? Lääkkeitä pitäisi olla myös muutaman päivän edestä kotona.

Useasta kotitaloudesta puuttuu juomavettä varten kannellisia säilytysastioita. Juomavettä ja muita juomia pitäisi olla 16 litraa/hlö/vko. Kotiin olisi hyvä hankkia esimerkiksi ämpäreitä varastoon.

### **Miten häiriötilanteissa tulisi toimia?**

Olisi hyvä, jos joku taloyhtiöstä olisi käynyt jonkinlaisen kurssin häiriötilanteisiin liittyen tai muuten olisi asioista perillä. Tärkeää olisi huolehtia naapureista, jotka eivät pääse liikkumaan tai eivät ymmärrä kieltä. Viranomaisten tiedotteita on hyvä seurata ja hallituksen/isännöitsijän viestii asioista ilmoitustaululla.

1980-luvulla suojautumista puhuttiin enemmän, mutta viime vuosikymmeninä häiriötilanteisiin varautuminen on unohtunut. Pelastussuunnitelmiin voisi lisätä koulutuksen käyneiden henkilöiden nimet, jolloin heihin voisi olla helposti yhteydessä häiriötilanteissa.

### **Terveisiä lukijoille**

Tervetuloa harjoittelemaan Marttojen kanssa! Asioita kannattaa miettiä etukäteen, paniikkiin ei tule mennä häiriötilanteissa vaan toimia harkitusti. Jos tilanne kestää vähän pidempään niin kaiva kynttilät esiin ja rauhoitu. Kotivaraan tulee varata myös herkkuja, jolloin häiriötilanne ei tunnu niin pahalta.☺

*Tutustu kotivaraan: [www.martat.fi/marttakoulu/ruoka/kotivara/](http://www.martat.fi/marttakoulu/ruoka/kotivara/)*



TEKSTI: Jani Korhonen KUVAT: Bigstock

*Taloyhtiöt on yleensä vakuutettu kiinteistövakuumuspaketilla, mikä koostuu neljästä osasta: omaisuusvakuutus, kiinteistön omistajan vastuuvakuutus, hallinnon vastuuvakuutus ja oikeusturvavakuutus.*

# KIINTEISTÖ- VAKUUTUSTEN KATTAVUUS

*kannattaa tarkistaa*



# Hallinnon jäsenten henkilökohtainen korvausvastuu on vakuutettu.

**O**maisuusvakuutus korvaa taloyhtiölle aiheutuneita esinevahinkoja, joita ovat mm. putkivuodot, palot, ilkeivät ja talotekniikan rikkoutumiset. Kaikista kiinteistövakuutukseen ilmoitetuista vahingoista vuotajien osuus on noin 70 prosenttia.

Kunnossapidon laiminlyönti aiheuttaa vastuuvahinkoja. Kiinteistön omistajan vastuuvakuutus korvaa toiselle huolimattomuudella aiheutetun henkilö- tai esinevahingon, josta taloyhtiö on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvelvollinen.

Tällaisia vahinkoja tapahtuu erityisesti talviaikaan, koska suurin osa taloyhtiöiden vastuuvahingoista aiheutuu kunnossapidon laiminlyönnistä. Yleisin vastuuvahinko on liukastumisesta aiheutunut henkilövahinko ja toiseksi yleisin on lumen / jään putoamisen aiheuttama vahinko. Yleensä lumi tippuu taloyhtiön katolta auton päälle eli henkilövahingot ovat näissä tapauksissa onneksi varsin harvinaisia.

Oikeuskäytännössä kiinteistön omistajan vahingonkorvausoikeudellinen vastuu on asetettu varsin tiukaksi. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että yli 90 prosenttia kaikista kiinteistövakuutukseen ilmoitetuista liukastumis- ja lumenputoamisvahingoista

korvataan eli yleensä vain vastuuvakuutuksen oma-vastuuosuus jää taloyhtiön itsensä maksettavaksi.

## Hallinnon henkilökohtainen vastuu

Hallinnon vastuuvakuutus korvaa taloyhtiön isännöitsijän ja hallituksen taloyhtiölle tai jollekin muulle huolimattomuudella aiheutetun taloudellisen vahingon, mistä hallinnon jäsenet ovat henkilökohtaisesti korvausvastuussa. Nykyään vakuutusehdoissa on kuitenkin rajattu pois ammatti-isännöitsijän aiheuttama vahinko eli isännöintiyritys käyttää mahdollisen vahingonkorvausvelvollisuutensa täyttämiseen yrityksen omaa vastuuvakuutusta.

Hallinnon vastuuvakuutuksesta voidaan korvata hyvinkin erityyppisiä taloudellisia vahinkoja. Esimerkiksi eräässä tapauksessa taloyhtiö vaati korvauksia hallituksen puheenjohtajalta, joka oli ylittänyt toimivaltansa käyttämällä huolimattomasti taloyhtiön varoja ilman yhtiökokouksen päätöstä.


Oikeusturvavakuutus korvaa taloyhtiön lakimiehen kuluja riita-, rikos- ja hakemusasioissa. Tyypillinen korvattava vahinko on riita-asia esim. urakoitsijaa tai osakasta vastaan.

## Vakuutusturvia voi laajentaa

Normaali kiinteistövakuutuspaketti kattaa kohtuullisen hyvin taloyhtiön tyypillisimmät vakuutettavat riskit. Vakuutus ei kuitenkaan koskaan korvaa kaikkia mahdollisia vahinkotapahtumia. Omaisuusvakuutuksen osalta taloyhtiön kannattaa yleensä ottaa laajempi eli niin sanottu all risk -vakuutus suppeamman eli niin sanotun ilmiöpohjaisen tuotteen sijaan. Vakuutusyhtiön sisällä hintaero näiden tuotteiden välillä ei yleensä ole kovinkaan suuri, mutta all risk-tuote korvaa vahinkoja kattavammin.

Taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota myös vakuutusmääriin eli vakuutuskorvausten enimmäismääriin. Hallinnon vastuuvakuutusten perusvakuutusmäärät vaihtelevat vakuutusyhtiöstä riippuen 33 638 eurosta 100 000 euroon ja oikeusturvavakuutusten 16 819 eurosta 30 000 euroon.

Monet taloyhtiöt ovat halunneet parantaa hallituksen jäsenten suojaa korottamalla hallinnon vastuuvakuutuksen vakuutusmäärää, ja myös oikeusturvavakuutuksen enimmäiskorvausmäärä on monissa tapauksissa todettu riittämättömäksi. Vakuutusmäärän korotuksesta voi pyytää tarjouksen vakuutusyhtiöstä. Myös joillakin kiinteistövakuutuksia hoitavilla vakuutusmeklareilla on tarjota erillisiä tuotteita, joiden avulla voi korottaa tuntuvasti vakuutusmääriä sekä myös mahdollisesti laajentaa muutenkin turvien korvauspiiriä. ☺



Sinä olet siellä.

AIKAKAUSMEDIA

Ammattilehtiin syvennyttään. Ne imaisevat lukijansa toiseen maailmaan. Ne antavat lukijalleen keskimäärin kolmen vartin matkan rauhaansa paikkaan – oman alan tiedon ja taidon äärelle. Ja virkeämpänä takaisin. [aikakausmedia.fi/sinaoletsiella](http://aikakausmedia.fi/sinaoletsiella)

# Vinkit

Ilmanvaihto kannattaa pitää kunnossa.



PEKKA ROUSI

## Ilmanvaihdossa niin korvaus- kuin poistoilmareititkin pitää olla kunnossa

Ilmanvaihdon tehtävänä on tuoda puhdasta ilmaa hengitykseen ja poistaa rakennuksessa syntyvät epäpuhtaudet. Ilmanvaihdon toiminta perustuu paine-eroihin.

🔧 Hormin nuohous kannattaa tehdä 7–10 vuoden välein.



Radonin määrän voi selvittää vain mittaamalla. Radonmittauskausi alkoi 1.11. ja viimeiset radonmittarit tältä mittauskaudelta pitää asentaa ennen helmikuun loppua.



TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä KUVA: Suomen Radonhallinta Oy

*Jos epäilee huoneistossaan olevan sisäilmaongelmia, tulee pikaisesti ottaa yhteyttä isännöitsijään. Osakkaan ei täytyisi joutua itse tilaamaan sisäilmatutkimuksia. Taloyhtiön taas on syytä ottaa epäilyt vakavasti.*

# SISÄILMAONGELMAT *on otettava vakavasti*

**H**ometaloista on uutisoitu viime aikoina runsaasti. Sisäilmaongelmien taustalla ei kuitenkaan aina ole home vaan taustalta voi löytyä useita eri syitä. Ilmanvaihdon vioilla ja puutteilla on usein merkittävä rooli sisäilmaongelmien aiheuttajana. Asuinhuoneiston sisäolosuhteisiin vaikuttavat rakenteiden ja teknisten järjestelmien kunnon lisäksi myös rakennuksen ulkoiset olosuhteet sekä asumistottumukset ja huolto. Jopa homehtunut jumppakassi ja huono siisteys voivat aiheuttaa huoneistossa sisäilmaongelmia.

-Valitettavan usein kuulee taloyhtiön hallituksen vähättelevän asukkaan sisäilmaongelmia. Selvitysprosessia myös vältellään, sillä taloyhtiöistä ei löydy tarpeeksi tietämystä asiasta. Asukas joutuu tässä hankalaan paikkaan, sanoo sisäilma-asiantuntija **Mervi Ahola** Sisäilmayhdistyksestä.

## **Huoneiston ilmanvaihdesta tulisi huolehtia**

Asuntoon pitää tulla hallitusti korvausilmaa ja ilman pitäisi myös päästä poistumaan sieltä. Mikäli näin

ei ole, seuraa ongelmia. Mikäli asukas alkaa oireilla selittämättömästi, tulee ottaa yhteyttä kiinteistön omistajaan, eli pääsääntöisesti hallitukseen ja isännöitsijään. Kiinteistön omistajalla on vastuu selvittää, mistä ongelmat johtuvat ja maksaa tehtävät tutkimukset.

Sisäilmatutkimukset suoritetaan aina lähtöietojen avulla. Siinä otetaan huomioon rakennuspiirustusten, korjaushistorian, oireilun tai muiden haittojen alkamisen ja aistinvaraisen arvion kautta tulevat seikat. Usein jo aistinvarainen tutkimus riittää selvittämään tutkimussuunnan. Tutkimuksen avulla pyritään selvittämään, mistä koetut sisäilmahaitat johtuvat ja antamaan ohjeet korjaussuunnitelmaan. Asukkaita ja huoltoyhtiötä olisi myös hyvä haastella. Eri ihmiset kun reagoivat eri tavalla ja osa voi saada oireita ja toiset taas eivät.

Epätasapainossa oleva ilmanvaihto on yleinen sisäilmahaittojen aiheuttaja. Sisätilan liian suuri alipaineisuus ulkoilmaan tai alapohjaan nähden voi aiheuttaa sisäilman laatua huonontavia vuotoilma-virtauksia mm. ryömintätilasta, rakennusvaipan eristekerroksen kautta tai maaperästä. Toisaalta

myös sisätilan pitkään jatkuva ylipaineisuus ulkoilmaan nähden on haitallista, koska se voi aiheuttaa sisäilman kosteuden tunkeutumista ja tiivistymistä rakenteeseen.

-Yleisesti ottaen moni asunto on liian alipaineinen, toteaa rakennusterveysasiantuntija **Kaisa Wallenius** Kiwa Inspectasta.

## Pelkkä homekoiran käyttö ei riitä

Sisäilmatutkimusmenetelmät ovatkin monipuolisia. Osaava ammattilainen osaa valita oikeat menetelmät tutkimuskohteeseen.

-Esimerkiksi homekoiraa käytettäessä rakennusinsinööriin tulisi tulkita tuloksia, sillä itse vauriokohta voi olla kauempana kuin mitä koira on merkannut, Wallenius muistuttaa.

-Asukas päätyykin usein käyttämään homekoiraa, kun taloyhtiö ei lähde viemään asiaa eteenpäin, Ahola jatkaa.

Osakkaan ei tulisi itse joutua tilaamaan tutkimuksia, mutta käytännössä monet joutuvat tähän turvautumaan, kun taloyhtiö ei ryhdy riittäviin toimiin.

-Rakenteita rikkovaa tutkimusta ei osakas edes saa tilata ilman hallituksen lupaa, Wallenius huomauttaa.

## Radon saattaa aiheuttaa ongelmia

Hajuton ja mauton radon on radioaktiivinen kaasu, jota esiintyy maaperässä. Radon saattaa aiheuttaa ongelmia, mikäli asunnon ilmanvaihto ei ole kunnossa tai alapohjassa on ilmavuotoja.

-Radon on yleinen haittatekijä, jota ei edelleenkään tarpeeksi hyvin tunneta, Wallenius sanoo.

-Nyt on otollinen aika mitata radon-pitoisuuksia. Radonkartta ei kerro kaikkea, vaan esimerkiksi maa-aineksen vaihto voi tuoda radon-kaasun lähteen oman talon alle, Ahola toteaa.

-Vaikka naapurista ei olisi radonia löytynyt, ei se tarkoita sitä, että oma talo olisi myös radonvapaa. Pitoisuudet voivat vaihdella hyvinkin paljon, Ahola jatkaa.

## Kiinteistö kuntoon laadukkaasti

Ilmasto muuttuu, lisääntyvät sateet ja ilman epäpuhtaudet aiheuttavat sisäilmaongelmia jatkossakin. Siksi onkin tärkeää huolehtia esimerkiksi salaojien ja ilmanvaihdon kunnosta.

-Varsinkin pienten taloyhtiöiden tulisi turvautua ammattiapuun, Ahola sanoo.

-Osakkaita tulisi myös kohdella tasavertaisesti ja sopia pelisäännöistä kun kyseessä on sisäilmaongelmat, Wallenius muistuttaa.

-Kun taloyhtiö tilaa selvityksiä, on tärkeää ottaa luotettavat tekijät niin tutkimukseen, suunnitteluun kuin toteutukseenkin, Wallenius päättää.👉

## Milloin on syytä epäillä sisäilmahaittaa?

Sisäilmahaittaa voi epäillä, jos asunnossa on:

- epämiellyttävä haju
- tunkkainen ilma
- liian alhainen lämpötila tai veto
- liian korkea lämpötila
- näkyvää homeetta tai kosteusvauriojälkiä (maali hilseilee, tapetti kupruilee, parketin tummuminen, kaakeleiden irtoaminen alustasta, muovimaton saumojen aukeaminen)
- riittämätön ilmanvaihto (ei tulo- tai korvasilmaventtiileitä, ikkunat huurtuvat, paperi ei pysy kiinni poistoilmaventtiilissä)
- oireilu, joka katoaa tai helpottuu muualla oleskeltaessa (nenän ja kurkun oireet, silmien ja ihon ärsytys, päänsärky ja väsymys)
- usein toistuvat hengitystieinfektiot

*Lähde: Sisäilmayhdistys*

## Asuinhuoneiston sisäilmatarkastus

Tarkastuksen tavoitteena on:

- tarkastaa sisäilman laatuun vaikuttavat tekijät
- kartoittaa mahdollisen sisäilmaongelman syitä ja riskitekijöitä
- poissulkea ilmeiset sisäilmahaitan syyt
- laatia tarvittaessa tutkimussuunnitelma sisäilmaongelman tarkemmaksi selvittämiseksi

*Lähde: Kiwa Inspecta*

## Hyödyllisiä verkkosivuja

- [www.sisailmayhdistys.fi](http://www.sisailmayhdistys.fi)
- [www.asumisterveysliitto.fi](http://www.asumisterveysliitto.fi)
- [www.hengitysliitto.fi](http://www.hengitysliitto.fi)
- [www.allergia.fi](http://www.allergia.fi)
- [www.stuk.fi](http://www.stuk.fi)
- [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi)
- [www.korjaustieto.fi](http://www.korjaustieto.fi)

*Suomessa on jopa miljoona kotia, jossa ei ole toimivaa ilmanvaihtoa. Painovoimainen ilmanvaihto on edelleenkin toimiva ratkaisu, jos korvaus- ja poistoilmareitit ovat kunnossa.*

# HYVÄ SISÄILMA *kuuluu kaikille*

**M**ikäli kotona tuntuu vetoa, on silloin yleensä ilmanvaihdoissa ongelmia. Korvausilmareittejä ei saisi kovillakaan pakkasilla sulkea, sillä silloin korvausilman saanti ei ole enää hallittua, vaan silloin ilma tulee huoneistoon rakenteiden kautta, jolloin sisäilman epäpuhtaudet lisääntyvät.

– Painovoimasta ilmanvaihtoa on osattu tehdä jo yli sata vuotta, mutta 1970- ja 80-luvuilla rakennetuissa taloissa korvausilman tuloa ei ole suunniteltu kunnolla. Jälkikäteen korvausilmaventtiilin voi laittaa esimerkiksi tuuletusikkunaan, mikäli ne kodista puuttuvat, toteaa toimitusjohtaja **Peter Schlauf** Suomen Terveysilma Oy:stä.

Ongelmia tulee varsinkin silloin, kun julkisivua lisälämmöneristetään ja vaihdetaan ikkunat tiiviimpiin. Tällöin rakenteista aiemmin vuotanut korvausilma jää kokonaan pois. Siksi onkin tärkeää ottaa remonteissa huomioon korvausilman saanti huoneistoon.

## **Ilmaa postiluukusta tai jopa viemäristä**

Mikäli tuloilmareitit on tukittu, tulee huoneistoon korvausilmaa sieltä mistä se vain pääsee tulemaan. Tällöin naapurin ruuankäryt voivat tulla postiluukun

kautta omaan huoneistoon. Viemäristä tuleva ilma levittää ei-toivottuja epäpuhtauksia huoneilmaan.

– Korvausilmaa voi tulla myös seinän ja lattian liitoskohdista ja käyttämättömistä pistorasioista, Schlauf huomauttaa.

– Energiansäästön nimissä tuloilmaa ei saisi missään tapauksessa tukkia, sanoo tuotepäällikkö **Timo Lindholm** Scanoffice Oy:stä.

– Silloin mennään vain ojasta allikkoon, Lindholm jatkaa.

## **Vedosta ei tarvitse kärsiä**

Jokainen kokee vedontunteen yksilöllisesti. Sitä ei tulisi vähätellä. On olemassa ratkaisuja, joiden avulla korvausilman vedon tunne saadaan vähenemään.

Velco-venttiiliä säätelee termostaatti, joka ottaa huomioon ulkoilmalämpötilan. Jo muutaman millin avoinna oleva venttiililautanen riittää talvella tuomaan tarpeeksi korvausilmaa kotiin.

– Venttiiliin on saatavilla myös suodatin ja äänenvaimennin, jolloin saadaan puhdasta korvausilmaa ja kadun melut jäävät huoneiston ulkopuolelle, Schlauf kertoo.

Mobairin tuloilmalaite asennetaan korvausilmaventtiilin paikalle ehkäisemään vedon tunnetta. Sen avulla saadaan huoneistoon puhdistettua ja raikasta

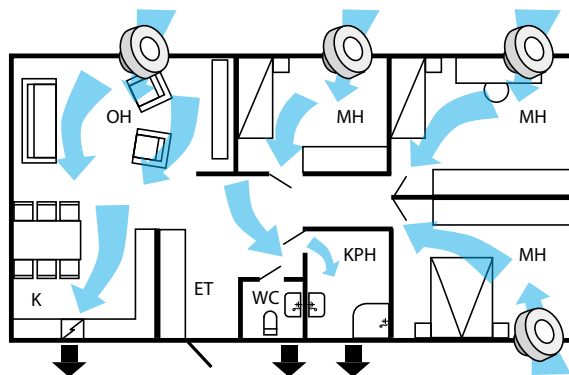




➡ Velco-venttiiliin voi asentaa helposti vanhan rautaluukun tai naruventtiilin tilalle.

➡ Suodattimeen jäävät ilman epäpuhtaudet, jolloin huoneistoon saadaan puhdasta tuloilmaa.

➡ Korvausilmaa tulisi tulla hallitusti niihin tiloihin joissa oleskellaan. Ilman tulisi poistua keittiö- ja kylpyhuone-tilojen kautta.



ilmaa tarvittaessa myös lämmitettynä.

– Lämmin ilma nousee ylöspäin ja lämmittää viileämmän tuloilman, jolloin vedon tunne poistuu, Lindholm toteaa.

Markkinoilla löytyy myös nopeasti asennettavia, tilakohtaisia ilmanvaihtolaitteita.

– Esimerkiksi Mitsubishi Electricin Lossnay Mini-ilmanvaihtolaitteen voi asentaa tehostamaan ilmanvaihtoa tilaan johon muuten ei kohtuukustannuksin saa riittävästi ilmanvaihtoa järjestettyä. On kuitenkin tärkeää huomioida että tilakohtaiset ilmanvaihtolaitteet eivät sovellu kosteiden tilojen ilmanvaihdon tehostamiseen, Lindholm huomauttaa.

Molemmat laitteet kuluttavat jonkin verran sähköä.

Raitisilman suodattimet tulisi vaihtaa vähintään kerran vuodessa. Vastuunjaon mukaan se on osakkaan vastuulla.

– Taloyhtiölle kustannus ei olisi suuri, jos se huolehtisi huoneistojen korvausilmasuodattimien vaihdosta. Tällöin tulisi myös tarkistettua, että tuloilmareitit ei ole tukittu, Schlauf muistuttaa.

## Poisto myös kuntoon

Ilmanvaihdoissa korvausilman lisäksi tulee huolehtia myös poistoilman hallitusta ulospääsystä. Hormien

kunto kannattaa tarkistaa linjasaneerauksen yhteydessä.

– Ilman tulisi poistua keittiöstä ja kylpyhuoneesta. Jokaiselle poistolle tulisi olla oma horminsa. Hormit ovat voineet tukkiutua tai romahtaa, joten niiden kunto kannattaa tarkistaa, kertoo toimitusjohtaja **Petri Valve** Cervi Talotekniikka Oy:stä.

Hormit voidaan korjata eri menetelmin; massamalla, putkittamalla ja sukittamalla. Hormikartoituksen avulla tehdään taloon sopiva korjaussuunnitelma.

Huolto on myös tärkeää. Hormit tulisi puhdistaa pölystä ja rasvasta 7–10 vuoden välein. Puiden lehdet tai jopa lintujen pesät voivat tukkia hormit.

– Liesituulettimia ei missään nimessä saa liittää painovoimaisen ilmanvaihdon hormiin, Valve muistuttaa.

Painovoimaisen ilmanvaihdon toimivuutta voidaan parantaa hormi-imureilla. Hormin oma veto ei aina riitä, jolloin mekaaninen, tuulella toimiva hormi-imuri onkin tehokas ratkaisu ongelmaan.

– Rotoventtiilit estävät myös kylmän ilman valumisen talvisin poistohormista huoneistoon, Valve toteaa. ☺



KUKA?

**VILLE VÄLIMÄÄ**

*Asumisen juridikan asiantuntija  
Lexia Asianajotoimisto*

## Tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja

Kumpi valita tarkastamaan asunto-osakeyhtiön taloutta ja hallintoa?

**A**sunto-osakeyhtiön velvollisuus valita tilintarkastaja on lähtökohtaisesti sidonnainen yhtiössä olevien huoneistojen määrään. Jos osakshallinnassa olevia huoneistoja on vähintään 30, yhtiön on valittava hyväksytty tilintarkastaja. Myös tätä pienemmissä yhtiöissä voidaan joutua valitsemaan tilintarkastaja osaksvähemmistön vaatimuksesta tai tilintarkastuslain perusteella.

Tilintarkastajan valinnasta voidaan määrätä erikseen myös yhtiöjärjestyksessä. Kaikissa tilanteissa yhtiöjärjestyksestä ei kuitenkaan voida suoraan johtaa tilintarkastajan valitsemisvelvollisuutta. Jos yhtiö ei ole muuttanut yhtiöjärjestystään asunto-osakeyhtiölain voimaantulon eli 1.7.2010 jälkeen, voi se valita tilintarkastajan sijasta toiminnantarkastajan, vaikka yhtiöjärjestys edellyttäisikin tilintarkastajan valintaa. Pelkän toiminnantarkastajan valinta tässä tilanteessa edellyttää toki myös, ettei laki muutoin velvoita yhtiötä valitsemaan tilintarkastajaa.

Jos yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, tulisi sen valita vähintään toiminnantarkastaja. Myös toiminnantarkastajan valinnasta voidaan kuitenkin luopua nimenomaisella yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Tällainen määräys voikin olla tarkoituksenmukainen esimerkiksi sellaisessa pienessä yhtiössä, jossa kaikki osakkaat yhdessä hoitavat yhtiön hallintoa.

Yhtiö voi halutessaan valita tilintarkastajan, vaikka sillä ei lain mukaan velvollisuutta tähän olisikaan. Mitään estettä ei myöskään ole sille, että yhtiö valitsee sekä tilintarkastajan että toiminnantarkastajan tarkastamaan toimintansa. Jos yhtiö valitsee vain yhden tilintarkastajan, on valittava myös varatilintarkastaja. Niin ikään yhtiön valitessa yhden toiminnantarkastajan, tulee valita myös toiminnantarkastajan sijainen.

### Kelpoisuus ja tehtävät

Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan tehtävänä on tarkastaa yhtiön taloutta ja hallintoa. Suurin ero tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan välille muodostuu kelpoisuusvaatimuksista, sillä laki ei aseta toiminnantarkastajalle tilintarkastajalta vaadittavan HTM- tai KHT-tutkinnon kaltaisia ammattitutkintovaatimuksia.

Ammattitutkintovaatimusten puuttuminen ei kuitenkaan tarkoita sitä, että toiminnantarkastajana voisi toimia kuka tahansa. Esimerkiksi yhtiön hallituksen jäsen tai isännöitsijä ovat yhtiön hallintoon osallistuvina esteellisiä toiminnantarkastajan tehtävään. Toiminnantarkastajan tulee olla riippumaton, ja hänellä on oltava yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellinen taloudellisten sekä oikeudellisten asioiden tuntemus. Laki ei siis aseta tarkkoja vaatimuksia toiminnantarkastajan osaamiselle, vaan yhtiö voi käytännössä määritellä vaatimukset itse. Toiminnantarkastajaksi valitaankin usein yhtiön hallintoon kuulumaton osakas, jolla on ainakin jonkin asteista osaamista kirjanpidon, talouden ja asunto-osakeyhtiöihin liittyvän juridiikan aloilta.

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus kohdistuvat tilinpäätökseen, kirjanpitoon, toimintakertomukseen sekä yhtiön hallintoon. Toiminnantarkastaja valvoo lisäksi myös asunto-osakeyhtiölain edellyttämän osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista. Erilaisista kelpoisuusvaatimuksista johtuen toiminnantarkastajan suorittama tarkastus on etenkin yhtiön talouden osalta yleensä jossain määrin tilintarkastusta yleispiirteisempää. Toiminnantarkastus, kuten tilintarkastuskin, kulminoituu tarkastuksen jälkeen annettavaan tarkastuskertomukseen. ☺

# MUISTA HANKI JA JÄÄ

## Näetkö vaaranpaikkoja?

Kattolumia tai jääpuikkoja?

Kulkuväyliä, joiden hiekoitus on unohtunut?

Kaikki asukkaat voivat osallistua talven riskien seurantaan ja ilmoittaa niistä taloyhtiön hallitukselle, huoltoyhtiölle tai isännöitsijälle.

## Pyörät hangessa?

Unohtuiko polkupyörä pihalle lumien tultua?

Ellet pyöräile talvella, on fillarille parempi viedä se sisään.

Ulkona olevat pyörät voivat haitata kattolumien pudotusta ja vahingoittaa pudotuksen yhteydessä.





# Takaajan vastuun laajuus huoneen- vuokrasuhteessa



KUKA?

KAI HAARMA

Tj., lakimies, OTM  
Asianajotoimisto Kuhanen,  
Asikainen & Kanerva

Korkein oikeus antoi vuoden 2017 lopussa takaajan vastuuta koskevan ennakkoratkaisun KKO 2017:91. Tapauksessa oli kysymys siitä, sovelletaanko asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) 8 §:n 2 momentin vakuuden enimmäismäärää koskevaa kolmen kuukauden rajoitusta myös takaajan antamaan takaussitoumukseen.

Kyseessä olevassa tapauksessa A oli antanut vuokranantajalle omavelkaisen takauksen B:n ja C:n vuokraaman asuinhuoneiston vuokrasopimuksen mukaisten vuokrien maksamisesta ja muiden vuokraehtojen täyttämistä. Vuokralaisilla oli ollut huonot luottotiedot ja takaus oli ollut edellytyksenä vuokrasuhteen syntymiselle.

B ja C olivat sittemmin laiminlyöneet vuokranmaksun, jonka seurauksena käräjäoikeus oli antamallaan yksipuolisella tuomiolla velvoittanut takaajan takaussitoumuksensa perusteella suorittamaan vuokranantajalle erääntyneitä vuokraa-kuudelta kuukaudelta. AHVL 8 §:n 2 momentin mukaisesti ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.

Takaaja oli vaatinut takaisinsaantihakemuksessaan, että yksipuolinen tuomio kumotaan ja vuokranantajan kante hylätään. Takaaja katsoi, että AHVL 8 §:n 2 momentin vakuuden enimmäismäärää koskeva säännös rajasi takaajan enimmäisvastuun kolmen kuukauden vuokran määrään, eikä siitä voitu sopimusehdoin poiketa. Vuokranantaja oli puolestaan katsonut, että edellä mainittu säännös ei koskenut omavelkaisen takauksen antajaa.

Käräjäoikeus oli katsonut, että vuokratakuu oli tullut ehtona osaksi vuokrasopimusta, minkä perusteella takauksen osalta tuli sovellettavaksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8 §:n 2 momentin pakottava säännös, joka rajoitti takaajan vastuun kolmen kuukauden vuokraan.

Hovioikeus puolestaan katsoi, että vuokrasuhteen osapuolia olivat ainoastaan vuokranantaja ja vuokralaiset. Lain sanamuodosta tai esitöistä ei voitu päätellä, että tarkoituksena olisi ollut ulottaa vakuuden enimmäismäärää koskevan säännöksen suoja huoneenvuokrasuhteen osapuolten ulkopuolelle. Takaas oli itsenäinen ja päävelasta erillinen sitoumus, vaikka se liittyi päävelkaan. Omavelkaisen takauksen antajan tuli harkita itsenäisesti, millaisia taloudellisia riskejä takaussitoumuksen antamiseen liittyi. Hovioikeus katsoi, ettei takaaja voinut hyväkseen vedota AHVL 8 §:n

2 momentin säännökseen vakuuden enimmäismäärästä. Hovioikeuden mukaan omaksuttu laintulkinta ei johtanut vuokralaisten vastuun laajenemiseen siitä, millainen se oli jo vuokrasopimuksen nojalla.

Korkein oikeus katsoi, että sanamuotonsa mukaan AHVL 8 §:n 2 momentti koskee vakuutta, jonka sopijapuoli on sopimusehdon mukaan velvollinen antamaan. Vuokrasopimuksen sopijapuolina olivat vuokranantaja sekä B ja C vuokralaisina. A takaajana oli tähän sopimussuhteeseen nähden sivullinen, vaikka takaus olikin päävelkaan nähden liitännäinen sitoumus. Vakuuden enimmäismäärästä on säädetty vuokralaisen suojaksi. Vuokralaisen asema ei korkeimman oikeuden mukaan heikentynyt, vaikka takaaja olisikin tätä vakuuden enimmäismäärää laajemmassa vastuussa. Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen perusteella kaikista siihen perustuvista velvoitteista ilman takaustakin. Hänen ei vain tarvitse tältä osin sitoa varallisuuttaan ennakkolisesti tulevien saatavien vakuudeksi. Koska vuokralainen ei ollut tällaisessa tilanteessa sopijapuolena antanut AHVL 8 §:n 2 momentissa tarkoitettua vakuutta, ei myöskään takaajan vastuun kannalta ollut kysymys tilanteesta, jossa takaajan vastuu ulottuisi päävelallista kohtaan mitättömään velvoitteeseen. Takaas olin annettu vuokralaisen antaman vakuuden sijasta, eikä vuokralaisen vakuuteen liittyvän suoritusvelvollisuuden turvaamiseksi.

Siten KKO katsoi johtopäätöksensä, että AHVL 8 §:n 2 momentin sanamuodon mukaan vakuuden määrää koskeva rajoitus koskee vain sopijapuolen antamaa vakuutta. Näin ollen ei vuokralaisen eikä takaajan etu edellytä AHVL 8 §:n 2 momentin pakottavan säännöksen soveltamista myös takaajan antamaan takaussitoumukseen. A ei siten voinut vedota edukseen vakuuden enimmäismäärää rajoittavaan säännökseen.

Nähtäväksi jää missä määrin ratkaisu tulee lisäämään vuokranantajien halukkuutta edellyttää vakuuden lisäksi erillistä takaussitoumusta. Joka tapauksessa ratkaisu selkeyttää takaajan vastuun laajuutta, mikä parantaa takaajan mahdollisuuksia arvioida takauksesta aiheutuvia taloudellisia riskejä ja riskin suuruutta. ☺



KUKA?

**MINNA ANTILA**  
Lakimies, VT  
Suomen Kiinteistöliitto ry

# Uudiskohteen hallinnon luovuttaminen

Rakennuttaja (perustajaosakas) luovuttaa yhtiön hallinnon osakkeiden ostajille, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennukset käyttöönottettaviksi. Asuntokauppalaisissa säädetään tästä ns. hallinnonluovutuskokouksesta.

**A**suntokauppalain mukaan rakentamisaikaisen hallituksen on rakennusten käyttöönottohyväksynnän jälkeen ilman aiheetonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous eli ns. hallinnonluovutuskokous, johon on kutsuttava kaikki osakkeenomistajat (asuntokauppalain 2 luvun 23 §). Hallinnonluovutuskokous on kutsuttava koolle asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Siten kirjallinen kokouskutsu on lähetettävä jokaiselle osakkaalle hänen ilmoittamaansa osoitteeseen vähintään kaksi viikkoa ja enintään kaksi kuukautta ennen kokousta. Kutsussa on asuntokauppalain mukaan mainittava nimenomaisesti kaikki käsiteltävät asiat sekä ajankohta, jolloin rakentamisaikaisen jälkeinen vakuus vapautuu automaattisesti ilman osakkeen ostajan suostumusta. Samoin kutsussa on mainittava, miten ostajan täytyy toimia, jos hän haluaa estää vakuuden vapautumisen. Ellei rakentamisaikainen hallitus kutsu hallinnonluovutuskokousta koolle, osakkeenomistajat voivat vaatia aluehallintovirastolta kokouksen koollekutsumista.

**Rakennusaikaisen hallituksen vastuuvapaudesta kannattaa päättää vasta myöhemmässä yhtiökokouksessa.**

## Hallinnonluovutuskokouksessa käsiteltävät asiat

Hallinnonluovutuskokouksessa on esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä. Kokouksessa on myös annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteuttamisesta sekä valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Tässä yhteydessä voidaan myös kuulla osakkaiden valitsemaa rakennustyön tarkkailijaa. Hallitusta valittaessa perustajaosakkaan luovuttamien osakkeiden tuottamaa äänivaltaa käyttävät osakkeiden ostajat, vaikka perustajaosakas edelleen omistaisikin kyseiset osakkeet omistuksenpidätysehdon perusteella. On huomattava, että rakennusaikaisen hallituksen vastuuvapaudesta kannattaa päättää vasta myöhemmässä yhtiökokouksessa, kun osakkaat ovat ehtineet kunnolla perehtyä yhtiön toimintaan.

## Asiakirjojen luovuttaminen yhtiölle

Uuden hallituksen toimikausi alkaa heti hallituksen valinnasta. Samalla hetkellä päättyy yhtiön rakentamisaika. Hallinnon luovutuksen yhteydessä rakennuttajan on luovutettava uudelle hallitukselle kaikki yhtiölle kuuluvat asiakirjat. Käytännössä asiakirjat kuitenkin vastaanottaa yhtiön isännöitsijä. Myöhempien epäselvyyksien välttämiseksi kaikki luovutetut asiakirjat on suositeltavaa luetteloida ja molempien osapuolten on suositeltavaa allekirjoittaa luovutettujen asiakirjojen luettelo. Sama koskee myös kaikkia luovutettavia avaimia.☺

## Tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja?

Heinäkuussa 2010 muuttunut asunto-osakeyhtiölaki toi kokonaan uuden käsitteen asunto-osakeyhtiömaailmaan – toiminnantarkastus ja toiminnantarkastaja. Sinällään tehtävä ei ollut uusi, vaan toiminnantarkastuksella oli tarkoitus korvata ns. maallikotilintarkastus. Muutos aiheutti epäietoisuutta, mitä yhtiöjärjestyksessä määräykset tilintarkastajan valinnasta tarkoittavat. Tilintarkastaja -nimike kun mainitun lain muutoksen jälkeen tarkoittaa aina ns. ammattitilintarkastajaa ja velvoittaa tällaisen valintaan, ellei asunto-osakeyhtiölain voimaannpanolain säännöksistä muuta seuraa. Voimaannpanolain poikkeukset koskevat lähinnä alle kolmenkymmenen osakehuoneiston taloyhtiöitä, joissa yhtiöjärjestyksestä ei ole muutettu asunto-osakeyhtiölain muutoksen jälkeen. Sen sijaan, jos yhtiöjärjestyksestä on muutettu ja se sisältää määräyksen tilintarkastajan valinnasta, tulee yhtiössä valita nimenomaan ns. ammattitilintarkastaja (HT-/KHT-tarkastaja tai tilintarkastusyhteisö).

**Mia Pujals**

*Johtava lakimies, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa ry*

## Velvollisuus tilin- tai toiminnantarkastajan valintaan

Asunto-osakeyhtiölain mukaan tilin- ja toiminnantarkastuksesta on myös kokonaan mahdollista luopua taloyhtiöissä, joissa on alle 30 osakashallinnassa olevaa huoneistoa. Tällöin yhtiöjärjestykseen on otettava nimenomainen määräys siitä, että yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilin- eikä toiminnantarkastajaa.

Vaikka tilin- ja toiminnantarkastajan valintavelvollisuudesta olisikin yhtiöjärjestyksen määräyksellä luovuttu, voidaan mainittu tarkastaja kuitenkin tarvittaessa valita. Tietyissä tilanteissa tämä on jopa pakollista. Tilintarkastaja on yhtiöjärjestyksen määräyksistä riippumatta valittava, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa kaikista osakkeista tai kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai kokouksessa, jossa asiaa on kutsun mukaan käsiteltävä. Vaikka asia ei siis olisi ollut varsinaisen yhtiökokouksen kutsun esityslistalla, voidaan valinta tehdä, jos edellä mainittu määrävähemmistö on sitä vaatinut. Ylimääräisen yhtiökokouksen kohdalla, valintaa koskeva asia on sisällytettävä yhtiökokouksen kutsuun.

Toiminnantarkastaja on puolestaan valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja edellä mainittu osakasvähemmistö vaatii valintaa. Jos yhtiöön on valittu tilintarkastaja, voidaan myös toiminnantarkastaja valita, vaikka yhtiöjärjestyksessä ei olisi tästä määräyksiä. Asia on oltava tässä tapauksessa kutsussa esityslistalla ja valinnasta päätetään yhtiökokouksen enemmistöllä.

**Maria Forsblom**  
*Neuvontalakimies*

*Kiinteistöliitto Uusimaa*

## Kunnossapitovastuun merkitys kotitalousvähennyksessä

Asunto-osakeyhtiön osakkaan kotitalousvähennysoikeuteen huoneiston kunnossapito- ja perusparannustöissä liittyy erityispiirteitä sen takia, että asunto-osakeyhtiöissä kunnossapitovastuu on jaettu yhtiön ja osakkaan välillä. Kunnossapitovastuun jaolla on vaikutusta siihen, mitkä kustannukset hyväksytään kotitalousvähennykseen oikeuttaviksi kustannuksiksi. Osakkeenomistaja voi saada kotitalousvähennyksen vain hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvista kunnossapito- ja perusparannustöistä sekä sellaisista muutostöistä, jotka tehdään huoneiston sisäpuolella, jos vähennyksen muut edellytykset täyttyvät. Mikäli osakkeenomistaja suorittaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien töiden kustannuksia, hän ei ole oikeutettu näistä kustannuksista kotitalousvähennykseen. Asunto-osakeyhtiölain lisäksi yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä kunnossapitovastuiden jakautumisesta. Jos yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuita koskevia määräyksiä muutetaan pelkästään kotitalousvähennyksen saamiseksi, siten että aiemmin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia asioita tilapäisesti siirretään osakkaan kunnossapitovastuulle, voidaan kotitalousvähennys evätä veron kiertämistä koskevan verotusmenettelystä annettu lain 28 §:n nojalla.

**Laura Lithenius**

*Lakimies*

*Suomen Kiinteistöliitto ry*





# Kiinteistönpidon palveluhakemisto



- 51 Isännöinti**
- 52 Katot**  
Korjaus ja ylläpito
- 53 Kiinteistönhoito**  
Siivous
- 53 Kiinteistönvälitys ja konsultointi**
- 53 Lakiasiat**
- 53 LVISA**  
Ilmanvaihto
- 53 Perusparannus**  
Konsultointi
- 53 Turvallisuus**
- 54 LVISA**  
Antenni ja tele
- 55 Talous**  
AKA-kiinteistöarvio



## Isännöinti

### ESPOO



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

### HELSINKI

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



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

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

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



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

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

**Kurkimaen Huolto Oy**  
Veteraaninkuja 1, 00940 Helsinki  
p. 09 3424 020  
www.kurkimaenuolto.fi

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



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

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

**Isännöitsijätoimisto Jarmo Rantamäki Oy**  
Azets-talo, Elielinaukio 5 B  
00100 Helsinki  
p. 020 7756640  
jarmo.rantamaki@rantamaki.com  
www.rantamaki.com

### JYVÄSKYLÄ




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

## KOTKA

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


## KUOPIO

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

## LAHTI

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

## OULU

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

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

## PORI

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

## RAISIO

**Isännöintipalvelu Lehtiö Oy**  
RAISIO, TURKU, NAANTALI  
Tasalanaukio 5, 21200 Raisio  
p. 02 433 2000

info@isannointilehtio.fi  
www.isannointilehtio.fi

## ROVANIEMI

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

## SALO

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

## TAMPERE

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

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

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

## TURKU

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

## VANTAA

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

 **Myymäen Huolto Oy**  
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa  
asiakaspalvelu@myymaenuolto.fi  
p. 09 530 6140  
www.myymaenuolto.fi

## USEITA TOIMIPISTEITÄ

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



**Katot**

Korjaus ja ylläpito

**SANEERAUSTUOTTEILLA**

**KATOT KUNTOON**

murto-osalla katon vaihdon hinnasta

**Enkopur®** - Takuutiivistykset

**Enke Arctic Seal** - Tiivistysmassa

**Enke Multi Protect** - Ruostesuojaamaali

**Enkonol** - Paksupinnoite

**LUX-Top®** - Putoamissuojaukset

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



Katso tästä:  
www.enskapur.fi

**RoofTech**  
Pidempi Elämäsi Katolle

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



## Kiinteistönhoito Siivous

### PÄÄKAUPUNKISEUTU

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



## Kiinteistönvälitys ja konsultointi

### KOKO SUOMI

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

## § Lakiasiat



ASIANAJOTOIMISTO - ATTORNEYS AT LAW  
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



## LVISA Ilmanvaihto



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

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

EsKon Oy

Ajomiehentie 13  
00390 Helsinki  
www.eskon.fi

SUOMEN

## Kiinteistölehti

Löydät meidät myös  
Facebookista,  
Twitteristä,  
YouTubea  
ja Instagramista



www.kiinteistolehti.fi



## Perusparannus Konsultointi



## ASUKASLÄHTÖISTEN PUTKIREMONTTIEN

- ✓ SUUNNITTELU
- ✓ PROJEKTINJOHTO
- ✓ VALVONTA

www.teknoplan.fi  
puh. 09-5655 9210

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



## Turvallisuus

### ETELÄ-SUOMI

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

## ANTENNI- JA SISÄVERKOT

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

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




## MYYNTI JA ASENNUS

### ESPOO


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

### HELSINKI

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

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


### JUVA

 **RK-Antenni Ky**  
Kummunmäenkuja 3  
51900 Juva, p. 0400 655 541  
antenni-atk-valokuitu  
rauno.kaila@rk-antenni.fi  
www.rk-antenni.fi

### JYVÄSKYLÄ

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

### KARJAA

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

### KORPILAHTI

 **Korpilahden Radio- ja TV-huolto Ky**  
Pauli Lehtinen  
Ikolantie 6, 41800 Korpilahti  
p. 0400 319 031  
Lauri Lehtinen, p. 0400 527 488  
www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi

### KOUVOLA

 **Telekymi**  
Haltonintie 5, 47400 Kausala  
p. 0400 155 896  
p. 020 785 6523  
telekymi@telekymi.fi  
www.ttpalveluapu.fi

### KUOPIO

 **Kuopion Finteco LVIS Oy**  
Itkonniemenkatu 19  
70500 Kuopio  
puh. 0500 672 066, 017 176 111  
matti.martikainen@finteco.fi  
info@finteco.fi  
www.finteco.fi

### ORIMATTILA

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


### TAMPEREEN SEUTU

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

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

### VANTAA


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

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

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

## VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

### KOKO SUOMI

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



**Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!**





## Talous

### AKA-kiinteistöarvio



#### Auktorisoitu Kiinteistöarvioija

Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta auktorisoi kiinteistönarvioitsijat (AKA, KHK) ja valvoo heidän toimintaansa. Lisäksi kiinteistönarvointilautakunta edistää hyvää kiinteistönarvointitapaa.

AKA- ja KHK-auktorisoidut omaavat vankan arvointialan kokemuksen ja heidän asiantuntemuksensa on varmistettu vaativalla kokeella. Suomessa toimii noin 250 auktorisoitua kiinteistönarvioitsijaa, jotka arvioivat vuosittain useita tuhansia kiinteistöjä, asuntoja, toimitiloja ja maatala-kohteita. Arvointi tehdään puolueettomasti ja noudattaen hyvää kiinteistönarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia.

Hakuaika seuraavaan AKA-kokeeseen on 1.1.-29.1.2018.

Lisätietoa: <https://kauppakamari.fi/koulutus-tutkinnot-kokeet/aka-ja-khk/>

#### YLEISAUKTORISOINTI

##### AKA ARVIOINTIKESKUS OY

[www.arvointikeskus.fi](http://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](mailto:antti.orama@arvointikeskus.fi)

##### AKA CATELLA PROPERTY OY

p. 010 5220 100  
[www.catella.fi](http://www.catella.fi)  
[etunimi.sukunimi@catella.fi](mailto:etunimi.sukunimi@catella.fi)  
**Lehtonen Arja**  
johtaja, KHK, AKA Koko Suomi  
p. 0500 763 427

##### AKA JLL

[www.jll.fi](http://www.jll.fi)  
**Tirkkonen Jari**, Helsinki  
p. 0400 500 904  
[jari.tirkkonen@eu.jll.com](mailto:jari.tirkkonen@eu.jll.com)

##### Siren Maria

p. 040 832 1685  
[maria.siren@eu.jll.com](mailto:maria.siren@eu.jll.com)

##### Kuusela Mikko

p. 050 465 9494  
[mikko.kuusela@eu.jll.com](mailto:mikko.kuusela@eu.jll.com)

##### Korhonen Laura

p. 050 567 3654  
[laura.korhonen@eu.jll.com](mailto:laura.korhonen@eu.jll.com)

##### Virtanen Henna

p. 050 495 4541  
[henna.virtanen@eu.jll.com](mailto:henna.virtanen@eu.jll.com)

##### AKA LKV KAUKO KOSKINEN OY

p. 09 351 1155  
[www.lkvkaukokoskinen.fi](http://www.lkvkaukokoskinen.fi)  
**Koskinen Kauko**,  
(Y)(KHK)(A)(MM)  
Helsinki, p. 040 5838 503  
[kauko.koskinen@lvkvaucokoskinen.fi](mailto:kauko.koskinen@lvkvaucokoskinen.fi)

##### Järvinen Taru, (Y)(KHK), Espoo

p. 0400 410 767  
[taru.jarvinen@lvkvaucokoskinen.fi](mailto:taru.jarvinen@lvkvaucokoskinen.fi)

##### AKA KIINTEISTÖARVIOINTI-TOIMISTO R. REHNBERG OY

p. 0400 364 465  
[ralf.rehnberg@kiarto.fi](mailto:ralf.rehnberg@kiarto.fi)  
[www.kiarto.fi](http://www.kiarto.fi)

##### AKA CBRE FINLAND OY

[www.cbre.fi](http://www.cbre.fi)  
**Olli-Pekka Mustonen**,  
Head of Research  
p. 044 522 2693  
[olli-pekka.mustonen@cbre.com](mailto:olli-pekka.mustonen@cbre.com)

##### Pia Pirhonen, MRICS

p. 045 184 7890  
[pia.pirhonen2@cbre.com](mailto:pia.pirhonen2@cbre.com)

##### Martti Hirvonen, p. 041 433 5769

[martti.hirvonen@cbre.com](mailto:martti.hirvonen@cbre.com)

##### Olli Kantanen, p. 050 5400 805

[olli.kantanen@cbre.com](mailto:olli.kantanen@cbre.com)

##### AKA FINCAP KIINTEISTÖ-VARAINHOITO OY

**Jyrki Halomo**, pääanalyytikko,  
TkL, AKA, KHK, MRICS  
Kanavaranta 7 F, 00160 HELSINKI  
[jyrki.halomo@fincap.fi](mailto:jyrki.halomo@fincap.fi)  
p. +358 40 8373 796

##### AKA REETTA-MARIA TOLONEN-SALO

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

#### ASUNTOAUKTORISOINTI

##### AKA WWW.ASUNTO-VERKKO.COM

**Sarlin Jarmo**, Helsinki  
p. 0400 506 900  
asuntoverkko / Ylinkerros Oy  
[jarmo.sarlin@ylinkerros.fi](mailto:jarmo.sarlin@ylinkerros.fi)  
[www.ylinkerros.fi](http://www.ylinkerros.fi)

##### AKA ISITOK OY / ASUNTOVERKKO PORVOO

p. 040 535 3567, [www.isitok.fi](http://www.isitok.fi)  
[karri.ollila@asuntoverkko.com](mailto:karri.ollila@asuntoverkko.com)

##### AKA LKV KAUKO KOSKINEN OY

p. 09 351 1155  
[www.lkvkaukokoskinen.fi](http://www.lkvkaukokoskinen.fi)  
**Koskinen Kauko**,  
(Y)(KHK)(A)(MM)  
Helsinki, p. 040 5838 503  
[kauko.koskinen@lvkvaucokoskinen.fi](mailto:kauko.koskinen@lvkvaucokoskinen.fi)

#### MAA- JA METSÄTALOUS-AUKTORISOINTI

##### AKA LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV

Kiikanojantie 23, 38300 Sastamala  
p. 0400 636 113  
[www.metsatilat.fi](http://www.metsatilat.fi)  
**Jukka Pusa**, toimitusjohtaja LKV, AKA  
p. 0400 636 113  
[jukka.pusa@metsatilat.fi](mailto:jukka.pusa@metsatilat.fi)

##### Rauno Hakala, LKV, AKA

p. 0400 124 832  
[rauno.hakala@metsatilat.fi](mailto:rauno.hakala@metsatilat.fi)

##### Oiva Vierikka, LKV, AKA

p. 040 580 3144  
[oiva.vierikka@metsatilat.fi](mailto:oiva.vierikka@metsatilat.fi)

##### Miika Bucktman, LKV, AKA

p. 040 557 3947  
[miika.bucktman@metsatilat.fi](mailto:miika.bucktman@metsatilat.fi)

**Sinun ilmoituksesi tässä?**

Mediatilan myy  
**Myyntimestarit**  
puh. 0400 134 171  
[ilmoitukset@myyntimestarit.fi](mailto:ilmoitukset@myyntimestarit.fi)



*Kiinteistöalan Kustannus julkaisi loppuvuodesta 2017 Asu paremmin -osakkaan verkkopalvelun. Palvelu on tarkoitettu isännöintiyrityksille. He voivat liittää palvelun osaksi taloyhtiö-sivuja ja tarjota näin osakkaille kattavan asumisen tietopaketin kätevässä ja helposti lähestyttävässä muodossa.*

# Asu paremmin -palvelu tarjoaa parhaat oppaat asumiseen

**Y**ksi palvelun ensimmäisiä käyttöönottajia oli SKH-isännöinti Helsingistä. Päätimme kysyä SKH-isännöinnin toimitusjohtaja **Juha Kulomäeltä**, miten palvelun käyttöönotto on sujunut ja minkälainen

on ollut käyttäjien, eli asukkaiden ja osakkaiden vastaanotto.

- Palvelun käyttöönotto oli erittäin helppoa sekä teknisesti että muiltakin osin. Kun viestimme asukkaille, että tällainen palvelu on nyt tarjolla, saimme erittäin positiivista palautetta – erityisesti hallituksen jäseniltä, toteaa Kulomäki.

Palvelu näyttää jo nyt täyttäneen puuttuvan palasen taloyhtiöiden ja isännöinnin välisessä viestinnässä.

- Haemme SKH-isännöinnissä pitkäjänteisesti tapoja, joilla voimme parantaa isännöintiyrityksen, asukkaiden ja taloyhtiöiden hallitusten keskinäistä yhteistä tietämystä. Tämä oli keskeinen syy Asu paremmin -palvelun käyttöönottoon, Kulomäki kuvailee.

Asu paremmin -osakkaan verkkopalvelu sisältää kaikki taloyhtiössä asumiseen liittyvät keskeisimmät oppaat muunnettuina sähköiseen muotoon. Käyttäjä saa nopeasti selville häntä askarruttavat asiat niin asunnon huoltamisesta, osakkaan remonteista, putkiremontista kuin yhtiökokouksen kulus-takin. Lisäksi palvelu sisältää Asunto-osake-yhtiölain.

Jos palvelusta poimitaan jokin elementti, jota on erityisesti kiitelty, niin se on vastuunjako. Asu paremmin -palvelu sisältää Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D:n, eli kätevän sähköisen version

Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta.

- Vastuunjako on tietenkin aiheena sellainen, että siinä on itse kullekin lisää opiskeltavaa ja aiheeseen törmää jatkuvasti, toteaa Kulomäki.

Entä onko palvelussa ilmennyt jo nyt jotain kehitettävää?

- Kuten kaikissa palveluissa, tässäkin tulee ajan mittaan tarve kehitykselle, mutta yleisesti ottaen paketti on nyt jo niin hyvä, että mitään isoja kehitystarpeita siellä ei ole, Kulomäki kiteyttää.👍

## Asu paremmin -verkkopalvelun oppaat

- Asunto-osakeyhtiölaki
- Joka kodin huoltovihko
- Osakkaan remontit taloyhtiössä
- Osakkaan yhtiökokousopas
- Sata ja yksi kysymystä taloyhtiöstä
- Sata ja yksi kysymystä putkiremontista
- Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D

### Tarjouspyynnöt ja lisätiedot:

👤 asiakkuusjohtaja Antero Miikki  
☎ 075 757 8588 / 0400 413 540  
@ antero.miikki@kiinkust.fi



# KIINTEISTÖLIITTO

## *palvelee*

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

**Kiinteistöliiton kaikille avoin maksullinen neuvonta-palvelu** toimii numerossa 0600 0 1122, ma-to klo 12–16. Neuvontaa saavat osakkaat ja isännöitsijät. Palvelun hinta on 1,98 euroa minuutissa + paikallisverkkomaksu.

**Energianeuvonta opastaa viihtyisään asumiseen.** Varaa aika energianeuvontaan [www.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta/ajanvaraus](http://www.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta/ajanvaraus).

**Talous- ja veroneuvonta liiton jäsenille** palvelee ma-to klo 13–16 puhelimitse numerossa (09) 1667 6369.

**Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat antavat jäsenilleen lakineuvontaa sekä teknistä neuvontaa kunnosapitoon, korjausrakentamiseen ja vahinkotilanteisiin** numerossa (09) 1667 6333, ma-ti ja to klo 9–15 sekä ke ja pe 10–15.

### **Jäsenyhdistykset – Kiinteistöliiton alueverkosto**

Kiinteistöliitto on kiinteistöalan keskusjärjestö, jonka järjestäytymisen perusteena on kiinteistön omistaminen. Kiinteistöliittoon kuulutaan jäsenyhdistyksen kautta. Jäsenyhdistyksinä on 23 alueellista yhdistystä.

### **Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset alueittain**

#### **Uusimaa:**

- Kiinteistöliitto Uusimaa
- Finlands Svenska Fastighetsförening
- Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys
- Porvoon Kiinteistöyhdistys

#### **Varsinais-Suomi ja Satakunta:**

- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
- Kiinteistöliitto Satakunta
- Rauman Kiinteistöyhdistys

#### **Pirkanmaa ja Etelä-Pohjanmaa:**

- Kiinteistöliitto Pirkanmaa
- Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa

#### **Päijät-Häme ja Kanta-Häme:**

- Kiinteistöliitto Päijät-Häme
- Kiinteistöliitto Kanta-Häme

#### **Kaakkois-Suomi:**

- Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi

#### **Itä-Suomi:**

- Kiinteistöliitto Itä-Suomi

#### **Keski-Suomi:**

- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys

#### **Pohjanmaa:**

- Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening

#### **Pohjois-Suomi:**

- Pohjois-Suomen Kiinteistöyhdistys
- Kiinteistöliitto Lappi
- Kemin Kiinteistöyhdistys

Oman jäsenyhdistyksesi tarjoamat jäsenpalvelut, tapahtumat sekä alueelliset jäsenedut löydät yhdistyksesi nettisivuilta: [www.kiinteistoliitto.fi/yhdistykset](http://www.kiinteistoliitto.fi/yhdistykset)



# Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

## Äänestä Kiinteistolehden parasta kantta

Mikä oli mielestäsi vuoden 2017 paras kansi? Voit halutessasi perustella valintasi. Voit äänestää myös nimettömänä.

Äänestää voit 14.2. asti. Jättämällä nimesi ja sähköpostiosoitteesi osallistut yllätyspalkintojen arvontaan. [www.kiinteistolehti.fi/kansikuvakilpailu/](http://www.kiinteistolehti.fi/kansikuvakilpailu/)

Voittajille ilmoitetaan voitoista henkilökohtaisesti.



## Rakentamismääräyskokoelma uudistui

Ympäristöministeriö sai joulukuussa päätökseen vuonna 2013 käynnistyneen rakentamismääräyskokoelman uudistustyön. Mittavassa uudistuksessa kokoelmassa päivitettiin kestävän ja hyvän rakentamisen vaatimuksia, vuonna 2013 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Rakentamismääräyskokoelma on uudistettu vaihteittain. Kokonaisuudessaan uudet vaatimukset tulivat voimaan 1.1.2018.



## Kaipaatko lisää taloustietoa taloyhtiöstäsi?

Kiinteistolehti.fi kysyi joulukuussa lukijoiltaan, mihin taloyhtiön tai kotikaupungin talvikunnossapidossa pitäisi kiinnittää enemmän huomiota.

Lähes puolet (49 %) vastasi ”jalankuluväylien hiekoittamiseen”. Kattolumiin ja jääpuikkoihin kehotti lisäämään huomiota joka viides. Yhtä monen mielestä kaikki oli kotikulmilla hyvin. Muita talvikunnossapidon seikkoja painotti joka kymmenes.

Nyt kysymme sivuiltamme [www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi), saavatko lukijamme mielestään tarpeeksi tietoa taloyhtiönsä taloudesta.



## Digitalisaatio uudistaa kiinteistöalaa

Kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiota vauhdittava KIRA-digi-hanke on hakenut ratkaisuja jo noin vuoden ajan. 25.1.2018 käynnistyvissä KIRA-digi 360 -tilaisuuksissa katsotaan tuloksia.

KIRA-digin tavoitteena on uudistaa rakennusalan toimintatapoja, avata rakentamisen ja kaavoituksen dataa, kehittää järjestelmien yhteensopivuutta sekä lainsäädäntöä. Vuoden loppuun jatkuvassa KIRA-digissä tavoitteisiin pyritään lähes 80 kokeilun ja yli 30 muun hankkeen voimin, maalausroboteista virtuaaliseen asuntovälitykseen.

## Kiinteistolehti

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

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen  
Kannen kuva: Pekka Rousi



4041-0619  
Painotuote

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

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy tänä vuonna 22.2., 16.3., 16.4., 25.5., 20.6., 7.9., 8.10., 21.11. ja 19.12. Helmikuun lehdessä on asiaa muun muassa yhtiökokouksesta ja pihan varusteista.

Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.



## MAHDOLLISUUKSIEN REMONTTI

### MITEN ONNISTUT TALOYHTIÖSI KORJAUSHANKKEESSA?

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

**Tilaisuudet ovat maksuttomia ja kaikille avoimia.  
Katso lähin paikkakunta ja ilmoittaudu mukaan!**

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

25.1.2018 Turku  
6.2.2018 Seinäjoki  
7.2.2018 Vaasa  
13.2.2018 Jyväskylä

7.3.2018 Vantaa  
11.4.2018 Mikkeli  
12.4.2018 Kuopio



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

# Yhtiökokous lähestyy – valmistaudu oikein!

## Vastuunjako-tuotteet

Osakkaalle, hallitukselle ja  
isännöitsijälle – löydä omasi!



## Osakkaan yhtiökokousopas

Ota selvää, mitä yhtiö-  
kokouksessa tapahtuu!

**19,50 €**



## Hallituksen tehtävät ja vastuut

Taloyhtiön hallituksen  
tehtävät tutuiksi!

**19,50 €**