

Vanha talo sai
uudet ikkunat

Lämmitintolppa
voi viisastua

Hyvän hengen viritystä
talossa ja lähiössä

SUOMEN

Kiinteistölehti

LUOTETTAVA ASiantuntija TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJILLE

10/2015 • 8€

Antenniverkossa
taajuuksia muuttuu
ja kuva tarkentuu

Lumet pois katolta
ja parvekkeelta
turvallisesti

Halpa
energiaremontti:
ikkunat tiiviiksi



90-vuotias
Kiinteistölehti antaa
lukijoilleen lahjan.
Katso sivulta 55
mikä se on!

Kunnossa pidetty parveke on olohuoneen jatke

Lämpimällä parvekkeella Fionan on hyvä valmistella joulua

SANEERAUS
K2-GROUP

Polyurea- pinnoitukset

VEDENERISTYKSET & KATOT

Soveltuvuus mm.: huopakatot | varttikatot
peltikatot | pihakannet | sokkelit



20
vuoden takuu

Ota yhteyttä ja tilaa polyurea järjestelmän esittely
isännöintitoimistoon tai taloyhtiön kokoukseen!

Soita 040 766 8228 | Maamiehentie 31, 50600 Mikkeli | info@k2group.fi

Lue lisää verkkosivuiltamme: [**www.k2group.fi**](http://www.k2group.fi)

Mervi Ala-Prinkkilä



20,42

LUMET POIS OIKEAOPPISESTI
Valkeaa joulua lukijoillemme,
mutta ei katoille

Jukka Siren



20-29

**IKKUNAT UUSIKSI TAI
VANHAT TIIVIKSI**
Tietopaketti vedottomuudesta
ja ikkunoiden remontoinnista

Pekka Virolainen



36

**SÄHKÖAUTO LIEKAAN
LÄMMITYSTOLPPAAN**
Jiri Räsänen startup tekee
latauksen arkiseksi

Pääkirjoitus

5 Terävän piirron sokkeloissa

Ajassa

6 Neuvontainsinööri taloyhtiöiden apuna
8 Viestintäsuositus auttaa taloyhtiön tiedonkulkua
10 Kirjanurkka
11 Kivikenno

Artikkelit

12 Osakkaan remontit parvekkeella – mitä saa tehdä?
15 Asuntokaupan ale-viikot
16 Taloyhtiöt hyvinvointia hakemassa
20 Hyvin pidetty katto on valmiina talveen
22 Vanha talo sai uudet ikkunat
25 Hyvä valvoja taloyhtiön tukena
26 Ikkunat uusiksi huolellisesti ja harkiten
28 Pidä kylmä loitolla
30 Strategia käyttöön
32 Terävä kuva antenniverkosta
36 Lämmitystolpista sittenkin virtaa sähköautoille
38 Kiinteistölehti profeettana

Ympäristöoikeutta

40 Kaavamerkinnot rakennusten
käyttötarkoituksen säätelijöinä

Oikeustapaus

42 Yhtiön kunnossapitovastuusta ja
osakkaan muutostöistä

Pykäläviisautta

44 Talvi tulee myös parvekkeille
45 Vuokranmaksun laiminlyönti ja
vuokrasuhteen purkaminen

Kolumni

46 Kymmenen vuotta, vaan ei suotta

Ajankohtaista

48 Asuntosijoittaminen koetaan turvalliseksi
50 REM-vuosi päätökseen Bratislavassa
52 Talvi ja talkoot taloyhtiössä

59 Palveluhakemisto

65 Nimitysuutiset

66 Tuoteuutuudet

PYSY AJAN TASALLA!

KIINTEISTÖKALENTERI
2016

**Paketti-
tarjous:
5 kalenteria
yhteishintaan
50 €
(norm. 15 / kpl)**

KIINTEISTÖKALENTERI 2016

Kiinteistökalenteri on suunniteltu kiinteistöalan tarpeisiin. Sen avulla pidät itsesi ajan tasalla ja suunnittelet taloyhtiön toimintaa!

Kalenteri sisältää päiväryhmittömän lisäksi ajan-kohtaista ja hyödyllistä tietoa kiinteistöväelle, esimerkiksi:

- taloyhtiön vuosikello 2016, jonka avulla suunnittelet taloyhtiön toimintaa koko vuodelle 2016
- kiinteistön hoitokululukemat
- talousarvio-ohje vuodelle 2016
- tietoiskuja taloyhtiölle.

Tekniset tiedot:

87 x 153 mm, keinoahkakannet, kierresidonta



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

TILAA: www.kiinkust.fi
puh. 075 757 8591

Terävän piirron sokkeloissa

Luettelenpa tähän alkuun muutaman lyhenteen, jotka tavalla tai toisella liittyvät television teräväpiirtoon antenniverkossa. Ensin on siis teräväpiirto eli HD, jonka mahdollistaa DVB-T2. Sitten ovat UHF ja VHF. On myös muistettava kanavaniput, joista vaikkapa UHF:llä terävää piirtoa tukevat D ja H.

Tietenkin täytyy samalla ymmärtää, että muut niput A, B, C ja E käyttävät vanhaa tekniikkaa DVB-T. Kuitenkin VHF:n puolella kaikki sen kolme kanavanippua on jo toteutettu DVB-T2-tekniikalla. Sillä puolella ei siis ole hätää teräväpiirron osalta. Vuoden 2017 alusta lähtien myös UHF:llä DVB-T:n käyttö kasvaa ja vanhalla tekniikalla lähetettävä ohjelmisto vähenee.

Sitten on vielä tämä taajuusasia, josta tosin en tohdi kirjoittaa sanaakaan. En näet tiedä, miltä tämä kaikki lukijasta kuulosti, mutta itse en ymmärtänyt edellä olevasta edes niin sanottua hölkäsen pöläystä. Parhaimmillaan tuo on selkeää kuin Delfoin oraakkeli ennustaisi Mesopotamian seuraavan vuoden mallasorasatoa.

Jos näin joulun alla lähettäisi lahjalistan, että meidän taloyhtiöön tällaisia, niin sen tulkitsemisesta ei selviäisi edes itse joulupukki. Miten sitten voivat näiden asioiden kanssa pärjätä taloyhtiön televisioratkaisuja pohtivat isännöitsijä tai taloyhtiön hallitus? Eivät mitenkään. Siksi onkin syytä selata lehteä eteenpäin ja lukea sivulta 32 alkava artikkeli *Terävä kuva antenniverkosta*, jossa toimituspäällikkömme Jukka Siren yrittää raivata polkua lyhenneviidakkoon.

Rauhaisaa joulun aikaa!

Asko Sirkkiä



Marjo Parkkinen

Kiinteistölehti



441 619
Painotuote

Kannen kuva:
Pekka Rousi

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

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

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

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

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

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

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

Suomen Kiinteistöliiton
jäsenetulehti

Kustantaja
Kiinteistöalan Kustannus Oy

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

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

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 21.1.2016

Tämän lehden tilaajarekisteriä käytetään suoramarkkinointitarkoituksiin.

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

Painopaikka: **PunaMusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



KAISA KETTUNEN

IKÄ: 54

KOULUTUS: insinööri (AMK,
kiinteistönpitotekniikka)

AMMATTI: neuvontainsinööri

HARRASTUKSET: purjehtiminen,
mökkeily, lukeminen ja löhöily

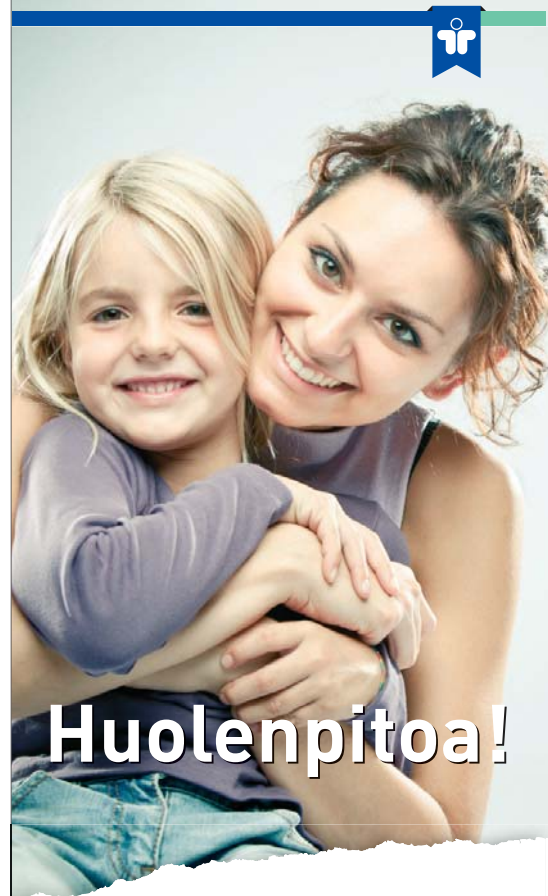
KIINTEISTÖLIITTO PIRKANMAA

- ▶ Perustettu 1906
- ▶ Jäseniä 2 810
- ▶ Kiinteistöliitto Pirkanmaa on paikallisyhdistyksistä toiseksi suurin

KIINTEISTÖLIITTO ETELÄ-POHJANMAA

- ▶ Perustettu 1978
- ▶ Jäseniä noin 200

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



Huolenpitoa!

Neuvontainsinööri taloyhtiöiden apuna

Kaisa Kettunen aloitti neuvontainsinöörin työt Kiinteistöliitto Pirkanmaassa tänä syksynä.

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

Mitä neuvontainsinööri tekee?

Neuvontainsinööri palvelee jäsentaloyhtiöitä antamalla sekä teknistä että hallinnollista puhelinneuvontaa. Neuvontainsinööri myös järjestää koulutuksia. Toimitustyötä on jonkun verran, esimerkiksi pikku juttuja Pirkanmaan Kiinteistöviesti -lehteen. Insinööri myös vastaa seuraavan vuoden talousarviotietojen keräämisestä Pirkanmaan kuntien vesi- ja lämpöyhtiöiltä. Omalta osaltaan neuvontainsinööri pitää yllä myös jäsenrekisteriä. Työ muokkautuu jäsenten tarpeen ja neuvontainsinöörin ominaisuuksien mukaan. Olemme lisäämässä yhteistyötä sekä Kiinteistöliiton että paikallisten yhdistysten insinöörien kanssa. Koen siitä saatavan vertaistuen tärkeäksi.

Ketkä ovat asiakkaitasi?

Kiinteistöliitto Pirkanmaan jäsentaloyhtiöt. Palvelen myös Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaata. Työ painottuu Pirkanmaan jäsentaloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden palvelemiseen.

Olet aloittanut tehtävässäsi tänä syksynä. Millainen tausta sinulla on?

Olen kiinteistönpitotekniikan insinööri ja toiminut isännöitsijänä sekä isännöintiyrityksen kehityspäällikkönä. Aiemmassa työssäni

käytin paljon Kiinteistöliiton palveluita, joten tänne oli helppo tulla töihin.

Miten korjausrakentamisen buumi näkyy työssäsi?

Korjaushankkeiden yhteydessä toteutetaan entistä useammin myös laajoja energiataloudellisia toimenpiteitä. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä kannattaa tyypillisessä 70-luvun kerrostalossa tarkastella myös poistoilmalämpöpumppuratkaisun mahdollisuus ja taloudellisuus tai öljylämmitteisen rivitalon öljylämmityslaitteiston uusimistarpeen yhteydessä maalämpöratkaisun mahdollisuus ja taloudellisuus. Koulutustilaisuuksissa näitä uusia mahdollisuuksia ja ratkaisuja käsitellään, ovat olleet hyvin suosittuja.

Terveisiä taloyhtiöille

Pienenkin taloyhtiön kannattaa liittyä jäseneksi, siitä on varmasti hyötyä! Korvaus- ja vastuunjakopykälät voivat yllättää, tarjoamme apua mielellämme näihin asioihin.

Vaikka Kiinteistöliitto Pirkanmaa olikin tuttu aikaisemmasta työstäni, yllätti paikallisten yhdistysten ja koko Kiinteistöliitto-yhteisön laaja asiantuntemus. Jäsenten kannaltaakin tämä hyödyntää ja kilauttaa kaverille. Ei kannata miettiä, voiko jostakin asiasta soittaa – ihmetellään yhdessä! ♦

Me Kiinteistötahkolalla

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

Tarjoamme isännöintiä ja vuokravälitystä paikallisesti kuudella eri paikkakunnalla.

Konserniimme kuuluva Talotili Oy tarjoaa valtakunnallisesti ammattitaitoista kiinteistökirjanpitoa pienille taloyhtiöille!

Pyydä tarjous!

kiinteistötahkola

Helsinki • Nurmijärvi • Tampere
Oulu • Kuusamo • Rovaniemi

www.kiinteistotahkola.fi
www.talotiliioy.fi



Viestintäsuositus auttaa taloyhtiön tiedonkulkua

Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton suositus taloyhtiöiden viestinnästä julkaistiin marraskuussa. Yhteistyössä oikeusministeriön kanssa laadittua suositusta voivat käyttää kaikki taloyhtiöt tarpeidensa mukaan.

Suosituksella tavoitellaan vuorovaikutuksen paranemista ja avoimuuden lisäämistä taloyhtiöissä. Hyvä viestintä helpottaa päätöksentekoa ja osakkaiden osallistumista siihen. Avoin ja ajoissa tehty tiedottaminen lisää luottamusta ja kiinnostusta taloyhtiön asioihin. Se auttaa taloyhtiön hallitusta ja isännöitsijää ja lisää viihtyisyyttä. Hyvällä viestinnällä vältetään tarpeettoman epäluuloinen ilmapiiri. Avoimuus lisää myös hallituksen työn arvostusta. Lisääntyvä viestintä ja avoimuus eivät välttämättä lisää merkittävästi isännöinnin ja hallituksen työmäärää.

Suosituksen valmistelua edelsi oikeusministeriön verkkokysely asunto-osakeyhtiölain toi-

mivuudesta ja muutostarpeesta. Kyselyn tulosten perusteella toteutettiin yhteistyössä kiinteistöalan järjestöjen kanssa avoin verkkokeskustelu, jonka palautte arvioitiin syksyllä. Saatujen kommenttien ja ehdotusten perusteella Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto päättivät viestintäsuosituksen valmistelusta. Suosituksessa huomioitiin verkkokeskustelussa saatuja kommentteja ja ehdotuksia.

Suosituksessa annetaan taloyhtiön osakkaille, hallitukselle ja isännöitsijälle kokonaiskuva taloyhtiön viestintää koskevista asunto-osakeyhtiölain säännöksistä ja niistä täydentävästä hyvästä tavasta. Kun kaikki taloyhtiön asukkaat otetaan mukaan viestintään, sitouttaa se myös osakkaiden vuokralaisia ja lisää osal-

taan kaikkien asumisviihtyisyyttä.

Väärät käsitykset ja tulkinnat, osallistumattomuus ja näennäinen kuuleminen kehittävät konflikteja. Tapa ja sävy, jolla viestitään, vaikuttaa viestin ymmärtämiseen ja yhteisten asioiden hoitoon sitoutumiseen.

Osakkaat käyttävät ylintä valtaa taloyhtiön merkittävässä yhteisissä asioissa, joista tärkein on hallituksen jäsenten valinta. Taloyhtiössä on oltava hallitus. Taloyhtiöissä, joilla on sopimus isännöintiyrityksen kanssa, yhtiön toiminnan kannalta tarpeelliset tiedot ovat useimmiten isännöintiyrityksen hallinnassa. Isännöitsijän on oma-aloitteisesti annettava hallitukselle ja sen jäsenelle kaikki hallituksen toiminnalle tarpeelliset tiedot.

Hallitus huolehtii siitä, että kaikki jäsenet saavat ajantasaiset tiedot olennaisista asioista. Myös hallituksen varajäsenet on pidettävä ajan tasalla siten, että nämä voivat osallistua hallituksen kokouksiin varsinaisten jäsenten ollessa estyneitä. Vanha hallitus siirtää uudelle tehtävien hoitamisen kannalta olennaiset tiedot. Hallituksen vaihtuessa on huolehdittava myös, että ei-julkisten tietojen (asukkaiden ja osakkaiden henkilötiedot ja taloyhtiön palveluntarjoajien liikesalaisuudet) luottamuksellisuus säilyy.

Hallitus ja isännöitsijä sopivat, miten viestintä järjestetään. Osakkaille ja asukkaille viestitään säännöllisin väliajoin ja aina, kun jotain merkittävää on tapahtunut tai odotettavissa. Hallituksen ja



Suositus antaa ohjeita sähköiseen viestintään, jota tulevaisuudessa käytetään yhä enemmän

isännöitsijän pitää kertoa osakkeille taloyhtiön taloustilanteesta ja kaikista asioista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkailta perittävän vastikkeen määrään. Taloyhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnosta viestitään osakkeille vuosittain.

Hallitus ja isännöitsijä tiedottavat luonnollisesti osakkaille ja asukkailla hallituksen päätöksistä. Osakkaita ja asukkaita ohjeistetaan myös siitä, miten taloyhtiössä toimitaan ja miten kunnossapitovastuu jakautuu taloyhtiön ja osakkaiden kesken. Osakkaiden ja asukkaiden saatavilla tulee olla myös oman asunnon huolto-ohjeet.

Arjen toimivuuden vuoksi osakkaiden ja asukkaiden on erityisen tärkeää saada ajoissa tietoa asuntonsa käyttöön vaikuttavista asioista. Yhtiökokousten välillä pitää tiedottaa viipymättä asioista, jotka vaikuttavat olennaisesti asuntojen käyttämiseen tai käytön kuluihin tai taloyhtiön palveluihin. Tämä koskee myös liikehuoneistojen omistajia ja muualla asuvia osakkaita.

Taloyhtiötä koskevista äkillisistä poikkeustilanteista viestitään viipymättä. Kerrotaan, kuka tilannetta hoitaa ja miten asuk-

kaiden tulisi toimia esimerkiksi onnettomuuden, tulipalon tai vakavan vesivahingon sattuessa. Asukkaille ja osakkaille tiedotetaan varkauksista tai ilkeistä taloyhtiön tiloissa ja mielellään myös lähiympäristössä.

Yhtiökokouksen pitoaika ilmoitetaan osakkaille hyvissä ajoin ennen kokouskutsun lähettämistä. Osakkaille annetaan ennen yhtiökokousta tietoa kokouksessa käsiteltävistä asioista. Osakas voi kysyä yhtiökokoukseen liittyviä asioita etukäteen hallitukselta ja isännöitsijältä.

Viesti kulkee kahteen suuntaan

Myös jokaisella asukkaalla ja osakkaalla on vastuu viestinnästä. Monet hyvät kehitysideat ovat osakkailta ja asukkailta lähtöisin.

Asukkaan on ilmoitettava asunnossaan tai taloyhtiön yleisissä tiloissa havaitsemistaan vioista ja vaurioista ja esimerkiksi tuhoeläimistä mahdollisimman pian. Osakkaan on ilmoitettava kunnossapito- ja muutostöistään etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Suureen osaan merkittävistä osakkaan remonteista vaaditaan lain mukaan ilmoitus taloyhtiölle. ♦

VIESTINTÄSUOSITUS ANTAA KONKREETTISIA NEUVOJA

- ▶ viestintäpalveluista sopimiseen ja viestintätapojen käyttöön
- ▶ taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän väliseen viestintään
- ▶ yhtiökokousviestintään ja viestintään yhtiökokousten välillä
- ▶ asukkaiden ja osakkaiden viestintään taloyhtiön johdolle
- ▶ korjaushankeviestintään ja viestintään yllättävistä poikkeustilanteista.

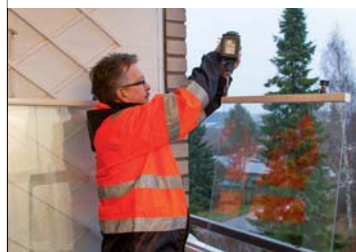


www.lumon.fi



Energiansäästöä ja pidempiä korjausvälejä lasitetulla parvekkeella

Parvekelasitus pienentää energiankulutusta sekä suojaa parvekerakenteita rapautumiselta. Hyvin hoidettu rakennus säilyttää arvonsa ja pitää asukkaat tyytyväisinä.



Parvekelasien huolto on nyt ajankohtaista!

Huollata koko talon Lumon lasitukset kerralla. Soita 040 176 0604 tai lähetä sähköpostia huolto@lumon.fi

020 7403 200
info@lumon.fi



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

Antenniverkon taajuusmuutokset jatkuvat tammikuussa

Tammikuun lopussa alkavat antenni-tv-verkon lähetystaa-juuksien muutostyöt Jyväskylän alueen lähetyksasemilla ja jatkuvat helmikuussa, jolloin taajuusmuutoksia tehdään myös Tammelassa. Seuraavina ovat vuorossa Ähtärin, Pihtiputaan, Kuopion, Pernajan ja Lappeenrannan asemat. Muutokset koskevat Digitan UHF-verkkoa.

Yhteisantenniverkkoa käyttävissä taloyhtiöissä on viritettävä järjestelmään uudet taajuudet. Järjestelmän päävahvistin on viritettävä, kun uudet taajuudet on otettu käyttöön. Kannattaa olla yhteydessä antenniurakoitsijaan jo nyt, jos antennijärjestelmää ei ole aikoihin kunnostettu. Toisinaan vahvistin joudutaan uusimaan.

Taajuusmuutosten jälkeen lähetykset näkyvät rinnakkain uusilla ja vanhoilla taajuuksilla 1–4 viikkoa, jolloin antennien viritustyöt on tehtävä. DVB-T2-tekniikan kanavanipuissa D (esim. osa maksukanavista) ja H (esim. Ylen HD-kanavat) rinnakkaislähetyksiä ei ole. Myöskään täytelähetin-asetat eivät yleensä lähetetä rinnakkaislähetyksiä. Niiden peittoalueilla viritustyöt on tehtävä heti kun taajuudet muutetaan. Digita tiedottaa muutoksista ja lähetyk-
katkoksista alueittain ja osoitteessa www.taajuusmuutos.fi.

Antenniurakoitsijan tehty viritustyöt on asukkaiden tehtävä televisioiden tai digiboksien kanavahaku uudelleen. Useimmat vastaanottimet tekevät sen automaattisesti. Taloyhtiöiden velvollisuus on tiedottaa asukkaalle kanavahaun ajankohdasta. Opastusta kanavahaussa Viestintäviraston neuvontapalvelussa 0295 390 280 arkisin klo 14.00–19.00.

Aiheesta lisää s. 28–30.

Kirjanurkka



Kiinteistökaleri 2016

Kiinteistökaleri on kiinteistöalan klassikko, joka on pitänyt kiinteistöväkeä ajan tasalla jo vuosikymmeniä. Kalerin 34. vuosikerta, *Kiinteistökaleri 2016*, ilmestyi marraskuussa.

Kiinteistökaleri on enemmän kuin tavallinen almanakka – se on hyödyllinen työkalu. Kalerin loppuosasta löytyy nimittäin kiinteistöväelle mielenkiintoista ja ajankohtaista tietoa. Kalerissa on suuren suosion saavuttanut taloyhtiön vuosikello, joka auttaa hallitusta ja isännöitsijää suunnittelemaan taloyhtiön toimintaa vuoden ajan. Siinä kerrotaan, mitä hallinnollisia töitä yhtiössä on tehtävä, ja muistu-

tetaan tärkeistä kiinteistönhoidon ja kunnossapidon töistä.

Lisäksi kalerista löytyvät kiinteistönhoidokululukemat, jotka on avattu havainnollistavina kuvaajina, talousarvio-ohje vuodelle 2016 sekä taloyhtiölle hyödyllisiä tietoiskuja esimerkiksi hallituksen, isännöitsijän ja yhtiökokouksen rooleista sekä uuden hallituksen jäsenen perehdyttämisestä.

Kalerin päivärytmiossa viikko sijoittuu omalle aukeamalleen. Mukana ovat nimipäivät, liputuspäivät ja kansalliset juhlapäivät. Myös vuosisuunnitteluosiot vuosille 2016 ja 2017 löytyvät.

Kalerin on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy.



Opas asuntosijoittajille

Sijoita asuntoihin – aloita – kehity – vaurastu –kirja on väkevä paketti asuntosijoittamisesta. Sen kirjoittaja **Marko Kaarto** on liikuntatieteiden maisteri, joka on rakentanut asuntovallisuuttaan päivätyönsä ohella. Kokemusta riittää, sillä hän on ollut mukana yli sadassa sijoitusasuntohankkeessa.

Tässä kirjassa Marko jakaa mielenkiintoisia tarinoita ja kokemuksiaan. Lähtöajatuksena on asuntosijoittamisen yksinkertainen idea: osta asunto ja vuokraa se. Toiminnan jalostaminen kasviraudeksi ja vauraudeksi vaatii

kuitenkin tietoa, taitoa, sitkeyttä, suunnitelmallisuutta ja verkostoitumista.

Kirja on monipuolinen ja helpotajuinen käytännön opas kaikille, joita asuntosijoittaminen kiinnostaa. Vasta-alkaja saa hyvät eväät lähteä liikkeelle, ja kokeneellekin sijoittajalle on tarjolla uusia oivalluksia. Oppaassa on runsaasti käytännön esimerkkejä ja laskelmia sekä ohjeita, kuinka vältetään pahimmat sudenkuopat. Kirja on vuokranantajalle verovähennyskelpoinen verotuksessa.

Kirjan on kustantanut KM Growth Oy.



Ainola – Sibeliusten koti Järvenpäässä

Jean Sibeliuksen koti Ainola on yksi Suomen merkittävimmistä kulttuurimuistomerkeistä. Kansainvälisestäkin on ainutlaatuista, että talo on yhä alkuperäisessä asussaan. Tähän maailmaan avautuu ovi myös Ainola-kirjan lukijalle nyt, kun Jean Sibeliuksen syntymästä tulee kuluneeksi 150 vuotta.

Teos kertoo Ainolan rakentamisesta ja Sibeliusten arkisesta elämästä talossa. Runsaasti huomiota saa osakseen myös säveltäjän puoliso Aino, jota ilman suuren talouden hoito tuskin olisi onnistunut.

Sibeliusten elämää avataan kir-

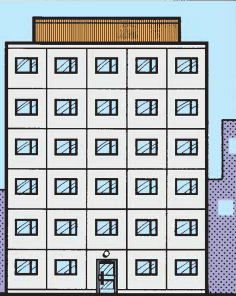
jassa myös Ainolan aarteiden kautta. Kuten arvata saattaa, musiikki, kirjat ja taide olivat lähellä Jannen ja Ainon sydämiä.

Kirjan kirjoittajina ovat arkkitehti **Severi Blomstedt**, tutkija **Julia Donner**, professori **Esko Häkli** ja professori **Riitta Konttinen**. Valokuvataiteilija **Taneli Eskola** on ottanut upeat kuvat Ainolasta juuri tätä kirjaa varten, ja myös monet historiallisista kuvista ovat ennen julkaisemattomia.

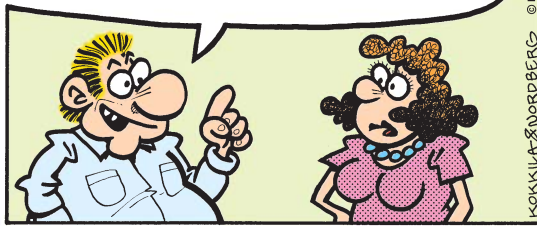
Kirja ilmestyi samanaikaisesti myös ruotsiksi ja englanniksi. Kirjan on kustantanut Suomalaisen Kirjallisuuden Seura.

ASUNTO OY KIVIKENNO

KERROSTALOSSA ON MINUSTA PALJON HELPOMPI JA HUOLETTOMAMPI ASUA KUIN OMA-KOTITALOSSA.



EI TARVITSE HUOLEHTIA LUMITÖISTÄ, RUOHON LEIKKAAMISESTA, PUUTARHAN-HOIDOSTA TAI TALON REMONTOINNISTA.



25

Tilastokeskuksen mukaan kotona asuvien 20–24-vuotiaiden osuus ikäryhmästä on 25 %. Vuonna 1995 se oli 42 %. Viime vuosina osuus on tasaantunut noin neljännekseen ja 2014 osuus kasvoi.

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

Anna meille palautetta. Kaikkien 7.1.2016 mennessä palautetta antaneiden kesken arvomme Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaiseman kirjan. Palautetta voit antaa nettisivuillamme www.kiinteistolehti.fi/palaute tai postitse osoitteeseen Suomen Kiinteistölehti/Palaute Malmin asematie 6, 00700 Helsinki.

Kaikkien palautetta marraskuun numeromme ilmestymisen ja joulukuun 7. päivän välisenä aikana lähettävien kesken arvottiin kirja Antti Suulamo: *Hallituksen pieni tilinpäätösopas*. Arpaonni suosi **Nina Weckströmiä** Helsingistä.

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

24/7



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



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

Osakkaan remontit PARVEKKEELLA – mitä saa tehdä?

Jos oman asunnon parveke kaipaa kohennusta, kannattaa tarttua toimeen ja tehdä tarvittavat korjaustyöt. Parvekeremontista on aina ilmoitettava taloyhtiölle ja siinä on noudatettava tiettyjä määräyksiä.

TEKSTI: **Annika Jaatinen**

Osakas voi remontoida asuntonsa parvekettä tietyiltä osin, kunhan ilmoittaa remontista etukäteen taloyhtiölle ja huolehtii tarvittavien lupien hankinnasta. Myös hyvää rakennustapaa on noudatettava. Remontista ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toisille osakkaille.

Parvekettä ei saa remontoida aivan yhtä vapaasti kuin itse asuntoa. Osakas voi asunto-osakeyhtiölain mukaan remontoida parvekkeen sisäosia, kuten kaiteen sisäpuolta ja lattiaa, mutta esimerkiksi parvekkeen seinät on jätettävä rauhaan.

– Käytännössä osakas saa maalata parvekkeen kaiteen tai kaideseinän sisäpinnan sekä uusia parvekkeen lattiapinnoitteen. Myös helposti irrotettavien sisustuselementtien ja vaikkapa koukkujen asentaminen par-

vekkeelle on sallittua, kertoo Kiinteistöliitto Uusimaan johtava lakimies **Mia Pujals**.

Yhtiön lupa osaan remonteista

Osaan parvekkeen remonteista ja kaikkiin kiinteisiin asennuksiin osakas tarvitsee erillisen luvan taloyhtiöltä. Lupa tarvitaan esimerkiksi parvekkeen seinien maalaamiseen sekä pistorasioiden, parvekelasituksen tai markiisin asentamiseen. Satelliittiantennin, infrapunalämmittimen tai ilmalämpöpumpun saa niin ikään kiinnittää parvekkeen seinään vain yhtiön luvalla.

– Tämä johtuu siitä, että osakkaalla ei ole lähtökohtaisesti oikeutta tehdä rakennuksen julkisivua rikkovaa muutostyötä, Pujals kertoo.

Osakas voi kuitenkin tehdä tällaisen remontin, jos taloyhtiö antaa siihen luvan.

– Parvekelasitusten, markiisien, lämmit-





Hyväkuntoinen, lasitettu
parveke voi olla kodin toinen
olohuone. Fiona viihtyy
joulua odottamassa.



Parvekkeen kaide vaatii joskus remonttia, mutta silloin pitää olla luvan kanssa tarkkana! Ulospäin näkyviä osia ei saa omin päin laitella uuteen kuosiin.

timien ja ilmalämpöpumppujen asentaminen parvekkeille on yleistä, eli kyllä taloyhtiöt tällaisiin remontteihin lupia antavat, Pujals vahvistaa.

Taloyhtiön luvan myöntää tapauskohtaisesti yhtiön hallitus tai yhtiökokous. Remontin saa aloittaa vasta, kun taloyhtiö on antanut luvan.

Ilmoitus taloyhtiölle etukäteen

Osakkaan tulee ilmoittaa parvekeremontistaan taloyhtiölle etukäteen ja kirjallisesti. Tämä koskee kaikenlaisia remontteja, myös pintaremontteja.

Taloyhtiö tarvitsee tiedot ainakin siitä, missä huoneistossa ja millaista remonttia tehdään ja kuka remontin tekee. Jos remontin tekee urakoitsija, osakkaan on hyvä liittää tämän yhteystiedot ja Y-tunnus ilmoitukseen.

Jos remontissa kajotaan taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin rakenteisiin, eristeisiin tai perusjärjestelmiin – esimerkiksi parvekkeen seiniin –, ilmoituksessa tulee esittää myös remonttia koskevat suunnitelmat sekä suunnittelijan ja valvojan yhteystiedot.

Viranomaisluvat hankkii yhtiö

Joillekin parvekkeen remonteille ja asennuksille pitää hankkia myös rakennus- tai toimen-

pidelupa. Lupa tarvitaan yleensä ainakin parvekelasituksen, markiisin tai ilmalämpöpumpun asentamiseen. Lupamääräykset vaihtelevat kunnittain, ja osakkaan on itse selvitettävä luvantarve.

– Oman kunnan rakennusvalvonnasta kannattaa tiedustella hyvissä ajoin, tarvitaanko lupa vai ei, Pujals opastaa.

Jos osakkaan parvekkeella tekemä korjaus tai asennus vaatii rakennus- tai toimenpideluvan, sen hakee kiinteistön omistaja eli taloyhtiö. Joissain tapauksissa taloyhtiö voi valtuuttaa osakkaan hakemaan luvan itse.

Yhtiöllä oikeus valvoa remonttia

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkaan parvekeremontti suoritetaan kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiö valvoo myös, että remontissa noudatetaan yhtiön luvan ja mahdollisen viranomaisluvan ehtoja.

–Hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on huolehtia, että osakkaiden remonteja valvotaan riittävällä tavalla, Pujals muistuttaa.

Se, mikä katsotaan riittäväksi valvonnaksi parvekeremonteissa, on tapauskohtaista. Esimerkiksi pintaremontteja taloyhtiö ei välttämättä valvo lainkaan, kun taas ilmalämpö-

pumpun asentaminen vaatii ilman muuta valvontaa.

Jos yhtiö valvoo osakkaan parvekeremonttia, osakas joutuu maksamaan valvonasta koituvat kustannukset. ♦

Lisätietoa osakkaan remonteista: Mia Pujals ja Jari Hännikäinen: Kodin remontit Plus 2016 – Opas osakkaalle ja taloyhtiölle (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2015; www.kiinkust.fi).



ASUNTOKAUPAN ALE-VIIKOT

Asuntokaupoilla myös ajoituksella on merkitystä. Hötkyily asuntokaupassa voi maksaa tuhansia euroja ja vastaavasti hiljaisena aikana tehty kitsas tarjous voi säästää parin kuukauden nettopalkan.

TEKSTI: **Juhana Brotherus**

Tällä hetkellä asuntomarkkinoiden näkymiä voi luonnehtia jopa tylsän vakaiksi. Hinnat polkevat likimain paikallaan, joskin kauppamäärät nousevat kohti normaalia. Tänä vuonna vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat hieman hiipuvat, ensi vuonna aavistuksen nousevat. Iso kuva vastaa Suomen yleistä talouskehitystä, jota kuvaa osuvasti aivokuolleen käyrä.

Täysin vaakasوران kehityksen sijaan asuntojen hinnat kuitenkin vaihtelevat aikaisempien vuosien kokemuksen perusteella ennalta arvattavasti. Hinnat ovat säännönmukaisesti korkeimmillaan kevätkesällä ja edullisimmillaan vuodenvaihteessa. Joulutammikuussa hinnat ovat kausivaihtelusta johtuen likimain jopa 2 prosenttia halvemmat kuin kesäkuussa. Etu voi olla hyvinkin kuukausipalkan suuruinen. Esimerkiksi 150 000 euron asunnosta säästöä tulisi 3 000 euroa puhtaana käteen.

Monet pankit käyvät myös vuoden lopussa tiukkaa kisaa harvoista asiakkaista täyttääkseen vuoden myyntitavoitteet. Vuodenvaihteessa asunnonostaja voikin saada tuplahyödyn kilpailukykyisen lainatarjouksen ansiosta.

Asuntojen hintojen kausivaihtelu ei tarkoita hintojen hyppäävän heti helmikuun saapuessa. Todennäköisesti hinnat ovat ensi vuonna vain hitusen kuluva vuotta korkeammalla. Mutta mikäli asunnonostojankohtaan pystyy itse vaikuttamaan, voi säästää pitkän pennin tekemällä kaupat vuoden pimeimpänä aikana juhannusta edeltävän kilpalaulannan sijaan. Ei olekaan yllättävää, että ammatikseen asuntoihin sijoittavat ovat aktiivisia myös joulupyhien aikana. ♦

Kirjoittaja toimii Hypon pääekonomistina sekä tutkimusjohtajana, keskittyen etenkin Suomen talouden ja asuntomarkkinoiden analysointiin ja ennustamiseen.

KAIKKI KORJAUS- RAKENTAMISEN CONSTIT



PALVELEMME MONIPUOLISESTI KIINTEISTÖJÄ JA RAKENTAMISEN AMMATTILAISIA:

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

UUTTA: CONSTIN KORJAUSPALVELU

Toteutamme pienet korjaukset nopeasti ja kokonaisedullisesti.

010 2886500



Taloyhtiöt hyvinvointia hakemassa

Päivittäisessä yhteiselossa on haastavat puolensa. Naapureitamme emme ole itse valinneet. Sopeutumisen ja yhteishengen kehittymisen hyväksi taloyhtiössä on paljonkin tehtävissä, jos tahtoa löytyy. Viihtyvyyttä lisäävät monet arkipäiväiset seikat.

TEKSTI JA KUVA: **Reijo Holopainen**

Yleisestä hyvinvoinnista on monenlaista dataa helposti saatavilla. Yhtä helposti ei löydy subjektiivista tietoa ihmisten asumisessaan kokemasta hyvin- tai pahoinvoinnista.

Pääkaupunkiseudun sosiaalialan osamiskeskus Socca on tehnyt kyselytutkimuksia, joissa asukkaiden kokemuksilla on keskeinen sija. Ne ovat tuoneet tietoa siitä, miten hyvinvointiin suhteutuvat esimerkiksi koulutus, tulotaso, asumistaso ja palvelujen käyttö. Asumisen osalta tuloksissa kiitosta saavat muun muassa alueella liikkumisen helppous, ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet ja hyvät liikenneyhteydet. Asumishalukkuutta lisäävät eniten arkipäivää helpottavat tekijät: läheltä löytyvät palvelut, laaja palvelutarjonta ja mahdollisuus ostoksilla käyntiin.

Lähiluonto on tärkeä

Socca teki 2008 laajan kyselytutkimuksen Espoon, Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan asukkailla. Kyselyllä kerättiin kokonaisvaltaista tietoa ihmisten subjektiivisesta hyvinvoinnista ja siihen vaikuttavista tekijöistä. Tutkimus jatkui 2009, jolloin syvennyttiin haastattelujen avulla 18–25-vuotiaiden kokemaan hyvinvointiin.

Tutkimuksen tulokset olivat positiivisia, mutta aineiston keruun ajankohdalla lieene tässä jonkin verran merkitystä. Uutiset talou-

dellisesta taantumasta eivät vielä keväällä 2008 olleet päivittäistä tarjontaa. Lama on saattanut sen jälkeen kärjistää sosiaalista ilmapiiiriä.

Taloudellinen tilanne ei ehkä sen vuoksi noussut selvästi esiin arjen viihtyvyyttä ja hyvinvointia lisäävänä tekijänä. Arjen voimavarat ammennettiin tavarankäyttöön ihmissuhhteista, kiireettömyydestä ja viihtyisästä asumisesta.

Pääkaupunkiseudun ”urbaani luonto”, puistot ja viheralueet, sai paljon kiitosta. Vastauksista ilmenee, että pääkaupunkiseudulla luonnon merkitys voi korostua juuri asumistiheyden vuoksi. Luonnosta haetaan omaa tilaa. Luonto voi myös tarjota vastapainoa vastauksissa korostetulle arjen kiireisyydelle. Talojen omista viheralueista kannattaa pitää huolta – tutkimuksen mukaan ne eivät ole hyvinvoinnille lainkaan merkityksellisiä.

Talkoot hyvä juttu, mutta vakuutus oltava

Talkootyö ja yhdessä tekeminen voivat lisätä sosiaalista hyvinvointia. Talkootyö parantaa yhteishenkeä, jos jokaisella asukkaalla on tasapuolinen mahdollisuus osallistua työhön ja kaikki ovat järjestelyyn halukkaita. Muuten saldo sosiaalisen viihtyvyyden osalta talossa voi olla negatiivinen.

Jos taloyhtiössä tehdään ”talonmiehen

työt” talkoojärjestelyllä – esimerkiksi siten, että lumityöt on kirjattu taloyhtiön sääntöihin – yhtiön tulee ottaa talkoovakuutus vakuutusyhtiöstä. Valmiita malleja löytyy. Muussa tapauksessa talkoolainen ei saa korvausta, jos venäyttää selkensä lumitöitä tehdessään tai pensaita karsiessaan.

Kaikki eivät voi tai osaa tehdä askareita tasavahvasti. Ratkaisut vaativat jonkin verran mielikuvitusta. Oululaisessa rivitalotaloyhtiössä kiinteistöhuolto auraa tontin ja tieosuuden vain runsaiden lumisateiden jälkeen. Pienen lumisateen jälkeen kukin asukas tekee työt oman asuntonsa kohdalla.

Juhliminen yhdistää

Aino Verkasalon vuonna 2010 Helsingin yliopistolle tekemään pro graduun sisältyi haastatteluja Arabianrannan yhteispihakorttelissa. Aineisto kerättiin vuoden 2007 lopusta 2008 alkuun. Alueella oli silloin asuttu 2–4 vuotta. Naapuruston alkutaipaleella tarjoutui näin otollinen mahdollisuus tarkastella yhteisön muodostumisvaiheita.

Pihajuhlat nousivat haastatteluissa olennaisiksi. Ne esiintyivät kaikkien ryhmien edustajien puheissa osoituksena sosiaalisen elämän olemassaolosta ja asukkaiden yhteistyökyvystä. Muutaminen sosiaalisten suhde-tyyppien syntyminen liittyi pihajuhliin, niiden osallistumiseen ja järjestämiseen. Kort-



Varmista kiinteistöalan osaamisesi myös vuonna 2016 – ilmoittaudu alkuvuoden ajankohtaisseminaareihin

- Kuntoarvio, teknisen PTS:n laatiminen ja kuntotutkimukset
14.1.2016 Helsinki (myös Webinaarina)
- Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonlisäverotus – verotuksen oikeellisuuden varmistaminen
14.1.2016 Helsinki (myös Webinaarina)
- Tasekirjan asiapaperit kiinteistönvälittäjän työssä kolmessa tunnissa
21.1.2016 Helsinki (myös Webinaarina)
- Asuinhuoneistojen vuokrasopimukset ja vuokranmääritys 21.1.2016 Helsinki
- Liikehuoneistojen vuokrasopimukset ja vuokranmääritys 22.1.2016 Helsinki
- Isännöinnin ruotsinkielinen tehokurssi – isännöitsijäntodistuksesta vastuunjakoasioihin
25.1.–17.2.2016 (2 pv) Helsinki
- Kirjanpitolain uudistus asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä
27.1.2016 Helsinki (myös Webinaarina)
- Webinaari: Sähköisen asunto-osakerekisterin käyttöönottoon valmistautuminen ja vaikutukset isännöintityöhön 27.1.2016
- Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä
28.1.2016 Helsinki (myös Webinaarina)

Lisätietoja www.kiinko.fi



Sosiaalisen isännöinnin asiakas voi olla vaikkapa ihan vain ikääntynyt, kertoo Pekka Matilainen ViaDiasta.



telipihan juhlien järjestäjänä toimivat usein lapsiperheelliset talojen aktiivit.

Asumisen neuvoja ja sosiaalista isännöintiä

Asumisneuvoja voi auttaa asukasta kokonaisvaltaisesti, kun on nähtävissä ongelmia jotka voivat johtaa asunnon menettämiseen. Tämä tarkoittaa esimerkiksi vuokrien tai vastikkeiden maksurästejä, häiritsevää käytäytymistä tai asunnon huonoa hoitoa. Asukas ohjataan tarvitsemiensa palvelujen ääreen, jolloin hänen tilanteensa voi selvittyä. Asumisneuvonta vähentää häätöjen tarvetta, parantaa asumisviihtyvyyttä ja ehkäisee vanhusten ja yksinäisten syrjäytymistä. Varhainen puuttuminen ongelmiin on sekä kustannustehokasta että inhimillistä toimintaa. Neuvonnalla autetaan usein asukasta myös muissa kuin asumisen ongelmissa. Nämä ovat tavallisesti vain sosiaalisten ongelmien näkyvä osa, kertovat asiantuntijat.

Asumisneuvonnan keinoin monet hankalat tilanteet voitaisiin taloyhtiöissä ratkaista. Tästä löytyy hyviä käytännön esimerkkejä Turusta, jossa Akseli Kiinteistöpalvelut ja TVT Asunnot ovat asumisneuvonnalla saaneet hyviä tuloksia.

– Sosiaalista isännöintiä voidaan tarvita, kun talossa on häi-

riöitä tai vaikeuksia esimerkiksi yhtiövastikkeiden maksun kanssa, kertoo isännöitsijöille nyt pätevyysjärjestelmää Isännöintiliitossa valmisteleva **Kaisa Leiwo**.

Asiakas voi siirtyä sosiaalisen isännöinnin palvelun piiriin, jos hänelle tulee toistuvia ongelmia muun muassa asumisen, talouden, hoitamattomien psykosomaattisten ongelmien tai päihteidenkäytön takia. Silloin sosiaalitoimi tai muu viranomaistaho havaitsee, että asiakas ei itse pysty selviämään tilanteesta ilman lisätukea.

– Sosiaalinen isännöinti on asiakkaalle kotiin annettavaa tukipalvelua, joka on asiakaslähtöistä, moniammatillista ulospäin suunnattua palvelua. Sosiaalisen isännöinnin asiakkaiden määrä kasvaa jatkuvasti, kertoo toiminnanjohtaja **Pekka Matilainen** ViaDia-organisaation Pohjois-Savon toimipisteessä.

Sosiaalisen isännöinnin tarkoitus on auttaa asiakasta esimerkiksi pitämään asuntonsa hädän uhatessa. Matilainen lisää, että sosiaalisen isännöinnin asiakkaat voivat olla myös ikäntyneitä.

Toimintamallia on käytetty Kuopiossa viitisen vuotta ja sitä odotetaan paljon. Mallista löytyy apua esimerkiksi heille, joilla luottotiedot eivät ole kunnossa ja vakuutusten ottaminen on hankalaa. ♦

**MAAILMAN
PARASTA
JOULUA!**

HELEN





Hyvin huollettu ja kunnossa pidetty katto on valmiina talveen, tuli se millaisena tahansa. Lumisen talven varalta on korkea aika varmistaa ammattitaitoinen lumenpudotus.

TEKSTI: **Dakota Lavento** KUVA: **Marjo Parkkinen**

Hyvin pidetty katto on

Ilmaston lämpenemisen myötä talven säitä on hankala ennustaa varsinkin eteläisessä Suomessa. Lumiset ja sateiset kelit saattavat vaihdella pitkälle sydäntalveen. Toisaalta suuressa osassa maata lunta joka tapauksessa riittää.

Pitkäaikaiset sateet, myrskyt ja tukkeutuneet kattokaivot ovat myrkyä tasakatoille ja niiden alla oleville rakenteille. Vakuutus ei korvaa pitkäaikaisen sateen katolle aiheuttamaa tulvaa. Hyvin sateisena, ”mustana” talvena kattokaivoja pitäisi käydä tarkastamassa pitkin talvea.

Valmiina lumen tuloon

Ennemmin tai myöhemmin lunta tulee ja sil-

loin olisi pitänyt jo varmistaa kattoturvarusteiden kunto ja korjata mahdollisesti havaitut puutteet.

– Lunta ei voi turvallisesti pudottaa, jos turvavaljaille ei löydy asianmukaisia kiinnityspistettä, painottaa KerabitPro Oy:n teknisen johtaja **Jari Suuronen**.

Hän neuvoo paneutumaan pudotuspalvelua tarjoavan yrityksen taitoihin ja taustoihin tarkkaan.

– Pahimmillaan taitamaton lumenpudotus saa katolla aikaan kalliimpia vahinkoja kuin lumikuorma konsanaan. Lumenpudotus edellyttää ammattitaitoa, varovaisuutta ja kunnan työvälineitä.

Jos lumenpudotuksessa käy vahinko, jäl-

ki voi olla hyvin ikävää. On ensiarvoisen tärkeää varmistua, että lumenpudotusta tarjoavalla yrityksellä on kaikki vakuutukset kunnossa. Vakuutusturvan piiriin on kuuluttava paitsi työntekijät, myös ohikulkijat ja kiinteä omaisuuskin.

On myös varmistuttava, että yritys kykenee hoitamaan pudotuksen aikana liikenteen ohjauksen ja varmistukset. Työntekijöitä on siis riitettävä tarpeeksi paitsi ylös katolle, myös alas pihalle tai kadulle.

Suuronen sanoo, että kiinteistöt ovat erilaisia ja tarpeet lumenpudotuksen suhteen eri puolilla Suomea vaihtelevat – samoin syrjäseudulla ja kadun varressa sijaitsevassa kaupunkikiinteistössä.



Meill' on hanki ja jää, mutta onneksi myös tottumusta siihen taloyhtiöissä ja osaavia ammattilaisia kinosten poistoon.

KATON KEVÄTHUOLLOSSA TARKISTETTAVAA

KATON YLEISKUNTO:

- ▶ Katteen kunto ja kiinnitys
- ▶ Mahdollisen ullakon kuivuus
- ▶ Tuuletus
- ▶ Jiirit
- ▶ Räystäät

KATON KÄYTTÖ- JA HUOLTOTURVALLISUUS:

- ▶ Talotikkaat
- ▶ Kulkusillat
- ▶ Lumiesteet
- ▶ Pollarit

KATON LÄPIVIENNI:

- ▶ Savupiiput
- ▶ IV-hormit
- ▶ Kattoikkunat

KATON

VEDENPOISTOJÄRJESTELMÄ:

- ▶ Kaivot
- ▶ Vesikourut
- ▶ Syöksytorvet

KATON JA SEN RAKENTEIDEN PELLITYKSET:

- ▶ Räystäät
- ▶ Lipat
- ▶ Läpiviennit

valmiina talveen

– Akuutissa tilanteessa olisi hyvä olla jonkinlainen varajärjestelmä, johon voidaan turvautua, mikäli ensisijainen lumenpudotusliike ei pääsekään paikalle, Suuronen neuvo.

Katolle vain parasta

Lumenpudottaminen on ammattilaisen työtä. Sopimusta ei missään tapauksessa pidä antaa vain halvimman tarjouksen tehneelle porukalle. Se voi kostautua pahemman kerran myöhemmin monenlaisten ongelmien muodossa. Lumenpudottajan tulee tuntea katon rakenne ja materiaali, jotta hän pystyy hoitamaan työn kattoja ja sen tarvikkeita rikkomatta.

Mikä ikävintä, vahingot paljastuvat yleensä vasta, kun katolla ensimmäisen kerran lu-

mien sulamisen jälkeen käydään. Tällöin kosteutta on kattorakenteisiin pahimmillaan voinut päästä jo todella paljon ja vahingot voivat olla mittavat.

– Keväällä paljastuu niin hirveitä lumenpudotuksessa aiheutettuja vaurioita, että sitä on vaikea todeksi uskoa. Läpivientien juuria on rikottu ja peltiset rännit irrotettu kirveellä. Katemateriaaliin onnistutaan tekemään viiltohaavoja. Tasakatoilla rikotaan kattokaivoja ja niiden sihtejä. Vahingot ovat parhaimmillaankin tuhansia euroja. Kun ei tässä vaiheessa vielä tiedetä piilevistä vaurioista, voivat vaurioiden korjauskustannukset nousta moninkertaisiksi, Suuronen laskee.

Lumenpudotus on todella tehtävä hellä-

varaisesti ja oikeilla työkaluilla.

– Teräväreunaiset lapiot, kirveet ja sorkkaraudat eivät sellaisia ole, Suuronen painottaa.

Kevät paljastaa

Lumisimmankin talven jälkeen koittaa kevät ja katon keväthuollon aika. Keväthuollossa tarkastetaan katon, läpivientien ja kattotarvikkeiden kunto. Pienimmätkin vauriot kannattaa korjata heti, ennen kuin ne pääsevät mahdollisesti aiheuttamaan enemmän vahinkoa. Kun katto on talven jäljiltä varmasti kunnossa, voidaan huoletti nauttia kesästä ja odotella taas syksyn tuulia ja sateita. ♦



Ikkunat asennettiin nosturin avulla ulkopuolelta.

VANHA TALO SAI uudet ikkunat

Töölöläinen vuonna 1928 rakennettu taloyhtiö sai uudet ikkunat tänä syksynä. 1960-luvulla asennetut kippi-ikkunat saivat väistyä ja tilalle palautettiin alkuperäisellä puitejaolla toteutetut ikkunat.

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

Ikkunoiden vaihtaminen nousi talossa puheenaiheeksi putkiremontin päätyttyä muutama vuosi sitten. Hallitus teetti ikkunoista kartoituksen ikkunasiantuntija **Mauri Laakso**lla, jolloin saatiin tietoa siitä, että vanhat ikkunat ovat vielä hyvässä kunnossa ja pienellä kunnostuksella niiden käyttöikä olisi vielä useita vuosia. Tästä huolimatta yhtiökokouksessa suurin osa osakkaista kannatti täydellistä ikkunaremonttia vanhojen kunnostuksen sijaan. Muiden kiireellisimpien remonttien jälkeen oli aika vaihtaa huoneistojen ikkunat syksyllä 2015. Samalla myös kellarikerroksen ikkunat ja ovet kunnostettiin.

Suojelu

Etu-Töölön kaupunginosalla on arvoa ehjänä kokonaisuutena. Alue on liitetty Museoviraston listaukseen Valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009) kohdenimellä Etu-Töölön kaupunginosa.

Voimassa olevassa Etu-Töölön asemakaavassa sovelletaan kolmen tasoista suojelumerkintöjä: ark, S ja So. S on yleisluonteinen merkintä alueille, joilla on useita eri perustein suojeltavia kohteita.

Kadunpuolelta taloyhtiön julkisivu on suojeltu. Suojelu toi pientä haastetta urakan toteutukseen, sillä kadunpuolen ikkunat täytyi toteuttaa puuikkunoina. Sisäpihan ikkunat sai toteuttaa puu-alumiini-ikkunoina. Molempien julkisivujen ikkunat ovat rakenteeltaan nykyaikaisia ns. MSE-ikkunoita. (Sisään aukeava kak-

sipuitteinen kolmilasinen ikkuna, jonka sisemmässä puitteessa on kaksilasinen umpiolasielementti.) Suunnitelmissa edellytettiin, että sisäpuitteet ovat molemmissa rakennevaihtoehdoissa samanlaiset, jotta näky-mä asuntoon sisälle on yhteneväinen.

Myös alkuperäisen puitejaon palauttaminen oli rakennusluvan ehtona, samoin alkuperäisen tai rakentamiskohdalle tyypillisen värisävyn palauttaminen. Taloyhtiö hankkii myös uuden, alkuperäisen kaltaisen ulko-oven, jonka suunnittelu tuli hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Suunnittelu käynnistettiin hyvissä ajoin

Taloyhtiön hallitus päätti tilata Suomen Talokeskus Oy:ltä suunnitelmat sekä ikkunoiden uusimista että kunnostusta varten jo muutama vuosi sitten. Kohteessa suunnittelijana toimi rakennusarkkitehti **AMK Jona Haikonen**.

– Suunnitelmat olivat jo valmiina kun yhtiökokous asiaa käsitteli ensimmäisen kerran vuonna 2013. Silloin tehtiin myös ensimmäiset tarjouspyynnöt, mutta koska urakka siirtyi muutaman vuoden eteenpäin, päivitettiin suunnitelmat tänä keväänä ja urakoitsijoilta pyydettiin uudet tarjoukset, Haikonen kertoo.

Urakoitsijat haastatteluun

Urakoitsija valikoitui tarjousten ja haastattelun perusteella. Kovin montaa tarjousta ei taloyhtiö saanut ehkäpä haasteelliseksi koetun puuikkunatoteutuksen vuok-

ASUNTO OY ILMARISENKATU 6

SUUNNITTELU:
Suomen Talokeskus Oy
VALVONTA:
Aavatalo Oy
URAKOITSIJA:
Lepolan Puusepät Oy



YLÄRIVI VASEMMALTA: Ennen varsinaista urakan alkua taloyhtiön asennettiin malli-ikkunat. Kadunpuolen ikkunat haluttiin toteuttaa malli-ikkunasta poiketen vaaleammalla sävyllä.

Vanhat, alkuperäiset karmat poistettiin asennuksen yhteydessä.

ALARIVI VASEMMALTA: Kadunpuolen ikkunat täytettiin puuikkunoina. Sisäpuolen ikkunat saatiin toteuttaa puu-alumiini-ikkunoina.

Pieniä rappausvaurioita syntyi asennuksen yhteydessä.

Asukasta odotti kotona viimeistelemätön ikkuna.

si. Taloyhtiö haastatteli kahta urakoitsijaa, joista Lepolan Puusepät valikoitui urakan toteuttajaksi.

Ikkunoiden vaihto alkoi lokakuun lopussa ja urakka valmistui joulukuun alussa. Osa vanhojen ikkunoiden ja ovien kunnostuksesta siirtyi ensi kevääseen, samoin uuden ulko-oven toteutus.

Malliasennus lupaehtona

Tässä kohteessa muun muassa malli-ikkuna oli määrätty rakennuslupan ehdoissa, kuten myös se, että pääsuunnittelijan tulee osallistua mallikatselmukseen.

Ennen ikkunoiden varsinaista asennusta asennettiin kaksi malli-ikkunaa, joiden avulla voitiin tulevat ikkunat hyväksyä tai pyytää muutoksia tuleviin ikkunoihin. Ikkunat asennettiin taloyhtiön omistaman huoneiston sisäpuolen ja kadunpuolen ikkunaukkoihin.

Malliasennuksessa todettiin, että aukkipitomekanismi halutaan toisenlaisena ja saranat otetaan erivärisenä. Suurin muutos oli kuitenkin kadunpuolen ikkunan värityksen muuttaminen tummasta vaaleampaan sävyyn. Värimuutos suunniteltiin yhteistyössä Helsin-

gin kaupunginmuseon konservattori **Jaana Perttilän** kanssa ja se hyväksyttiin rakennusvalvonnassa.

Korvausilmasta huolehdittava

Korvausilmajärjestely edellytetään selvitettäväksi jo lupahakemuksessa. Eli oletetaan, että ikkunarakenne tiivistyy, joten hallittua korvausilmareittiä edellytetään huoneistoihin.

Talossa on painovoimainen ilmanvaihto. Vanhojen ikkunoiden kautta huoneistoihin on vuotanut korvausilmaa ja jokaisen huoneiston ulkoseinien tuloilmakanavat on kunnostettu ja samalla on asennettu uudet tuloilmaventtiilit taloyhtiön toimesta kymmenisen vuotta sitten, sillä suuressa osassa asuntoja nämä kanavat oli tukittu.

Yleisesti voidaan sanoa, että ilmanvaihto ja tietyissä tapauksissa myös lämmitysjärjestelmän perussäätö, on hyvä huomioida jo ikkunaremonttia suunniteltaessa. Näillä kaikilla on vaikutuksensa sekä asuntojen sisäilman laatuun että sisälämpötiloihin.

Ikkunaremontin yhteydessä kannattaa muistaa korvausilman saanti ja markkinoilla on saatavilla kor-

vausilmaventtiileillä varustettuja ikkunoita. Tässä kohteessa niitä ei asennettu.

Asukkaita tullaankin vielä muistuttamaan, että nykyisiä korvausilmaventtiileitä ei saa milloinkaan täysin sulkea, jotta huoneistoon tulee tarpeeksi raitista ilmaa. Enää kun ikkunat eivät vuoda niin asumisviihtyvyys tuntuu palautteen perusteella parantuneen huomattavasti.

Antennit kuntoon ennen remonttia

Useassa vanhassa talossa antennijärjestelmänä on tai on ollut ketjumainen-järjestelmä ja antenninjohto on tuotu sisään esimerkiksi ikkunan pielestä julkisivua pitkin. Mikäli tämä järjestelmä on edelleen käytössä, kannattaa urakoitsijan kanssa käydä läpi, miten ikkunoiden vaihto voidaan suorittaa parhaalla mahdollisella tavalla.

Jos antenniverkko on uusittu tähtiverkoksi aiemmin, kuten tässä taloyhtiössä, ei ongelmaa ole. Ikkunaremontissa poistettiin vanhat antennijohdot julkisivusta, jotka olivat toimettomana olleet jo vuosia.

Valvoja turvaa taloyhtiön edun

Urakan sujumisesta vastaa taloyhtiön palkkaama valvoja. Mikäli urakan aikana huomataan epäkohtia, pitää niihin puuttua. Vääriä työtapoja tai työsuojelumääräysten laiminlyöntejä ei pidä sallia.

Valvojan tehtäviin kuuluu valvoa, että urakka toteutuu suunnitelman mukaisesti. Hän on mukana koko urakka-ajan aina urakkaneuvotteluista loppukatselmukseen asti.

– Hyvä yhteistyö urakoitsijan, valvojan ja suunnittelijan välillä on yksi avain onnistuneeseen lopputulokseen, muistuttaa valvoja **Johannes Halmevu** Aavatalo Oy:stä.

– Valvoja, joka sattuu myös edustamaan rakennushankkeeseen ryhtyvää, on ollut esimerkiksi yhteydessä suunnittelijaan myös toteutusvaiheessa, Haikonen kiittää.

Asukkaat huomioon

Urakoitsijoilla on yleensä vielä opettelemista siinä, miten asukkaat otetaan huomioon urakan aikana. Huono viestintä aiheuttaa epätoisuutta ja asukkaan kotirauhaa ei aina kunnioteta urakan yhteydessä. Näihinkin epäkohtiin tulee puuttua heti.

Ihmisillä on erilaiset tarpeet viestinnän suhteen ja monikulttuurisuuskin aiheuttaa tulevaisuudessa entistä enemmän haasteita. Kaksi päivää ennen urakkaa postiluukusta tiputettavat suomenkieliset infoviestit eivät enää palvele kaikkia. ♦

Hyvä valvoja taloyhtiön tukena

Taloyhtiön kannattaa satsata ammattitaitoiseen valvontaan ja palkata itselleen valvoja korjaushankkeisiin.

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

Hallitus koostuu yleensä taloyhtiöissä maallikoista, joilla ei ole osaamista korjausrakennushankkeen vetämisestä. Isännöitsijän aika tai taidot eivät myöskään aina riitä hankkeen valvontaan. Valvoja-sana sisältää paljon muutakin kuin vain valvontaa.

– Valvoja varmistaa, että korjausurakka toteutetaan suunnitelman mukaisesti hyvää rakennustapaa noudattaen, **Johannes Halmevu** Aavatalo Oy:stä muistuttaa.

Taloyhtiön kannattaa palkata valvoja jo ennen urakkaneuvotteluita.

– Urakkaneuvottelut ja -sopimus on hyvä käydä valvojan kanssa ja yleensä valvoja nämä prosessit myös vetää läpi. Valvoja huolehtii myös talouden seurannasta ja hyväksyy maksuerät sopimuksen mukaisesti. Valvoja on mukana koko urakan ajan aina loppukatselmukseen saakka. Kuka kaiken tämän työn tekisi taloyhtiössä ellei palkattu valvoja?



Valvoja varmistaa, että korjaushanke sujuu suunnitelman mukaisesti, Johannes Halmevu muistuttaa.

Hyvä valvoja osallistaa hallituksen

Urakan aikana valvoja käy satunnaisesti urakkakohteessa tarkistamassa työvaiheita, enin aika menee toimistolla työpyödyksen takana. Lisäksi työn laajuudesta riippuen erilaiset mallikatselmukset ovat tärkeä osa laadunhallintaa sekä valvontaa.

– Valvojan työ pitää sisällään paljon sellaista, mikä ei näy taloyhtiölle suoraan. Valvojan rooliin ei kuulu kytätä työntekoa, Halmevu toteaa.

Valvojan on yhteyshenkilö tilaajan ja isännöitsijän sekä urakoitsijan välillä.

– Hyvä valvoja valvoo tilaajan etua huomioiden koko kokonaisuuden jotta

päästäisiin hyvään lopputulokseen.

Lopullinen päätäntävalta on aina tilaajalla, valvoja ei voi tehdä päätöksiä tilaajan puolesta.

– Hallitusten olisi hyvä osallistua työmaakokouksiin. Tieto kulkee silloin hyvin kaikkien osapuolten kesken. Niissä voi hyvin olla ihan kuunteluoppilaina. Ja aina kannattaa kysyä valvojalta tai urakoitsijalta, jos jotain ei ymmärrä.

Valvoja ei ole työnjohtaja

Urakoitsijan pitää määrittää urakalle työnjohtaja. Valvoja se ei voi eikä saa olla.

– Valvoja voi antaa ohjeita tai keskeyttää työt, mutta vastuu urakasta on urakoitsijalla. Tarvittaessa pitää osata hyödyntää myös urakan suunnittelijoita.

Erilaisiin toimintaympäristön- ja lakimuutoksiin pitää valvojan myös osata reagoida.

Valvojan on hyvä osata tehdä yhteistyötä eri toimijoiden kanssa ja kuunnella. Palaute pitää myös osata ottaa vastaan.

– Hyviä tietolähteitä valvojalle ovat taloyhtiön asukkaat, mutta tietoa pitää osata suodattaa. Empatiakykyä on myös hyvä omata.

Työnkokemus alalta on tärkeää

Laki ei määritä valvojalle pätevyysvaatimuksia, halutessaan valvoja voi suorittaa Fise Oy:n pätevyden valvonnasta. Kaiken a ja o on pohjakoulutus ja kokemus.

– Valvojan on hyvä ymmärtää rakenteiden fyysikaalinen toiminta ja olla luonteeltaan sellainen, että tulee toimeen ihmisten kanssa, Halmevu huomauttaa.

Valvojaa valittaessa olisi hyvä käydä referenssit läpi. ♦



IKKUNAT UUSIKSI huolellisesti ja harkiten

Ikkunaremontin syy on useimmiten, että sää ja puutteellinen kunnossapito ovat vaurioittaneet ikkunoiden ulkoisia osia. Samalla on tilaisuus parantaa viihtyvyyttä ja energiatehokkuutta.

TEKSTI: **Merja Kihl** ja **Ari Mononen**

Erikoistutkija **Kari Hemmilä** Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:stä kertoo, että ikkunoiden huoltotarve on vähentynyt.

– Ikkunoiden ulkopinnan materiaalin vaihtuminen puusta alumiiniin vaikuttaa kestävyYTEEN. Alumiininen ulkopinta ei juuri tarvitse huoltomaalausta. Puiet ikkunapuitteet lahoavat, mikäli niitä ei huolleta. Kiinteistöissä olisi seurattava ikkunoiden kuntoa määräajoin ja tarvittaessa maalattava tai muutoin huollettava erityisesti ulkopintoja.

Puuikkunoiden ulkopinnan lahoaminen on yleinen ikkunoiden vaihtamisen syy. Myös lasituksessa käytetyn kitin vaurioituminen voi johtaa puun lahoamiseen, kun kosteutta pääsee rakenteen sisään. Uusien ikkunoiden silikonipohjaiset saumaussmassat ovat pitkäikäisempiä kuin vanhat pellavaöljypohjaiset kitit.

Ongelmia on ollut varsinkin tummiksi kuultokäsitellyissä puuikkunoissa, joita asennettiin 1960-luvun lopulta 1980-luvun puoliväliin. Sellaiset eivät olleet pitkäikäisiä, jos niitä ei pintakäsitelty 5–7 vuoden välein.

Energiatehokkuuttaärkevin kustannuksin

Ikkunat ovat lämmöneristävydeltään rakennuksen ulkovaipan heikoin osa. Niiden osuus ulkovaipan lämpöhäviöistä on keskimäärin 16 %. Hemmilän mukaan ikkunoiden energiatehokkuuden parantaminen ei ole talo-

Keravalaisessa asuin-
kerrostalossa remon-
toitiin ikkunoiden li-
säksi koko julkisivu.

udellisesti kannattavaa, ellei ikkunoita tarvitse muusta syystä vaihtaa. Jos ikkunat joutuu joka tapauksessa vaihtamaan, ne kannattaa vaihtaa energiatehokkaisiin. Lisäkustannus säästetään kohtuujassa takaisin pienempänä energiankulutuksena.

Jos ikkuna on hyvin huonossa kunnossa, korjaaminen maksaa enemmän kuin vaihtaminen uuteen.

– Mikäli ikkunoissa on jo alun perin ollut ongelmia, kuten vesi- tai ilmavuotoja, ei ehkä kannata korjata vanhoja ikkunoita entisenlaisiksi, Hemmilä linjaa.

Hemmilän mukaan ikkunoita vaihdettaessa on yleistä, että valitaan alumiiniprofiileilla ulkopinnaltaan verhotut puu-alumiini-ikkunat. Ulkopinnan huolloksi riittää yleensä maalattujen alumiinisten ulkopintojen pesu lasinpesun yhteydessä.

Sekä tiivisteitä vaihdettaessa että ikkunoita uusittaessa varmistetaan, että ilmanvaihto toimii remontin jälkeen. Vaikka uudet ikkunat vaativat vähemmän huoltoa kuin vanhat, ikkunoiden vaihtaminen ei poista huoltotarvetta. Normaali pesu, saranoiden ja lukkojen voitelut ja tiivisteiden kunnan tarkkailu ja mahdollinen korjaus tulee tehdä suunnitelmallisesti ja säännöllisin välein.

Kannattaa selvittää ajoissa rakennusvalvontaviranomaisilta, saako ikkunoita vaihtaa toisen mallisiin. Joskus ikkunat voidaan korvata entisiä muistuttavilla, paremmin lämpöä pitävillä ikkunoilla.

Remontin huolellinen ennakkosuunnittelu on tärkeää.

– On pohdittava, mitä ikkunaremontilta halutaan. Kannattaa käyttää asiantuntevaa konsulttia sekä tarjouspyyntöjä laadittaessa

että töiden valvojana, Hemmilä korostaa.

Lämmönläpäisykerroin määräysten mukaiseksi

Rakentamismääräykset edellyttävät uusilta ikkunoilta hyvää lämmönpitävyyttä. Ikkunan U-arvo eli lämmönläpäisykerroin saisi olla enintään 1 W/m²K (wattia neliömetrille lämpöastetta kohti).

– Keskimääräisessä ikkunnassa U-arvo 0,6 alkaa olla nykyisin parasta mahdollista tasoa, arvioi Hemmilä. Kolmilasisilla, yhdellä selektiivilasilla varustetuilla ikkunoilla pääsee mahdollisesti U-arvotasolle 1,0.

Seinässä voi olla suuriakin ikkunapintoja, jos ikkunan lasiosa on hyvin lämpöeristetty ja täyttää rakentamismääräysten vaatimukset. Suurten ikkunoiden huonoina puolina Hemmilä pitää vedontunteen mahdollista lisääntymistä lattiatasolla ja huonetilojen ylälämpenemistä kesäisin.

Osa valmistajista merkitsee ikkunan vapaaehtoisella energialuokituksella, joka auttaa rakentajia ja remontoijia vertailemaan ikkunaratkaisuja. Ikkunalle lasketaan vertailuluku, joka kertoo, paljonko ikkunarakente aiheuttaa vuodessa lämmitystarvetta kiinteistössä. Energialuokamerkinnot ovat samat kuin kodinkoneiden.

Ikkunan korjaaminen entisenlaiseksi ei tee siitä teknisesti parempaa kuin se oli uutena. Tiivistäminen voi pienentää ilmavuotoa ja siten vähentää lämpöhäviöitä, mutta ei vaikuta U-arvoon.

Tuloilmaikkunat yleistyvät

Tuloilmaikkunassa otetaan ulkoilmaa lasivälin kautta huonetiloihin. Ikkunan lämpövuoto lämmittää ilmaa. Tämä vähentää ikkunan lämpöhäviötä. Tuloilmaikkuna keksittiin noin 60 vuotta sitten, mutta alkuaikoina sitä käytettiin harvoin. Ensimmäisissä malleissa ilma pääsi virtaamaan ikkunan läpi molempiin suuntiin ilman paine-erojen perusteella. ”Lastentauteja” olivat kosteuden tiivistyminen ulkolasin

IKKUNOIDEN HUOLTO-TOIMENPITEITÄ

Pesu, korjausmaalaus, helojen voitelu ja kunnostus, käyntivälyksien säätö, tiivisteiden uusiminen, tuuletusluukkujen, hyönteisverkkojen ja sälekaihtimien imurointi, tuloilmaikkunan venttiilin ja sen suodattimen puhdistus.

sisäpintaan ja huono äänenehristävyys. Ongelmat ratkaistiin 1990-luvun lopulla. Ikkunaan lisättiin yksitieventtiili, joka sulkee ilmavirtauksen huonetilasta ulos, sekä ilmansuodatin ja ääntä vaimentavaa materiaalia. Kun ikkuna varustetaan riittävän tehokkaalla suodattimella, suuri osa sisälle tulevan ulkoilman epäpuhtauksista voidaan poistaa. Näiden parannusten jälkeen tuloilmaikkuna yleistyi erityisesti kerrostalojen ikkunasaneeurauksissa.

Kari Hemmilä toteaa tuloilmaikkunan soveltuvan hyvin korjausrakentamiseen erityisesti 1960–1980-lukujen poistoilmanvaihdon la varustetuissa kerrostaloissa. Tuloilmaikkunalla on monia etuja rakentamistaloudeltaan verrattuna tavalliseen ikkunaan. Sisälle tuleva ilma on lämpimämpää kuin tavallista ulkoilmaventtiiliä käytettäessä. Vedontunne huoneistoissa vähenee.

Tuloilmaikkunoiden energiatehokkuuden Hemmilä arvioi usein olevan heikompi kuin lämmön talteenotolla varustetussa poistoilmajärjestelmässä tai parhaissa nykyaikaisissa matalaenergiaikkunoissa. VTT tutki tuloilmaikkunoiden suunnittelua ja toteutusta, jotta ikkunoita voitaisiin parhaiten soveltaa energiatehokkaassa rakentamisessa. VTT toteaa, että tuloilmaikkunajärjestelmä on joskus kilpailukykyinen vaihtoehto koneelliselle tulo- ja poistoilmanvaihdon. Tuloilman integrointi ikkunaan on kustannustehokasta korjaamista erityisesti silloin, kun yhdistetään ikkuna- ja ilmanvaihtoremontti.

VTT:n raportti *Tuloilmaikkunan energiatehokkuus* kertoo, että tuloilmaikkuna on yksinkertainen ratkaisu raitisilman sisään johtamiseen, kun peruskorjataan koneellisen poistoilmanvaihdon järjestelmiä tai muutetaan painovoimainen ilmanvaihto koneellisen poiston järjestelmäksi.

Hemmilä muistuttaa, että tuloilmaikkuna ei kannata rakentaa matalaenergiaikkunasta: sellaisen lämmönhukka on pieni ja sisälle tuleva ilma lämpenee vain vähän. ♦



Säännöllinen kunnossapito voi siirtää ikkunoiden vaihtotarpeen kauas tulevaisuuteen.



Pidä kylmä loitolla

Ikkunoiden ja ovien tiivistäminen säästää rahaa ja tuo asumismukavuutta. Se torjuu kylmää mutta kannattaa tehdä lämpimään vuodenaikaan.

TEKSTI: Juha Europaeus KUVITUS: Mika Petäjä KUVAT: Bigstock

Oikein tehty ikkunoiden ja ovien tiivistys parantaa viihtyvyyttä. Tiivistäminen estää vedon tunnetta ja kosteuden tunkeutumista sisälle torjuen samalla homevaurioita. Lisäksi oikeaoppinen tiivistäminen vähentää epäpuhtaan ulkoilman ja melun pääsyä sisätilaan. Myös asunnon lämmitystarve ja energiankulutus pienenevät. Parhaimmillaan säästö voi olla jopa 20 prosenttia.

Heikko tiivistys rakenteissa tekee asunnosta energiasyöpön. Ulos kulkeutuva lämmin ilma korvataan suurentamalla sisäilman lämpötilaa, ja energialasku nousee.

Vetoisesta sisäilmasta on paljon harmia. Nilkat, hartiat, niska ja ranteet kipeytyvät helposti. Varsinkin nivelsairauksista kärsiville veto tuottaa ongelmia. Kun ikkunat ja ovet on tiivistetty oikein, voidaan asunnon läm-

pötilaa laskea mukavuudesta tinkimättä. Vedottoman huoneen oleskelulämpötilan alaraja on 20–21 astetta.

Pienellä rahalla suuri hyöty

Ikkunat ja ovet voi tiivistää itse, kunhan muistaa muutaman perusasian. Tiiviys olisi hyvä tarkistaa vuosittain ikkunanpesun yhteydessä tai vähintään viiden vuoden välein, materiaalista riippuen. Monesti ikkunoiden ja ovien tiivistäminen tulee mieleen vasta kun ensimmäiset pakkaset tulevat ja veto alkaa tuntua.

– Varsinkin liimattavien tiivisteiden asennusta tulisi välttää alle plus viiden asteen lämpötilassa, **Risto Immonen** Rakennuskemia Oy:stä sanoo. Tällöin tiivisteiden tarttuminen kiinnitettävään pintaan heikkenee. Huonoimmassa tapauksessa tiivisteet irtoavat nopeasti ja työn joutuu tekemään uudestaan.

Taloyhtiö voi teettää kartoituksen tiivistämistarpeesta. Silloin saadaan kerralla tietoon tiivisteiden kunto kiinteistössä. Asukas käyttää huoneistoa jatkuvasti, joten hänellä on paras tieto tiivistämisen tarpeesta. Tiivisteiden uusiminen on melko pieni investointi verrattuna saatavaan hyötyyn.

Jos entinen tiivistetyyppi on ollut toimi-

”

Tiivistäminen tulee mieleen talvella mutta kannattaa tehdä kesällä





va, varma vaihtoehto on valita samanlainen tilalle. Isot, raskaat ja hankalasti käsiteltävät ikkunat ja ovet on parempi tiivistää paikallaan, mutta varsinkin kesäaikaan pienet ikkunat ja ovet on kätevä irrottaa saranoiltaan ja tiivistää työtason päällä.

Liimattavat tiivisteet on helppoja asentaa, eikä niiden asennuksessa tarvita erikoistyökaluja.

– Myös uraan painettavat tiivisteet on helppo asentaa. Pitkäikäisin ratkaisu saadaan, kun käytetään silikonitiivistettä, joka liimataan etikkapohjaisella silikonilla kiinni alustaansa. Tämä on hiukan työläämpi asentaa ja jää usein ammattilaisen tehtäväksi, Immonen sanoo. Kesä on ehdottomasti paras aika uusia tiivisteet.

Oikean mittainen tiiviste paikalleen

Oikean kokoisien tiivisteiden valinta on tärkeää hyvän lopputuloksen kannalta. Jos vanha tiiviste on toiminut, on hyvä keino ottaa siitä pätkä ja hankkia samanlaista. Jos vanhat tiivistykset ovat tuoneet vedon tunnetta tai ikkunat ja ovet eivät sulkeudu kunnolla, kannattaa vällys mitata, jotta saadaan oikean kokoinen tiiviste.

Ennen uuden tiivisten asennusta poistetaan vanha tiiviste ja mahdolliset niitit. Tiivistettävän ikkunapuitteen tai oveen tulevan tiivisteiden kiinnitysalue on hyvä puhdistaa. Vesi ja neutraali puhdistusaine riittävät hyvin pölystä tai muusta tiivisteiden alle kertyneestä liasta puhdistukseen. Liimattavissa tiivisteissä on tärkeä puhdistaa liimauspinnat kunnolla.

Tiiviste on yleensä helpompi asentaa aloittaen ylhäältä alaspäin. Asennettaessa

tiiviste tulee katkaista jokaisessa kulmassa – ei taittaa! Ulko- ja sisäikkunan tiivistettävät raot voi mitata esimerkiksi sinitarralla, joka pannaan tiivisteiden paikalle ja suljetaan ikkuna tai ovi. Sen jälkeen kannattaa mitata kokoon menneen sinitarran leveys ja valita sitä noin 2–3 millimetriä paksumpaa tiivistettä.

Ulkoikkunan tiivisteisiin pitäisi jättää 2x2 sentin tuuletusrakojen sekä ylä- ja alavaakaan. Sisimmäinen ikkuna on syytä tiivistää kokonaan, jottei sisältä tuleva kosteus pääse lasien väliin ja aiheuta höyrystymistä. Usein avattavien ikkunoiden tai ovien tiivisteet kannattaa nittoa vielä kulumista kiinni. Tällä varmistetaan tiivisteiden hyvä kiinnittyvyys.

Yleinen virhe tiivistyksissä on se, että käytetään liian pientä tai paksua tiivistettä. Liian pieni tiiviste ei tiivistä kunnolla. Liian suuri johtaa siihen, etteivät ikkunat ja ovet sulkeudu kunnolla. ♦

TIIVISTEITÄ ON MONENLAISIA

Markkinoilla on itseliimautuvia, uraan painettavia tai silikonilla liimattavia tiivisteitä. Yleisimmät tiivisteiden materiaalit ovat EPDM-kumi, termoplastinen elastomeeri TPE ja silikonitiiviste. Liimattavat tiivisteet on yleensä valmistettu EPDM-kumista. TPE ja silikonitiivisteitä on sekä itseliimautuvia että uraan painettavia.

Eri materiaalien käyttöiät vaihtelevat suuresti. EPDM kestää noin kahdeksan vuotta, TPE 15 vuotta ja silikonin noin 20 vuotta.



Valmis strategia ei saa jäädä pölyttymään mappiin, vaan sen jalkauttamisesta ja päivittämisestä tulee huolehtia ja sopia.

TEKSTI: **Mervi Ala-Prinkkilä**

Strategian pitää olla yksinkertainen. Se voi olla ymmärrettävä, ihmisläheinen ja innostava. Joskus voi käydä niin, että meillä on hyvät prosessit ja ideat, mutta ihmiset eivät vain ole kiinnostuneita ja motivoituneita strategiasta. Onkin tärkeää, että strategia on ymmärrettävän yksinkertainen ja se myös otetaan käyttöön taloyhtiön hallinnossa.

7. Toteuttaminen

Strategian mukainen toiminta käynnistetään välittömästi, kun yhtiökokous on hyväksynyt strategian. Kiinteistön huoltokirja, korjaushjelma sekä muut kiinteistön kunnonhallintatyökalut ovat avainasemassa strategian

käytännön toteuttamisessa ja seurannassa. Kaikkien osapuolten sitoutuminen strategiaan on välttämätöntä.

Strategiat saattavat kuitenkin epäonnistua hyvästä yrityksestä huolimatta. Syynä tähän voi olla:

- 1) strategia ei ole toteuttamiskelpoinen
- 2) strategian toteutusta ei ole suunniteltu kunnolla
- 3) johtamisressurit eivät riitä strategian toteuttamiseen
- 4) strategiaa ei ole lanseerattu tehokkaasti
- 5) muutosenergia ei riitä muutoksen käynnistämiseen
- 6) strategia ei reagoi toimintaympäristön muutoksiin eikä hyödynnä tehokkaasti organisatiorakenteen potentiaalia
- 7) implementointia ei johdeta

loppuun saakka.

Usein vain syytetään jalkautusta, kun syyt voivat olla aivan muualla eli strategian toteutavuudessa. Yleisesti ongelma strategiassa on jalkauttaminen, siis johtaminen.

Miten isännöitsijä ja hallitus saadaan sitoutettua strategiaan ja johtamaan toimintaa sen kautta? Strategian toteuttamista tulisi seurata taloyhtiössä, yhtiökokouksessa onkin esimerkiksi hyvä tilaisuus tiedustella hallitukselta, miten strategia on taloyhtiön johtamisessa toteutunut.

Strategian tukena olisi hyvä käyttää taloyhtiön vuosikelloa. Hallitus voi näin ennakoida asioita ja valmistautua tulevaan. Kunkin kuukauden kohdalle laitetään ne talon asiat/toiminnot,

jotka silloin on tarkoitus hoitaa. Toiminta muuttuu näin suunnitelmalliseksi ja tavoitteelliseksi.

8. Seuranta ja päivittäminen

Strategian toteutumisen seurannasta ja päivittämisestä pidetään strategian hyväksymisen yhteydessä. Hallitus ja isännöitsijä arvioivat ja päivittävät strategiaa säännöllisin väliajoin. Strategia myös liitetään isännöitsijäntodistukseen sekä toimintakertomukseen. Se voidaan jakaa osakkaille vuosittain yhtiökokousaineiston osana tai se laitetaan esimerkiksi sähköisenä versiona taloyhtiön omille nettisivuille.

Strategiaa olisi hyvä päivittää 3–5 vuoden välein, tarvittaessa myös useamminkin. ♦

Strategian laatimisen 8 askelta

1. ALOITE strategian laadinnasta
- aloite joko osakkaalta, hallitukselta tai isännöitsijältä

3. ASUKASKYSELY

- selvitetään osakkaiden ja asukkaiden tahtotila sekä näkemykset taloyhtiön tulevaisuudesta
- onnistunut strategia edellyttää mahdollisimman monien osakkaiden mielipiteiden kuulemistä
- toteutus sähköisenä internet-kyselynä ja/tai paperilomakkeella

5. HALLITUKSEN PÄÄTÖS JA ESITTELY YHTIÖKOKOUKSELLE

- hallitus käsittelee strategialuonnoksen ja esittää sen yhtiökokouksen päätettäväksi
- aktiivinen ja avoin tiedottaminen on välttämätöntä – strategialuonnoksen täytyy olla kaikille selkeä ja ymmärrettävä
- mukana käytännön esimerkkejä siitä, miten strategia näkyy taloyhtiön jokapäiväisessä toiminnassa

2. HALLITUKSEN PÄÄTÖS strategiatyön käynnistämisestä

4. TULOSTEN ANALYSOINTI JA STRATEGIALUONNOKSEN VALMISTELU

- asukaskyselyn tulosten perusteella hallitus, isännöitsijä tai molemmat yhdessä valmistelevat selkeitä linjausvaihtoehtoja
- hallitus käsittelee ja kommentoi linjausvaihtoehtoja
- hallitus tai isännöitsijä laatii kommenttien mukaisesti strategialuonnoksen

6. YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS

- yhtiökokous hyväksyy strategian hallituksen esityksen mukaisesti tai tekee linjaukset strategian jatkotyöstämistä varten
- strategialla tulee olla osakkaiden selkeä tuki

Lähde: Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö.

Lähde: Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian. 2012. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö.

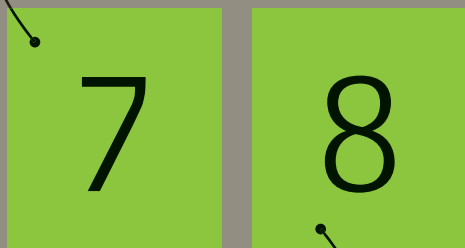
Lisätietoa aiheesta Taloyhtio.netistä: www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/strategia/

Jutun kirjoittaja Mervi Ala-Prinkkilä toteutti lopputyönään Tampereen ammattikorkeakoulussa yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelmassa (Ylempi AMK tutkinto) taloyhtiön strategian laatimisen. Työhön voit tutustua osoitteessa theseus.fi.

Juttusarja päättyy. Edelliset osat löydät numeroista 8–9/2015.

7. TOTEUTTAMINEN

- strategian mukainen toiminta käynnistetään välittömästi, kun yhtiökokous on hyväksynyt strategian
- kiinteistön huoltokirja, korjausohjelma sekä muut kiinteistön kunnonhallintatyökalut ovat avainasemassa strategian käytännön toteuttamisessa ja seurannassa kaikkien osapuolten sitoutuminen välttämätöntä



KÄYTTÖ JA SEURANTA

8. SEURANTA ja päivittäminen

- strategian toteutumisen seurannasta ja päivittämisestä päätetään strategian hyväksymisen yhteydessä
- hallitus ja isännöinti arvioivat ja päivittävät strategiaa säännöllisin väliajoin
- strategia liitetään isännöitsijäntodistukseen ja toimintakertomukseen ja jaetaan osakkaille joka vuosi yhtiökokousaineiston osana

Strategiaan osaksi myös korjaus- ja talousstrategia

Mikäli taloyhtiöllä on edessä suuria korjaushankkeita tulevaisuudessa, kannattaa sen tehdä korjausstrategia. Talousstrategia tukee pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa.

TEKSTI: Ben Grass

Korjausstrategia

Taloyhtiön korjausstrategia on ennakkoiva kunnossapidon suunnittelu. Taloyhtiöiden korjaustoimintaa ovat tavanneet ohjata pitkälti teknisen elinkaaren tarpeet, eikä harvinaista ole, että osakkaiden mielipidettä korjaustarpeista on kysytty vasta silloin, kun tulisi jo tehdä hankkeen käynnistämisen ja rahoituspäätös. Viisaampaa olisi, että osakkaat otettaisiin mukaan suunnitteluun alusta asti ja suunnitelmat laadittaisiin niin selkeiksi, että paitsi hallitus, myös osakkaat ymmärtäisivät ja voisivat sitoutua niihin.

Ylläpitostrategiassa on mahdollisuus valita periaatteessa kolmen pääsuunnan kesken: aluperäisen tason säilyttäminen, kiinteistön kunnon päivittäminen nykypäivän vaatimustasolle ja asumistason saattaminen vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Kaikki nämä ovat mahdollisia ja on osakkaista kiinni, mihin he haluavat sitoutua. Ellei taas tietoista valintaa tehdä suuntaan eikä toiseen, on helposti vaarana ali- tai ylikorjaaminen.

Kunnossapito- ja talousstrategia liittyvät niin saumattomasti toisiinsa, että ne on järkevää käsitellä yhdessä. Kunnossapitostrategian tekeminen on hyvä ajoittaa kevääseen, jolloin sen rahoitus voidaan vielä sisällyttää seuraavan vuoden budjettiin. Erinomainen paikka kirjoittaa taloyhtiön ylläpitostrategia on toimintakertomus. Sitä kautta strategiat tulevat vuosittain yhtiökokouksessa arvioitaviksi ja välittyvät kaikille tietoa tarvitseville, mm. uusille osakkeenomistajille, huoltohenkilöstölle ja palveluntarjoajille.

Taloyhtiön kunnossapitostrategia voisi näyttää esimerkiksi seuraavalta:

Yhtiökokous seuraa vuosittain kunnossapitosuunnitelman toteutusta ja hyväksyy kunnossapitosuunnitelman ja

sen rahoituksen vuosittain budjettikokouksessa.

Kunnossapitosuunnitelma perustuu seuraaviin arviointeihin:

- hallituksen ja isännöitsijän näkemykset korjaustarpeesta
- akuuttien korjausten tilastointi ja seuranta
- elinkaarilaskelma – arvio rakennusosien teknisestä vanhenemisesta
- vuosittainen kuntokatselmus
- kuntoarvio ja kuntotodistus.

Talousstrategia

Toinen keskeinen taloyhtiön osastrategia on talousstrategia. Monissa taloyhtiöissä taloutta suunnitellaan varsin lyhytjänteisesti, yleensä vain vuoden päähän. Talousarvio saatetaan laatia vasta meneillään olevan vuoden aikana, eikä pitemmän ajanjakson taloussuunnittelua ole.

Jotta yllättäviä, osakkaiden henkilökohtaiseen talouteen jopa dramaattisesti vaikuttavia yllätyksiä ei pääsisi syntymään, tulisi jokaiseen taloyhtiöön laatia pitkän tähtäyksen korjaussuunnitelmaa tukeva taloudellinen suunnitelma. Suunnitelma auttaa ennakoimaan tulevien vastikkeiden ja maksujen määrää. Samalla se auttaa osakkaita suunnittelemaan omaa talouttaan ja osallistumaan hankkeen rahoitukseen.

Talousstrategia voi muodostua esimerkiksi seuraavasti:

Taloyhtiölle luodaan pitkäjänteinen taloussuunnitelma, joka sovitetaan strategisiin tavoitteisiin ja kunnossapitosuunnitelmaan. Näin vastikekehitys pidetään vakaana ja ennakoitavana.

Hallitus seuraa kiinteästi yhtiön rahoitusasemaa, ja taloudenpidon tarkastavat ammattilaiset. Hallitus raportoi vuosittain tilinpäätöskokouksessa palvelujen ostamisesta. ♦

TERÄVÄ KUVA ANTENNIVERKOSTA

TARJONTA ANTENNIVERKOSSA

Digitalla on UHF-alueen verkkotoimilupia ja DNA:lla VHF-alueen. Digitan A- ja B-kanavaniput kattavat käytännössä koko Manner-Suomen. Digitan muut kanavaniput (C, D, E ja H) näkyvät vain osassa maata. Verkkojen peittoalueet löytyvät Digitan verkkosivuilta.

Anvialla on lisäksi Pohjanmaalla UHF-alueella toimiva lähetyverkko.

DNA:n kolmen VHF-kanavanipun väestöpeitto on noin 85 %. Peittoalueet löytyvät DNA:n sivuilta. DNA myy myös paketteja, jotka sisältävät kanavia sekä sen VHF- että Digitan UHF-verkosta.

Nykyiset verkkotoimiluvat ovat voimassa 9.1.2017 asti. Lisäksi Digitalla on verkkotoimilupa UHF-alueen kanavanippuun E, joka on voimassa 13.6.2026 asti.

Uudet toimiluvat 2017

Valtioneuvosto myönsi 12.11.2015 uudet verkkotoimiluvat toimilupakaudelle 10.1.2017 - 10.1.2027.

► DNA Welho Oy:lle myönnettiin verkkotoimiluvat kaikkiin kolmeen VHF-taajuusalueen kanavanippuun VHF A, VHF B ja VHF C.

► Digita Oy:lle myönnettiin verkkotoimiluvat UHF-taajuusalueen kanavanip-

puihin A ja F.

► Anvia Oyj:lle myönnettiin verkkotoimilupa Pohjanmaan alueelliseen kanavanippuun.

► Norkring AS:lle myönnettiin verkkotoimiluvat UHF-taajuusalueen kanavanipuihin B, C ja D.

Norkring toteuttaa verkkonsa siten, että kuluttajien antennijärjestelmiin ei aiheudu muutoksia. Uusi operaattori hyödyntää nykyisiä B-, C- ja D-kanavanippujen lähettämiä tai lähetinpaikkoja. Norkringin tullessa 2017 taloyhtiöiden ei tarvitse erikseen sitä varten uusia antennijärjestelmiään.



UHF-antenni



UHF- ja VHF- alueen
yhdistelmäantenni



VHF-antenni

UHF JA VHF

UHF (Ultra High Frequency) on mikroaallojen taajuualue 0,3–3 GHz. Aluetta käytetään myös satelliittiyhteyksiin. UHF-aaltoaluetta on käytetty 1960-luvulta alkaen televisiolähetysiin. Tv-kanavat ovat nyt kaistalla 470–790 MHz.

VHF (Very high frequency) on radioaaltojen taajuualue 30–300 MHz. VHF-lähetyskäytävät ovat myös radiosta tutut ULA-lähetyskäytävät. Meriliikenne käyttää rannikkoalueilla enimmäkseen VHF-taajuuksia. VHF-alueen tv-kanavat ovat kaistalla 174–230 MHz.

Teräväpiirtolähetysten osuus tv-ohjelmistosta kasvaa vähitellen. Antenniverkkotaloissa varaudutaan uuden tekniikan edellyttämiin muutoksiin. Samaan aikaan tehdään myös UHF-verkon taajuuksmuutoksia.

TEKSTI: Jukka Siren

Antenniverkon tv-lähetysissä otetaan yhä laajemmin käyttöön teräväpiirto- eli HD-lähetyskäytävät mahdollistava tekniikka DVB-T2.

Uusi lähetystekniikka mahdollistaa paitsi teräväpiirtolähetyskäytävät, myös suuremman määrän ”perustasoisia” kanavia.

Saadakseen kaiken ohjelmatarjonnan taloyhtiöllä tulee jatkossakin olla erilliset UHF- ja VHF-antennit alueilla, joilla on myös VHF-lähetyskäytävät.

VHF-verkon kaikki kolme kanavanippua on jo toteutettu DVB-T2-tekniikalla. Verkossa on nyt vajaan kaksikymmentä teräväpiirtokanavaa.

UHF-verkossa käytetään nyt teräväpiirtolähetyskäytävät mahdollistavaa tekniikkaa kanavanipuissa D ja H. Muut neljä nippua (A, B, C ja E) käyttävät ”vanhaa” DVB-T-tekniikkaa. Vuoden 2017 alusta alkaen DVB-T2:n käyttö lisääntyy vaiheittain myös UHF-alueella. Samalla vähenee vanhalla tekniikalla lähetettävä ohjelmisto.

Yleisradion ja niin kutsutut yleisen edun kanavat lähetetään UHF-verkon A-kanavanipussa vanhalla tekniikalla vuoteen 2026 saakka. Siirtymää voidaan tosin nopeuttaa, jos 2020 tehtävään välitarkasteluun mennessä on riittävästi DVB-T2-kelpoisia vastaanottimia. Yleisen edun kanavia ovat Yleisradion lisäksi tällä hetkellä MTV3 ja Nelonen.

Vuoden 2017 alusta on lisäksi UHF-alueella kolme kanavanippua (C ja E sekä Pohjanmaan kanavanippu), joissa operaattori itse valitsee lähetystekniikan.

Uusi DVB-T2-lähetystekniikka ei tarkoita, että kaikki lähetettävät ohjelmat ovat teräväpiirtoa. Esimerkiksi UHF-alueen D-kanava



HYBRIDITELEVISIO

HbbTV eli Hybrid Broadcast Broadband TV, hybriditelevisio yhdistää antennitai kaapeliverkon kautta vastaanotetun tv-lähetyskäytävän ja laajakaistan kautta saatavat palvelut. Se mahdollistaa erilaisten lisäpalveluiden saamisen televisiovastaanottoon. Käytettävissä olevat HbbTV-palvelut näkyvät antenniverkon ja joidenkin kaapeliverkkojen kautta. Televisiovastaanottimen on oltava liitetty internetiin ja HbbTV-ominaisuuden on oltava aktivoituna. Televisiot, joissa on hybridi-ominaisuus, voivat käyttää merkintää Antenna Ready Smart HD.

Digitä on ottanut käyttöön hybridi-televisio (HbbTV), joka mahdollistaa internet-sisältöjen ja vuorovaikutteisten toimintojen tuomisen televisiokanavien yhteyteen. Televisiovastaanottoon on oltava nettiliittymä ja hybridiominaisuus aktivoituna. Digitaalisen antenni-tv-verkon kautta näkyvät tällä hetkellä Ruutu- ja Yle Areena-palvelut.

TERÄVÄÄ KUVAA

Teräväpiirtotelevisio tunnetaan myös nimellä HDTV eli High-definition television. Uusi DVB-T2-lähetystekniikka mahdollistaa teräväpiirtolähetyskäytävät tai vaihtoehtoisesti aiempaa suuremman määrän ”perinteisiä” SD-kanavia. HD-kuva on tavanomaista eli SD-kuvaa selvästi tarkempi ja terävämpi. HDTV-lähetyskäytävissä käytetään vain kuvan leveys-korkeussuhdetta 16:9, kun tv-kuvan kuvasuhde on aikaisemmin ollut 4:3. Tätä suhdetta käytetään enää vain joissakin vanhoissa ohjelmissa.

vanippu on jo toteutettu DVB-T2-tekniikalla, mutta kaikki siinä tarjottavat ohjelmistot ovat vielä ”perustasoisia”.

Viestintäviraston määräys 65 asettaa vähimmäisvaatimukset antennille ja vahvistimille. Taloyhtiön nykyinen antenniverkko riittää useimmiten hyvin HD-palvelujen jakoon. Antenniverkon päävahvistin ja antenni tulee kuitenkin varmuuden vuoksi tarkistaa jo ennen kuin taajuusmuutoksia tehdään alueella. Päävahvistimelle riittää useimmiten uudelleen virittäminen taajuusmuutosten tullessa. Ikääntyneimmät vahvistimet voivat joutua uusimaan. Myös antennijärjestelmän kunto on toki hyvä tarkistuttaa. Lähetyssiemien paikat eivät muutu, joten antennia ei tarvitse suunnata uudelleen, ellei suuntaus nyt ole virheellinen.

Jos ja kun antenniverkko uusitaan, tulee se tehdä Viestintäviraston määräyksen 65 mukaisesti. Tähtimäinen verkko mahdollistaa tv-palvelut taajuusalueella 5–1 000 MHz. Tämä mahdollistaa satojen tv-kanavien välityksen kotitalouksiin tasalaatuisina.

Taloyhtiö kertoo asukkaille, milloin heidän on tehtävä vastaanottiinsa uusi kanavahaku. Mikäli Yleisradion HD-ohjelmistot ovat vastaanotettavissa alueella, tulee taloyhtiön huolehtia, että antennijärjestelmä mahdollistaa asukkaille niiden vastaanoton muuttamattomina ja samanaikaisesti alkuperäisen lähetysten kanssa.

Laajakaista antenniverkkotalossa

Taloyhtiön antenniverkko soveltuu myös laajakaistapalvelujen välitykseen. Antenniverkkoa hyödyntäviä laajakaistapalveluja tarjoavat eniten kaapeli-tv-operaattorit, jolloin puhutaan kaapelimodeemipalveluista. Antenniverkkotalossa laajakaistapalvelut toteutetaan yleensä kiinteistön yleiskaapelointijärjestelmän tai puhelinsisäjohtoverkon kautta.

Monissa kiinteistöissä on edelleen käytössä puhelinsisäjohtoverkko, jota ei ole alun perin suunniteltu nopeille laajakaistayhteyksille. Kiinteistön putki- ja sähköverkkojen saneerauksen yhteydessä kannattaa uusia myös sisäjohto- ja antenniverkot HD-ajan vaatimuksia vastaaviksi.

Antenniverkko ja satelliitti

Yhteisantennikiinteistöissä syötetään samaan antenniverkkoon yleensä sekä maanpäällisestä verkosta että satelliitista tulevat signaalit. Jos satelliittiantenni on parvekkeella, tulee sieltä yleensä oma kaapeli television liitettäväksi ja tv:stä pitää vain valita signaalilähde. Satelliit-

tilähetyksiä taajuusmuutos ei koske.

Kaapelitalossa päästään vähemmällä

Taajuusmuutos ei koske talouksia, joissa katsotaan tv-ohjelmia kaapeliverkosta. Kaapelitalossakin HD-ohjelmien katseluun tarvitaan kuitenkin vastaanottoon soveltuva televisio tai digiboksi. Merkintä ”Cable Ready HD” kertoo, että vastaanotin on testattu soveltuvaksi. Ohjelmasta riippuen tarvitaan myös kortinlukija ja operaattorin ohjelmakortti. On myös laitteita, jotka sopivat sekä antenni- että kaapelitalouteen. ♦

Artikkelia varten haastatellut:

Tiina Aaltonen, projektikoordinaattori/taajuushallinto, Viestintävirasto

Minna Flink, viestintä- ja markkinointijohtaja, Digita

Tauno Hovatta, toiminnanjohtaja, Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry

Riitta Luhtala, viestintäpäällikkö, DNA Oy

Lisää tietoa verkossa

Antenniverkon palveluntarjoajat:

Digita: www.digita.fi

Anvia: www.anvia.fi

DNA www.dna.fi

Lisätietoja muutokseen valmistumisesta Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry www.sant.fi
Tietoa tv-palveluista antenni-, kaapeli, iptv- ja satelliittiverkoissa www.kaikkiteleviosta.fi
www.testatutlaitteet.fi luettelo testatuista, teräväpiirtolähetysten katseluun soveltuvista laitteista niin antenni- kuin kaapeliverkkoon.
Tietoa teräväpiirtotelevisioista www.hdtvopas.fi

VALMISTAUDUTAAN KAHTEN ERI ASIAAN

Jo ennen kuin UHF-alueella siirrytään laajemmin HD-tekniikkaan, toteutetaan alueittain UHF-verkon taajuusmuutoksia. Huomattava osa niistä on jo tehty. Ensi vuonna tehdään suurin osa jäljellä olevista taajuusmuutoksista. Taajuusmuutokset eivät liity HD-lähetysten tuloon, vaan taajuuksien uusjakoon: antenniverkon 700 MHz taajuusalue siirretään langattoman laajakaistan käyttöön.

Taajuusmuutosten jälkeen asukkaat tekevät tv-vastaanottimien kanavahaun uudelleen. Uudet vastaanottimet tekevät sen yleensä automaattisesti, mutta haku on todennäköisesti silloinkin käynnistettävä.

Tietoa taloyhtiöille antennitelevisioverkon taajuusmuutoksista löytyy Viestintäviraston sivuilta www.viestintavirasto.fi ja Digitan ylläpitämillä www.taajuusmuutos.fi sivuilta.

JOKA TOINEN KOTITALOUS ANTENNIVERKOSSA

Finnpanelin tutkimuksen *TV-taloudet Suomessa*, elo-syyskuu 2015 mukaan noin 48 % kaikista tv-talouksista vastaanottaa tv-signaalin antenniverkon kautta ja noin 50 % kaapeliverkon kautta. Satelliittivastaanottoa käyttää vajaa 4 % tv-talouksista ja IPTV:tä noin 18 %. Summa on yli sata prosenttia, koska yhdellä taloudella voi olla useampi vastaanottotapa. Antenniverkko on yleisempi pientaloissa kuin kerrostaloissa.

HD-MUISTILISTA KOTITALOUKSILLE



- ▶ HD-vastaanotin liitetään samaan antennirasiaan kuin ”perinteinen” digi-tv.
- ▶ Teräväpiirtolähetysten katsominen vaatii television, joka pystyy näyttämään teräväpiirtokuvaa. Antenniverkkotalossa kannattaa tarkistaa, että vastaanottimessa on DVB-T2-viritin. Suomessa on vapaaehtoinen testausjärjestelmä, jonka läpäisseiden vastaanottimien yhteydessä saa käyttää merkintää Antenna Ready HD. Jos sitä ei löydy, kysytään myyjältä.
- ▶ Full HD -termi tarkoittaa täysteräväpiirtotelevisiota. Se pystyy toistamaan HD-lähetysten käyttämän kuvamuodon ja resoluution 1920 × 1080 sellaisenaan,

ilman että kuvaa pitää skaalata.

- ▶ Kun uusi lähetystekniikka tulee laajemmin käyttöön, vanhanmallinen televisio ei pimene, mutta DVB-T-tekniikalla lähetettävät ohjelmistot vähenevät asteittain. Yleisradion kanavia lähetetään rinnakkain molemmilla tekniikoilla vielä useita vuosia, mutta osa maksukanavista voi lakata näkymästä. Jos halutaan katsoa myös maksullisia kanavia, tulee laitteessa olla kortinlukija, joka soveltuu oman maksutelevisio-operaattorin ohjelmakortille. ”Vanhanmallisesta” televisioista voi katsoa ohjelmia jatkossakin liittämällä siihen DVB-T”-virittimellä varustetun digiboksin.



SUOMEN VUOKRANANTAJAT



Tehokkaimmat työkalut
tuoton parantamiseen



Tietopankki



Neuvonta



Sopimusmallit



Luottotiedot



Perintä



Kiinteistölehti



Vakuutus

+ Paljon muita
rahanarvoisia etuja

Vuoden 2016 jäsenyys

Liity jäseneksi: vuokranantajat.fi/liity

Mainitse jäsenhakemuksen lisätietokentässä Kiinteistölehti, niin saat loppuvuoden jäsenyyden maksutta. Lisäksi kutsumme sinut maksuttomaan valmennukseen, jossa saat henkilökohtaisia vinkkejä vuokraustoimintasi tueksi.

Oletko jo jäsen?

Jäsenyytesi jatkuu automaattisesti vuonna 2016. Postitamme jäsenmaksulaskut tammikuussa. Mikäli et halua jatkaa jäsenyyttä, muistathan irtisanoa jäsenyytesi ilmoittamalla asiasta yhdistyksen jäsenpalveluun joko sähköpostitse tai postitse. Sääntöjen mukaisesti irtisanoutuminen tulee tehdä kirjallisesti.

toimisto@vuokranantajat.fi
Annankatu 24, 00100 Helsinki



Jiri Räsänen Parkkisähkö jaa-
lostaa lämpötolpat lataus-
asemiksi ja huolehtii nii-
den teknisestä toimivuus-
tuesta sekä käytetyn säh-
kön mittaamisesta ja las-
kutuksesta.

LÄMMITYSTOLPISTA sittenkin virtaa sähköautoille

Sähkönjakelujärjestelmä tuleville sähköautoille voisi olla Suomessa jo nyt maailman laajimpia. Suositukset kehottavat kuitenkin välttämään lämmitystolppien käyttöä sähköautojen lataukseen.

TEKSTI JA KUVA: **Pekka Virolainen**

Sähköauton lataaminen askarruttaa auton hankkimista mieltäviä ja taloyhtiöiden hallituksia. Vielä toistaiseksi sähköautot tai lattavat hybridit saavat erikoiskohtelua, ilmaista parkkitilaa ja energiaa muun muassa julkisilla parkkipaikoilla. Kun sähköautot lähivuosina yleistyvät, kuka huolehtii niiden latausverkosta? Erityisesti kerrostalokiinteistöissä ollaan ymmällään, kenelle latauksen järjestäminen ja sen kustannukset kuuluvat.

Vastaus voi tulla toimintaansa käynnistävältä Parkkisähkö Oy:ltä, joka aikoo rakentaa jo ensi vuonna tuhansia latauspisteitä. Sen mukaan tolpat voidaan

muuttaa lataukseen sopiviksi samalla kun sähköstä laskuttaminen saadaan tasapuoliseksi.

Suomi on poikkeuksellinen maa; lataukseen periaatteessa soveltuva sähkötolppa löytyy jo 1,5 miljoonasta parkkiruudusta. Autonvalmistajat ja sähköyhtiöt suosittelevat silti autojen lataamista mieluummin varsinaisista autojen latauksiin tarkoitetuista latauspisteistä kuin kotitalouksien pistorasioista tai lämmitystolpista. Päivitettynä asiallisesti asennettu tavallinen lämmitystolppa antaisi kuitenkin yön aikana sähköautolle virtaa 200 kilometrin ajoon.

Nykyisin sähköauton tai ladattavan hybridin voi useimmiten ladata lämpötolpasta. Moni tolppa on tosin

Tekesiltäkin rahoitusta saanut Parkkisähkö voitti Kiinteistöalan vuosiseminaarissa startup-yritysten pitchauskilpailun (oman idean myyminen sijoittajille ytimekkäästi) marraskuussa teemallaan "Sähköautojen lataus kiinteistön arvon nostajana".

varustettu kellolaitteella, joka antaa sähköä vain kaksi tuntia vuorokaudessa. Jos autoja tulisi useampia, koko verkon toimintavarmuus voisi vaarantua. Lämmitystolpissa ei nykyisellään ole erillisiä mittareita. Siksi on tasapuolisuuden vuoksi syytä ratkaista laskutus, ennen kun sähkön käytöstä alkaa tulla riitaa vähän ajavan ben-
sakuskin ja paljon ajavan sähkökuskin välillä.

Yksi sähköauto parkkihallissa ei tee asiaa vielä oikeudellisesti vaikeaksi. Auton omistaja voi pysyvämpää ratkaisua odotellessa vaikka sopia taloyhtiön kanssa, kuinka paljon hän maksaa ylimääräistä autonsa viemästä lataussähköstä. Kun autoja on pian latauksessa useampi, joutuu myös itse sähköverkko koetukselle. Parkkisähkön järjestelmässä ongelma ratkaistaan dynaamisella tehonhallinnalla, jolla vältetään virtapiikit. Silloin on jo merkitystä silläkin, että latausmaksut sovitetaan ja maksetaan tasapuolisesti.

– Eihän taloyhtiö maksa kenenkään bensoja, miksi sitten sähköautoilun kustannuksia, sanoo Parkkisähkön toimitusjohtaja **Jiri Räsänen**.

Parkkisähkö tuo kiinteistöön oman uuden sähköliittymän tai alamittauksella korvataan kiinteistölle parkkitiloissa kulutettu sähkö. Järjestelmä mittaa kun-
kin tolpan kuluttaman sähkön pistokekohtaisesti ja hoi-
taa laskutuksen käyttäjäkohtaisesti.

Asennus alkaa kiinteistön sähkökentän verkon kar-
toituksella: millaista tehoa se pystyy välittämään. Jär-
jestelmä konfiguroidaan sen mukaisesti, asennetaan
pistokekohtainen mittaus ja huolehditaan verkon yllä-
pidosta ja laskutuksesta.

Palveluun kuuluu myös auton lämmityksen etä-
hallinta. Matkapuhelimen sovelluksella auton voi sää-
tää lämpiämään haluttuna aikana. Aikaa voi myös kä-
tevästi muuttaa suoraan puhelimesta, käymättä kyl-
mässä parkkihallissa.

Räsänen mukaan Parkkisähkön palvelu lisää autoi-
lun käyttömukavuutta sekä kiinteistön energiatehok-
kuutta ja sähköturvallisuutta. Pikalataukseen Suomen
nykyiset lämmitystolpat eivät muunnu.

Kyse on käyttökelpoisesta, helposti hallittavasta
arjen ratkaisusta. Teslan ja muiden pikalatausverkos-
tojen suunnitelmat liittyvät valtateiden varsien lataus-
pisteisiin, joissa voi nopeasti varmistaa matkan jat-
kumisen.

– Me haluamme ratkaista jokapäiväisen arjen la-
taamisen haasteen, sähköteknisen turvaamisen ja käyt-
täjäkohtaisen laskutuksen, Räsänen korostaa.

Yhtiöllä on jo muutamia pieniä pilottikohteita Suo-
messä. Järjestelmien toimituksia luvataan vuoden 2016
alkupuolella. Kiinteistöille suunnattu palvelu lataus-
mahdollisuuksien kartoittamiseksi on käynnistynyt.

Sähköautojen lataamisen palvelumallissa syntyy
aina kaksi asiakkuutta: taloyhtiöön ja erikseen jokai-
seen pysäköintipaikan haltijaan. Kaikki kiinteistöt jois-
sa autoja on pitkään pysäköitynä – taloyhtiöt, vuokra-
talokiinteistöt ja työpaikat – soveltuvat Parkkisähkön
pysäköintilataukseen. ♦



Sähköauton lataus on tarkoitettu tehtäväksi varsinaises-
ta sähkölatauspisteestä. Niissä on kahta standardia, eu-
rooppalainen Mennekes (tai tyyppi 2, kuvassa) tai japa-
nilainen Yazaki (tyyppi 1/SAE J1772). EU on säätänyt di-
rektiivin, joka määrittelee Mennekes-tyypin EU:ssa käy-
tettäväksi standardiliittimeksi.

Infra hyötykäyttöön

Tavallisen kotitalouspistorasian tai
auton talvilämmityspistorasian käyttöä
sähköauton lataamiseen suositellaan
vältettäväksi, varsinkin jos pistorasian
kuntoa ei ole tarkistettu.

Energia- ja talousministeriön mukaan
Eltel toimittavat latauspisteitä kotitalouksiin ja
taloyhtiöille. Latauspistelaitteita myyvät muun
muassa Eltel ja SLO.

Yleisistä suosituksista huolimatta Parkkisähkön
järjestelmä perustuu nimenomaan olemassa olevien
lämmitystolppien muuttamiseen sähköautojen latauk-
seen soveltuvaksi. Räsänen mukaan kyse on suomalai-
sen erikoisuuden, poikkeuksellisen laajan sähköinfran
hyödyntämisestä uuteen käyttötarkoitukseen. Esimer-
kiksi Norjassa, jossa sähköautoja on eniten koko maa-
ilmassa asukasta kohden, ei ole yhtä paljon lämmitys-
tolppajärjestelmiä.

Isännöintiliiton osaamispalvelujen johtaja **Kaisa
Leiwo** toivottaa markkinoille tervetulleeksi toimijan,
joka huolehtii sähkön käytön tasapuolisesta laskutta-
misesta asukkaiden kesken.

– Varsinainen ongelmahan on kuitenkin siinä, riit-
tääkö taloyhtiöiden sähkötolppien kapasiteetti useam-
man kuin yhden tai kahden sähköauton lataamiseen.
Harvoin taloyhtiöissä sähköauton lataaminen on jäänyt
muiden asukkaiden maksettavaksi, vaan asia on sovittu
jollain tavalla oikeudenmukaisesti, Leiwo sanoo.

– Taloyhtiöiden kohdalla ensisijainen kysymys on,
että kun joskus tulee useampia sähköauton omistaja,
kuinka kapasiteetti nostetaan tasolle, jolla latauspistei-
denverkko kestää useamman auton samanaikaisen la-
taamisen. ♦



Kiinteistölehti profeettana

90 vuotta täyttäneen Suomen Kiinteistölehden juhlavuosi lähenee loppuaan. Julkaisimme vuoden jokaisessa numerossa maistiaisina yhden vuosikymmenen lehdistä.

Vuoden 2000 helmikuun numerossa kertoi Suomen Kiinteistölehti ennusteensa siitä, millaista asuminen ja kiinteistönhoito on vuonna 2020. Lehdessä oli myös koko aukeaman kokoinen piirros uudesta kerrostalosta naapureineen vuonna 2020. Miten nappiin osuimme haastattelemiemme asiantuntijoiden avulla?

Kännystä arveltiin tulevan kiinteistön kaukosäädin, johon myös lukituksen kontrolli siirtyisi. Näin näyttää tapahtuvan. Kehitys on jo hyvällä alulla ja vielä on viisi vuotta aikaa. Huoneistokohtaisen kulu-
tustmittauksen yleistymisen oli toinen kohdalleen osunut arvaus. Katsotaanpa, mitä **Hannu Virtasen** mainiosta piirroksista löytyy.

1. Tuulivoima oli vuonna 2000 monien mielestä "tuulesta temmattua energiaa". Nyt se on vakavasti otettu energialähde.

2. Aurinkopaneelit ovat yleistyneet paitsi kiinteistöissä, myös muun muassa ve-neissä ja asuntovaunuissa.

3. Uusista energiamuodoista huolimatta nuohoojamestaria tarvitaan yhä. Tak-koja on jopa uusien kerrostalojen parvekkeilla.

4. "Katolle tehtyjä" asuntoja ja erilaisia viih-tymistiloja on sekä uudisrakennuksissa että vanhojen asuinkerrostalojen korotuksissa.

5. Parvekkeita korvaavia viherhuoneita on tulossa muun muassa Helsingin asun-topilvenpiirtäjiin.

6. Jätteiden lajittelu on 15 vuodessa ke-hittynyt harppauksin. "Monen sortin" jäteautojakin on, mutta erityisesti jätteiden putkikuljetussysteemejä on monella uudella asuinalueella.

7. Robottilemmikit olivat vuonna 2000 lä-hinnä Tamagotcheja. Nyt konehauvo-ja osataan tehdä, mutta muotia niistä ei ole tullut.

8. Omatoimiset pölynimurit ja ruohonleik-kurit ovat 15 vuodessa tulleet yhä vii-saammiksi. Hyvin opetettu sellainen ei enää kellahtaisi jalkakäytävän reunalta. Robotti-imureita käytetään silti lähinnä sisätiloissa.

9. Sähköauto ei ole tehnyt sellaista läpi-murtoa kuin Millenniumin huumassa ehkä odotettiin. Yleistymässä ne ovat, mutta vetyautosta saattaa tulla kova kilpailija.

10. Itsekulkeva auto on jo kehitetty, mutta sitä vasta kokeillaan va-rovasti – muun muassa Vantaalla Asun-tomessuilla 2015. Lähes omin nokkineen taskuparkkeeraavan auton löytää jo auto-liikkeestä.

11. Pankkiautomaatit eivät jatkaneet ke-hitystään ja yleistyneet vaan päinvas-toin alkavat joissakin kaupunginosissa olla uhanalainen laji.

12. Skypepuheluiden suosio on kasva-nut, mutta skype-puhelinkioskeja ei ole ilmestynyt kadunkulmiin.

13. Satelliittiantenni on yhä suosiossa, vaikka nopeimmin yleistävä katse-lumuoto on varmaankin iptv.

14. Palvelurobotit tosiaankin tulevat – prototyytit ovat jo hyvin osaavia, kohteliaita ja oppivia.

15. Pizza tulee silti kotiin ihmisen kuljet-taman polttomootorin voimalla. Piz-za- ja kebabravintolat ja annosten kotiinkul-jetus on monen maahanmuuttajan leipäpuu.

Suomen Kiinteistölehti julkaisi 90-vuotis-juhlansa kunniaksi erikoisnumeron Digileh-dessä. Siihen on koottu parhaita paloja jo-kaiselta vuosikymmeneltä. Lehti on luetta-vissa ilman tunnuksia ja kirjautumisia vielä joulukuun ajan osoitteessa www.kiinteisto-lehti.fi/zine/33/cover.



Kaavamerkinnot rakennusten käyttötarkoituksen sääntelijöinä

Kaavoitus luo perustan rakennusten sallitulle käyttötarkoitukselle. Kaavatasosta riippuen kaavan merkitys ja sitovuus vaihtelee. Rakennusluvan yhteydessä rakennuksen suhde voimassa olevaan kaavaan tutkitaan ja vahvistetaan.

TEKSTI: Jaakko Kanerva

Asemakaava määrittelee sitovimmin rakennuksen käyttötarkoituksen, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on rakennushankkeen asemakaavan mukaisuus.

Haettaessa rakennuslupaa asemakaava-alueen ulkopuolella täytyy maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat mahdolliset rajoitukset ottaa huomioon. Sekä yleiskaavan että maakuntakaavan osalta lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan ko. kaavan toteutumista. Yleis- ja maakuntakaavojen osalta tunnetaan lisäksi ns. "rahat tai lupa -järjestelmä". Tämä järjestelmä toimii niin, että rakennuslupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi haki- jalle huomattavaa haittaa eikä kunta lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Yleiskaava ja maakuntakaava eivät siis sido käyttötarkoitusta yhtä tiukasti kuin asemakaava.

Kaavojen, myös asemakaavan, merkitys rakennuksen käyttötarkoituksen kannalta voi katsoa loppuvan tietyllä tavalla sen jälkeen, kun rakennuslupa on myönnetty. Rakennusta voi käyttää rakennusluvan mukaisesti vaikka taustalla olevaa kaavaa jostain syystä muutettaisiin siten, että rakennuksen käyttötarkoituksesta tulisi kaavan vastainen. Rakennuksen omistajalla ei ole siis, kerran rakennusluvan saatuaan, velvollisuutta muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta kaavan mukaiseksi. Jos rakennuksen omistaja haluaa muuttaa käyttötarkoitusta myöhemmin, tulee tietysti voimassa oleva kaava arvioitavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan jos rakennuksen omistaja haluaa muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta olennaisesti, on tämä velvollinen hakemaan rakennuslupaa. Tästä sääntelystä johtuu ensinnäkin se, että ilman lupaa rakennusta ei saa käyttää käyttötarkoituksen vastaisesti ja toisaalta kunnan mahdollisuus puuttua käyt-

tötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Mikä tahansa käyttötarkoituksen muutos ei kuitenkaan laukaise luvanhakuvelvollisuutta, sillä vain käytön olennainen muuttaminen vaatii luvan. Toisinaan tarvitaan poikkeamislupa ennen rakennuslupaa.

Käyttötarkoituksen yhteys kaavoitukseen tulee hyvin esille siinä, että käyttötarkoitukset määrittyvät hyvin pitkälle kaavamerkintäasetuksen (ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä, 31.3.2000) mukaisten pääluokkien mukaisesti. Näitä alueiden käyttötarkoituksia ovat pääluokittain mm. asuinrakennukset, palvelurakennukset, yleiset rakennukset, liike- ja toimistorakennukset, teollisuus- ja varastorakennukset jne. Pääluokissa on myös alaluokituksia, joilla asemakaavassa määritellään tarkemmin alueen käyttötarkoitusta. Hyvänä nyrkkisääntönä voidaan pitää sitä, että käyttötarkoituksen vaihtuessa pääluokasta toiseen, myös rakennusluvan hakemiseksi vaadittava käyttötarkoituksen olennaisuus -kriteeri täyttyy.

Käyttötarkoituksen olennaisen muuttamisen rajoista on jonkin verran oikeuskäytäntöä. Oikeuskäytännöstä on löydettävissä melko vakiintuneita tulkintalinjoja tietyn tyyppisten yleisimpien asiaryhmien osalta. Tästä huolimatta valtaosassa tapauksista joudutaan punnitsemaan tarkkaan käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön, sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Huomio kiinnittyy siihen, miten rakennusta tosiasiallisesti käytetään, mitä ovat toiminnan tyyppilliset vaikutukset ja mitä vaatimuksia uusi käyttötarkoitus tuo mukanaan. Tulkinnanvaraiset tapaukset ovat mielenkiintoisia ja niiden käsittelyä jatkan ympäristöpäällikön seuraavaksi. ♦

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





Suomen Kiinteistölehden
toimitus toivottaa lukijoille

***Rauhallista joulua ja
onnellista uutta vuotta!***

Yhtiön kunnossapitovastuusta ja osakkaan muutostöistä

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös

KKO:2015:87.

Kylpyhuoneiden alkuperäisvarustukseen 1950-luvulla rakennetussa talossa kuuluivat ammeet.

Kylpyhuoneiden alkuperäisrakenne ei ollut kosteita tiloja koskevien nykyisten rakennusmääräysten mukainen.

TEKSTI: Marina Furuahjelm

A:n hallitseman huoneiston aiempi osakkeenomistaja B oli poistanut kylpyhuoneesta ammeen omistusaikanaan 1980- tai 1990-luvulla muuttamisen kylpyhuoneen suihkutilaksi. Kylpyhuoneen vedeneristys ei muutettu B:n tekemän muutoksen yhteydessä. Muutostyötä ei tehty yhtiön luvalla eikä valvonnassa.

A:n kylpyhuoneessa todettiin 2003 kosteuspoikkeama suihkun kohdalla lattiasa ja seinien alaosassa. Yhtiö suositteli tuolloin A:lle kylpyhuoneen korjaamista yhtiössä suunnitellun vesijohdotkorjauksen yhteydessä. Myöhemmin kosteuskartoituksessa em. korjaustöiden yhteydessä A:n kylpyhuoneessa todettiin hajua ja lattiasa ja seinien alaosassa kosteuspoikkeamaa. Alkuperäisenä vedeneristysenä lattiasa oli ollut bitumisiveltä huopa holvilaatan päällä. Huovan päällä oli ollut noin kymmenen senttimetriä paksu pintalaatta. Kosteutta ei havaittu pintalaatan alla vedeneristeenä olleen bitumihuovan alapuolisissa rakenteissa. Yhtiön teettämässä kosteuskartoituksessa suositeltiin kylpyhuoneen saneerausta. Kartoi-

tuksen tekijän mukaan korjaus oli suoritettava pikaisesti.

Yhtiö oli pyytänyt urakoitsijalta tarjouksen A:n kylpyhuoneen korjaamisesta. Isännöitsijä oli kuitenkin ilmoittanut A:lle, että kylpyhuoneen vaurioiden korjaaminen ei kuulunut yhtiön vastuulle. Tämän jälkeen A oli tilannut korjausurakan urakoitsijalta tämän yhtiölle tekemän tarjouksen perusteella. A ei kuitenkaan tehnyt yhtiölle kirjallista huomautusta kosteusvauriosta ennen korjaustyötä eikä vaatinut sen korjaamista. A oli sittemmin vaatinut kanteella, että yhtiö velvoitettaisiin suorittamaan hänelle vahingonkorvauksena kylpyhuoneen kosteusvaurioiden korjauskustannuksista 7 689,40 euroa viivästyskorkoineen. A:n mukaan vaaditut korjauskustannukset olivat aiheutuneet yhtiön vastuulle kuuluvien rakenteiden korjaamisesta.

KORKEIMMASSA OIKEUDESSA

oli ensimmäiseksi kysymys siitä, oliko yhtiö vastuussa kylpyhuoneen kosteusvaurioiden korjauskustannuksista kunnossapitovastuunsa perusteella. Rajanvedon kannalta keskeistä oli, tuliko pintalaattaa pitää yhtiön vas-

tuulle kuuluvana rakenteena vai osakkaan vastuulle kuuluvana sisäosana.

Yhtiön alkuperäisissä kylpyhuoneissa vedeneriste ei ollut välittömästi pintamateriaalin alla, vaan eristeen päällä oli 10 cm pintalaatta. Viitaten asunto-osakeyhtiölain säätämiseen johdaneeseen hallituksen esitykseen jossa todetaan, että yhtiö ei lähtökohtaisesti vastaa rakenteiden ja pinnoitteen välisen tasoitteen kunnossapidosta, KKO katsoi, että edellä mainituin tavoin toteutetussa lattiarakenteessa pintalaatta ei ollut tasoitteeseen tai pintamateriaaliin rinnastuva lattian sisäosa vaan osa yhtiön vastuulle kuuluvaa lattian rakennetta. Siten sen kunnossapito oli lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla. Korkeimman oikeuden ratkaisu on tältä osin hyvin perusteltu ja selvittää aikaisemmin epäselvän tilanteen pintalaatan kunnossapitovastuusta.

TÄMÄN JÄLKEEN KKO pohti, miten yhtiön kunnossapitovastuuseen vaikutti, että kosteusvaurio oli aiheutunut edellisen osakkeenomistajan aikana tehdystä muutostöistä, joita ei toteutettu yhtiön luvalla eikä valvonnassa.

Kun edellinen osakas B oli poistanut ammeen ja muuttanut tilan suihkutilaksi, tila oli kaakeloitu, mutta vedeneristystä ei muutettu. Tältä osin oli riidatonta, että kylpyhuoneen kosteusvaurion syynä oli B:n omistusaikana toteutetusta kylpyam-

meen poistamisesta aiheutunut lisääntynyt kosteusrasitus. Lisäksi muutostyö oli esitetyn selvityksen mukaan tehty virheellisesti, koska kylpyhuonetilan vedeneristystä ei ollut uusittu muutostyön yhteydessä. Tältä osin tapauksessa muodostui keskeiseksi seikaksi, että korkeimman oikeuden tulkinnan mukaan B ei ollut muuttanut kylpyammeen poistamalla kylpyhuoneen rakenteita ja eristeitä vaan tilan käytötapaa. Siten kylpyhuoneen rakenne oli B:n tekemän muutostyön jälkeenkin ollut edelleen yhtiön teettämässä alkuperäisessä asussaan.

KKO katsoi, ettei kylpyhuoneen rakenteille ja eristeille riskialttiissa käyttötavan muutoksessa ollut kysymys asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitetusta osakkeenomistajan muutostyöstä. Näin osakkeenomistaja ei vastannut lainkohdassa tarkoitetun kunnossapitovastuunsa perusteella sellaisesta tilan käyttötavan muutoksesta, jossa ei muuteta rakenteita, eristeitä tai perusrakenteita. Johtopäätöksenään korkein oikeus katsoi, että kosteusvauriot olivat ilmenneet taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluneessa lattia- ja seinärakenteissa. Tähän kunnossapitovastuuta koskevaan arviointiin ei KKO:n mukaan vaikuttanut, oliko muutostyö aikoinaan tehty yhtiön luvalla ja valvonnassa vai ei. KKO kuitenkin totesi, että osakkeenomistaja saattaisi olla vastuussa sellaisista teettämiensä tai tekemiensä muutos-

Kun osakas ilmoittaa yhtiölle ammeen poistamisesta kylpyhuoneesta, yhtiön olisi hyvä edellyttää osakkaalta vedeneristeen uusimistyöt tarvittavilta osin.



töiden aiheuttamista, myös talon rakenteisiin kohdistuneista vaurioista, jotka ovat johtuneet osakkeenomistajan viaksi luettavasta huolimattomuudesta. Tällöin vastuu voisi toteutua vahingonkorvausvastuuta koskevien periaatteiden mukaan, josta ei kuitenkaan nyt ollut kysymys. Millainen huolimattomuus A:n omassa toiminnassa olisi riittänyt vahingonkorvausvastuuseen ja miten se olisi osoitettu? Mahdollisesti se, että yhtiö pystyisi näyttämään A:n tienneen vuosikaudet, että vedeneristettä ei ole parannettu kestävästi suihkuttelua, tekemättä silti mitään.

VIIMEISENÄ TULI VIELÄ arvioitavaksi kysymys siitä, oliko A:lla ollut oikeus teettää korjaus yhtiön kustannuksella, vaikka hän ei ollut tehnyt yhtiölle asiasta kirjallista huomautusta.

Tältä osin KKO katsoi yhtiön olleen tietoinen kylpyhuoneen kosteuspoikkeamasta jo 2003. Lisäksi vuonna 2011 yhtiö on teettänyt A:n kylpyhuoneessa kosteuskartoituksen, jossa todettiin kohonneita kosteuspitoisuuksia pintalaatassa ja seinien alaosissa ja kylpyhuoneen saneeraustarve. Yhtiö oli lisäksi pyytänyt korjauksesta urakkatarjouksen A:n puolesta ja valvonut korjaustyötä. Isännöitsijä oli lopuksi ilmoittanut A:lle, ettei korjaus kuulu yhtiön vastuulle.

Vaatimusta kirjallisesta huomautuksesta voitiin KKO:n mukaan perustella sillä, että yhtiö saisi tällöin selkeän tiedon kunnostustarpeesta ja tilaisuuden

ryhtyä toimiin korjausten toteuttamiseksi. Näin yhtiö saisi mahdollisuuden harkita kunnostuksen tarpeellisuutta ja tarkoituksenmukaisinta tapaa työn teettämiseksi. Kirjallisen muodon vaatimus vähentäisi myös näyttöongelmia asian muuttuessa riittäväksi. Näistä syistä KKO piti kirjallista muotoa tärkeänä As Oy -lain menettelyllisenä vaatimuksena, joka palveli erityisesti asunto-osakeyhtiön etua.

Koska yhtiö oli edellä kuvatuin tavoin ollut tosiasiallisesti tietoinen sekä korjaustarpeesta että korjausten suorittamisesta, KKO katsoi, että A oli näissä olosuhteissa voinut teettää kunnostustyön yhtiön kustannuksella, vaikka ei tehnyt kirjallista huomautusta yhtiölle. Kunnostustarpeesta huomauttamista koskeva kirjallinen muoto ei ollut korkeimman oikeuden mukaan sellainen muotovaatimus, jonka noudattamatta jättämisen seurauksena A:n olisi ollut perusteltua katsoa menettäneen oikeutensa teettää yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluva työ, koska tavoitteet, joita kirjallisen muodon käyttäminen palveli, olivat tulleet muutoin riittävästi turvatuiksi. Yhtiötä veloitettiin korvaamaan kosteusvaurioiden korjaamisesta aiheutuneet kustannukset A:lle. ♦

Kirjoittaja lakimies, OTM Marina Furuholm työskentelee Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.

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

**Katossa
reikä,
eikä!**

97 %

**taloyhtiöasiakkaistamme
suosittelee Laaturemonttia.
Miksi?**

11 000

**toteutettua
katto-
remonttia**

100 %

**aikataulussa
taloyhtiöiden
remonteissa**

1

**sopimus
tekijä
työkierros
lasku**



**Paikalliset
pojat!**

**Soita
03 3398 6722**



**HÄMEEN
LAATUREMONTTI
laaturemontti.fi**



Tapio Haltia

Neuvontalakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Talvi tulee myös parvekkeille

Näin talvikauden alkajaisiksi on hyvä kerrata talvikunnossapitoon liittyviä käytäntöjä. Vaikka lumityöt usein kuuluvatkin taloyhtiön hoidettaviksi, on myös osakkaalle säilytetty eräitä tehtäviä.

Kun lähtökohtana pidetään asunto-osakeyhtiölakia, voidaan todeta, että osakkaalle kuuluu huoneistoparvekkeiden huolellisen hoidon myötä roskien, lumen, jään ja veden poistamisesta huolehtiminen.

Lähtökohtaisesti osakkeiden tuottama hallintaoikeus määritellään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksissä ei kuitenkaan välttämättä mainita parvekkeita silloinkaan, kun ne ovat huoneiston asukkaiden yksinomaisessa käytössä. Asunto-osakeyhtiölakiin on otettu olettamassäänös, joka määrittelee osakshallintaan kuuluvaksi sellaisen parvekkeen, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta. Useamman huoneiston yhteiset parvekkeet ovat nekin kyseessä olevien huoneistojen yhteisessä tai jaetussa hallinnassa. Osakshallinnassa oleva parveke tai terassi rinnastuu kunnossapidon ja hoidon osalta itse osakehuoneistoon. Taloyhtiön yleiset parvekkeet, kuten tuuletusparvekkeet ovat luonnollisestikin taloyhtiön välittömässä hallinnassa ja näin ollen myös yhtiön hoidossa.

Kunnossapitovastuun jakautuminen

Edellä kuvatun huoneistoparvekkeen kunnossapidosta ja hoidosta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa, jossa todetaan ensinnäkin, että osak-

kaan vastuulla on osakehuoneistonsa sisäosien kunnossapito ja huolellinen hoito. Taloyhtiön vastuulla on puolestaan rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapito. Parvekkeet sijaitsevat tyypillisesti varsinaisen asuinhuoneiston ulkopuolella, joten niiden kunnossapito olisi tällä perusteella lähtökohtaisesti taloyhtiön vastuulla. Parvekkeiden osalta onkin erityisesti mainittu yhtiön velvollisuus pitää kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa.

Osakkaiden omatoiminen lumenpoisto voi aiheuttaa vaaratilanteita

Kun parveke kuitenkin on määritetty osaksi osakehuoneistoa, on samalla lähdetty siitä, että osakkaan tulisi huolehtia sen kunnossapidosta ainakin sisäosien osalta. Parveke on useimmiten suoraan osa rakennuksen julkisivua, jolloin on perusteltua huolehtia julkisivuun vaikuttavien pintojen kunnossapidosta keskitetysti, eli taloyhtiön toimesta. Näin ollen osakkaalle jää kunnossapidettäväksi lähinnä parvek-

keen lattiapinta, kaiteen sisäpinnat sekä seinät niiltä osin, kuin ne eivät ole varsinaisesti julkisivuun vaikuttavia. Myös parvekelasitus, mikäli se ei ole taloyhtiön asentama, kuuluu osakkaan kunnossapidettäväksi. Samalla on syytä huomata, että yhtiön vastuulle jäävät paitsi mainitut julkisivuun vaikuttavat pinnat myös parvekkeen rakenteet ja eristeet, kuten parvekelaatan vedeneristys. Myös perusjärjestelmät ovat taloyhtiön vastuulla, joten esimerkiksi parvekkeen vedenpoistojärjestelmä on taloyhtiön pidettävä kunnossa.

Mitä merkitsee parvekkeen huolellinen hoito talviaikaan?

Osakkaalle on myös asetettu eräitä parvekkeen huolelliseen hoitoon kytkeytyviä tehtäviä. Näin ollen osakkaan on poistettava parvekkeelle kertyneet roskat sekä huolehdittava veden, jään ja lumen poistamisesta, jotta taloyhtiölle tai toisille osakkaille ei aiheudu haittaa tai vahinkoa. Käytännössä on kyse siitä, että osakkaan tulee huolehtia esimerkiksi syksyisten lehtien poistamisesta, etteivät ne pääse haittaamaan veden poistumista parvekkeelta. Parvekkeelle kertyvä lumi ja jää on poistettava tai ainakin sijoitettava niin, etteivät siitä muodostuvat sulamisvedet pääse vahingoittamaan parvekkeen tai rakennuksen rakenteita. On huolehdittava siitä, että säävaihteluiden myötä syntyvät

sulamisvedet saadaan tehokkaasti poistettua. Pahimmillaan vedenpoistojärjestelmän tukkeutuminen voi aiheuttaa mitattavia vahinkoja kun parvekkeella seisova vesi pääsee kastelemaan rakenteita ja alapuolella mahdollisesti sijaitsevia huoneistoja.

Turvallisuus ennen kaikkea

Miten ja milloin jäätä ja lunta sitten voidaan poistaa parvekkeilta? Taloyhtiö on kiinteistönomistajana vastuussa kiinteistön turvallisuudesta. Tähän liittyen on yhtiössä tarkkailtava mm. kattolumitilannetta ja ryhdyttävä oikea-aikaisesti riittäviin toimiin mahdollisten vaaratilanteiden poistamiseksi.

Osakkeenomistajien oma-toiminen lumenpoisto voi aiheuttaa vaaratilanteita. Tämän vuoksi onkin suositeltavaa, että parvekkeiden lumenpoistot tehtäisiin keskitetysti ja valvotusti. Tällöin voidaan ilmoittaa ajankohdasta, jolloin vaara-alue eristetään riittävin opastein ja pudottaminen tehdä turvallisesti esimerkiksi huoltoyhtiön valvonnassa. Lumet voidaan myös poistaa taloyhtiön toimesta kattolumien pudottamisen yhteydessä, mikäli tämä voidaan tehdä osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta. Yhdenvertaisuusongelma voidaan välttää esimerkiksi perimällä osakkeenomistajalta aiheutuneet kulut. ♦



Ville Hopsu

Neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat ry



Vuokranmaksun laiminlyönti ja vuokrasuhteen purkaminen

Jos vuokrasopimus puretaan, se päättyy välittömästi. Mitään irtisanomisaikaa ei siis tällöin ole. Vuokranantaja voi kuitenkin halutessaan antaa vuokralaiselle muuttoaikaa kohtuulliseksi katsomansa ajan, esimerkiksi viikon verran. Vain laissa säädetty perusteet oikeuttavat purkamaan vuokrasopimuksen.

Vellvollisuus maksaa vuokra ajallaan on vuokralaisen tärkein sopimusvelvoite. Vuokrasuhteen luonteeseen ei kuulu, että vuokranantajan tulisi kantaa riski vuokralaisen maksukyvyistä tai -halusta. Vuokranmaksun laiminlyönti on lain mukainen vuokrasopimuksen purkuperuste. Oikeuskäytännössä on katsottu, että olennaisena vuokranmaksun laiminlyöntinä voidaan pitää 2-3 kuukauden maksamattomia vuokria, jolloin vuokranantaja on oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen päättymään välittömästi.

Toisinaan vuokranmaksun laiminlyönti voi johtua vuokralaisen sairastumisesta johtuvista maksuvaikeuksista ja sairastuminen voidaan ottaa huomioon laiminlyönnin vähäisyyttä koskevassa harkinnassa. Oikeuskäytännössä on viime aikoina suhtauduttu varsin tiukasti vuokranmaksun laiminlyöntiin

purkuperusteena. Helsingin Hovioikeuden 26.6.2015/989 antamassa ratkaisussa vuokrasopimus voitiin purkaa kahden kuukauden maksamattomien vuokrien perusteella. Vuokralainen oli sairastunut ja tämä oli vaikuttanut vuokralaisen maksukykyyn vuokranmaksun osalta. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että sairastuminen oli vaikuttanut olennaisesti vuokralaisen maksukykyyn enintään kuukauden verran, ja että vuokralaisen olisi jo vuokrasopimukseen ryhtyessään tullut huolehtia siitä, että hänen tulotasonsa vaihtelevuudesta huolimatta hänellä on edellytykset maksaa vuokransa ajallaan. Helsingin hovioikeuden antama ratkaisu vahvistaa sitä näkemystä, että vuokranantajan ei kuulu kantaa riskiä vuokralaisen maksukyvyistä edes vuokralaisen sairastuessa.

Purkuilmoitus

Pelkkä purkuperusteen täyttyminen ei automaattisesti päättä vuokrasopimusta, vaan vuokranantajan tulee vedota purkuperusteeseen päättääkseen vuokrasopimuksen. Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle purkuilmoitus vuokrasuhteen päättämistä. Purkuilmoitus on annettava vuokralaiselle tiedoksi todistettavasti ja kirjallisena. Ilmoituksesta on käytävä ilmi purkamisperuste, ja vuokrasuhteen päättymisajankohta, jos vuokrasuhde puretaan päättymään myöhemmin kuin välittö-

mästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Purkuilmoituksen tiedoksianto

Toisinaan vuokranantajalle tulee tilanne, jossa vuokranantaja on purkamassa vuokrasopimusta, mutta vuokralaista ei tavoiteta useista yrityksistä huolimatta. Vuokranantajan tulee kuitenkin muistaa, että purkuilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti, jotta vuokrasopimusta voidaan pitää purkautuneena. Todistettavasti tiedoksi antaminen voi tapahtua seuraavilla vaihtoehtoisilla tavoilla: 1. Vuokralainen kuittaa allekirjoituksellaan purkuilmoituksen vastaanotetuksi. 2. Todistaja todistaa, että vuokralainen on vastaanottanut purkuilmoituksen henkilökohtaisesti. Ilmoitus pitää luovuttaa vuokralaiselle käteen, eikä esimerkiksi postiluukusta tipputtaminen riitä. 3. Ilmoitus lähetetään saantitodistuksella. Tällöin lähettäjä saa todistuksen lähetyksen luovuttamisesta vastaanottajalle. Saantitodistuskirjeeseen kiinnitettävässä lähetykskohtaisessa osoitekortissa rastitetaan Luovutusehtokohdassa "Henkilökohtaisesti luovuttaminen". 4. Haastemies toimittaa purkuilmoituksen vuokralaiselle.

Mikäli vuokrasopimuksessa on useampia vuokralaisia, on purkuilmoitus annettava tiedoksi jokaiselle vuokralaiselle erikseen. Poikkeuksena ovat

aviopuolisot, joiden yhdessä tai toisen heistä vuokraamaa yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa koskeva purkuilmoitus saadaan lain mukaan toimittaa jommallekummalle puolisoista. Poikkeussäännös ei koske avopuolisoita.

Häätö

Jos vuokralainen kuitenkin pitää huoneistoa hallinnassaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, niin vuokranantajan tulee hakea vuokralaiselle häätöä paikallisesta käräjäoikeudesta. Vuokranantaja ei saa omin luvien mennessä tyhjentämään vuokralaisen asuntoa taikka vaihtamaan huoneiston lukkoja. Vuokranantajan on hyvä varautua siihen, että prosessi käräjäoikeudessa voi kestää kuukausia, jonka aikana vuokralainen voi asua huoneistossa. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan vuokraa koko siltä ajalta, kun hän pitää huoneistoa hallinnassaan. Koska prosessi kestää pitkään ja vuokralainen voi olla maksukyvytön, niin vuokranantajan on oltava tarkkana vuokranmaksun kanssa ja ryhdyttävä ajoissa toimiin, jotta vuokratulon menetykset eivät muodostu liian suuriksi. ♦

Purkuperusteen täyttyminen ei automaattisesti päättä vuokrasopimusta, vaan vuokranantajan tulee vedota perusteeseen päättääkseen sopimuksen

► Timo Multanen, MBA AIT, toimi European Council of Real Estate Professionsin (CEPI) puheenjohtajana 1999-2011. CEPI edustaa yli 250 000 eurooppalaista kiinteistöalan ammattilaista 27 maassa. Suomesta CEPI:n jäseninä ovat Suomen Isännöintiliitto ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Multanen toimii REIM Groupin hallituksen puheenjohtajana. Hän on ollut Suomen Kiinteistölehden vakituinen kolumnisti vuodesta 2006 alkaen.

Kymmenen vuotta, vaan ei suotta

Aloitin Suomen Kiinteistölehden vakituksena kolumnistina vuonna 2006. Tämän lehden myötä tulee täyteen kymmenen vuotta. Se merkitsee lähes sataa yksittäistä kolumnia kiinteistöalan jo vuonna 1925 aloittaneessa lippulaivalehdessä.

Kolumnieni aihekirjo on laaja alkaen Venäjän eri maantieteellisistä alueista Euroopan ja maailman kiinteistöalaan sekä merkitykseen. Puhumattakaan kotimaisista aiheista aina nyt päätymässä olevan vuoden alkupuolen eduskuntavaaleihin.

Jokaisen kolumnin kirjoittaminen on ollut hyvä prosessi myös kirjoittajalle itselleen. Asioita on joutunut puntaroimaan, taustoja selvittämään ja tiedostamaan, pyrkien pelkistettyyn sekä terävään ilmaisuun. Palautettakin olen saanut lukijoilta, ja sitä aina arvostanut. Kymmenen kolumnistivuoteni aikana on myös omalla kohdallani tapahtunut paljon. Vuosina 2006–2008 toimin CEPI European Council of Real Estate Professions järjestön useissa tehtävissä. Aluksi isännöitsijöiden eli CEAB hallituksessa kolme vuotta, ensin taloushoidosta vastaavana, ja myöhemmin pääsihteerinä. Vuosina 2009–2011 toimin CEAB- ja EPAG- järjestöjen kattojärjestö CEPI:n puheenjohtajana, ohjaten 27 Euroopan maan kansallista jäsenjärjestöistä koostuvaa toimintaa. Nuo tehtävät avarsivat maailmaa ja antoivat hyviä näkökulmia myös kolumnistin rooliini.

Nyt päättyvänä vuonna pieni unelmani siitä että CEPI suurimpana ja CEI toiseksi suurimpana Euroopan kiinteistöalan järjestönä yhdistävät voimansa on toteutumassa. Sen eteen itse tein hartiavoimin töitä. On tärkeää että kiinteistöalalla on Euroopassa ja EU:n ytimessä yksi ja

vahva ääni. CEPI-CEI on nyt todellisuutta, pitkän ja moninaisen väännön jälkeen.

Kuluneet kymmenen kolumnistivuottani pitävät sisällään myös monta haasteellista asiaa REIM Groupissa, päätyössäni. Kesken CEPI President kauttani jouduin ottamaan joksikin aikaa uudelleen rakkaan yhtiömme toimitusjohtajuuden hoidettavaksi. Saimme asiat kohdalleen hyvän ydinjoukkomme kanssa ja nykyisellään olen voinut jo useamman vuoden toimia ja vaikuttaa REIM Groupin päätömisena hallituksen puheenjohtajana hallitusammattilaisosajiemme kanssa. Strategia, operatiivisen johdon tuki ja seuranta avainasioina. Ja tuloksia on syntynyt ja syntyy kiinteistöalalla, isännöinnissä.

Kirjoitin myös Sanoma-konserniin kuuluneeseen maakuntalehti Etelä-Saimaaseen kolumneja vuosina 2007–2009. Nuo kolumnit käsittelivät pääasiassa yhteiskuntaamme, politiikkaa, kansainvälisyyttä, asenteitamme. Tämän lisäksi olen kirjoittanut yksittäisiä pyydettyjä kolumneja useisiin eri julkaisuihin, myös ulkomaille. Suomen Kiinteistölehti toki säännönmukaisuudessaan on ollut oma lukunsa, omassa sarjassaan.

Kymmenen vuotta on kuitenkin sellainen jakso että kolumnistikin voi todeta: aika aikaansa kutakin. Kiitän Suomen Kiinteistölehden päätoimittajaa, toimitusta ja kustantajaa minulle suodusta mahdollisuudesta, jonka olen kokenut mielenkiintoiseksi matkaksi kiinteistöalan asioiden tarkasteluun. Samalla kiitän nöyrästi kaikkia kolumnieni lukijoita. Säännölliset kolumnini päättyvät nyt tähän kirjoitukseen. Minulle on ilmaistu kuitenkin Suomen Kiinteistölehden puolelta toive että satunnaisesti tarttuaisin kynään vielä tulevaisuudessa. On hyvin mahdollista että jonakin päivänä kiusaus käy riittävän suureksi.

Hyvää Joulua ja Menestyksellistä Uutta Vuotta näinä haasteellisina aikoina toivottaen!

TIMO MULTANEN



VERTO ON VIISAAN TALOYHTIÖN VALINTA



VERTO ON NYKYAIKAINEN VESIMITTARI, JONKA AVULLA SINÄ JA TALOYHTIÖSI VOITTE SÄÄSTÄÄ VETTÄ, VAIVAA JA RAHAA.

Etäluettava Verto on aina ajan tasalla, eikä vesimittarien lukemisesta tarvitse huolehtia, sillä kaikki hoituu automaattisesti.

Liity siis yli 100 000 tyytyväisen Vertokodin kasvavaan joukkoon ja valitse taloyhtiösi huoleton ja luotettava Verto.

VEDENMITTAUS ON ISÄNNÖITSIJÄLLE HELPPOA, KUN ON VERTOLIVE!



Verto on ainoa vedenmittausjärjestelmä, joka tarjoaa päivittäin etäluettavat mittarit ja kätevän käyttöliittymän, josta isännöitsijä saa ajan tasalla olevat tiedot aina silloin kuin tarvitsee.

Kaikki tiedot, aina ajan tasalla, automaattisesti.

Niin helppoa se on, kun on VertoLive.

Suomen Vuokranantajien asiantuntijat vastaavat usein esitettyihin kysymyksiin.

Muuttopäivä

Mikä on asuinhuoneiston vuokralaisen poismuuttopäivä?

Lain mukaan vuokralaisen muuttopäivä asuinhuoneiston vuokrasuhteessa on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistosta vuokranantajan käytettäväksi. Vasta seuraavana päivänä, käytännössä jo vuorokauden vaihtuessa, vuokralaisen on luovutettava koko huoneiston hallinta vuokranantajalle.

Onko muuttopäivä sama liikehuoneistossa?

Liikehuoneiston vuokrasuhteessa muuttopäivä on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Liikehuoneistojen vuokrasuhteessa vuokralaisen on siis luovutettava jo muuttopäivänä koko huoneisto vuokranantajan käytettäväksi. Käytännössä muuttopäivä määräytyy siis samalla tavalla.

Voidaanko muuttopäivästä sopia toisin?

Lakien määrittäminen muuttopäivistä on mahdollista sopia vuokrasopimuksessa toisin. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia esimerkiksi, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin koko huoneisto on luovutettava tyhjänä ja siivottuna vuokranantajan käytettäväksi.

Miksi muuttopäivästä on tärkeä sopia?

Sopimatta jättäminen voisi tuottaa ongelmia tilanteissa, joissa vuokranantaja ei ole uuden vuokralaisen kanssa vuokrasopimusta tehdessään huomoinut laissa olevaa säännöstä muuttopäivästä ja kirjannut sisäänmuuttopäiväksi uuteen vuokrasopimukseen jo 1.1.2016. Tällöin huoneiston hallinnan luovutus viivästyisi ja vuokralaisella olisi ainakin oikeus saada korvausta hallinnan luovutuksen viivästyisestä. ♦



Asuntosijoittaminen koetaan turvalliseksi

*Pitkänlinjan asuntosijoittaja **Antti Peltoniemi** muistuttaa, että vuokranantajuuteen kannattaa perehtyä kunnolla etukäteen.*

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

Miltä vuokra-asuntomarkkinat Suomessa mielestäsi näyttävät?

Sijoituskohteena asunnot ovat hyvä vaihtoehto, alhaiset korot ja alueellinen vuokra-asuntojen kysyntä kannustavat hankkimaan asuntoja sijoituskohteiksi. Joillain alueilla kysyntä ylittää tarjonnan, mikä tietysti nostaa vuokrien hintoja. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen vie oman aikansa ja niitä pitäisikin rakentaa enemmän sinne, missä kysyntää on.

Pitkänlinjan asuntosijoittajana tunnet alaa useamman vuoden ajalta. Mikä on muuttunut vuosien saatossa?

Vuokranantajia/piensijoittajia on tullut lisää. Asuntoihin sijoittaminen on koettu turvalliseksi sijoitusmuodoksi osakkeisiin nähden. Verotuksen tulisi kuitenkin entistä enemmän kannustaa ihmisiä ryhtymään vuokranantajiksi. Markkinoilla on paljon huoneistoja 1970- ja 80-luvuilla rakennetuista kiinteistöistä, joissa talotekniikka on tullut elinkaarensa päähän. Muuttoliike kasvattaa alueellisia eroja ja on riskialttiimpaa sijoittaa alueille, joissa kysyntää ei ole. Sijainti korostuu entistä enemmän. Tuotto prosentit elävät markkinoiden mukaan. Vuokra-asuminen on nykyään muodissa ja ihmisillä saattaa omistusasunnon lisäksi olla vuokra-asunto tai -asuntoja esimerkiksi työn takia.

KerabitProta saat katto- ja vedeneristysrakentamisen palvelut pitävästi ja pätevästi

ANTTI PELTONIEMI

IKÄ reilut 50

KOULUTUS: DI, MBA

AMMATTI: yrittäjäneuvos

VUOKRANANTAJA 1990-luvun puolivälistä alkaen

HARRASTUKSET: golf ja muu liikunta

Millaisia kohteita itse omistat?

Kokonaisia kiinteistöjä sekä yksittäisiä huoneistoja Seinäjoelta Etelä-Suomeen ulottuvalla alueella. Periaatteenani on ollut ostaa sijoituskohteet kävelymatkan päästä torista tai alueelta, jossa on hyvä tuotto. En sijoita vuosikausiksi samaan kohteeseen, olen esimerkiksi jalostanut toimistokiinteistön asunnoiksi. Osassa isoimmista hankkeista olen toiminut yhden tai kahden kumppanin kanssa riskien jakamisen vuoksi, osassa taas yksin.

Millaisia tavoitteita sinulla on asuntosijoittajana?

Alkuaikoina oman asuntotarpeen tyydyttäminen, nyt tavoitteena on oma eläketurva pitkäjänteisen tuoton avulla.

Millaisena koet asuntosijoittamisen muihin sijoitusmuotoihin verrattuna?

Se on konkreettista, ei häviä. Velkarahalla sijoittaminen on turvallista, kun ostaa oikealla hinnalla. Kaikessa sijoittamisessa pitää olla tuntuma sijoituskohteeseen. Oma aikani ei riitä pörssikurssien analysointiin, joten koen asuntosijoittamisen itselleni sopivaksi muodoksi sijoittaa.

Terveisiä asuntosijoittamista harkitseville

Nykyään on olemassa erilaisia muotoja asuntosijoittamiseen, esimerkiksi rahastot ovat nyt muodissa. Ne tarjoavat helppoa ja turvallista tapaa sijoittaa, mutta itse uskon, että paremmalle tuotolle pääsee, kun itse seuraa markkinoita ja käy katsomassa kohteita. Seuraa alueen hintatietoja ja osta mieluummin halpa kuin kallis asunto. Tuottoprosentti voi olla vähän pienempi jos arvonnousulle on potentiaalia. Täytyy kuitenkin muistaa, että kaikki ei muutu kullaksi, asiaan pitää perehtyä ja selvittää perusasiat itselleen. Kohteiksi kannattaa ostaa sellaisia asuntoja, joihin ei ole tulossa suuria remontteja lähivuosina. Vuokralainen kannattaa valita tarkkaan. ♦



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

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

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

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

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

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



REM-verkoston palaute- ja kehittämisseminaari pidettiin 26.–28. marraskuuta Bratislavassa, jonne matka kävi Wienin kautta.

REM-vuosi päätökseen Bratislavassa

Kiinteistöalan luotettavat kumppanit, Real Estate Members -verkosto, kokoontui marraskuussa perinteiseen palaute- ja suunnitteluseminaariinsa. Tällä kerralla toimintavuosi päättyi Bratislavassa.

TEKSTI JA KUVAT: **Asko Sirkkiä**

REM eli Real Estate Members -verkosto koostuu kiinteistöalan hyvämaineisista huippuosaajista. Isäntinään Kiin-ko ja Kiinteistöalan Kustannus Oy

verkosto tekee kiinteistöalaa hyödyttävää yhteistyötä ja kehittää kumppanuusajattelua.

REM-yhteistyössä keskeistä ovat verkoston jäsenten kus-

tannustehokas esiintyminen koko vuoden kiinteistöalan tapahtumissa, näkyminen kiinteissä näyttelyissä ja koulutustilaisuuksissa sekä keskinäinen verkostoituminen.

Palauteseminaarin kohteena oli tänä vuonna Bratislava, jonne menttiin Wienin kautta. Busimatka lentokentältä vei hal-ki Slovakian suurimman viini-alueen, jossa sijaitseva Eleskon viinitila oli tämän kertaisen kiinteistökierroksen kohteena.

Modernin betonirakennuksen uumenissa valmistetaan paikallisia laatuviinejä nykyai-

kaisen tekniikan tarkasti valvot-mana. Tämän lisäksi rakennus-kokonaisuuteen kuuluu nyky-taidetta esittelevä Zoyan taide-museo, joka tunnetaan muun muassa Slovakiaan kytköksiä omanneen **Andy Warholin** teoksista.

Monta onnistunutta tapahtumaa

Seuraavana päivänä vuoron sai itse palauteseminaari, jonka avasivat Kiinteistöalan Kustannus Oy:n ja Kiin-ko:n toimitusjohtajat **Veli-Pekka Tihlman** ja **Jarno Tuimala**.



Seminaarin aluksi katsottiin hetki taaksepäin, kun Suomen Kiinteistölehdessä päätoimittaja **Asko Sirkiä** kävi läpi kuluneen REM-vuoden tapahtumat. Sen jälkeen koulutuspäällikkö **Katja Haarma** Kiinkosta esitteli REM-kumppaneille tehdyn palautekyselyn tulokset.

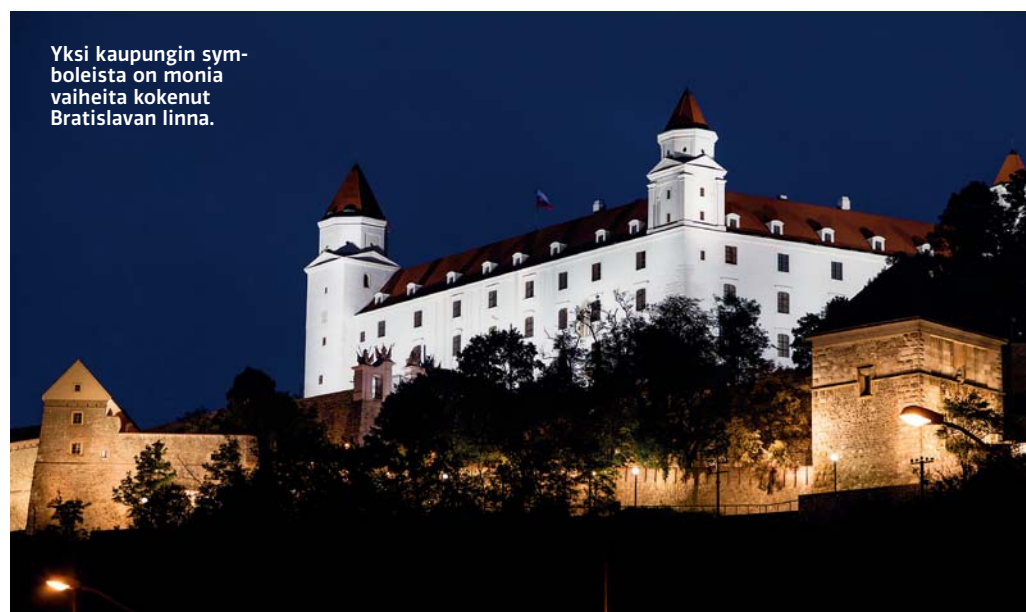
Helsingin Messukeskuksessa keväällä pidettyä Taloyhtiötapahtumaa pidettiin yleisesti erittäin onnistuneena, samoin syksyistä Kiinteistöalan Vuosiseminaaria Aulangolla. Myös Tampereella hotelli Ilveksessä järjestetty alueellinen Pirkanmaan taloyhtiötapahtuma koettiin myönteiseksi.

Kaksi uutta kumppania

Ennen varsinaisia REM-kumppaneiden puheenvuoroja kertoi verkoston ytimessä työskentelevän kehitysryhmän kuulumiset sen puheenjohtaja, Howden Finland Oy:n myyntijohtaja **Antero Miikki**.

Uusia REM-kumppaneita vuonna 2015 mukaan tuli kaksi. Näistä asuntorahoittaja HYPO oli esittänyt jo keväällä pidetyssä yleiskokouksessa, joten Bratislavassa vuorossa oli Novart Oy Keittiömaailma. Sitä edusti liiketoimintapäällikkö **Matti Purhonen**. Hän jos kuka osaa kertoa, miksi esimerkiksi taloyhtiön putkiremontin yhteydessä kannattaa uusia myös keittiö.

Jo vuosia verkostossa mukana olleita kumppaneita edusti Tiilaajavastuu Oy. Toimitusjohtaja **Lars Ahlbäck** valotti, kuinka ti-



Yksi kaupungin symboleista on monia vaiheita kokenut Bratislavan linna.

Bigstock

laajavastuut saadaan ajan tasalle. Hän myös esitteli yrityksensä mielenkiintoisen uuden organisaatiomallin.

Kokouspäivän lopuksi Katja Haarma kävi vielä läpi tulevan REM-vuoden keskeistä sisältöä ja päätoimittaja Asko Sirkiä kertoi, kuinka Suomen Kiinteistölehti ja Locus niveltävät osaksi REM-konaisuutta vuonna 2016.

Paikallista ja kotoista kiinteistöosaamista

Vierailevaksi alustajaksi tilaisuuteen oli kutsuttu paikallista kiinteistöosaamista edustanut **Adriana Litomerická**, joka mm. toimi vuosina 2009–2013 Euroopan kiinteistönvälittäjäyhdistysten katto-organisaation CEI:n varapresidenttinä.

Litomerická kertoi kiinteistömärkinoiden kehityksestä Slovakiassa, joka keskeisessä Euroopassa on hyvien yhteyk-

sien päässä niin Tshekistä, Itä-vallasta, Unkarista kuin Puolasta. Silti kiinteistöjen hinnat ovat huomattavasti alemmalla tasolla kuin Suomessa.

Litomerickán lisäksi kokous sai vielä yllätysvieraan, kun Bratislavassa sattumoisin ollut Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Tero Heikkilä** kävi tuomassa tervehdyksensä. Käynnistään Heikkilä palkittiin 90-vuotisjuhlavuottaan viettävän Suomen Kiinteistölehdessä erikoisnumerolla.

Tunnustuksia

Bratislavan Linnan ravintolassa pidetyllä juhlaillallisella muistettiin pitkään REM-verkostossa mukana olleita. Kymmenestä REM-vuodesta saivat kunniakirjan Consti Yhtiöt Oy ja Talopesulat Oy. Constin puolesta kunniakirjan vastaanotti **Hannu Kimiläinen** ja Talpetin puolesta **Jorma Hyrske**. ♦

TALOYHTIÖTAPAHTUMA ON KEVÄÄN KOHOKOHTA

Näkyvimpiä vuoden 2016 tilaisuuksista on Taloyhtiötapahtuma, taloyhtiöiden päättäjäinen, isännöitsijöiden ja muiden kiinteistöalan ammattilaisten teemapäivä asiantuntijaluentoineen ja näyttelyineen.

Menestykseksi osoittautunut tapahtuma pidetään jälleen Helsingin Messukeskuksen Kokoustamossa, nyt 6. huhtikuuta. Tälläkin kerralla ohjelma on monipuolinen. Näytteilleasettajien rungon ovat perinteisesti muodostaneet REM-yritykset.

Alueellinen, REM-yritysten asiantuntijaluennoista ja näyttelykokonaisuudesta koostuva taloyhtiötapahtuma järjestetään alkuvuodesta Turussa. Niin Helsingin Messukeskuksen kuin Turun tapahtumien tarkemmat tiedot löytyvät muun muassa tammikuun Kiinteistölehdessä ja Messukeskuksen osalta osoitteesta www.taloyhtiötapahtuma.net



Talvi ja talkoot taloyhtiössä

Naapurisopu voi olla koetuksella, kun lumi lisää vain joidenkin talkootyötä.

TEKSTI: **Marika Sipilä**

Talkootyö taloyhtiöissä on täysin vapaaehtoista. Jos osakas kieltäytyy osallistumasta, häneltä ei voida periä muita korkeampaa vastiketta tai teettää hänen kustannuksellaan hänen osuuttaan ulkopuolisella.

Päätös hoitaa talvikunnossapito talkootyönä tehdään yleensä yhtiökokouksessa. Samalla nähdään, riittääkö aitoa kiinnostusta lumitalkoisiin. Ketään ei voida yhtiökokouksenkaan päätöksellä velvoittaa tekemään yhtiön vastuulle kuuluvaa kiinteistönhoitoa. Jos yhtiökokous päättää tehdä talvikunnossapitoa talkoovoimin, sitoo päätös niitä läsnä olevia osakkaita, jotka eivät ole vastustaneet päätöstä.

Talkootyöstä päätettäessä kannattaa myös päättää käytännön toteutuksesta. Lumitöistä ja hiekoituksesta voidaan tehdä vuorolista. Ne voidaan myös jakaa alueellisesti vaikka periaatteella ”jokainen hoitaa omansa”.

Taloyhtiö vastaa liukkauden ehkäisemisestä eli jään ja lumien poistamisesta ja hiekoituksesta kiinteistöllä ja tontin kohdalla olevalla jalkakäytävällä (ellei tämä ole siirtynyt kunnalle). Lisäksi taloyhtiö vastaa mm. siitä, että katolta putoava lumi tai jää ei aiheuta vaaratilanteita. Kiinteistönomistajalla on korostunut huolellisuusvelvoite piha-alueen hoidossa.

Vapautuakseen vastuusta esimerkiksi liukastumisissa on taloyhtiön osoitettava toimineensa huolellisesti. Jos päätetään suorittaa talvikunnossapito talkoilla, tulee osakkaita informoida. Korostuneen huolellisuusvelvoitteen takia saattaa taloyhtiö pyytää talkoovuorossa olevaa osakasta merkitsemään, kun hän on esim. hiekoittanut pihan. Näin yhtiö voi tarvittaessa osoittaa, milloin hiekoitus on tehty.

Hallituksen ja isännöitsijän vastuusta

Ongelmallista talkoissa on taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän vastuu syntyvistä vahingoista. Hallituksen ja isännöitsijän tulee huolehtia, että piha-alueen talvikunnossapidosta on huolehdittu asianmukaisesti. Hiekoittaminen ja lumityöt talkoovoimin on katsottavissa riittäviksi, kun osakkaat suorittavat vuorolleen kuuluvat tehtävät. Jos osakkaat eivät hoida vuorojaan tai esimerkiksi hiekotus on riittämätöntä, tulee hallituksen ja isännöitsijän reagoida nopeasti. Viime kädessä he voivat joutua vastuuseen riittämättömästä kunnossapidosta.

Talkoisiin osallistuvien vakuutusturva tarkistetaan! Asukkaiden vapaa-ajan tai täysajan tapaturmavakuutukset kattavat myös heille talkoissa sattuneet vahingot. Ellei kaikilla talkoisiin osallistuvilla ole tällaista vakuutusta, taloyhtiön on hyvä ottaa heitä varten ns. talkoovakuutus. ♦

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



Joulun jäteakkoset

Joulu ja uusivuosi ovat jaloja juhlia, mutta jätettä voi tulla melkoisesti. Mikä kuuluu minnekin?

KOKOSI **Jukka Siren**

Alumiini

Foliot ja kertakäyttövuoat puhdistetaan ja pannaan metallinkeräykseen.

Ilotulitusraketit

Käytettyjen rakettien pahvihylsyt ja tikut voi panna energiajätteeseen tai sekajätteeseen. Anneetaan jäähtyä ensin! Käyttämättä jääneet raketit toimitetaan alan liikkeeseen – ei missään tapauksessa talon omalle jäteasemalle.

Jouluvalot

Rikkinäiset jouluvalot, myös ledit, kuuluvat sähkö- ja elektroniikkaromuun. Hehku- ja halogeenilamput ovat sekajätettä, mutta energiansäästölamput vaarallista eli ”ongelmajätettä”.

Kinkku

Paistopussi on sekajätettä. Isot luut eivät kuulu biojätteeseen tai kompostoriin, vaikka talolla sellainen olisi, vaan sekajätteeseen.

Rasva ei kuulu viemäriin. Kinkun rasvan voi kovettaa jäädyttämällä tai imeyttämällä se paperiin. Sen jälkeen se pannaan biojätteeseen, paitsi jos taloyhtiöllä on kompostori. Nestemäisenä voi rasvan viedä sekajätteisiin – silloin sen voi pakata pakasterasiaan tai muovipulloon – tai vaikka maitopurkkiin.

Kukat

Joulukukat, kranssit ja olkipukit ovat biojätettä. Poistetaan mahdolliset muovi- ja metalliosat.

Kuusi

Joulukuusi kuuluu kompostoriin, jos talossa on sellainen. Kerrostalon kompostori vain täyttyy pian. Kuusen voi viedä talon jäteasemalle, josta jätehuoltoyhdistys sen hakee – ellei taloyhtiö ole järjestänyt erillistä keräyslavaa. Kuusen voi toki pilkkoa ja panna energia- tai sekajäteastiaan, mutta näilläkin on taipumus joulun-



Bigstock

aikaan täyttyä. Ja voihan kuusen viedä itse jäteasemalle.

Tekokuusi sisältää usein PVC-muovia eikä kelpaa poltettavaksi vaikka energijäteastia löytyisikin, vaan kuuluu kaato paikalle.

Kynttilät

Kynttilänpätkät ovat sekajätettä tai energijäätettä. Tuikkujen ja ulkotulien metallikuoret ja hauta-kynttilöiden metalliosat kuuluvat metallinkeräykseen. Hauta-kynttilän lasikuori ei useimpien ohjeiden mukaan sovi lasinkeräykseen, vaikka steariinia ei olisi-kaan jäljellä. Muovinen hauta-kynttilän kuori on seka- tai energijätettä.

Lahjapakkaukset

Muovikalvot, kuplamuovi ja pehmusteiden styroksi ja vaah-

tomuovi kuuluvat sekajäteastiaan – tai energijätteeseen, jos alueella kerätään sitä erikseen. Joillakin paikkakunnilla järjestetään myös erikseen muovinkeräys.

Sekajätteeseen kuuluvat aina PVC-muovia sisältävät lelujen ym. pakkaukset; ne eivät ole polttokelpoisia. PVC:n tunnistaa joko kirjainyhdistelmästä tai materiaalikoodista 3.

Tavanomaiset lahjojen käärepaperit eivät ole keräyspaperia. Ne kuuluvat energijakeeseen tai sekajätteeseen. Joulukukkin käärepaperit (ellei niissä ole foliota tai muovia) ja silkkipaperit kuuluvat keräyskartongin tai energijakeen joukkoon.

Uudenvuodentina

Tina sisältää lyijyä ja kuuluu vaaralliseen eli ongelmajätteeseen. ♦

Ulkokäyttöön suunnitellut valosarjat käyvät sisällekin, mutta sisäkäyttöön tarkoitetut sarjat ja muuntajat eivät sovi ulos.

Tukes on koonnut koristevalosarjojen turvallisen käytön vinkit tietopakettiin Valoa pimeyteen verkkosivuille www.tukes.fi.

Tallinnan kiinteistömarkkinat

Helsingin Sanomissa oli 29.11.15 mielenkiintoinen kirjoitus Tallinnan kiinteistömarkkinoista otsakkeella "Talo Virosta". Olen itsekin ollut näillä markkinoilla yhtiökumppanini Rodneyyn kanssa jonkin verran joten meillä saattaa olla vähän tietoa niistä.

Yleisarviona sanoisin, että HS:n kirjoitus on erinomainen ja perustuu faktoihin. Sitä vähän ihmettelen, kun kirjoituksessa mainitaan, että aiemmin Tallinnassa oli liikkeellä lähinnä suomalaisia asunnonostajia. Siitä meillä ei ole kokemuksia, vaikka olemme olleet yhteydessä potentiaaliin suomalaisiin asunnonostajiin ja vaikka web-sivustomme on myös suomeksi. Meillä suurin osa ostajista on varakkaita virolaisia. Suomalainen ostaja on päätenyt verkkoomme vain kerran.

Kuten kirjoituksessa mainitaan, ovat aika monet suomalaiset yrittäjät siirtäneet toimintansa tänne.

Mutta kun laivamatka Helsingistä kestää vain runsaat kaksi tuntia, ei omaa asuntoa Tallinnassa välttämättä tarvita. Siitä me Rodneyyn kanssa käymme esimerkiksi.

Helsingin Sanomien kirjoituksen lisäksi on hyvä mainita, että asiantuntemusta on Virossa runsaasti saatavissa. Me olemme esimerkiksi käyttäneet virolaista arkkitehtitoimistoa ja kiinteistöjen myynnin ammattilaisia (He eivät kuulu mihinkään isoon kiinteistöjen välittäjäfirmaan).

Kiinteistöjen saneerauksen ovat tietenkin tehneet virolaiset ja par 'aikaa käynnistämämme uuden rakennusprojektin toteuttaa virolainen urakoitsija.

Se, että asuntokaupat vahvistetaan notaarilla, on hyvä asia. Näin välttyään jälkikäteen sotkuilta ja riidoilta. Tietenkin on selvää, että ostajan kannattaa selvittää myyjän maksukyky ja halu pitää kiinteistö kunnossa niin kuin HS:n kirjoituksessa todetaan.

Kun asunto-osakeyhtiöitä ei ole – kuten HS:n artikkelissa todetaan – on meillä hallinnoimassa taloa asunto-osuuskunta, joka päättää talon asioista. Silloin kun kaikkia asuntoja ei vielä ole myyty, käyttää rakennuttaja myymättä olevien asuntojen osalta äänioikeutta.

Kun asuntoja ja liikekiinteistöjä vielä on myymättä, kannattaa myymättömien ja ulosvuokrattujen tilojen vuokransaannissa olla hyvin tarkkana. Vuokratakuu pitää luonnollisesti saada mutta sekään ei aina suuruudeltaan riitä.

Kannattaa kuitenkin olla rehellinen itselleen siinä, haluaako asunnon omaan käyttöönsä vai sijoituskohteeksi.

Jälkimmäisessä tapauksessa on varauduttava aikaa vievään työhön luotettavien vuokralaisten hakemisessa ja mahdollisessa vuokranperinnässä. Hyvinkin tehdyt ennakkolaskelmat eivät välttämättä aina toteudu vaan sijoituksen tuotto voi jäädä alhaisemmaksi.. Loppujen lopuksi on kuitenkin syytä todeta, että kiinteistöt Virossa ovat useimmiten kyllä houkutteleva kohde. ♦

Ralph Jaari



Asko Sirkä

Kiinteistömessuilla tietoa taloyhtiöväelle

Kiinteistö 2015 -messut järjestettiin 18.–20.11.2015 Helsingin Messukeskuksessa Pasilassa. Kolmipäiväinen turvallisuus- ja kiinteistöalan tapahtuma kokosi jälleen Messukeskukseen alan ammattilaiset ja päättäjät tutustumaan uutuuksiin, oppimaan ja verkostoitumaan.

LVI oli messuilla näkyvässä roolissa. Verton osastolla sai arvata suihkun vedenkulutusta. Consti esitteli Idealputki remonttimenettelmää.

Kiinteistömessujen lisäksi kokonaisuuteen kuuluivat Finnsec (kansainväliset turvallisuusalan messut), Väri ja Pinta (maalauksen, pintakäsittelyn, korroosioneston ja julkisivujen ammattitapahtuma), Vihertek (ympäristösuunnittelun, -rakentamisen ja -hoidon ammattitapahtuma) sekä AudioVisual (kansainväliset messut av-alan ammattilaisille).

Messukokonaisuudessa oli kävijöitä yhteensä 14 767.

Suomen Kiinteistöliiton osastolla oli vilskettä. Esimerkiksi lakineuvojen kysyjä oli välillä jonoksi asti, toteaa Kiinteistöliiton yhteysjohtaja **Timo Tossavainen**. Vilkaista oli myös Suomen Talokeskuksen osastolla.

Piazza-ohjelmalavan luennoissa, tietois-

kuissa sekä paneeleissa kerrottiin älykkäistä, turvallisista ja viihtyisistä kiinteistöistä.

Kiinteistö 2015 on suurin kiinteistön ylläpidon ja korjausrakentamisen ammattitapahtuma Suomessa. Seuraavan kerran jälleen Kiinteistömessuille Messukeskukseen vuonna 2017!

Jukka Siren



Jukka Siren

Jukka Siren



Jukka Siren

►▲ Kiinteistöalan Kustannus oli näkyvästi esillä ja tunnelma osastolla oli joskus kuin ruuhkaratikassa. Suomen Kiinteistölehti oli Kiinteistömessujen virallinen messujulkaisu, joka sisälsi muun muassa kartan ja luettelon näytteilleasettajista.

◀◀ Kiinteistöalan Kustannus huolehti myös janon sammuttamisesta, raittiissa hengessä.

◀ Finnsecissä sai tavata myös huume-koiraksi opiskelevan bordercollie Jedin.

90-vuotias Suomen Kiinteistölehti muistaa lukijoitaan juhlavuotensa päätteeksi lahjalla

Aktivoi lukijalahjasi kampanjakoodilla **"lukijalahja"**

Lukijalahjasi on verkkokurssi Yhtiökokous (arvo 59 euroa). Verkkokurssin lisäksi osallistut 550 euron arvoisen lahjakortin arvontaan ja saat Suomen Kiinteistölehden uutiskirjeen käyttöösi.

Näin otat käyttöön lukijalahjasi, Yhtiökokous-verkkokurssin:

- Siirry verkkokurssin tuotesivulle: <https://www.kiinkust.fi/tuote/yhtiokokous>
- Lisää verkkokurssi ostoskoriin.
- Siirry kassalle.
- Syötä kampanjakoodi "lukijalahja" ja paina Vahvista. Tuotteen hinta muuttuu 0-euroiseksi. Paina Jatka.

- Rekisteröidy verkkokaupan käyttäjäksi. Jos sinulla on jo tunnukset verkkokauppaan, kirjaudu sisään.
- Sivulla Toimitustiedot ja maksutapa valitse maksutavaksi "Lasku postitse". (Verkkokaupassa maksutavan valinta on pakollinen osa tilausprosessia, laskua ei tietenkään lähetetä 0-euroisista tilauksista.). Paina Jatka.
- Vahvistussivulla paina Tilaa tuotteet.
- Saat rekisteröitymisen yhteydessä ilmoittamaasi sähköpostiosoitteeseen vahvistuksen uudesta käyttöoikeudesta verkkokurssiin.
- Pääset kurssiin verkkokaupan oikeasta yläreunasta: Oma kirjasto / Omat tuotteet.

Huom! Muista lunastaa lukijalahjasi viimeistään 15.1.2016.



Asbestilainsäädäntö muuttuu ensi vuoden alussa

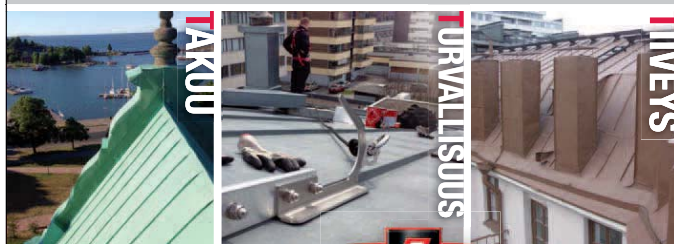
Nykyinen asbestitöihin liittyvä lainsäädäntö korvataan uudella lailla (684/2015) eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista ja valtioneuvoston asetuksella (798/2015) asbestityönturvallisuudesta. Lakiin on keskitetty asbestipurkutyölupaa ja asbestipurkutyöntekijän pätevyyttä koskevat säännökset sekä näistä pidettävien rekistereiden ylläpitoon liittyvät määräykset.

Nykyiset asbestipurkutyövaltuutukset ovat edelleen voimassa kaksi vuotta lain voimaan tulon jälkeen. Uudet asbestipurkutyöluvut myönnetään määräaikaikaisiksi tai toistaiseksi voimassa oleviksi. Lupamenettelyn yhteydessä selvitetään hakijan oikeuskelpoisuus ja että hakijalla on käytettävissä asbestipurkuun tarvittavat koneet ja laitteet sekä vankkarakenteiset huoltotilat. Lisäksi asetuksella säädetään asbestityöhön liittyviä menettelyjä ja asbestipurkutyön suunnitelmien, menetelmien, työvälineiden sekä henkilösuojainten käyttöön liittyviä vaatimuksia. ♦

Saneeraustuotteet KATOILLE

murto-osalla katon vaihdon hinnasta.

Säästä taloyhtiösi rahaa!



Asennukset hoitaa sertifioitunut



asennusliikkeet.

RoofTech
Pidempi Elinkaari Katoille

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

Naisfoorumi keräsi alan naiset yhteen

Kiinkon järjestämä kiinteistö- ja rakennusalan Naisfoorumi 2015 keräsi alan naiset yhteen nyt toista kertaa.

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

Naisfoorumi on kiinteistö- ja rakennusalan vaikuttaville naisille kohdennettu keskustelu- ja verkostoitumistapahtuma, jonka tavoitteena on koota toimialan naiset pohtimaan työyhteisöjä naisnäkökulmasta sekä kuuntelemaan huippuasiantuntijoiden puheenvuoroja ja keskusteluja niin toimialalta kuin sen ulkopuoleltakin.

Tämän vuotisessa seminaarissa kuultiin vahvojen naisten puheenvuoroja mm. arjen ja työn sovittamisesta keskeisenä tekijänä aika ja sen käyttö, naisen roolista työelämässä kautta aikojen sekä siitä, kuinka digi ja some otetaan haltuun tai kuinka työelämän muutuksessa business-pukeutuminen saa tai voi muuttua, hyviä tapoja unohtamatta.

Jennin lakituvassa tarjottiin kattaus alan juridiikkaa ja oikeustapauksia. Alan vaikuttajana kootussa paneelissa ravisteltiin tällä kertaa aikakäsitetä, ajan riittävyttä ja sen taltuttamista kaiken kiireen keskellä.

Taukoliikuntana päästiin salsaamaan ja Kiinkon omat naiset saivat toimia malleina business-pukeutumisessa. ♦

Naisfoorumi järjestetään myös ensi vuonna.



Intuitiivitutkija, tohtori Asta Raami Aalto Yliopistosta kertoi intuition voimasta ja sen hyödyntämisestä arjessa.



Mervi Ala-Prinkkilä

Paikallisena asunto-osakeyhtiövaikuttajana palkittiin toiminnanjohtaja Juuso Kallio Kiinteistöliitto Varsinais-Suomesta

Valtakunnallinen asunto-osakeyhtiögaala palkitsi parhaat alan toimijat

Puheenjohtajien klubi on 215 asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan vertaisverkko Turun ja naapurikuntien talousalueella. Klubi järjestää muun toiminnan ohessa vuosittain valtakunnallisen asunto-osakeyhtiögaalan, jossa palkitaan suomalaisen taloyhtiöväen parhaita. Gaala järjestettiin Turussa 3.12.

Puheenjohtajien klubi ry:n järjestämässä perinteisessä Asunto-osakeyhtiögaalassa jaettiin vuonna 2015 seuraavat kunniakirjat:

- **Paikallinen asunto-osakeyhtiövaikuttaja:** Toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
- **Paikallinen yhteistyö:** Disne Oy
- **Valtakunnallinen asunto-osakeyhtiövaikuttaja:** Toimittaja **Mervi Ala-Prinkkilä**, Suomen Kiinteistölehti
- **Valtakunnallinen yhteistyötaho:** Kone Oyj
- **Asunto-osakeyhtiömedia:** Yle Turku
- **Vuoden klubilainen:** Puheenjohtaja **Jukka Tähtinen**
- **Erikoiskunniakirja:** Korjausneuvoja **Mika Palmroos**, Turun kaupunki

Valinnoissa painotettiin erityisesti yhteistyökykyä, positiivista asennetta sekä uusien ratkaisujen kehittämistä.



Annika Jaatinen

Valtakunnallisena asunto-osakeyhtiövaikuttajana palkittiin Mervi Ala-Prinkkilä Suomen Kiinteistölehteä.

Neljälle viidestä sopisi hyvin asunto puukerrostalossa

Suomen Kiinteistölehden Verkkolehti kysyi marras-joulukuussa lukijoiltaan: "Asuisitko puurakenteisessa kerrostalossa?". Lähes joka toiselle rakennusmateriaalilla ei ole merkitystä suuntaan tai toiseen.

VASTAUSTEN JAKAUMA:

- ▶ Ihan sama kunhan on hyvä talo 44 %
- ▶ Mielelläni 33 %
- ▶ En mielelläni tai lainkaan 22 %

Nyt kysymme, onko taloyhtiön tilinpäätös riittävän selkeä? Vastata voivat kaikki Verkkolehdestä www.kiinteistolehti.fi kävijät. ♦

KATTO TURVALLISEKSI

LUX-top®

Putoamissuojaukset

Turvallisuutta huipulla!



Turvakoukut, ankkurointipisteet,
vajerijärjestelmät sekä erikoisratkaisut

RoofTech
Pidempi Elinkaari Katoille

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

JOULUTARJOUS KIINTEISTÖLIITON JÄSENILLE!

-25 %
alennus norm.
hintaista
painotuotteista
1.-31.12.



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

TILAUKSET: www.kiinkust.fi

Osallistu lehden tekoon!

Etsimme juttua varten taloyhtiötä, missä on saatu erityisen hyvin osakkaat mukaan yhtiökokoukseen. Vinkkaa toimitusta kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi.

Kansalaisten alkusammutustaidot ovat heikentyneet

Kansalaisten alkusammutustaidot ovat heikentyneet parin vuoden takaiseen verrattuna. Vuonna 2015 suomalaisista 58 % ilmoittaa osaavansa alkusammutuksen hyvin tai erinomaisesti, kun vuonna 2013 vastaava luku oli 66 %. Tiedot käyvät ilmi Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön teettämästä puhelinhaastattelututkimuksesta.



Joulukalenteri-ikkuna ihastuttaa

Helsingin Pikku-Huopalahdessa Paciuksenkaari 12 kerhohuoneen ikkunaa koristaa toista joulua joulukalenteri-ikkuna.

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

Idea kalenteri-ikkunasta kehittyi reilu vuosi sitten. Viiden aktiivisen asukkaan avulla ja ideoilla seutua koristaa ainutlaatuinen joulukalenteri.

—Ideoita vain tulee jostain. Olemme ideoineet tätä yhdessä ja ensi vuoden teematkin ovat jo hahmottuneet aika hyvin, toteaa **Tiina Laitinen**, joka on yksi puuhanaisista.

Alueella on paljon lapsia ja nuoria, joita ikkuna kiinnostaa.

—Myös koiranulkoiluttajat tulevat illalla kuikuilemaan, joko seuraavan päivän luukku olisi valmis, **Tarja Kesä-Heino** nauhahtaa.

Oivaltamisen iloa ja yhteisöllisyyttä

Kaikki luukuista löytyvät asetelmakootaan yhdessä omista ta-

varoista. Välillä luukun asetelma syntyy kerralla, välillä pitää vähän mallata uudestaan. Muitakin asukkaita on houkuteltu mukaan, mutta toistaiseksi innostusta ei ole muista löytynyt.

—Huoneistoja meillä on yli 80, mutta vain me A-rapun asukkaat olemme tästä olleet aktiivisia, **Liisamaria Palmroth** kertoo.

Tiina, Tarja ja Liisamaria ovat kaikki samaa mieltä siitä, että kalenterin kokoaminen tuo oivaltamisen elämyksiä ja iloa.

—Se on hieno tunne, kun saa ahaa-elämyksen, näinhän se meneekin, naiset toteavat.

Taloyhtiössä on myös joka toinen keskiviikko järjestettävä Kierätyks-keskiviikko kerhohuoneessa, jonne asukkaat saavat tuoda tavaroita ja hakea veloituksetta itselleen tarpeellista tavaraa. ♦



Onnittelemme voittajia!

Kiinteistömessujen tilaajapalkintojen ja Instagramkisan voittajat ovat selvinneet. Voittajiin on oltu yhteydessä henkilökohtaisesti.

Kiinteistöalan Kustannus

Oy:n asiakaspalvelukyselyyn vastanneiden kesken suoritettussa arvonnassa voittivat lahjakortin:

Heikki Unkuri, Espoo

Seppo Helander, Turku

Kari Keidas, Akaa

Kattoremonttien ammattilainen



Sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kattoremonttiensa toteuttajaksi, koska 100%:nen laatu ratkaisee!

Soita meille 010 2290 190 tai vieraile www.kattokeskus.fi

Kattokeskus

Hinnat 010-yhteyshenkilöön: Kiinteistö verk. 8,28 snt/puh + 5,95 snt/min. Matkaviestinverk. 8,28 snt/puh + 17,04 snt/min. Hinnat sis. alv.

Sähköposti: kattokeskus@kattokeskus.fi

Pirkanmaa: Koiviston tie 1, 33960 Pirkkala

Uusimaa: Kelatie 1, 01450 Vantaa

Blogistan on hyvä matkakohde

Suomen Kiinteistölehdessä Verkkolehti www.kiinteistolehti.fi sisältää myös moniäänisen mutta asiantuntevan blogipalstan. Tässä poimintoja syksyn blogeista.

Joko me valitsimme väärän suunnan?

Marraskuun alussa Suomen sähköjärjestelmä kävi kriittisillä rajoilla. Eihän meillä ollut edes pakkasia silloin, ihmetteli 19.11. LVI-alan konkari **Jani Nupponen**. "Suomen jokaista kiinteistöä ei kannata valjastaa maalämmölle. Eikä saa, tuorein linjaus on KHO:2015:150 päätös. On muitakin tekijöitä mitkä maalämmön saantia voi rajoittaa, ei pelkästään pohjavesialue.

Joten olisi siis mietittävä myös hybridi-lämmitysjärjestelmiä. Esimerkiksi kaukolämpö + LTO tai vesi- ilmalämpöpumppu + öljy / maakaasu."

Arvonnousua on vaikea ennustaa

Asuntosijoittaja **Harri Huru** totesi 12.11., että asuntosijoittamisen kannattavuutta arvioidaan usein vuokratuoton ja arvonnousun yhdistelmänä. Matalan vuokratuoton kasvukaupunkia suositellaan, koska asuntojen arvonousun esitetään kompensoivan matalaa vuokratuottoa.

"Kasvukaupunkeihin sijoittaminen on minunkin mielestäni viisasta paitsi, jos sijoituksen kassavirta on negatiivinen. Negatiivinen kassavirta on mielestäni hyväksyttävää vain, jos sijoittajalla on suunnitelma toimenpiteistä, joilla kassavirta kääntyy positiiviseksi ja puskuria, joka kattaa ajanjakson, jonka kassavirran kääntäminen kestää".

Tupakointi kotiloissa

– sallittua jatkossa vai ei?

Käsitys asunnoissa tupakoimisesta on vuosien varrella muuttunut, kertoi 23.10. lakimies **Marina Furuheimo**.

"1980-luvulla äitini saattoi polttaa tupakkaa keittiössämme, eikä kukaan sitä sen enempää ihmetellyt...Nykyisin ystäväpiirissäni ei ole yhtään tuttavaa, joka poltaisi enää asunnon sisällä, on jotenkin luonteva mennä ulos parvekkeelle tai pihalle tupakoimaan."

Uuden tupakkalain on tarkoitus tulla voimaan toukokuussa 2016. Taloyhtiöllä olisi oikeus tietyissä tilanteissa kieltää tupakointi myös asukkaan hallinnassa olevissa tiloissa. ♦

KIINTEISTÖNPIDON PALVELUHAKEMISTO

10/2015



ISÄNNÖINTI 2
KATTOJEN KORJAUS
JA YLLÄPITO 3
KIINTEISTÖNHOITO
• Siivous 3
LVISA
• Ilmanvaihto 4

LAKIASIAT 4
PERUSPARANNUS
• Konsultointi 4
TURVALLISUUS 4
LVISA ANTENNI JA TELE 5
TALOUS
• AKA-Kiinteistöarvio 6

SUOMEN

Kiinteistölehti

Isännöinti

Espoo

EEH-Isännöinti

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

Isännöinti Taipale Eija Oy

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

Isännöitsijätoimisto Siljander Oy

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

Matinkylän Huolto Oy

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

Olarin Huolto Oy

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

REALCO Oy

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

SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy

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

Tapiolan Lämpö Oy

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

Helsinki

Aavatalo Oy

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

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

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

Estlander & Co. Oy Ab

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

Isännöitsijäkonttori Oy

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

Isännöitsijäpalvelu Oy

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

JS-Audit Oy

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

Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy

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

LIV Isännöinti Oy

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

Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy

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

Raisiontien Lämpö Oy Ab

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

REALCO Oy

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

Isännöitsijätoimisto Westersträhle & Co

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

Jyväskylä

Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy

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

Järvenpää

WinWin Isännöinti Oy

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



Kerava

Keravan Kiinteistöpalvelu Oy

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



Kotka

Kotkan Isännöintipalvelu Oy

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



Lahti

Päijät-Hämeen Kiinteistö-Isännöinti Oy

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



Nokia

Pirkan Isännöintikeskus Oy

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



Oulu

Isännöintipalvelu E. Suomela Oy

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

Isännöintipalvelu Heikki Lahti Oy

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



Oulun Isännöitsijätoimisto Oy

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

Raisio

Isännöintipalvelu Lehtiö Oy

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

Rovaniemi

Lapin Isännöintikeskus Oy

Rovakatu 10, 96100 ROVANIEMI.
Puh. 0207 311 360, 0400 608 286
Mariankuja 6, 99130 Sirkka, Levi.
Ostoskuja 3, 99600 Sodankylä.

Kelotie 1, 99830 Saariselkä.
posti@lapinisannointikeskus.fi,
www.lapinisannointikeskus.fi

Salo

Lounaismaan OP-Kiinteistökeskus Oy

Salo, Forssa, Somero, Perniö,
Turuntie 8, 24100 SALO, p. 0102 561 313
www.loppk.fi

Tampere

Pamis / Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy

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

Turku

Turun Isännöintikeskus Oy

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

Isännöinti-Saarto Oy

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

Tuusula

PR Isännöinti Oy

PL 6, 04301 Tuusula
p. 0400 501 709
prisoy@elisanet.fi

Vantaa

Isännöintipalvelu Koivu Oy

Niinikuja 2, 01360 VANTAA
Puh. (09) 8366 760,
www.ipkoivu.fi

Isännöinti Saarinen Oy

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

JS-Audit Oy

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

MTR-Isännöinti Oy

Neilikkatie 17
01300 Vantaa
www.mtr.fi

Myymäen Huolto Oy

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

REALCO Oy

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



Kuudi

ISÄNNÖINTIÄ
VUODESTA
1990

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

Kuudi Oy
Hiekkaharjuntie 10
01300 VANTAA

Kuudi Oy
Taloisännöinti
Minervankatu 1
00100 HELSINKI

Espoon Kuudi Oy
Kivenhakkaajankuja 1
02650 Espoo

Hyvinkään Kuudi Oy
Uudenmaankatu 68 D
05830 Hyvinkää

Kuudi Oy
Hiekkaharjuntie 10
01300 VANTAA

Kuudi Oy
Taloisännöinti
Minervankatu 1
00100 HELSINKI

Espoon Kuudi Oy
Kivenhakkaajankuja 1
02650 Espoo

Hyvinkään Kuudi Oy
Uudenmaankatu 68 D
05830 Hyvinkää

Kattojen korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA

KATOT KUNTOON

murto-osalla katon vaihdon hinnasta

Enkopur® – Takuutiivistykset

Enke Multi Protect – Ruostesuojaamaali

Enkonol® – Paksupinnoite

LUX-top® – Putoamissuojaukset

**ASENNUKSET HOITAA
KOKO SUOMESSA SERTIFIOIDUT**

ASENNUSLIIKKEET

RoofTech
Pidempi Elinkaari Katoille

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



Kiinteistönhoito • Siivous

Koko Suomi

Ikkunapesu.com

* Ikkunoiden puhtaanapito- ja muut
ikkunahuollot monipuolisilla menetelmin ja
ympäristöystävällisesti

Fenestrum Oy, Helsinki

puh. 020 786 6450 * info@ikkunanpesu.com

Pääkaupunkiseutu

Hakunilan Huolto Oy

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

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy

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

Niilo Kuivalainen Oy

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

Heinola

Heinolan Huoltokeskus Oy

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

Turku

RH-Haka Kiinteistöhuolto

Stålarinkatu 12, 20810 Turku p. 0400 522 567,
rh-haka@pp.inet.fi, www.rh-haka.fi

Vaasa

Vaasan Talopalvelu Oy

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

**Tilaa
Suomen Kiinteistölehdessä
uutiskirje
sähköpostiisi:**



Mene osoitteeseen
www.kiinteistolehti.fi
Tilaa uutiskirje

Kiinteistölehti

LVISA • Ilmanvaihto



Parannusta ilmanvaihtoon!

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



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

Tilaukset ja tiedustelut:
Jenni Ekkala / Juha Jutila
puh. 09 8634 1653
jenni.ekkala@eskon.fi

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

Lakiasiat



LIUKSIALA & CO

ASIANAJOTOIMISTO • ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

**Asianajotoimisto
Liuksiala & Co Oy**

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

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

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

Perusparannus • Konsultointi

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

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



TEKNOPLAN

LVIS-suunnittelu



Putkiremontille valvoja

Tarjoamme taloyhtiön
korjausurakoihin
projektinjohtoa ja valvontaa

Suunnittelusta valvontaan

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

Turvallisuus • Lukitusturvallisuus

LUKITUKSEN JA TURVASUOJAUKSEN ERIKOISLIIKE

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

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



LUKKOKESKUS

0400 24 24 24
Helsinki Espoo • Vantaa

Kiinteistölehti

www.kiinteistolehti.fi

Löydät meidät
myös
Facebookista,
Twitteristä,
YouTubeista
ja Instagramista



Kokemusta ja tuoreinta tietoa kiinteistöalan juridiikasta

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy (09) 5860 750 www.kak-laki.fi

LVISA Antenni ja tele



MYYNTEI JA ASENNUS

» ESPOO

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

» ETELÄ-KARJALA / KYMENLAAKSO

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

» HELSINKI

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

» HUITTINEN

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

» JOENSUU

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

» JUVA

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

» JYVÄSKYLÄ

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

» KARJAA

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

SATELLIITTI- JA ANTENNILIITTO SANT ry

PL 55 (Harakantie 18 B), 02601 Espoo.
Puhelin: 09 547 610
e-mail: sant@sant.fi | www.sant.fi

Luotettavaa ja ammattitaitoista antennialan
palvelua satelliitti- ja antenniliiton jäseniltä

» Korpilahti

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

» KOUVOLA

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

» KUOPIO

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

» Sähköfinne Oy

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

» LAPPI JA POHJOIS-POHJANMAA

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

» MIKKELI

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

» MÄNTTÄ-ÄÄNEKOSKI

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

» ORIMATTILA

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

» PIRKANMAA

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

» PIRKKALA

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

» SALON SEUTU

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

» TAMPERE

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

» VANTAA

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

» Satelnet Oy

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

» Taloverkko Oy

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

» VALMISTUS / MAAHANTUONTI /
TUKKUKAUPPA

» KOKO SUOMI

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

» HELSINKI

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

» SEINÄJOKI

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



AKA-KIINTEISTÖARVIO: luotettavuuden ja varmuuden edellytys

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

YLEISAUKTORISOINTI:

ARVIOINTIKESKUS OY

P. 020 7411 050
www.arvointikeskus.fi

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

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

ÄIJÄLÄ MATTI
matti.aijala@arvointikeskus.fi

CATELLA PROPERTY OY

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

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

JONES LANG LASALLE

www.joneslanglasalle.fi

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

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

LKV KAUKO KOSKINEN OY

P. 09 351 1155
www.lkvkaukokoskinen.fi

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

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

NEWSEC VALUATION OY

P. 0207 420 400
www.newsec.fi

Seitsemän AKA-arvioijaa

ROVANIEMEN KOTIPESÄ OY

JUHA HAATAJA, AKA asunnot
Valtakatu 21, 96200 Rovaniemi
P. 050 4949 332
www.rovaniemenkotipesa.fi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI:

ARVIOINTIKESKUS OY

P. 020 7411 064
www.arvointikeskus.fi

HAKOLA VESA, Oulu
vesa.hakola@arvointikeskus.fi

LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV

www.metsatilat.fi/lsm

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

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

ASUNTOAUKTORISOINTI:

WWW.ASUNTOVERKKO.COM

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

LEMENEN MARJA-LEENA, Helsinki

puh. 040 763 5415
Takio LKV
marjaleena.lemenen@takio.com
www.takio.com

PENNANEN ESA-PEKKA LKV AKA, Vantaa,

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

TURUN SEUDUN OP-KIINTEISTÖKESKUS OY

www.opkk.fi/turku
Keskuskauppakamarin rekisteröimä
kiinteistönarvointiyhteisö

HELMINEN ARTO (KHK)

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

HONKA HANNELE (AKA asunnot)

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

KARHUKOKI SAMPO (KHK)

p. 043 822 2414
sampo.karhukoki@op.fi

MALMBERG PETRI (KHK)

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

SIPILÄ MATTI (AKA maa- ja metsätalous)

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

TEIJULA ILKKA, (KHK)

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

NIMITYKSET

marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi



Pekka Pöykkö



Titta-Miia Raitala



Ville Nieminen



Kari Hiltunen



Kai Konola



Hanna Harris



Jarkko Lasanen



Samuli Tirola

Consti Talotekniikka Oy

Uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty koneautomaatioinsinööri **Pekka Pöykkö**. Hän aloittaa tehtävässään helmikuussa 2016. Hän aloittaa myös Consti Yhtiöiden johtoryhmän jäsenenä.

Labroc Oy

FM, DI **Titta-Miia Raitala** on nimitetty betoni- ja haitta-ainelaboratorioon tutkijaksi 15.10.2015 alkaen

vastuualueenaan asbesti-, kuitu- ja pölyn koostumusanalyysit.

Koka Ky

Ville Nieminen on nimitetty tuotepäälliköksi vastuualueenaan etäluettavat vesimittarit.

Vuo-Kiinteistöpalvelut Oy

Kari Hiltunen, AIT, Ikv, on nimitetty toimitusjohtajaksi 1.11.2015 alkaen.

Halton Group

Toimitusjohtajaksi on nimitetty diplomi-insinööri **Kai Konola**. Halton Groupin pitkäaikainen toimitusjohtaja Heikki Rinne siirtyy eläkkeelle tammikuun alussa 2016.

Arkkituhtuurin tiedotuskeskus

VTL, kaupunkitutkija **Hanna Harris** on nimitetty uudeksi toiminnanjohtajaksi

tajaksi alkaen 15.2.2016. Nykyinen toiminnanjohtaja Tiina Valpola on jäämässä eläkkeelle, mutta jatkaa keskuksen asiantuntijatehtävissä.

Stofix Oy

Jarkko Lasanen on nimitetty uudeksi toimitusjohtajaksi 6.11.2015 alkaen.

Samuli Tirola on nimitetty liiketoiminta-alueiden johtajaksi 6.11.2015 alkaen.

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 21.1.2016

Vuoden ensimmäisessä numerossa on asiaa muun muassa hisseistä ja porrashuoneista sekä hyvästä tilintarkastuksesta ja toimintakertomuksesta.

Kiinteistölehden numeroiden 2–10/2016 ilmestymispäivät ovat 26.2., 31.3., 26.4., 27.5., 21.6., 15.9., 11.10., 17.11. ja 20.12.

REMONTTI TULOSSA?

Jokaisen onnistuneen remontin takana on hyvin tehty urakkasopimus. Valmistaudu remonttiin huolella verkkokurssin avulla.

ekurssi

www.ekurssi.fi

Urakkasopimukset
taloyhtiön
korjaushankkeissa
69 €



Designia myös lattiakaivoihin

Linjasaneerausten yhteydessä on hyvä pohtia myös lattiakaivojen päivittämistä tälle vuosituhannelle. Pyöreä kaivo keskellä lattiaa voidaan helposti vaihtaa esimerkiksi seinän viereen asennettavaan linjalattiakaivoon tai nurkkaan asennettavaan kulmakaivoon. Pieneltä tuntuvalla asialla on remontissa suuret vaikutukset: yksisuuntainen kaato mahdollistaa esimerkiksi suuret lattialaatat, joilla kylpyhuoneeseen saadaan luotua modernia spa-tunnelmaa.

www.purus.fi , www.unidrain.fi



Aktiivituolilla lisää vuosia kotona

Kun selkä, lonkka ja jalat vaivaavat, voi tuolista nouseminen olla työlästä. Liikunta on kuitenkin parasta lääkettä, joten on tärkeää nousta säännöllisesti jaloittelemaan.

Ergonominen Armi Aktiivituoli ohjaa ikäihmistä, heikkovoimaista tai tuki- ja liikuntaelinvammoista kärsivää nousemaan kivuttomasti oikein jalkeille ja auttaa pahimman ponnistusvaiheen ohi. Näin tuolista ylös nouseminen helpottuu samalla kun tuolin mekaniikka ohjaa fysioterapeutin tavoin, miten noustaan oikein ylös. Tuoli harjoittaa aktiivisesti lihaksia, joita oikeaoppiseen tuolista ylösnousemiseen tarvitaan. Tuolin moottori on käyttäjä itse.

Ristiselkä on hyvin tuettu, joten tuoli auttaa istumaan ryhdikkäästi eikä siinä voi valua huonoon asentoon. Voimakkaat käsinojat estävät kallistumisen toiselle puolelle.

Uusiin tuoleihin on mahdollista saada laskurit, joilla voi asettaa tavoitteeksi esimerkiksi 100 ylösnousua viikossa. Lisäksi laskuri laskee jokaisen jumppaliikkeen, kun tuolin kädensijoja painetaan alaspäin.

www.armi-aktiivituoli.fi

Vahtoeristäminen nykyaikaistaa eristämisen

Kanadassa kehitetty energiatehokas Icynene-vahtoeriste on osa uutta vihreän rakentamisen tapaa, sillä se pienentää rakennuksen CO₂-päästöjä ja laskee jopa 50 % energiakustannuksia. Myrkyttömästi vesiruiskutettava, ilmatiivis vahtoeriste ehkäisee homeen ja kosteuden muodostumista rakenteisiin tehden rakennuksesta terveen ja sisäilmasta terveellisen hengittävää. Eristysarvoltaan eriste on tehokkaampi kuin villa, mutta toisin kuin tähän asti käytössä olleet uretaanivaahdot, se on täysin hengittävä materiaali.

Vahtoeriste ruiskutetaan suoraan kohteeseen, jossa se laajenee nestemäisestä tilastaan noin satakertaiseksi täyttäen kaikki kolot ja taskut. Huokosiltaan avoin ja tiheydeltään matala eriste tarjoaa ihanteellisen U-arvon ja ilmatiiviyden materiaalia säästäen. Tuote maksaa itsensä takaisin energiakustannusten säästönä keskimäärin jo kolmen-neljän vuoden kuluttua asennuksesta. Vahtoeriste sopii käytettäväksi niin uu-



Ennen



Jälkeen

disrakentamisessa kuin remonttikohteissa, myös julkisissa tiloissa. Valmistaja myöntää tuotteelle 25 vuoden takuun.

CE-merkitty Icynene-vahtoeriste on Suomessa VTT:n hyväksymä. Lisäksi se on testattu ja tarkastettu useissa sertifiointilaitoksissa eri puolilla maailmaa. Tuotteen paloluokka on E.

www.vaahtoeriste.fi , www.prohole.fi



Tekstiilipesurilla pois pinttyneet tahrat

Monet tahrat tunkeutuvat syvälle kankaan kuituihin esimerkiksi matoissa, istuimien ja sohvien verhoiluissa tai auton istuimissa. Tällöin vain 10 prosenttia tahrasta on kankaan pinnalla ja 90 prosenttia kankaan pinnan alla, joten sitä on erittäin vaikea puhdistaa.

BISSELL Spot Clean poistaa syväpuhdistusteknologiansa ansiosta pahimmankin tahrnan pysyvästi niin tekstiilin pinnalta kuin sisältä. Lämpimän veden ja erikoispuhdistusaineen yhdistelmä käsittelee tahraa tehokkaasti Heat Wave -syväpuhdistusteknologian avulla. Laite lämmittää puhtaan veden ja pitää sen lämpimänä koko puhdistuksen ajan. Lämmin vesi ja puhdistusaine tunkeutuvat syvälle kankaaseen ja puhdistavat sekä tuoreen että pinttyneen lian pysyvästi myös syvältä tekstiilin pinnan alta.

Kevyessä ja kannettavassa pesurissa on kaksi erillistä säiliötä: puhtaan veden ja BISSELLin Oxy Boost -erityispuhdistusaineen sekä likaisen veden säiliöt. Laite pesee ja puhdistaa kankaan sekä kerää samalla käytetyn veden likaisen veden säiliöön, josta se on helppo kaataa viemäriin.

Myyntissä kodintekniikan erikoisliikkeissä.

www.avkomponentti.fi , www.bissell.fi

Tunnelmaa led-lampulla

Pislan uudet, pinnoitetut ja erityisvahvat tukitangot ja -kaiteet on Himmennettävät Decor filament led-lamput sopivat koristeelliseen tunnelmavalaisuuteen. Lamput ovat täsmälleen vanhojen hehkulamppujen kokoisia ja niiden lämmin värisävy muistuttaa hehkulampan valoa. Valonjako on ympärisäteilevä eli ne sopivat hyvin mm. pöytävalaisimiin. Lampuissa ei ole muoviosia.



- 470 lm 4,5 W E27
 - 806 lm 7 W E27
 - polttoikä 10 000 h
 - mitta: Ø 60/105 mm
 - energialuokka A++
- www.airam.fi



KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT KUMPPANIT



KAIKKEA EI TARVITSE TEHDÄ ITSE.



Isännöitsijä, anna DNA:n taloyhtiön kumppanina päivittää taloyhtiölaajakaista- ja kaapeli-tv-palvelut nyky-päivän ja tulevaisuuden tarpeisiin.



Olemme mukana **Korjausrakentaminen 2016** -tapahtumassa Helsingin Wanhassa Satamassa 9.2.2016. Sisäverkkoasiantuntija tavattavissa osastollamme **B6**. Tervetuloa!

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




Isännöintiliitto
KUMPPANI

DNA



DNA Taloyhtiömyynti toivottaa rauhaisaa joulun aikaa ja menestystä vuodelle 2016!