

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 2/2021 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.53

MINNA ANTILA

Taloyhtiöiden arkeen kuuluu

HENKILÖTIETOJEN TURVALLINEN KÄSITTELY

Hyvä viestintä
on taloyhtiössä
kaksisuuntaista

Tietoa tulipalosta
nyt paloautoon
jo menomatkalla

Kiinteistöliitto kyselee
saadakseen tietoa
jäsenten edunvalvontaan



**"Otimme ammattilaisen
mukaan konsultoimaan
lukituksen hankinnassa."**

Raimo Rahkonen
Isännöitsijä, As Oy Metsäpuurantie 20
Helsinki

ABLOY® PULSE

Huoleton ja turvallinen lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä.

Taloyhtiössä digitaalinen PULSE avaa oven kotiin, yhteistiloihin tai vaikkapa riippulukolla suojattuun varastoon. Avainten kulkuoikeuksia voidaan hallinnoida turvallisen pilvipalvelun kautta mistä tahansa ja esimerkiksi kadonneiden avainten oikeudet voidaan poistaa heti. PULSE on kestävä investointi, joka laajenee käyttäjän tulevaisuuden vaatimusten mukana.

Lue lisää: [abloy.fi /pulse](https://abloy.fi/pulse)

ABLOY



Kuva: Reijo Holopainen



Tulta päin, älykypärä päässä

Tulipalo kuuluu vähiten toivottujen vieraiden joukkoon. Ja kun sitä lähdetään talosta häätämään, on kiire, ja tehtävän onnistuminen on pitkälti kiinni paloväen nopeudesta ja siitä, mitä tietoa heillä on meneillään olevasta tulipalosta. Yleensä tarkka tilannearvio käsillä olevasta palosta saadaan vasta paikan päällä.

Näin tähän asti, mutta nyt Kajaanista tulee positiivisia uutisia, joiden mukaan tulevaisuudessa palopaikalle kiihuttavat yksiköt voivat saada ajantasaista tietoa tulipalosta paloautoon. Sekunnin välein päivittyvä dada kertoo, missä vaiheessa palo on, kuinka se on edennyt ja mihin kaikkeen on syytä valmistautua ennen kuin maastoudutaan palopaikalle.

Artikkelissamme *Tulipalosta saadaan kokonaiskuva jo paloautoon* kerrotaan kansainvälisestä hankkeesta, jossa Suomesta on mukana Kajaanin ammattikorkeakoulu. Miten tulipalon seuraaminen jo kiitävässä paloautossa on mahdollista, sitä maallikon on turha yrittää ymmärrettävästi selittää. Kuitenkin yksinkertaistettuna kysymys on antureiden ja muiden mittalaitteiden kautta palavasta kohteesta välittyvästä tiedosta, joka auttaa niin sanotun hyökkäyssuunnitelman laatimisessa jo matkalla.

Tieteiselokuvamaisia ulottuvuuksia hanke saa, kun aletaan puhua siihen liittyvistä älykypäristä, joihin pelastaja saa niin päivittyvän tiedon palavasta kohteesta, johdon käskyt kuin hyökkäyssuunnitelman. Vaikuttaa siltä, että tulevaisuudessa punainen kukko saa vastaansa hyvin valmistautuneet pelastajat huomattavasti nykyistä aiemmin.

Asko Sirkkiä

Olisipa kaikki nopea myös edullista

Niin kuin DNA Netti taloyhtiösopimuksella.

Siinä kaikki asukkaat saavat koteihinsa oman DNA Netin, joka on paitsi huippunopea myös jopa puolet normaalia edullisempi.

Hoida DNA Netti yhtiökokouksenne esityslistalle osoitteessa **dna.fi/vaikuta** – ja voitte voittaa taloyhtiölle pihasuunnittelun.

Kiinnostuitko?

Ota yhteyttä suoraan oman alueesi asiantuntijoihin tai lue lisää osoitteessa **dna.fi/taloyhtiöt**.

DNA

ELÄMÄ HANKALA. DNA HELPPO.

Äly auttaa kerrostalon lämmityksen tasapainotuksessa

Perinteinen tasapainotus on työlästä. Modernimpi ja helpompi tapa tasapainottaa kaukolämpöä käyttävän kerrostalon lämmitystä on asentaa taloyhtiöön DNA Oyj:n älylämmityspalvelu Wattinen.

● Palvelu optimoi ja tasapainottaa lämmitysjärjestelmää tekoälyn avulla reaaliaikaisesti

● Asukkaat saavat yksilölliset olosuhteet, koska he voivat jatkossa itse säätää lämmitystä mieltymyksiensä mukaan, toki taloyhtiön sallimissa rajoissa.



Älylämmityksestä arvokasta dataa

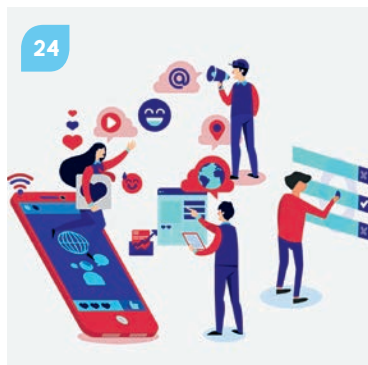
Joskus lämmitysjärjestelmän epätasapaino on niin suuri, että perinteinen tasapainotusprojekti on ainoa ratkaisu. Wattisen datasta saadaan kuitenkin työtä tehostavaa ja nopeuttavaa apua. Wattinen myös ylläpitää saavutetun tasapainon jatkossa.

Tutustu Wattisen hyötyihin ja lue asiakastarinoita! www.wattinen.fi

Wattinen
DNA:lta



13



24



28



32



36



39



47

PÄÄKIRJOITUS

3 Tulta päin, älykypä päässä

AJANKOHTA

6 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

REKISTERIT, ARKISTOT JA TIETOSUOJA

13 Taloyhtiö kysyy vain olennaisen

INFOGRAFIKKA

20 Korona ja kokoukset

VIESTINTÄ

24 Hyvä viestintä on myös osallisuutta

27 Asiantuntijan kynästä: Kohti yhtiökokousta

KASVO

28 Sähköinen viestintä tuo läpinäkyvyyttä

HYVÄ HALLINTO

32 Yhtiökokoukseen mukaan etäyhteydellä

34 Tärkeää tietoa päätöksenteon tueksi

36 Vakuutuksella tuholaisten torjuntaan

TALOTEKNIikka

39 Sähköautojen lataus nousi lattiatasolta

44 Tulipalosta kokonaiskuva jo paloautoon

KUNTAVALIT

47 Kuntavaalikyselymme toinen kierros

KOLUMNI

50 Enemmän tietoa, leppoisampaa asumista

PYKÄLÄVIISAUTTA

51 Osakkaan hyvittäminen

52 Lakipähkinät

53 PALVELUHAKEMISTO

30 Nimitysuutiset 30 Taloyhtiössä tuumitaan

58 Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: kiinteistolehti.fi



KKV:n vuosia kestäneiden tutkimusten perusteella isännöintialta paljastui vuosina 2014–2017 vallinnut kartelli.

KKV löysi isännöintialta kartellin

Kilpailu- ja kuluttajavirasto KKV on todennut, että isännöintialalla on vallinnut kartelli vuosina 2014–2017. Kartellista on nyt määrätty 22 miljoonan euron seuraamusmaksu, joka jakautuu kuuden isännöintialan yrityksen ja Isännöintiliiton kesken.

KKV oli tehnyt 9 tarkastusta ja 23 kuulemistä sekä lukenut 17 796 asiakirjaa. KKV toteaa, että osapuolet ovat sopineet kasvaneen työmäärän siirtämisestä asiakashintoihin. Hinnankorotuksia on suositeltu myös muille liiton jäsenyrityksille ja liiton ulkopuolellekin.

KKV toteaa, että on vaikea arvioida kartellista koitunutta taloyhtiöiden taloudellista tappiota. Kansainvälisesti on tutkimuksissa arvoitu kartellien nostavan hintatasoa 10–30 %.

Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** totesi Ylälle, että liitto on seurannut tutkintaa alusta lähtien. Hiltusen mukaan Isännöintiliitossa on ollut selkeä tahtotila käyttäytyä vähän eri tavalla, kuin miten asiakas olisi halunnut palveluja ostaa.

KKV:n tekemä esitys ei ole vielä lainvoimainen. KKV:n esityksestä on mahdollista valittaa markkinaoikeuteen 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Markkinaoikeuden ratkaisuun voi hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta eräin poikkeuksin. Jollei tämä muuta määrää, on markkinaoikeuden päätöstä valituksesta huolimatta noudatettava.

Kiinteistöliitto seuraa tarkoin kilpailuoikeudellisen prosessin etenemistä ja tiedottaa jäsenistöään, kun markkinaoikeus on antanut ratkaisunsa.

Aiheesta lisää sivuilla kiinteistolehti.fi ja kiinteistoliitto.fi.

Ei aikalisää yhtiökokouksille?

Koronavirusepidemian takia eduskunta hyväksyi viime keväänä poikkeuslain, ja asunto-osakeyhtiöt saivat pitää 30.9.2019–31.3.2020 päättyneen tilikauden jälkeen pidettävän varsinaisen yhtiökokouksensa syyskuun 2020 loppuun mennessä.

Tänä vuonna ei vastaavaa helpotusta ollut ainakaan lehtemme painoon mennessä tullut. Voimassa ei ole lakia, joka toisi yhtiökokousten pidolle lisäaikaa.

Oikeusministeriössä on arvioitu koronapoikkeuslain jatko-tarvetta. Varsin todennäköisesti jatkoaikaa ei tänä vuonna ole tulossa. Onneksi etäkokouksia ja muita uusia järjestelyjä on jo ehditty monessa taloyhtiössä harjoitella.

Taloyhtiökuplassa puhutaan kylpyhuoneista

Podcastin uusimman jakson aiheena ovat kylpyhuoneet ja niiden kunnossapitovastuun jakautuminen taloyhtiön ja osakkaan välillä. Kuka vastaa minkäkin huoneiston osan hoidosta ja korjaamisesta? Kenen kukkarolle kustannukset menevät? Muun muassa näistä asioista keskustellaan rennon viihdyttävästi mutta silti aina asiantuntevasti Kiinteistöliiton lakimiesten juontamassa Taloyhtiökupla-podcastissa. Uusi jakso ilmestyy joka toinen perjantai.

Podcastin löydät Spotifystä, Itunesista sekä Google Podcastista. Kun painat Follow, saat ilmoituksen uuden jakson julkaisusta. Kannattaa myös ottaa seurantaan podcastin oma Instagram @taloyhtiokupla_podcast.

Lahti ei siirry pormestarimalliin ainakaan vielä

Lahdessa olivat kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto suunnitelleet jo kauan niin sanottuun pormestarimalliin siirtymistä kevään kuntavaalien jälkeen.

Lahden kaupungin valtuusto on aiemmin kahdesti päättänyt pormestarimalliin siirtymisestä. Syystalvella asian kannatus alkoi kuitenkin vähetä valtuustossa, ja lopulta sille ei löytynyt riittävästi tukea.

Siten Lahti ei kuulukaan pormestarmallia vaalien jälkeen noudattaviin kuntiin, vaikka Kiinteistolehden tammikuun numerossa näin kerroimme.

Tällä hetkellä kuntien polarisaatio on niin suurta, että on pakko lähteä eriyttämään (niiden) tehtäviä

Vihdin kunnanjohtaja **Erkki Eerola** Kuntalehden podcastissa, jonka aiheena on kuntatalous.



30,8

prosenttia enemmän myytiin Suomessa viime joulukuussa vanhoja asuntoja kuin vuonna 2019 samaan aikaan, kertoo Huoneistokeskuksen tiedote. huoneistokeskus.fi

KIRJAT



KIINTEISTÖARVIOINNIN PERUSTEET (verkkokirja)
Verkkokirja on kaivattu uusi perusteos kiinteistöarvioinnista. Se antaa kattavat tiedot kiinteistöarvioinnin perusteista ja menetelmistä sekä arviointiprosessista.

Kirja myös selvittää, miten arviointimenetelmiä sovelletaan asuinkiinteistöjen ja -huoneistojen, vapaa-ajan asuntojen ja toimitilakiinteistöjen arvioinnissa.

Kirjan ovat kirjoittaneet **Kauko Viitanen** ja **Pekka Piispanen**.

Kiinteistömedia Oy



VAATIVAN KORJAUSHANKKEEN SUUNNITTELUN JOHTAMINEN

Korjaushankkeen suunnittelun johtaminen vaatii paitsi teknistä tietämystä myös kykyä hallita epävarmuuksia, tehdä nopeita

päätöksiä ja motivoida hankkeessa mukana olevia tahoja.

Kirjassa perehdytään vaativan korjaushankkeen vaiheisiin ja sen suunnittelun johtamiseen, epävarmuuksien hallintaan sekä toteutusmuodon valintaan. Mukana on paljon käytännön esimerkkejä.

Kirjan ovat kirjoittaneet **Ulrika Uotinen, Arto Saari** ja **Juha-Matti Junnonen**.

Rakennustieto Oy



OMILLEEN - KÄYTTÖOPAS AIKUISUUTEEN

Omilleen muuttava nuori joutuu opettelemaan paljon uusia asioita ja vastuullisuutta.

Uutuuskirja antaa itsenäistyvälle nuorelle aikuiselle vinkkejä mm. asunnon hankkimiseen, työn hakemiseen, taloudenpitoon, laskujen maksamiseen sekä viisaaseen kuluttamiseen. Oiva lahja esimerkiksi ylioppilaalle tai ammattiin valmistuvalle!

Kirjan on kirjoittanut **Stefan Ekberg**.

WSOY Oy

Talouden ja tilinpäätöksen tarkastus

Täydennyksenä tammikuun Infografiikkaan: hallinnon tarkastuksen lisäksi toiminnantarkastajan tehtäviin kuuluu taloyhtiön talouden ja tilinpäätöksen tarkastaminen. Jos taloyhtiössä on myös tilintarkastaja, toiminnantarkastaja voi turvautua tämän ammattitaitoon. Tällöin hänelle tärkein tilinpäätösdokumentti on toimintakertomus. Jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa, toiminnantarkastajan tulee kiinnittää tarkempaa huomiota tilinpäätöksen muihinkin osiin.

Toiminnantarkastaja tarkastaa kirjanpidon ja taloushallinnon yleisen järjestämisen ja tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen asianmukaisuuden. Hän varmistaa, että tilinpäätös pohjautuu tilikauden kirjanpitoon. Ensimmäiseksi tarkastaja varmistaa, että tulot ja menot on merkitty oikein ja tilinpäätöksestä ilmenevät olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, velat ja oma pääoma.

Tärkeimpien tuottojen ja kulujen, kuten vastikkeiden ja lämmityskulujen, on oltava tilinpäätöksessä oikein jaksotettuja. Maksuuhetkellä ei ole merkitystä, vaan oleellista on, mille tilikaudelle tulot ja kulut kuuluvat.

Vaikka toiminnantarkastaja ei olisi talousammattilainen, hänen on silti hyvä varmistaa, että tilinpäätös noudattaa kirjanpitolainsäädäntöä ja hyvää kirjanpitolaptaa.

Infografiikan HTM-viittaus on vanhan mallin mukainen. Nykyisin käytettävät lyhenteet ovat KHT ja HT.

Jos tilintarkastaja ei saa tarpeellista tietoa ja aineistoa käytettäväkseen, hänen ei kannata silti keskeyttää tarkastusta. Hänellä on sopimussuhde tarkastuksen kohteeseen. Jos tarkastuksen kohteessa tai tiedon saamisessa on haasteita, tarkastaja voi antaa niin sanotun mukautetun kertomuksen.



Kuva: Bigstock

Katoilta putoava lumi ja jää uhkana

Katoilta putoava lumi ja jää uhkaavat nyt kaduilla liikkuvien turvallisuutta, sillä kaikissa kiinteistöissä lumenpudotusta ja muita ajankohdaisia talvikunnossapidon velvoitteita ei ole hoidettu riittävällä riipyydellä. Osa kiinteistönomistajista on kohdannut esimerkiksi vaikeuksia ammattitaitoisten pudottajien löytämisessä.

Vastuu siitä, että lumet tulevat turvallisesti pudotetuksi, on viime kädessä taloyhtiön hallituksella.

Osakkaiden tai hallituksen ei pidä itse lähteä lumenpudotustöihin. Turvallinen työskentely vaatii asianmukaiset varusteet, kuten lumenpudottajien turvalinjat ja ohikulkijoiden turvaksi pystytettävät eristyspuomit.

Tutkimustulokset

60

prosenttia naisista ja
41 prosenttia miehistä
tarkastaa peilikuvansa
kotitalonsa hississä
KONEen kysely-
tutkimuksen mukaan.

Lue lisää
verkosta!

kone.fi

370

miljoonaa euroa nostivat
asuntoyhteisöt marras-
kuussa 2020 uusia lainoja,
25 % vähemmän kuin
vastaavaan aikaan viime
vuonna, kertoo Suomen
Pankki.

Lue lisää
verkosta!

suomenpankki.fi



Piirros: Marjo Parkkinen

Kerrostalo-yhtiön sähkösiirto voi halventua useita kympejä

Hallitus esittämät sähkömarkkinalain muutokset leikkaisivat sähkönjakelun hintoja ja hinnankorotusmahdollisuuksia. Esityksellä pyritään karsimaan siirtohintojen kohtuuttomuudet, mutta huolehditaan samalla toimitusvarmuudesta ja palvelujen turvaamisesta.

Muutokset pyritään toteuttamaan nopeasti, jotta niiden vaikutus näkyisi asiakkaille jo nykyisen valvontajakson aikana eli ennen vuotta 2024. Ehdotetut muutokset muuttaisivat voimakkaasti jakeluverkonhaltijoiden sääntelyä. Esitys on valmisteltu niin, että kansallisen ja EU-lainsäädännön vaatimukset täyttyvät.

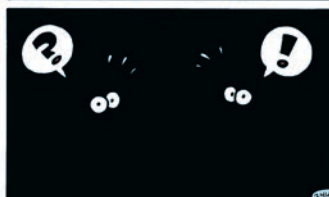
Hallituksen esityksessä *korotuskatto* on 8 prosenttia. Työ- ja elinkeinoministeriön arvion mukaan *jakelu-yhtiöiden sallittu tuotto* laskee 40 prosenttia yksikköhintojen ja tuottoasteen päivityksen takia. Sallittu tuottoaste laskee viime vuoden 5,7 prosentista ensi vuoden 4 prosenttiin. Yhtiöt voivat kerätä vuonna 2022 asiakkailtaan 350 miljoonaa euroa vähemmän maksuja kuin vielä viime vuonna, arvioi ministeriö.

Siirtomaksut voivat pitkällä aikavälillä laskea tuntuvastikin. Työ- ja elinkeinoministeriön mukaan asuinkerrostalo, jonka sähkönsiirtotarve on 2000 kWh vuodessa, hinnalla 12,3 euroa/kWh, säästäisi noin 40 euroa vuodessa. Tarkastelussa on oletettu, että siirtohinta laskee liikevaihdon laskun suhteessa kaikille asiakkaille.

Joillakin verkkoyhtiöillä on isojakin valvontamallin alijäämiä, jolloin lakimuutoksen vaikutukset näkyvät viiveellä.

Verkkoyhtiöt päättävät missä siirtolaskun komponentissa sallitun tuoton alentuma näkyy. Aiemmin vastaavissa tilanteissa monet yhtiöt ovat palauttaneet kaikille asiakkaille kiinteitä perusmaksuja.

ASUNTO OY KIVIKENNO



Anna palautetta

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

POSTITSE:

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

Kaikkien 31.3.2021 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan.

Helmikuun arvonnassa voittokirja *Vuokra-kodin huolto-opas* meni Turkuun.



Kuva: Bigstock

Taloyhtiöt tarvitsevat kunnossapitoa koronasta huolimatta

Hyvin hoidettu taloyhtiö varautuu taloudelliseen ja teknilliseen kunnossapitoon ennakolta. Jos kunnossapidosta ei huolehdi ajoissa, se voi kostautua taloyhtiölle moninkertaisesti.

Remonttien siirtyminen voi johtaa niiden kallistumiseen ja resurssipulaan.

- Koronan vaikutuksesta kunnossapidon hankkeita on siirtynyt viime keväältä syksyille 2020, mikä ruuhkatilanteessa on aiheuttanut sen, että ammattilaisia on kohta todella vaikea saada, toteaa Talokeskuksen Tarkastuspalveluiden yksikön päällikkö **Jari Halonen**.

PTS on työkalu suunnitelmalliseen kunnossapitoon. Kunnossapidon voi rinnastaa hoitojaksoon, jolla varmistetaan, että kiinteistön arvo ei laske. Arvo päinvastoin nousee ja samalla parantaa asukasviihtyvyyttä.

- Yleisin syy pitkän tähtäimen suunnitelman noudattamattomuuteen johtuu taloyhtiön rahoituksen puutteesta tai sitten hallitus ei yksinkertaisesti ole tehnyt päätöstä toteutettavasta hankkeesta, sanoo Halonen.

Pankit ovat alkaneet kiristää lainaehtoja monille taloyhtiöille. Tämä voi johtaa siihen, että osakkaat joutuvat ottamaan kalliita lainoja oimiin nimiinsä tai remontteja joudutaan pilkkomaan - tai pahimmassa tapauksessa lykkäämään ne kokonaan.

- Kannattaa nyt hoitaa tarkastukset ajallaan ja varautua tuleviin korjaustarpeisiin taloudellisesti keräämällä korjausvastiketta ennakkoon, Halonen painottaa.

Korona on sinänsä tuonut tehokkuutta työskentelyyn.

- Halutessaan koko asiantuntijatiimimme voi etäyhteyksien avulla osallistua remonttihankkeiden infotilaisuuksiin ja hallitusten kokouksiin, Halonen tähdentää.

Taloyhtiö 2021 -tapahtuma siirtyy syksyyn

Uusi päivämäärä on tiistai **7.9. 2021**. Tapahtuman siirtyminen johtuu koronaviruksen ja sitä koskevan rokotusohjelman etenemisen aiheuttamasta epävarmuudesta.

Taloyhtiö 2021 -tapahtumaan odotetaan 1 500-2 000 osallistujaa eri puolelta Suomea sekä kymmeniä näyttelleasettajia. Tapahtuman järjestäjät ovat Kiinteistömedia, Kiinko ja Kiinteistöliitto Uusimaa.

Tarkentuvaa Taloyhtiö 2021 -tapahtumasta löytyy jatkossa osoitteesta: kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma/



Huolehdimme.

Taloyhtiönne arjesta.



Isännöinti, tekninen isännöinti, manageeraus, kiinteistökirjanpito ja vuokravälityspalvelut



Helsinki, Vantaa, Nurmijärvi, Turku, Tampere, Jyväskylä, Oulu, Kuusamo ja Rovaniemi



Yli 300 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

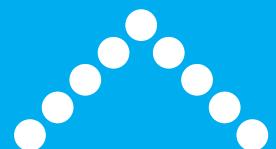


Jo 44 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen



Talotili-palvelu: Pienten taloyhtiöiden isännöintipalvelut

Tilaa etäyhtiökokous-opas: kiinteistotahkola.fi/opas



KIINTEISTÖTAHKOLA



Taloyhtiön vuosikello

Taloyhtiön yhtiökokous kannattaa Kiinteistöliiton suosituksen mukaan pitää maaliskuussa.

Pandemia ja etäkokousvalmistelut vaikuttavat kokouksen järjestämiseen.

Hallinto

Hallituksen toimikausi päättyy, kun uusi hallitus valitaan yhtiökokouksessa.

Asukkaita ja osakkaita voidaan valmistaa kevääseen tiedotuksella.

Kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään:

- tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
- hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys
- hallituksen kirjallinen selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.

Kokouksessa pitää päättää seuraavista asioista:

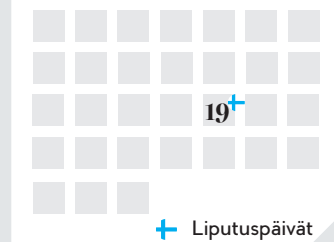
- tilinpäätöksen vahvistaminen
- taseen osoittaman voiton käyttäminen tai tappion käsittely
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle tai sen epääminen
- talousarvion ja yhtiövastikkeen määrän vahvistaminen
- hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnan-tarkastajan valinta ja palkkiot
- muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

- Tarkkaillaan sadevesikaivojen ja rännilämmitysten toimintaa; jäätymisriski.
- Tehdään tarvittavat lumityöt ja huolehditaan liukkaudentorjunnasta.

Maaliskuu



- Seurataan katon lumikuormaa ja jääpuikkoja.
- Tilataan tarvittaessa lumenpudotus ammattilaiselta.

Sisätyöt

- Siirretään kellokytkimet kesäaikaan ja tarkistetaan, että ne toimivat.
- Tarkistetaan yleisten tilojen vesi- ja viemäri-kalusteiden kunto.
- Tarkistetaan sulku- ja säätöventtiilien kunto.
- Selvitetään veden, lämmön ja sähkön kulutus ja vertaillaan lukuja aiempiin.

Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille tiedote, jossa muistutetaan

- lämmön säädoista ja oikeista sisälämpötiloista, kun aurinko alkaa lämmittää asuntoja
- avainturvallisuudesta ja asunnon pitämisestä asutun näköisenä kevään lomien aikana.

Kesäaikaan siirrytään sunnuntaina 28.3.2020.

Liputuspäivät

19.3.: Minna Canthin päivä, tasa-arvon päivä.



**KIINTEISTÖALAN
LUOTETTAVAT
ASiantuntijat**

Isäntänä toimii:

KIINTEISTÖ-
MEDIA



ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA





Sisäilmaa puhdistavat maalit

Kotimainen maalivalmistaja Teknos tuo markkinoille vesi-ohenteiset BIORA AIR- ja BIORA AIR CEILING -maalit, jotka puhdistavat sisäilmaa sitoen esimerkiksi formaldehydiä ja muuttaen sen vaarattomiksi yhdisteiksi. Maalit sopivat kaikkien sisämaalaamiseen.

Maalien Nordic Indoor Air Purifier -teknologia on testattu ISO 16000-23 -standardin mukaisella menetelmällä, jolla arvioidaan rakennusmateriaalien kykyä vähentää ilman formaldehydipitoisuutta. Maaleilla on Pohjoismainen ympäristömerkki sekä haihtuvien yhdisteiden vähydestä kertova M1-merkki.

tekno.fi

Energiatehokkuutta lämpimän käyttöveden valmistukseen

Uponorin hajautettu järjestelmä on uusi, energiatehokas tapa lämpimän käyttöveden ja lämmön jakamiseksi. Rakennusten välillä tai rakennuksen sisällä tarvitaan vain lämmitysverkoston runko-linjat. Tarvittava energia lämpimän käyttöveden valmistamiseen otetaan lämmitysverkostosta huoneistokohtaisesti.

Teknisestä tilasta johdetaan pelkkä lämmitysvesi huoneistokohtaiseen lämmönvaihtimeen, joten tarvitaan vain yksi lämpökanaali. Ratkaisu tuo kustannussäästöjä sekä merkittävät energiansäästöt taloyhtiöissä koko elinkaaren ajan, sillä lämpöhäviöt pienenevät.

Asuntokohtaiset lämmönvaihdinyksiköt kytketään runkoverkkoon, jonka jälkeen ne varmistavat lämpimän käyttöveden tuoton energiatehokkaasti ja hygieenisesti.

uponor.com



Kevyempi ja kestävämpi kattotiili

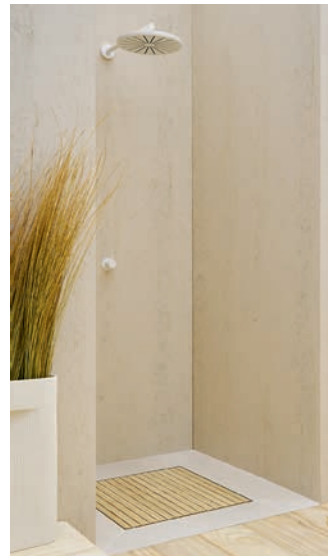
BMI Ormax on tuonut markkinoille hiljaisen, pitkäikäisen ja ekologisen Aerlox-kattotiilen. BMI:n kehittämän betoniseoksen ansiosta tiili on perinteisiin kattotiiliin verrattuna ilmeeltään ja painoltaan kevyempi, mutta samalla kestävämpi.



Uusi materiaali on hyvin tiivis. Se yhdessä Protector + -pinnoitteen ja uudenlaisen tippareunan kanssa tekee tiilestä nopeasti kuivuvan, mikä ehkäisee osaltaan sammaleen muodostumista. Muotoiltu reunarakenne auttaa veden poistumista ja samalla estää vettä imeytymästä kapillaarisesti tiilen etureunan taakse. Väreinä ovat musta ja savitiilenpunainen.

bmigroup.com/fi

Erottuva tai sulautuva designkaivonkansi



Kotimaisen Vieserin designkaivonkannet tarjoavat kylpyhuoneeseen joko selkeästi erottuvan tai lattialaatoitukseen sulautuvan vaihtoehdon.

Ympyränmuotoiset Vieser Dot- ja neliönmuotoiset Vieser Square-kannet voivat olla puisia tai valitulla laattalla päällystettyjä. Vaaleasta Accoya- ja tummasta Kebony-puusta valmistetut kaivonkannet on käsitelty myrkyttömällä ja luontoystävällisillä liuoksilla, minkä ansiosta ne ovat saaneet ensiluokaiset kovan puun ominaisuudet.

Vieser Line -linjalattiakaivo voidaan laatoittaa millä tahansa laattalla, jolloin se sulautuu täydellisesti osaksi kokonaisuutta. Se voidaan asentaa minne tahansa kylpyhuoneessa ja kaadot tehdä niin, että laattapinta säilyy eheänä.

vieser.fi/fi

UUTUUS 2021!

TorjuntaPLUS

Rotat, hiiret, lutikat ja muut tuhoeläimet ovat koko ajan kasvava ongelma taloyhtiöissä. Havaitun tuholaisongelman torjunnan viivyttely ja peittely vain pahentaa asiaa – nopeus on valttia tämänkin vahinkoasian hoitamisessa.

Tuholaistorjunnan kustannukset voivat olla korkeita eivätkä kiinteistövakuutukset kata tuholaistorjunnasta aiheutuvia kustannuksia.

Nyt voit varautua ennakolta ja hoitaa ongelmatilanteet helposti ilman lisäkustannuksia! » » » »



Howdenin **TorjuntaPLUS** kattaa asiantuntijan suorittaman tuholaistorjunnan ilman omavastuuta. Palveluun sisältyy tunnistuspalvelu, joka varmistaa kuuluuko havaittu tuhoeläin korvattavien lajien joukkoon. Liity TorjuntaPLUS-ryhmään ja saat myös yhteistyökumppaniemme edut käyttöösi.

Ota yhteyttä:

finland@howdengroup.com | 09 5420 2400
tai jätä yhteydenottopyyntö verkkosivujemme kautta!

Lisää kattavista palveluistamme voit lukea verkkosivuiltamme: www.howdenfinland.fi

Vakuutuspalvelua, joka asettaa kiinteistösi etusijalle!
Me toimimme puhtaasti vain vakuutusmeklarina asiakkaidemme eduksi.

// howden

Rekisterit, arkistot ja tietosuoja

Osakkaan antamia tietoja on käsiteltävä huolellisesti.

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat siitä, että henkilötietojen käsittely on asianmukaista ja taloyhtiö täyttää tietosuojavelvoitteet. Käytännössä näiden velvoitteiden hoidosta huolehtii yleensä isännöintiyritys isännöintisopimuksen perusteella.



Remonttirekisterin tiedot pitää säilyttää koko taloyhtiön olemassaolon ajan, mutta huolellisesti.



Yhtiökokousta varten annettuja yhteystietoja ei tallenneta myöhempää käyttöä varten ja niitä tulee käsitellä huolellisesti, sanoo Minna Anttila.

TEKSTI: Jukka Siren

Henkilötietojen käsittely kuuluu taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden arkeen. Lakisääteisen osakeluettelon lisäksi taloyhtiöt usein ylläpitävät asukashuoneistoluetteloa.

TALOYHTIÖ KYSYY VAIN OLENNAISEN

Uuden huoneistotietojärjestelmän ansiosta joidenkin taloyhtiöiden osakeluettelon ylläpito on jo Maanmittauslaitoksella. Vuoden 2019 alusta lähtien uudet asunto-osakeyhtiöt on perustettu sähköisesti, ja niiden kaikkien osakeluettelotiedot ovat Maanmittauslaitoksella, joten taloyhtiö ei pidä osakasluetteloa.

Vanhon asunto-osakeyhtiöiden täytyy siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 loppuun mennessä. Jos taloyhtiö ei ole vielä tehnyt siirtoa, sen täytyy edelleen pitää itse luetteloa.

– Jos osakeluettelon ylläpitoa ei ole siirretty Maanmittauslaitokselle, taloyhtiö tekee osakeluettelomerkinnät. Jos yhtiöllä on isännöitsijä, käytännössä hän tekee ne. Uuden osakkaan tiedot merkitään osakeluetteloon osakkaan pyytessä ja esittäessä saatonselvityksen omistusoikeudestaan, sanoo Suomen Kiinteistöliiton vanhempi lakimies **Minna Anttila**.

Säilytysaika askarruttaa

Taloyhtiöitä askarruttaa joskus, miten kauan asukas- ja osakeluettelon tietoja pitää ja toisaalta saa säilyttää.

– Osakkeiden aiempia omistajia, eli aiempia osakkaita, koskevia tietoja on säilytettävä luotettavalla tavalla kymmenen vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon. Näitä tietoja voidaan säilyttää osakeluettelon yhteydessä tai siitä erikseen, Anttila toteaa.

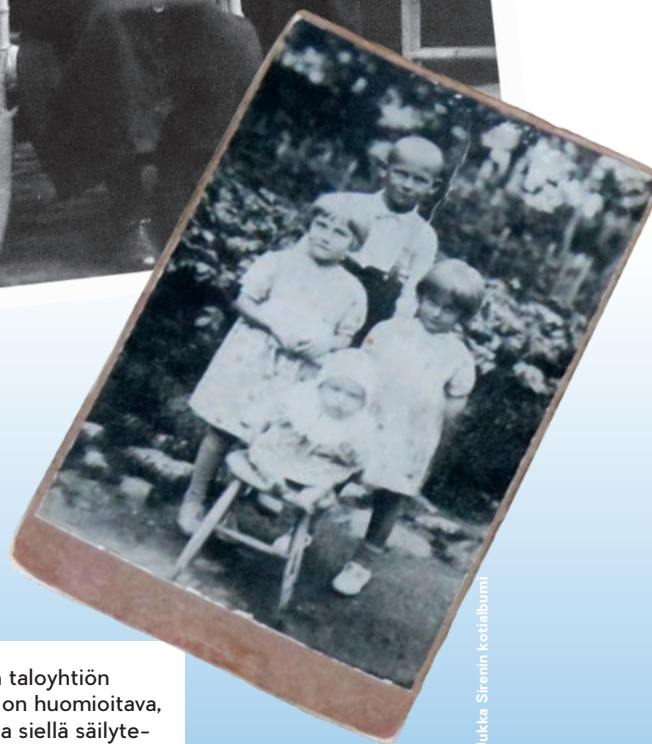
– Kun osakkeen uuden omistajan merkitsemistä osakasluetteloon on kulunut kymmenen vuotta, täytyy entistä osakasta koskevat tiedot poistaa luettelosta. Tämän jälkeen niitä voidaan säilyttää vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten, eikä niitä voida antaa muihin käyttötarkoituksiin.

Jos vanha, ennen vuotta 2019 perustettu yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, tämä pitää luetteloa siitä eteenpäin. Yhtiölle jäävät kuitenkin historiatiedot aiemmista osakkaisista, ja niiden osalta on meneteltävä edellä kerrotulla tavalla.

– Yhtiön on määriteltävä asukasluettelon tietojen säilytysajat. Henkilötietojen säilytysajan tulee olla mahdollisimman lyhyt, sillä tarpeettomia tietoja ei saa säilyttää. Lähtökohtaisesti tietoja voidaan säilyttää asukassuhteen keston ajan, jonka jälkeenkin niitä voidaan tarvita vielä esimerkiksi laskutuksen, perinnän ja oikeudellisten toimenpiteiden takia, Minna Anttila kertoo.

Joskus näkee jugendtalaja, joissa kellarikomeron ovessa lukee ”talon arkisto”. Onko se laiton?

– Vanhojen taloyhtiöiden arkistojen osalta kyse on siitä, mitä tietoja siellä säilytetään ja kenellä on pääsy arkistoon. On huomattava, että yhtiön tiedot täytyy aina säilyttää luotettavalla tavalla ja varmistaa tietoturvallisuus. Henkilötietojen säilyttämisen ja muun käsittelyn osalta on huomioitava tietosuojalainsäädäntö.



➡ Vanhan taloyhtiön arkistossa on huomioitava, mitä tietoja siellä säilytetään ja kenellä on pääsy arkistoon.

KUVAT: Jukka Sirenin kotialbumi

Remonttirekisterin pitoon on taloyhtiöllä laki-sääteinen velvollisuus. Remonttirekisteri sisältää osakkaiden kunnossapito- ja muutostöitä koskevat ilmoitukset. Remonttirekisterin tiedot pitää säilyttää koko taloyhtiön olemassaolon ajan.

– Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkaalla on oikeus saada tiedot omaa huoneistoaan koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on myös välitysluokalla, jolla on voimassa oleva kyseistä huoneistoa koskeva myynti- tai vuokraustoimeksianto. Jos osakkaan antamassa ilmoituksessa jostain syystä on esimerkiksi pankkitilitietoja, käytännössä taloyhtiö tai isännöitsijä poistaa ne ennen arkistointia.

Henkilötunnusta kysytään ja käsitellään varoen

– Osakeluetteloon ei pidä kerätä muita kuin laissa säädettyjä henkilötietoja. Osakeluetteloon ei näin ollen pidä kirjata henkilötunnuksia, Minna Anttila muistuttaa.

– Henkilötunnuksen käsittely on yhtiössä kuitenkin perusteltua sellaisissa tilanteissa, joissa osakkaiden ja asukkaiden yksiselitteinen yksilöiminen on tarpeen yhtiön ja osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi. Henkilötunnuksen käsittely on tarpeen tilanteissa, joissa yhtiö tarjoaa palveluja, joiden laskuttaminen tapahtuu myöhemmin. Henkilötunnuksia voidaan käsitellä esimerkiksi vastikkeiden, vuokrien ja käyttökorvausten, kuten sauna- ja pesutupamaksujen perimistä varten.

Lisäksi henkilötunnusta saa Tietosuojalain mukaan käsitellä, jos rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää: 1) laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi, 2) rekisteröidyn tai rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksientoteuttamiseksi, tai 3) historiallista tai tieteellistä tutkimusta tai tilastointia varten.

– Henkilötunnusta saa käsitellä luotonannossa tai saatavan perimisessä, vakuutus-, luottolaitos-, maksupalvelu-, vuokraus- ja lainaustoiminnassa, luottotietotoiminnassa, terveydenhuollossa, sosiaalihuollossa ja muun sosiaaliturvan toteuttamisessa tai

virka-, työ- ja muita palvelussuhteita ja niihin liittyviä etuja koskevissa asioissa, Minna Anttila sanoo.

Sen lisäksi, mitä henkilötunnuksen käsittelystä 1 ja 2 momentissa säädetään, henkilötunnuksen saa luovuttaa osoitetietojen päivittämiseksi tai moninkertaisten postilähetysten välttämiseksi suoritettavaa tietojenkäsittelyä varten, jos henkilötunnus jo on luovutuksensaajan käytettävissä. Henkilötunnusta

Taloyhtiön on hyvä harkita, mitä henkilötietoja se tarvitsee.

ei tule merkitä tarpeettomasti henkilörekisterinperusteella tulostettuihin tai laadittuihin asiakirjoihin.

– Näin ollen asukasluetteloon tai isännöintiyrityksen asiakasrekisteriin voidaan kerätä henkilötunnukset maksajien eli osakkaiden tai asukkaiden yksiselitteistä yksilöimistä varten. Lisäksi hallituksen jäsenten henkilötunnusta tarvitaan kaupparekisteriin ilmoittamista ja mahdollista palkkioiden maksua varten.

Henkilötietojen käsittelystä pitää aina tehdä kirjallinen sopimus isännöitsijän ja huoltoyhtiön kanssa, samoin remontin pääurakoitsijan kanssa, jos se käsittelee henkilötietoja.

– Taloyhtiön tulee varmistaa, että sen rekisteristään antamien henkilötietojen käsittely tapahtuu tietosuoja-asetuksen edellyttämällä tavalla. Käytännössä esimerkiksi taloyhtiön urakoissa yhtiö sopii henkilötietojen käsittelystä urakoitsijan kanssa kirjallisella sopimuksella. Tämän jälkeen urakoitsijan tulee henkilötietojen käsittelijänä noudattaa tätä velvoitetta ja muita taloyhtiön määrittämiä kirjallisia ohjeita. Jos urakoitsija antaa tiedot edelleen aliurakoitsijalle, vastaa urakoitsija käsittelyn huolellisesta toteuttamisesta taloyhtiötä kohtaan, Anttila kertoo.

– Henkilötietojen käsittelyä koskevien sopimusten täytyy olla tietosuoja-asetuksen mukaisia. Tiedotahan, joita isännöinti antaa huollolle, ovat yhtiön henkilötietoja, eli kun huoltoyhtiön ja taloyhtiön välillä on sopimus henkilötietojen käsittelystä, silloin niitä tietoja voi antaa ja käsitellä sen sopimuksen mukaisesti.

Korona toi uusia tilanteita

Vaikka yhtiökokoukseen voisi osallistua etänä, on kokouksella oltava myös fyysinen kokouspaikka ja kokousaika.

EU:n yleinen tietosuoja-asetus GDPR koskee lähtökohtaisesti kaikkea henkilötietojen käsittelyä. Suomessa tietosuoja-asetus on suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä, ja taloyhtiöt kuuluvat asetuksen soveltamisalan piiriin henkilötietoja käsitellessään.

– Kokouskutsussa on mahdollista suositella etäosallistumista kokoukseen. Jos etäosallistuminen on mahdollista, siitä täytyy ilmoittaa kutsussa. Kutsussa tulee myös kertoa, miten osakkaan täytyy toimia, jos hän haluaa osallistua etänä. Eli kertoa, miten osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle, että hän haluaa osallistua etänä ja mitä yhteystietoja osakkaan silloin

täytyy ilmoittaa yhtiölle: esimerkiksi sähköpostiosoitte.

– Yhteystiedot on annettu lähtökohtaisesti yhtiökokousta varten. Niitä ei tallenneta myöhempää käyttöä varten ja niitä tulee käsitellä huolellisesti eikä niitä saa käsitellä muihin tarkoituksiin. ☒

Osakeluetteloon merkitään:

- kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä,
- osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden,
- osakekirjojen antamispäivä,
- osakkeenomistajan nimi ja osoite,
- luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä

oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty

- muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot (esim. aravalainsäädäntö) sekä
- huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.



TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO -osakkaalle ja asukkaalle

Kuka maksaa korjaukset huoneistossa? Tästä oppaasta saat vastaukset vastuunjaon kysymyksiin!

19,50 €

TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO PLUS - hallitukselle ja isännöitsijälle

Perusteellinen opas vastuunjaosta antaa ratkaisut pulmatilanteisiin sekä lain että vakuutusten näkökulmasta.

49,00 €



**Enemmän kuin
tavallinen
kattoremontti**

**25
VUODEN
TAKUU**

ELINKAARIKATTO®

KATTOKVARTAALI ON 25 VUOTTA

ELINKAARIKATTO® -urakkamallissa ulkoistat tilaajana kattoremontin kokonaisvastuun, sisältäen kattotarkastuksen, suunnittelun, kattoremontin toteutuksen ja kattihuollon, kattourakoitsijalle 25 vuodeksi yhdellä sopimuksella ja etukäteen tiedossa olevalla hinnalla.

Vastineeksi saat uuden katon ja täydellisen ylläpidon kattourakoitsijan vastuulla ja takuulla 25 vuodeksi.

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille
kattotutka.fi

OTA YHTEYTTÄ
p. 010 680 4000 tai myynti@kattotutka.fi

Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



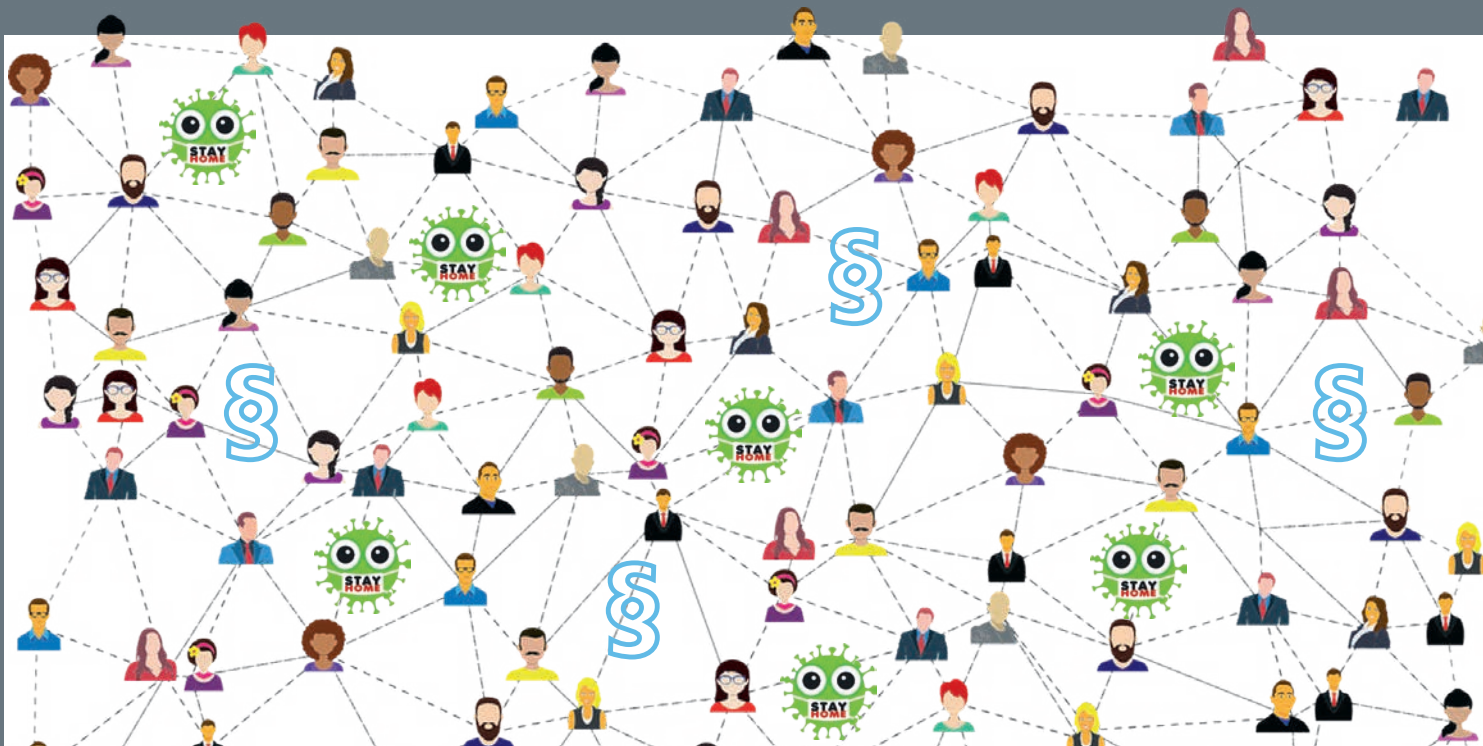
AAA®
Kattotutka
*Branche 2020

luotettava
kumppani

RALA
PÄTEVYYS



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI



Korona ja kokoukset

Hallitus päättää yhtiökokouksen koollekutsumisesta

Hallituksen päätettävissä on, milloin yhtiökokous pidetään ja mitä etäosallistumismahdollisuuksia voi käyttää. Hallituksen ja isännöitsijän kannattaa miettiä yhdessä, miten kokousjärjestelyt ja etäosallistumismahdollisuus sujuvimmin hoidetaan.

Laissa ei ole suoraa sanktiota siitä, jos yhtiökokousta ei pidetä määräajassa

On mahdollista, että hallitus ja isännöitsijä voivat joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos lakia ja yhtiöjärjestystä rikotaan huolimattomuudella ja siitä aiheutuu osakkaalle vahinkoa.

Jos kokouksen pitäminen on välttämätöntä esimerkiksi vahinkoriskien välttämiseksi, hallituksen kannattaa alkaa valmistella yhtiökokouksen järjestämistä määräajassa. Silloin tulee perehtyä voimassa oleviin viranomaismääräyksiin ja ohjeisiin ja hyödyntää etäosallistumista.

Jos kokoontuminen ei kutsun toimittamisen jälkeen olekaan mahdollista tiukentuvien viranomaismääräysten vuoksi, kannattaa yhtiössä vielä selvittää mahdollisuudet päättää asiasta kokousta pitämättä.

Kun hallituksen toimikausi on päättymässä...

Hallituksen kannattaa kutsua koolle hallituksen vallinnasta

päättävä yhtiökokous, samoilla varotoimilla kuin edellä. Toimikauden päättyessä on hallituksen jäsenellä oikeus ja myös velvollisuus kutsua yhtiökokous koolle valitsemaan uutta hallitusta.

Koolle kutsutun yhtiökokouksen peruminen

Tästä ei ole säännöksiä laissa. Kokous kannattaa perua siten, että mahdollisimman moni saa asiasta tiedon. Laitetaan ilmoitus yhtiön ilmoitustauluille ja ala-aulojen oviin ja toimitetaan huoneistoihin.

Mualla asuville osakkaille kannattaa lähettää viestiä yhtiökokouksen peruuntumisesta esimerkiksi sähköpostitse tai postitse, jos postin voidaan arvella ehtivän ajoissa perille. Peruutuksesta voi ilmoittaa myös puhelimitse. Kokouspaikan oveen on hyvä laittaa ilmoitus peruuttamisesta ja siitä, että uusi kokousaika tullaan ilmoittamaan myöhemmin.

Pienessä yhtiössä kokous kuten ennenkin?

Pienehköissä yhtiöissä koronan aikainen kokouspaikalle saapuvien raja ei välttämättä ylity. Silloinkin on kuitenkin perusteltua miettiä, onko kokous välttämätöntä järjestää juuri nyt. Ainakin kannattaa varata riittävän suuri kokoustila, jotta osallistujat pystyvät istumaan etäällä toisistaan.



Koko Suomea koskevien rajoitusten ja suositusten lisäksi jokainen aluehallintovirasto antaa määräyksiä kokoontumisista ja niiden maksimi-osallistujamääristä omalle alueelleen.

Jos kokous on välttämätöntä pitää

Hallituksen kannattaa valita mahdollisimman helppokäyttöinen etäyhteyksien tekniikka. Vaihtoehtoisesti hallitus voi päättää, ja ilmoittaa kokouskutsussa, että osallistuminen on mahdollista myös etukäteen sähköpostitse tai postitse.

Jos etäosallistuminen halutaan mahdollistaa myös postitse, kaikista käsiteltävistä asioista on oltava selkeät hallituksen päätösehdotukset, joita voi joko kannattaa tai vastustaa.

Ketään ei voi pakottaa käyttämään etäyhteyttä. Osakkaita voi muistuttaa siitä, että toisen voi valtuuttaa edustamaan itseään.

Yhtiökokousta ei voi järjestää kokonaisuudessaan etäkokouksena

Myös perinteinen yhtiökokous on aina järjestettävä. Ko-

kouspaikalla voi olla esimerkiksi vain isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja, joka yleensä toimii kokouksen puheenjohtajana. Jos muutkin hallituksen jäsenet tai joku osakkaista haluaa osallistua kokoukseen kokouspaikalla, hänellä on siihen oikeus. Kokouspaikka tulee siten edelleen kertoa kutsussa.

Yhtiössä tehdään päätös yhtiökokousta pitämättä

Näin voidaan menetellä vain, jos yhtiön kaikki osakkaat ovat yksimielisiä siitä, että asiasta päätetään kokousta pitämättä ja yksimielisiä myös varsinaisesta päätösasiasta. Päätöksistä tehdään pöytäkirja kuten yhtiökokouksestaakin.

CERVI

Ilmanvaihto kuntoon.

Puhdas sisäilma on perusoikeus - ja aina myös jonkun vastuulla. Olit sitten isännöitsijä, kiinteistönhoitaja, -omistaja tai rakennuttaja, Cervi on kumppanisi kaikissa ilmanvaihdon asioissa. Asiakkaanamme käytössäsi ovat alan uusimmat energiansäästö- ja ilmanvaihdon modernisointiratkaisut. Ja asiantuntija-apua on luonnollisesti myös aina saatavilla.

Huolenpitosopimus kanssamme varmistaa terveellisen sisäilman, kiinteistön tehokkaan toiminnan ja pitkän elinkaaren.

Lampputie 4, 00750 Helsinki,
p. 044 426 7500, info@cervi.fi

cervi.fi



Etsitkö osaavaa isännöitsijää, jonka kanssa on helppo toimia?

Me Taloasemalaiset huolehdimme ylpeydellä asiakkaidemme tärkeimmästä omaisuudesta ja tunnemme siihen liittyvän vastuun. Me myös pidämme työstämme ja annamme sen näkyä.

Tervetuloa asiakkaaksi!

taloasema.fi

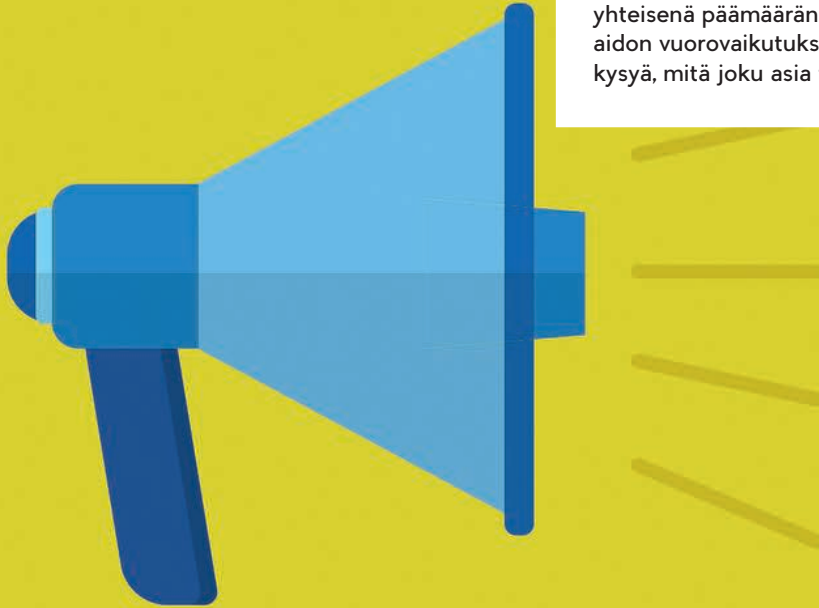
taloasema
Isännöintiä, jonka tunnet



Viestintä

Sähköinen viestintä on oikein käytettynä hyvä väline.

Toisia arvostava keskustelu taloyhtiössä auttaa näkemään taloyhtiön asioiden hoidon yhteisenä päämääränä. Yhtiökokous on aidon vuorovaikutuksen paikka, jossa voi kysyä, mitä joku asia tarkoittaa.



**Viestinnän edellytyksiä
parantaa, kun
pyritään saamaan
hallitukseen
mahdollisimman
erilaisia henkilöitä.**





🗣 Elisa Juholin muistuttaa, että taloyhtiön hallituksen tulee toimia yhdessä yhteisen edun ajamiseksi. Hallituksessa tulee käydä keskusteluja, mutta lopputuloksena pitäisi olla yhteinen näkemys.

Kuva: Eeva Vänskä

TEKSTI: Eeva Vänskä

Taloyhtiöviestinnän onnistumisessa tarvitaan paljon muutakin kuin tiedon jakamista.

HYVÄ VIENTINTÄ ON MYÖS OSALLISUUTTA

Viestinnän asiantuntija, professori **Elisa Juholin** on asunut monessa taloyhtiössä.

– Nykyisessä Helsingin kanta-kaupungin taloyhtiössämme toimin hallituksessa. Vuosien varrella olen törmännyt sekä hyvään viestintään, että ei niin hyvään.

Viestintäkulttuuri muodostuu ajan kanssa taloyhtiössä valituista yhdessä toimimisen ja tiedon jakamisen käytännöistä.

– Viestintäkulttuuri on eräänlainen historiallinen jatkumo, jonka muodostavat taloyhtiön osakkaat, hallitus ja isännöitsijä.

Osakkaalle asunto-osake on valtava taloudellinen panostus.

– On tärkeää, että osakkaana tulee kuulluksi ja kokee, että voi vaikuttaa taloyhtiön asioihin. Silloin alkaa rakentua hyvä viestintäkulttuuri.

Luottamus ja arvostus

Jos osakkaan mielestä taloyhtiön viestintä ei toimi, pitää kysyä miksi.

– Jos vastaus on, että ei ole riittävästi tietoa, pitäisi saada argumentti, mistä asiasta ei ole tietoa ja ehdotus, miten voidaan jakaa tietoa paremmin. Usein on kysymys siitä, että tietoa on liikaakin. Osakkaat eivät

kykene hahmottamaan tiedon merkitystä.

Vuorovaikutus on yksipuolista, jos kysymys on vain tiedosta ja sen puutteesta. Tarkoitetaanko oikeasti tiedon puutetta, vai sitä, että ei ymmärretä – vai sitä, ettei koeta osallisuutta asioihin.

– Tarvitaan luottamusta, jotta syntyy aitoa vuorovaikutusta, jossa voi kysyä ja tarkentaa asioita keskustelun kuluessa. Yhtiökokous on aidon vuorovaikutuksen paikka, jossa pysyy selvillä missä mennään. Samalla voi kysyä, mitä jokin asia tarkoittaa.

Luottamuksen syntyyn tarvitaan asioiden käsittelyn ja päätöksenteon läpinäkyvyyttä; tiedetään mitä on tehty ja tehdään.

– Toiseksi tarvitaan vuorovaikutuksen riittävää määrää, laatua ja jatkuvuutta sekä toisten arvostamista.

Arvostavaan vuorovaikutukseen kuuluu paitsi sananvapaus, eli oikeus ja velvollisuus esittää näkemyksiä, myös vastuu siitä, että toimii kunnioittavasti ja sivistyneesti ja kuuntelee toisia, minkä jälkeen keskustelu voi jatkua. Vihapuhe tai törkeä käytös eivät kuulu arvostavaan dialogiin.

– Hyvä viestintäkulttuuri myös kannattelee hyvään pyrkivää tahtoa ja ohjaa arvostavaan käyttäytymiseen taloyhtiössä.

Säännöllistä yhteydenpitoa

Aiemmassa taloyhtiössään Juholin törmäsi merkilliseen kommenttiin silloiselta hallituksen puheenjohtajalta.

– Hän kysyi: ”Oletko Elisa ihan tosissasi, että hallituksen pitää olla osakkaisiin yhteydessä yhtiökokousten välillä?” Olin todella sitä mieltä. Pian tapauksen jälkeen hallituksessa tapahtui vaihdoksia, ja viestintäkulttuuri otti onneksi suuntaa parempaan.

Viestintä voi taloyhtiössä olla yhteisöllistä, me-henkeä ja osallisuutta luovaa, tai loitontavaa. Jotta yhteisöllisyyteen päästään, pitäisi kaikkien taloyhtiössä ymmärtää viestinnän merkitys.

– Hallitus on keskeinen viestintäkulttuurin muokkaaja. Erityisesti puheenjohtaja on tärkeä viestintäkulttuurin muovaaja. Jos puheenjohtaja kuuntelee, on avoin ja haluaa kommunikoida, päästään jo pitkälle.

Tämä ei kuitenkaan riitä. Jos osakkaat ovat välinpitämättömiä, eivätkä ota mihinkään kantaa, tämä vahvistaa hallituksen ”kuplaa”, jossa se voi ajatella, ettei kukaan ole kuitenkaan kiinnostunut taloyhtiön asioista.

– Hallituksessa tulisi käydä jatkuvaa keskustelua,

ei itsearvoisesti, vaan säännöllisesti pitkään vireillä olevista asioista. Näin kaikki jäsenet ovat ajan tasalla ja voivat muodostaa yhteisen näkemyksen.

Rakentavasti eteenpäin

Me-henki ei välttämättä synny, vaikka osakkaita yhdistäisi samanlainen elämäntilanne tai taloyhtiö tukisi yhteishengen luomista.

– Ehkä tarvitaan kriittinen massa samanhenkisiä henkilöitä, jotta yhteisöllisyys alkaa rakentua, Juholin miettii.

Suurissa ja vanhoissa taloyhtiöissä voidaan asua tyytyväisinä tuntematta kaikkia asukkaita, mutta pihalla tervehditään aina. Toisten huomioimiselle on hyvä lähteä rakentamaan onnistunutta viestintäkulttuuria.

Viestintä on ennen kaikkea vuorovaikutusta, johon kaikki vaikuttavat.

– Mielestäni on minimi, että osakkaat menevät yhtiökokoukseen ja osallistuvat siten. Voi olla, että yhtiökokouksessa ollaan hiljaa, koska ei ole kommentoitavia asioita. Joskus taas esimerkiksi korjaushankkeen alla osakkaat saattavat herätä kyselemään ja kommentoimaan.

Päättäjien haastaminen kuuluu Juholin mielestä demokratiaan. Myös tyytymättömyys pitää esittää.

– Yhtiökokouksessa keskustelu on hyvä asia, kun muistetaan käydä rakentavaa ja tulevaisuuteen suuntautuvaa, arvostavaa dialogia. Jos taloyhtiöön on päässyt syntymään vastakkainasettelua, se pitää purkaa.

– Jos yhtiökokoukseen mennessä on päässyt syntymään henkinen tulivuori, joka purkautuu kokouksen-

sa, voidaan taloyhtiön viestintää pitää osin epäo-
nistuneena. Asioita pitäisi olla esillä pitkin matkaa, etteivät ne pääse kärjistymään.

Luonnollinen vuorovaikutus

Mikä merkitys sitten viestinnän eri keinoilla on?

– Nykyisin on digitaalisia alustoja, jotka voivat helpottaa kommunikaatiota. On tärkeää, että taloyhtiössä on paljon mahdollisimman luonnollista vuorovaikutusta, muutakin kuin määrämuotoista ja virallista.

Silloin höyryt pääsevät purkautumaan vähitellen, ja esiin voidaan saada hyviä ehdotuksia taloyhtiön kehittämiseksi.

– Pääasia on, että keskustelun sävy on toista arvostava. Ei aleta ensimmäiseksi syyttämään toista, vaan osataan esittää oma asia rakentavasti ja tiiviisti.

Viestinnän parantaminen voi liittyä tekniikan sijasta muutoksiin ajattelussa ja toiminnassa.

Digitaaliset viestintäkeinot eivät ole välttämättömiä taloyhtiöissä, mutta madaltavat kommunikoinnin kynnyksiä. Kaikki riippuu osakkaiden tarpeista ja halusta. Juholinin mukaan kasvokkain tapahtuva viestintä on vaikuttavin tapa kommunikoida.

– Jos taloyhtiössä on paljon kovin iäkkäitä osakkaita, he eivät välttämättä halua tai osaa käyttää älylaitteita. Silloin pitää keksiä muut tavat olla yhteydessä. Tärkeintä on, että akuuteissa tapauksissa kaikki asukkaat saavat tiedon heti, esimerkiksi vesikatkoksista.

On tavallaan olemassa pitkittäisiä ja poikittaisia asioita. Pitkissä prosesseissa viestintää vaikka hallituksen jäsenten välillä voidaan käydä WhatsAppissa, jolloin tiedetään, missä juuri nyt mennään. Sähköpostikin toimii, kunhan pidetään viestien määrä ja pituus kohtuudessa.

– Viestinnän parantaminen ei välttämättä liity lainkaan tekniikkaan, vaan muutoksiin ajattelussa, toiminnassa ja ymmärryksessä. Pitää olla halu kommunikoida muiden kanssa.

Toimitaan heti

Elisa Juholin kertoo toisen esimerkin kokemuksistaan.

– Osakas kirjoitti kolmen sivun mittaisia julistuksia taloyhtiön hallitukselle. Kirjeisiin sisältyi monenlaisia ja monen tasoisia asioita, mutta siellä saattoi

olla yksi pääasia, esimerkiksi ”voitaisiinko roskakatos uusia”.

Kirjeet piti lukea ja käsitellä hallituksessa, ja ne veivät kohtuuttomasti aikaa. Lopulta asiaa selvitetiin perusteellisesti. Selvisi, että julistuksen kirjoittamisen takana oli osakkaan kokemus siitä, ettei hän pysty vaikuttamaan taloyhtiön asioihin.

– Keskustelun kautta huono kokemus hälveni, ja julistusten kirjoittaminen loppui. Samalla sovittiin, että asiat pyritään esittämään tiiviissä muodossa ja tuoreeltaan.

Hyvään kirjalliseen ilmaisuun kuuluu, että asia on ajateltu ennen kirjoittamista. Tekstissä mennään suoraan asiaan, joka ilmaistaan tiiviisti, viisi tai kuusi riviä riittää.

Juholin sanoo, että esimerkkitapauksessa asia olisi pitänyt selvittää nopeammin. Tilannetta katsottiin liian pitkään.

On vielä yksi keino parantaa viestinnän edellytyksiä.

– Pyritään saamaan hallitukseen mahdollisimman erilaisia henkilöitä: eri aloja edustavia, eri ikäisiä ja eri sukupuolta. On tietysti hyvä, että hallituksessa on esimerkiksi teknistä tietämystä, mutta taloyhtiö on ihmisten yhteisö. Hallinnon ja tekniikan lisäksi taloyhtiössä on tärkeää viihtyä. Ja aina voi hankkia asiantuntemusta ulkopuolelta, jos sellainen tarve tulee. ☺





KUKA?

FRANS BERGMAN

*Asianajaja, asumisen ja rakentamisen juridiikan asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto*

Kohti yhtiökokousta - taloyhtiön viestintä poikkeusaikana ja sen jälkeen

Korona-aikana sähköisen viestinnän merkitys on korostunut yhteiskunnan eri alueilla, ja kehitys on heijastunut myös taloyhtiöihin.

Poikkeusvuonna etenkin yhtiökokouksia on järjestetty ennätysmäärä etäyhteyksin. Lisäksi taloyhtiöt ovat enenevässä määrin ottaneet käyttöön sähköisiä viestimiä myös muussa yhteydenpidossaan.

Mikäli yhtiöjärjestys ei aseta estettä etäviestimien käytölle, yhtiökokous voidaan hallituksen päätöksellä järjestää etäyhteyksin. Yhtiökokoukselle on kuitenkin aina määriteltävä myös fyysinen pitopaikka, eli yhtiökokouksen järjestäminen täysin sähköisenä ei ole mahdollista. Etäviestimien käyttäminen on siten aina toissijaista ja osakkaalle valinnaista.

Mikäli hallitus päättää järjestää yhtiökokouksen etänä, on etäviestimen käyttömahdollisuudesta ja käytötavasta, samoin kuin kokouksen fyysisestä pitopakasta, mainittava kokouskutsussa. Korona-tilanne huomioiden kutsussa on hyvä esittää vahva suositus etäyhteyden hyödyntämisestä fyysisen läsnäolon sijaan.

Yhtiökokouskutsussa osakkaita voidaan esimerkiksi kehottaa ilmoittamaan sähköpostiosoitteensa etäosallistumisyhteyden toimittamista varten. Sähköisen viestinnän tulevaa tehostamista varten osakkailta voidaan samalla pyytää suostumusta siihen, että yhtiökokouskutsut ja muut tiedonannot jatkossa toimitetaan yksinomaan kyseiseen sähköpostiosoitteeseen.

Yhtiökokouksen järjestämistapaan ja yhtiökokouskutsuun liittyvän viestinnän lisäksi hallituksen tulee varmistaa, että osakkaille annetaan laissa säädetyt tiedon ennen yhtiökokousta ja sen jälkeen. Esimerkiksi hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus

ovat vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä. Yhtiökokouksen pöytäkirjasta on puolestaan viimeistään neljän viikon kuluttua kokouksen jälkeen toimitettava jäljennös sitä pyytävälle osakkeenomistajille. Näin korona-aikaan myös tällainen, yhtiökokousta edeltävä ja yhtiökokouksen jälkeinen viestintä olisi luonnollista pyrkiä hoitamaan sähköisesti.

Sähköisten viestimien eduista huolimatta taloyhtiön tulee viestinnässään varmistua siitä, ettei taloyhtiö tule syrjineeksi ketään osakasta. Mikäli yhtiössä esimerkiksi on osakkaita, joilla ei ole sähköpostia käytössään, taloyhtiö saattaa epähuomiossa tulla toimineeksi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti, mikäli yhtiö esimerkiksi hoitaa viestintänsä yksinomaan sähköisesti.

Koronavuoden tähänastisten kokemusten perusteella voidaan jo todeta, että monet tilaisuuudet, joiden järjestäminen etäyhteydellä aiemmin olisi mielletty mahdottomaksi, ovat onnistuneet mallikkaasti kotitoimistoilta. Nähtäväksi jää, muodostuvatko poikkeusaikojen käytännöt pysyviksi, vai palataanko esimerkiksi yhtiökokousten osalta yksinomaan fyysisesti järjestettäviin kokouksiin. ☺

Taloyhtiön tulee varmistua, ettei viestinnässään tule syrjineeksi ketään osakasta.

KUKA?

Juha Kulomäki

AMMATTI: Toimitusjohtaja

KOULUTUS: Diplomi-insinööri

HARRASTUKSET: Maraton (tauolla vaipan-
vaihdon ajan), autonomisista autoista haavei-
lu ja asioista innostuminen

MIKÄ?

SKH-Isännöintipalvelu

Toiminta perustuu hyvän isännöinnin lisäksi tietotekniikan monipuoliseen hyödyntämiseen. SKH on alan suurin perheyritys pääkaupunkiseudulla. Yhtiön palveluksessa on noin 60 työntekijää.



Sähköinen viestintä tiivistää taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden yhteistyötä, muuttaa päätöksentekoa läpinäkyvämmäksi sekä tuo ajantasaisen tiedon osakkaiden ja asukkaiden saataville.

SÄHKÖINEN VIESTINTÄ TUO LÄPINÄKYVYYTTÄ

Sähköiset viestintävälineet nopeuttavat tiedonkulkua. Mitä viestinnässä tulee ottaa huomioon?

Keskeneräisistäkin asioista on kerrottava. Lisäksi tiedottamisen tulee olla jatkuvaa. Isännöitsijän ja hallituksen on uskallettava ilmaista asukkaille ja osakkaille myös tilanteen epävarmuus – tietenkin niin, että luottamus säilyy. Liian usein viestintä kaahtuu siihen, että ei kerrota mitään ennen kuin asioista täydellinen tieto.

Miten SKH on ratkaissut jatkuvan tiedottamisen vaatimuksen?

Meillä on ollut jo monta vuotta käytössä perjantai-tiedottaminen eli viikon päätteeksi summaamme taloyhtiön tapahtumat sähköpostiviestiin, jonka saa jokainen taloyhtiön osakas. Kun kooste tulee joka viikko, niin väistämättä joillakin kerroilla on enemmän kerrottavaa kuin toisilla. Sekin on tietoa, että mitään ei ole tapahtunut. SKH pitää tiedottamisen periaatteena sitä, että kerromme kaiken minkä voimme ja mitä tietosuoja ei kiellä.

Miksi kaikista pikkuasioista pitäisi kertoa?

Kysymys on siitä, pystyvätkö taloyhtiön omistajat tekemään hyviä päätöksiä tai hyväksymään hallituksen päätökset. Ihmiset sulattavat hankalatkin päätökset, jos he kokevat olleensa mukana niiden tekemisessä ja tietävät ratkaisuihin johtaneet syyt. Kyse on yhteisen kassan hoitamisesta. Sekin on osakkaille tärkeä tieto, että hallitus on käsitellyt jotain asiaa ja päättänyt palata siihen muutaman kuukauden päästä.

Miten taloyhtiöiden tiedotus voi kilpailla muiden viestintävirtojen kanssa?

Jokainen päättää itse, mitä asioita pitää merkityksellisinä. Aina olemaan myös niitä, joilla ei ole aikaa taloyhtiön asioille. Tämä on hyväksyttävä. Silti 20 prosenttia osakkaista ja asukkaista saattaa olla hyvinkin aktiivisia. Keskeistä on, saako tämä joukko riittävästi tietoa.

Lisääkö jatkuva tiedottaminen isännöitsijän työtaakkaa?

Päin vastoin, se vähentää sitä. Asiat käsitellään pois alta silloin kun ne ovat ajankohtaisia. Tiedottaminen on kaksisuuntaista. Myös asukkaiden huomiot tulevat isännöitsijän tietoon jo siinä vaiheessa, kun mitään ei ole vielä tapahtunut. Poikkeamiin ehditään tarttua ajoissa sen sijaan, että niitä puitaisiin pihoilla kuukausikaupalla. Asiat hoituvat ripeämmin taloyhtiöissä, joissa kaikki puhaltavat yhteen hiileen.

Taloyhtiöiden hallituksiin on välillä vaikea saada uusia jäseniä. Mitä asialle voisi tehdä?

Kyse on oman omaisuuden — usein sen suurimman — hoitamisesta. Yhteys jää helposti epämääräiseksi, jos ainut kosketus omaisuuteen on yhtiökokous, jossa tilinpäätös luetaan. Taloyhtiöiden arkipäiväisten asioiden hoitoon käytetään yhteistä kassaa. Tiedottamisen avulla ihmisille syntyy ymmärrys tästä. Silloin myös kiinnostus taloyhtiön asioiden hoitamiseen kasvaa ja kynnys hallitustyöhön madaltuu.

Taloyhtiöissä voi asua myös väkeä, joille uudet viestintätavat ovat haasteellisia. Miten s-posti tavoittaa heidät?

Valitsimme s-postin kanavaksemme juuri siksi, että se tavoittaa suurimman osan myös ikäihmisistä. Somen tai kännykkäsovellusten kautta tuskin tavoittaisimme niin monia. Tietenkään edes s-posti ei tavoita kaikkia, ja siksi se ei voikaan olla virallinen tiedottamisen kanava. Se on kuitenkin nopea väline toimittaa lisätietoa. Viralliset tiedotteet toimitamme edelleen paperilla postiluukusta.

Terveiset taloyhtiöille

Tiedottakaa rohkeasti ja jatkuvasti myös pienistä asioista. Hallituksen tai isännöitsijän tehtävä ei ole päättää, mikä asia on kenellekin merkityksellistä. Jollekin se putkiremontin kilpailuttaminen, toiselle taas porrashuoneiden lamppujen vaihto. Sujuva ja riittävä tiedottaminen mahdollistaa paremmat päätökset. ☺

Nimitykset

Taloasema Oy

Elina Rapo on nimitetty hallintopäälliköksi 1.2.2021 lähtien.

Enersense International Oyj

Tommi Manninen on nimitetty viestintä- ja yhteiskuntasuhdejohtajaksi sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi 1.2.2021 alkaen.

Assemblin Oy



Miikka Virtanen on nimitetty Helsinkiin projektinhoitajaksi 12.10.2020 alkaen.



Juhani Jaurakkajärvi on nimitetty Tampereelle projektinhoitajaksi 19.10.2020 alkaen.



Ville-Mikko Pietikäinen on nimitetty insinööriharjoittelijaksi 1.12.2020 alkaen.



Automaatiotekniikan insinööri **Tom-Ilia Tsereh** on nimitetty projektinhoitajaksi Helsingin toimipisteeseen 23.11.2020 alkaen.

Lukijan kuva

Helmikuun Lukijan kuvan otti **Matti Repo** Turusta.

Turussa muistetaan seniorit



Taloyhtiössä tuumitaan

Jos olis virtaa...niin kuin ois mieli

Oletko jo kyllästynyt kuulemaan, että nyt pitää meidän taloyhtiössämme säästää energiaa. Kenelle sitä säästetään. Eikö asumisviihtyisyys kuitenkin ole se A ja O.

Älä pidä pattereita täysillä, kun tuuletat ja muista sulkea veshana siksi aikaa, kun harjaat hampaita ja muita normaalin elämän rajoituksia tulee tuutin täydeltä. Saako sitten suihkussakaan käydä enää kuin piipahtamassa. Pitääkö jättää jatkossa shampoo tukkaan.

Totuus on se, että taloyhtiöissä kulutetaan yleensä enemmän energiaa, kun mitä tarve olisi. Onhan se silloin meidän jokaisen asukkaan rahoista pois, vaikka maksetaan omat sähkölaskut ja vedestä kulutuksen mukaan. Jos minun kerrostalossani hoitokuluista jopa 40 % käytetään

lämmitykseen, kiinteistösähköön ja veteen, niin ei ole samantekevää, miten paljon virtaa on liikkeellä.

Tieto on valttia tässäkin asiassa ja se saattaa kantaa hedelmää. Jos asukkaille kerrottaisiin selkokielellä taloyhtiön energian kulutuksesta, tulkittaisiin ja verrattaisiin esim. keskivertotalon kulutuksiin, tulisi asia paremmin iholle. Ja erilaisilla esimerkeillä vaikkapa ilmoittamattoman vesivuodon kustannuksista tai asunnon lämpöasteen tiputtamisen vaikutuksista konkretisoituu näistä saatu hyöty ja kulu. Raha kun useammalla vielä ratkaisee.

Yhteistuumiin voitaisiin asettua vastavirtaan ja miettiä keinoja välttää turhaa energiankulutusta. Olisiko Asukkaan energiaopas hyvä apuväline. Kuvien ja tekstin havainnollistettu opus, joka kertoisi ne hyväksi havaitut keinot, joilla asukas pystyy pienentämään energiankulutusta sekä tarkkailla sen toteutumista.

Kyllähän virtaa olla pitää, mutta ei tuhlettavaksi asti.

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

Hyvä hallinto

Taloyhtiöissä tapahtuu. Hyvä hallitus ja osaava isännöitsijä selvittävät haasteet.

Asunto-osaakeyhtiön hallinto on joskus ison palapelin sovittamista.

Sivuilta 32-37 löytyy kolme artikkelia, joissa avataan taloyhtiön hallinnon mahdollisia solmuja:

- Etäkokouksiin on koronan aikana totuttu, ja valmiudet niiden järjestämiseen ovat kehittyneet.
- Kiinteistöliitto kyselee jäsentaloilta, jotta voisi paremmin palvella.
- Taloyhtiöillä on monenlaisia vakuutuksia, mutta onko jrsijöiden ja mönkiäisten tuloon varauduttu?



**Palvelutarpeet
taloyhtiöissä
muuttuvat
toimintaympäristön
myötä.**

📌 Osallistumiskynnys on matalampi, jos kokoukseen pääsee mukaan kotisohvalta.

kuva bigstock

TEKSTI: Annika Pihlajamäki

Vallitsevassa koronatilanteessa osakkaille kannattaa antaa mahdollisuus osallistua kevään yhtiökokoukseen etänä. Ohjeet etäosallistumiseen on hyvä sisällyttää jo kokouskutsuun.

YHTIÖKOKOUKSEEN MUKAAN ETÄYHTEYDELLÄ

Taloyhtiöiden vuotuinen yhtiökokousaika on pian käsillä, mutta koronan vuoksi valtaosassa Suomea on tällä hetkellä tiukat kokoontumisrajoitukset. Rajoitukset koskevat luonnollisesti myös taloyhtiön yhtiökokouksia. Tulevina kuukausina monessa yhtiössä joudutaankin päättämään, järjestetäänkö yhtiökokous osittain etäkokouksena.

Yhtiökokous on lain mukaan aina järjestettävä fyysisessä paikassa ja osakkailla on oltava mahdollisuus osallistua kokoukseen. Etäosallistumismahdollisuudesta voidaan määrätä jo yhtiöjärjestyksessä, tai sitten hallitus voi tehdä päätöksen etäosallistumisen sallimisesta.

– Samalla päätetään, minkä apuvälineen avulla etäosallistuminen on mahdollista ja sallitaanko

etäosallistuminen vain kokouksen aikana vai myös ennen kokousta esimerkiksi postitse, kertoo **Timo A. Järvinen**, joka työskentelee asianajajana Propera Asianajotoimisto Oy:ssä. Järvinen on julkaissut aiheesta kirjan *Etäkokoukset taloyhtiössä* (Kiinteistömedia Oy) yhdessä **Sami Asujamaan**, **Kristel Pynnösen** ja **Kirsi Ruudun** kanssa.

Jos yhtiökokoukseen voi osallistua etänä tai etukäteen, siitä on oltava maininta kokouskutsussa. Samalla on mainittava, jos osallistumistapa rajoittaa osakkaan puhevaltaa – esimerkiksi mahdollisuutta osallistua asiasta käytävään keskusteluun.

Kokouskutsuun mukaan osallistumisohjeet

Kutsu yhtiökokoukseen on laadittava ja toimitettava lain määräysten mukaisesti, oli kyse sitten perinteisestä tai etäkokouksesta. Etäkokouksen kohdalla kannattaa huomata, että kokouskutsusta tulee ilmetä etäosallistumista koskevat seikat.

– Esimerkiksi hallituksen tarkemmat määräykset etäosallistumisesta tulee sisällyttää kutsuun, Järvinen toteaa.

Jos kokoukseen voi osallistua ennakoon, kokouskutsun mukana kannattaa jakaa palautettava lomake, jolla osakas voi ilmoittaa kantansa päätettäviin asioihin. Jos taas kokoukseen voi osallistua etäyhteydellä, on kerrottava, millä teknisellä apuvälineellä se onnistuu. Kutsuun kannattaa liittää myös etäosallistumisohjeet.

Nyt jos koskaan kannattaa panostaa siihen, että kokouskutsussa ovat mukana kaikki tarvittavat dokumentit päätöksenteon tueksi.

– Huolellinen hallitus varmistaa, että asiakirjoissa toteutuvat korostetusti avoimuus ja hallinnon läpinäkyvyys. Esimerkiksi hallituksen päätösesityksiin kannattaa liittää perustelut mukaan. Ne ovat arvokasta tietoa etäosallistujille, Järvinen toteaa.

Osakkaille palkinto etäosallistumisesta?

Etäosallistumisen sallimista kannattaa harkita paitsi turvallisuussyistä myös siksi, että se voi lisätä osakkaiden intoa osallistua kokoukseen. Osallistumiskynys on matalampi, jos kokoukseen pääsee mukaan kotisohvalta.

Hallitus ja isännöitsijä voivat ottaa kannustajan roolin asiassa.

– Kokouskutsussa voi esittää kohteliaan pyynnön osallistua etänä. Laadukkaat hallituksen päätösesitykset ovat nekin keskeisessä asemassa, kun osakas harkitsee, voiko osallistua etäyhteydellä, Järvinen muistuttaa.

Mikään ei estä motivoimasta etäosallistumiseen vielä tätäkin enemmän.

Kuva: Propera Asianajotoimisto Oy



➡ Kokouskutsussa voi esittää kohteliaan pyynnön osallistua etänä, Timo A. Järvinen sanoo.

– Voihan hallitus luvata vaikka arpoa kaksi 50 € lahjakorttia lähikauppaan etäosallistujien kesken. Tällaisesta asiasta hallitus voi hyvin päättää päätösvaltansa rajoissa, Järvinen heittää.

Laitteet kuntoon ennen kokousta

Etäkokoustamiseen sopivat ohjelmat (esimerkiksi Microsoft Teams ja Google Meet) ovat helppokäyttöisiä ja monille tuttuja jo työelämästä. Myös etäosallistumiseen tarvittavat laitteet löytyvät useimmista kodeista. Hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on päättää, mitä laitteita ja ohjelmistoja käytetään, ja varmistaa, että ne myös toimivat kokoushetkellä.

– Laitteiden, ohjelmien ja yhteyksien toiminta kannattaa varmistaa mielellään jo aiemmin kuin vartti ennen kokousta, Järvinen muistuttaa.

Itse kokouspaikalle tarvitaan ainakin tietokone ja internetyhteys. Lisäksi kannattaa harkita kaiuttimikrofonin hankintaa.

Jos etäkokousta ei ole järjestänyt aiemmin, kannattaa pitää testikokous ennen varsinaista yhtiökokousta. Tällöin esimerkiksi hallituksen jäsenet liittyvät kokoukseen laitteillaan, ja kokouksessa käydään läpi kaikki varsinaisessa kokouksessa eteen tulevat tilanteet (esimerkiksi äänestäminen). ☒

*Etäkokousten järjestämiseen saa hyvät, konkreettiset ohjeet kirjasta *Etäkokoukset taloyhtiössä – järjestä, osallistu, vaikuta* (Asujamaa, Järvinen, Pynnönen & Ruutu). Kirjassa on ohjeet myös yleisimpien etäkokousohjelmistojen käyttöön. Kirjan on kustantanut Kiinteistömedia Oy, ja sitä voi tilata osoitteesta www.kiinteistomedia.fi.*

Kiinteistöliiton kyselyt ja tutkimukset tuottavat tietoa taloyhtiöistä taloyhtiöille.

TÄRKEÄÄ TIETOA PÄÄTÖKSENTEON TUEKSI



📌 Kyselyistä on hyötyä sekä Kiinteistöliitolle taloyhtiöiden edunvalvonnassa, että taloyhtiöiden tiedon lisäämisessä, sanoo Jukka Kero.

Vuosittain Kiinteistöliitto toteuttaa kymmenkunta valtakunnallista kyselyä tai tutkimushanketta. Niissä haetaan tietoa liiton jäsentaloyhtiöiden edustajilta kaikkialla Suomessa, kaikenkokoisissa taloyhtiöissä. Myös Kiinteistöliiton alueyhdistykset järjestävät jäsenkyselyitä tärkeistä asioista.

Tilannekuvan saaminen on tärkeää sekä vastaajille että Kiinteistöliitolle. Maailma ja toimintaympäristö muuttuvat nopeasti. Kyselyihin osallistuminen auttaa toivon mukaan myös vastaajia pysymään ajan tasalla muutospaineissa. Kiinteistöliitolle ajankohtaisen tiedon saaminen taloyhtiöistä on välttämätöntä.

Palvelutarpeet taloyhtiöissä muuttuvat toimintaympäristön myötä. Olosuhteet vaihtelevat esimerkiksi Suomen eri alueilla ja erilaisissa taloyhtiöissä. Muutokseen sopeutumisessa ja taloyhtiöiden kehittämisessä tarvitaan Kiinteistöliiton työpanosta.

Jotta tämä työpanos voidaan suunnata parhaalla mahdollisella tavalla, Kiinteistöliitto kääntyy taloyhtiöiden hallitusten ja isännöinnin puoleen monenlaisissa asioissa: esimerkiksi talous ja rahoitus, kiinteistönpito ja hallinto, korjaaminen, kiinteistön tekniikka, energia, päätöksenteko, jäteasiat/kiertotalous, jakamistalous, turvallisuus.

Laadukas lainsäädäntö ja viranomaistyöskentely edellyttävät tarkkaa tietoa toiminnan kohteen olo-

Kyselyiden tausta ja syyt

- Oikean tilannekuvan saaminen.
- Palvelutarpeet taloyhtiöissä.
- Edunvalvonnan ja vaikuttamisen tarpeet.
- Yhteiskunnallisen keskustelun tarpeet.

suhteista. Jos poliittisten päättäjien ja virkakoneiston käsitys taloyhtiöiden tilanteesta ja näkymistä ei ole riittävän kirkas, hyviä päätöksiä syntyy ehkä vain sattumien kautta.

Kiinteistöliitto on valmistelemassa kansallista lainsäädäntöä jatkuvasti useissa työryhmissä, joihin liiton edustusta on pyydetty. Kuntatasolla Kiinteistöliiton alueyhdistykset tarjoavat alueensa taloyhtiöiden tilanteesta tärkeää tietoa. Kiinteistöliitto laatii julkisuuteen vuosittain kymmenittäin kannanottoja. Ne ovat tärkeitä ulostuloja, mutta vain yksi osoitus edunvalvontatyöstämme.

Tietoa keskustelun ja päätösten avuksi

Yhteiskunnallisen keskustelun tarve on jatkuva. Jotta voisimme keskustella asioita edistävällä tavalla, tarvitaan koko ajan tietoa. Muuten keskustelusta tulee vanhojen näkökantojen jankkaamista, huonommillaan ”juupas-eipäs”-keskustelua. Jos ja kun keskustelua pystytään avittamaan jatkuvasti lisääntyvällä ja parantuvalla tiedolla, taloyhtiöihin

Tiedon puuttuessa hyviä päätöksiä syntyy ehkä vain sattumien kautta.

kohdistuvia paineita pystytään hallitsemaan entistä paremmin. Myös taloyhtiöiden kehitystarpeet tulevat huomioiduiksi.

Kun Kiinteistöliiton jäsenmäärä koko ajan kasvaa ja jäsentietomme paranevat, voimme jonkin verran keventää vastaajien taakkaa muun muassa kohdistamalla joidenkin kyselyiden kutsuja satunnaistettuna hieman harvemmille, sen sijaan, että aina lähetettäisiin vastauskutsu koko jäsenkunnalle. Tarkoitus on kuitenkin tulevaisuudessakin pitää kyselyistä saatava tieto riittävän tarkkana, myös suuraluekohtaisesti.

Mikäli mietit, vastaisiko seuraavalla kerralla Kiinteistöliitolta tulevaan tutkimuskyselyyn, voit ainakin olla varma siitä, että vastaamisesta on hyötyä Kiinteistöliiton lisäksi kaikkien taloyhtiöiden asioiden ajamisessa. Myös vastaajan edustama taloyhtiö siis hyötyy välillisesti.

Kiinteistöliitto kiittää lämpimästi aktiivisia taloyhtiöiden vastuuhenkilöitä vuosien yhteistyöstä! ☺

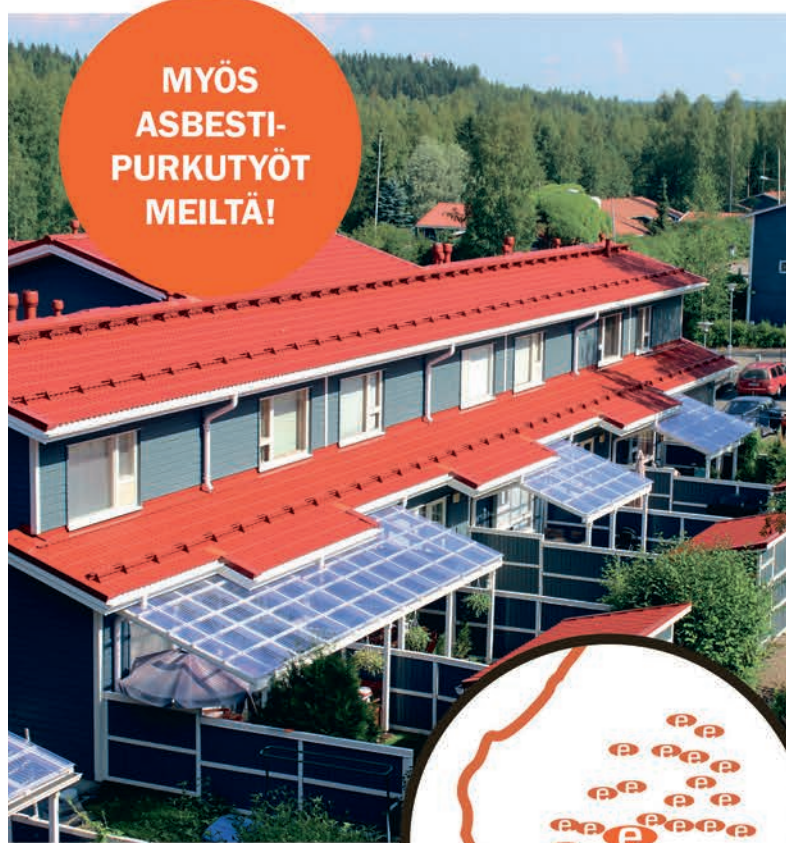
Kirjoittaja on Suomen Kiinteistöliiton pääekonomisti.

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja jo 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Puh. 020 741 3950

toimisto@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä

Kun taloyhtiön hallitus ajattelee tuholaisia, mielessä ovat usein erilaiset jyrsijät. Kiinteistön rauhaa häiritsevät kuitenkin myös monenlaiset kuusijalkaiset tunkeilijat.

VAKUUTUKSELLA TUHOLAISTEN TORJUNTAAN

Rotat, luteet ja monet muut tuhoeläimet ovat kasvava ongelma taloyhtiöissä. Niiden hävittäminen kuuluu ensisijaisesti kiinteistönomistajan vastuulle. Kustannukset voivat olla korkeita, eikä kiinteistövakuutus korvaa niitä.

Tuholaisia koskevalla vakuutuksella sen sijaan voi kattaa myös hyönteisten torjunnan ja niiden tekemät tuhot. Esimerkiksi kiinteistöjen ja yritysten vakuuttamiseen ja vahinkoihin erikoistuneen vakuutusmeklari Howden Finlandin tarjoama **TorjuntaPLUS** kattaa monta eri tuholaislajia, myös hyönteisiä.

– Mainittakoon tässä rotat, hiiret, muurahaiset, yhteiskunta-ampiaiset, luteet sekä monet muut. Myös turkiskuoriainen on korvattava kolmena eri alalajina: ruskoturkiskuoriainen, pilkkuturkiskuoriainen ja vyöturkiskuoriainen, kertoo Howden Finland Oy:n asiakaspäällikkö **Linda Frimodig**.

Eniten tuholaiistorjuntakäyntejä aiheuttavat silti rotat ja muut jyrsijät. Hyönteisistä luteet ovat yleisimpiä tuholaisia.

– Esimerkiksi suuret rottapopulaatiot eivät enää ole ainoastaan kaupunkikeskustojen ongelma. Viime vuosina rotat ovat levinneet yhä enemmän myös taajamiin. Asumishaittaa asukkaille ja mahdollisesti mainehaittaa taloyhtiölle tulee yhtä lailla niin kerrostalo- kuin rivitaloyhtiössäkin. Kerrostalossa esimerkiksi luteen leviäminen voi tuki tapahtua laajasti: ensinnäkin yhdestä huoneistosta kaikille seinänaapurihuoneistoille, sekä myös ala- ja yläkertaan. Rakenteiden läpivienneissäkin voi olla varsinkin vanhemmissa taloissa avoimia reittejä.

– Toisaalta rivitaloyhtiöissä pihapiiri voi olla monimuotoisempi ja laajempi antaen siten enemmän elintilaa vaikkapa rotalle. Niin portaiden alukset kuin terrassirakenteet saattavat muodostaa enemmän luonnollisia elintiloja kuin kerrostalon asfaltoitu pihapiiri, Linda Frimodig pohtii.



Kuva: Pekka Rousi

👉 Taloyhtiön on hyvä varautua sekä talttahampaiden että mönkiäisten invaasioon. Linda Frimodig kertoo esimerkkinä muun muassa rotat, hiiret, muurahaiset, yhteiskunta-ampiaiset ja luteet.

Kiinteistövakuutus korvaa joitain seurauksia

Kiinteistövakuutukset eivät korvaa tuholaistorjuntaa. Tuholaisten rakenteille aiheuttamat seurannaisvahingot voivat olla kiinteistövakuutuksesta korvattavia, mutta vain esimerkiksi palo- tai vuotovahinkona.

– Jos esimerkiksi hiiri tai rotta aiheuttaa oikosulun, josta kehittyy tulipalo, korvataan tulipalon aiheuttamia vaurioita kiinteistövakuutuksen ehtojen mukaisesti. TorjuntaPLUS-tuotteen ajatus onkin olla helposti budjetoitava tuote, jolla nopeasti hoidetaan haitta, jos sitä ilmenee. Sillä katetaan nopeasti ja huomaamattomasti tuholaishaitta heti, kun se havaitaan. Asiakkaille on tarjolla myös etuja ennalta ehkäisevään tuholaistorjuntaan, sanoo Howdenin liiketoimintajohtaja **Timo Kykkänen**.

Ympäröivästä luonnosta tulevien otusten, esimerkiksi oravien, torjunta voi olla ongelmallista.

– Torjuntatyötä Suomessa säätelee joidenkin lajien osalta myös laki. Osa tuholaisiksi mielletävistä lajeista voi olla rauhoitettuja ison osan vuodesta. Yksi tällainen laji on orava, joka esimerkiksi kattorakenteisiin päästessään voi aiheuttaa vaurioita. Myös osa myyristä on rauhoitettuja. Asiantunteva tuholaistorjuntayritys – esimerkiksi TorjuntaPLUS-tuotteen kumppani Anticimex – tunnistaa lajit ja osaa pitää taloyhtiön puolesta huolta siitä, että torjunnassa ei toimita lain tai säädösten vastaisesti. Luonnolle ja muille lajeille aiheutuvan ympäristöhaitan minimointi on tärkeää myös torjuntatyössä. Villikani ei ole torjuttava laji TorjuntaPLUS-tuotteen perusteella, Kykkänen selvittää.

– Tuholaisten torjunnassa, lajista riippumatta, tärkeää on toimia nopeasti. Vakuutuksen avulla taloyhtiö voi ennakolta varautua hoitamaan hyvin laajan kirjon tuholaisia. Torjuntakustannuksista ei tule lisäkuluja, eli kaikki tarveaineet ja tarvikkeet kuuluvat budjetoituun vuosikustannukseen. ☒



➡ Metsämyyrä on oikeasti hiiri, eläintieteilijöiden ja vakuutusyhtiöiden mielestä.

Metsämyyrä ja peltomyyrä ovat "hiiriä"

Myyrä-sana ei vakuutuksissa välttämättä viittaa "oikeaan" myyrään, jolla usein tarkoitetaan maa-myyrää. Se tunnetaan myös nimellä kontiainen. Maamyyrä on rauhoitettu, mutta metsämyyrä ja peltomyyrä hiirilajeina torjuttavissa muiden jysijöiden tavoin.

Etäkokoukset ovat tulleet jäädäkseen.



Ota yhteyttä: Antti Harjama,
antti.harjama@neomeet.fi,
044 078 7747

Järjestä taloyhtiösi yhtiökokoukset helposti: www.neomeet.fi



talokeskus

Est. 1923

Huolenpitoa kiinteistön koko elinkaarelle

01

ENNAKOI

+

02

RATKAISE

+

03

VARMISTA

TARKASTUSPALVELUT

Suunnitelmallinen kunnossapito tuo merkittäviä säästöjä kiinteistölle ja parantaa asumisen viihtyvyyttä.

- Kuntoarviot ja PTS
- Kuntotutkimukset: julkisivu, putket, ilmanvaihtojärjestelmät ja vesikatto
- Huoneistotarkastukset
- Märkätilatarkastukset
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitukset
- Lämpökuvaukset
- Sähköautojen latauspisteiden tarvekartoitukset
- Elinkaarilaskelmat

SUUNNITTELU

Korjaus- ja uudisrakentamisen suunnittelu asunto-osakeyhtiöille, ammattimaisille kiinteistönomistajille ja rakennusliikkeille.

- Hanke- ja toteutussuunnittelut
- Kaikki suunnittelualueet: LVIA, sähkö, rakenne, arkkitehti
- Julkisivu- ja linjasaneeraukset
- Parveke- ja vesikattoremontit
- Vaihtoehtoisten energiaremonttien suunnittelut

RAKENNUTTAMINEN JA VALVONTA

Lähtökohtamme on kiinteistön omistajan tarve ylläpitää kiinteistön arvoa ja käytettävyyttä muuttuvassa ympäristössä.

- Projektien johto- ja valvonta-tehtävät
- Kaikki korjaus-, kehitys- ja uudishankkeet
- Vastaanotto- ja käyttöönotto-menettelyt
- Vaihtoehtoisten energiaremonttien rakennuttaminen ja valvonta

**Alamme vanhin
- vuodesta 1923**

Tuhansien projektien kokemuksella olemme oikea kumppani, kun korjaat vanhaa tai rakennat uutta.



Ota yhteyttä!

**puh. 029 193 1900
talokeskus.fi**



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Kuulumme Kiinteistöliitto-yhteisöön

Talotekniikka

Uusi aika vaatii uusia ratkaisuja.

TEKSTI: Matti Valli KUVAT: Petri Kivinen

As Oy Tampereen Westendissä keksittiin, että sähköautojen lataustolpat voidaan asentaa autotallin katossa kulkevaan latauskiskoon, josta ne ”putoavat” alas.

SÄHKÖAUTOJEN LATAUS NOUSI LATTIATASOLTA



↑ Kukaan ei aja tolppaa kumoon ja kolhi autonsa nokkaa. Tolpattoman hallin pesukin on huomattavasti helpompaa.

Isännöitsijä Juha Moberg (vas.) ja Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Jarmo Kuivanen kertovat, että ahtaassa hallissa kattoon kiinnitetyt latauslaitteet ovat erinomainen ratkaisu.



Osa latauspaikoista kiinnitettiin olemassa oleviin seinä- ja tukipalkkeihin. Tärkeintä on, että kulkeminen ahtaassa hallissa ei hankaloitunut yhtään.

Yhteistyössä Plugit Finlandin kanssa kehitetty ratkaisu on ainutlaatuinen ainakin Suomessa. Idean isäksi voidaan nimetä taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Jarmo Kuivanen**.

– Tavanomainen latausratkaisu olisi edellyttänyt lattialle asennettavia tolppia. Tämä olisi ollut ongelmallista, sillä ahtaassa hallissa monet autopaikat sijaitsevat esimerkiksi peräkkäin, toteaa yhtiön isännöitsijä **Juha Moberg** Realia Isännöinti Oy:stä.

– Laitetoimittajan kehittämä koteloratkaisu ei ole aivan yksinkertainen. Periaatteessa tolpan korkeutta

voitaisiin säätää niin, että sen altakin voitaisiin ajaa ainakin matalalla autolla. Nyt ne riippuvat tietyllä standardikorkeudella, niin että käyttäjä ylettyy niitä käyttämään.

Roikkuvaan tolppaan on mahdollista asentaa myös kiinteä kaapeli. Paikat ovat osakaspaikkoja, eikä kukaan voi käyttää naapurin laturia.

Vahvavirtajärjestelmä vielä harvinainen

Harvinaista on sekin, että taloyhtiö rakentaa itselleen koko autohallin kattavan vahvavirtajärjestelmän. Yleensä tyydytään heikkovirtalatureiden perusvarmaan tekniikkaan. Hybridiautojen kanssa niillä pärjääkin oikein hyvin, mutta täyssähköauton latautumiseen kuluu puolitoista vuorokautta.

– Tehokkaat 22 kilowatin vahvavirtalaturit mah-

dollistavat 80 prosentin varaustason saavuttamisen 3–4 tunnissa, toki edellyttäen, että autossa on hyvä laturi; normaalisti se kestää 6–10 tuntia tälläkin systeemillä. Jos täyssähköautoja alkaa tulla, vahva virtalataus kyllä on ainoa järkevä lataustapa.

Hankala päätöksentekoprosessi

Juha Moberg kertoo, että päätöksenteon edellyttämä juridinen prosessi oli monimutkainen. Lakimiehen apua tarvittiin. Hanke toteutettiin vähemmistö-osakashankkeena. Mukaan lähteneet vastasivat ja vastaavat kaikista asiaan liittyvistä kustannuksista.

Ensin osakkaille lähetettiin sitova ennakko kysely, kuinka moni haluaa sitoutua latausinfra osuuden rakentamiseen. Kun tietty määrä osakkaita saatiin mukaan, hanketta alettiin viedä eteenpäin.

– Aukkaita informoitiin avoimesti. Kaikilta osakkailta oli saatava kirjallinen suostumus, koska kyseessä oli rakennukseen liittyvä oleellinen tason nosto ja yhtiön rakenteisiin vaikuttava ratkaisu. Yhtiökokouksessa päätökseen tarvittiin 2/3 määräenemmistö. Myönteisen päätöksen jälkeen asiaa lähdettiin toteuttamaan.

– Päätöksenteko on kokemukseni mukaan suurin kompastuskivi sähköautojen latauskuvioissa. Vaaditaan enemmistöpäätöksiä ja osakkaiden suostumuksia. Muutama vastaansanoja saa nopeasti innon hiipumaan.

– Etenkin nykytilanteessa, jossa sähköautoilijat ovat lähes poikkeuksetta vähemmistönä, vastustusta muilta osakkailta helposti tulee. Tilanne muuttuneen tulevaisuudessa, kun yhä useampi hankkii itselleen hybridi- tai sähköauton.

ARAN tukea vielä odotellaan

Infra rakentamiseen ja kustannuksia kattamaan lähti mukaan 35 osakasta. Mikäli mukaan lasketaan ARAlta mahdollisesti saatava 55 prosentin tuki, latausvalmius maksaa noin 700 euroa paikkaa kohti.

Pelkkä infra ei liitä, vaan sen lisäksi tarvitaan noin 2 300 euroa maksava latauslaitte. Tähän mennessä niitä on hankittu 13 kappaletta. Sähköautoja on noin kymmenellä talon asukkaalla. Myöhemmin latausjärjestelmään liittyvät maksavat 3 000 euron liittymämaksun kattamaan alkuperäisiä latausinfra rakentamis- ja ylläpitokustannuksia.

Vuonna 2020 toteutettuun hankkeeseen piti saada ARAn tukea 55 prosenttia. Tänä vuonna tukiosuus on pudotettu 50 prosenttiin, eikä Moberg ole varma kumman vuoden taulukkoa ARA tässä tapauksessa noudattaa. Päätöksen käsittelyaika on 3–4 kuukautta.

Muita taloyhtiöitä Moberg neuvoo panostamaan huolelliseen ennakkosuunnitteluun ja siihen, että

järjestelmän tarjoajat vaivautuvat tekemään ennakotarkastuksen paikan päällä.

– Monesti tarjoaja katsoo vain laskennallista lataustehoa, monelleko autolle virtaa riittää. Tämä vääristää lopputulosta, sillä useimmiten sähkönsyöttö on aivan riittävä. Systeemissämme on mukana paljon älyä, joka jakaa latausvirtaa autoille ja rajoittaa tarvittaessa virransyöttöä, jos hetkellinen kulutus kasvaisi liian suureksi. ☒

Monesti tarjoaja katsoo vain laskennallista lataustehoa. Tämä vääristää lopputulosta.

ARA-avustus latausvalmiudelle

ARA myöntää avustuksia asuinrakennuksen omistaville yhteisöille sähköautojen latauspisteiden edellyttämiin kiinteistöjen sähköjärjestelmien muutoksiin. Vuonna 2021 on avustuksiin varattu 5,5 miljoonaa euroa.

Tuen saamiseen riittää valmius latauslaitteen asentamiselle. Valmiudeksi katsotaan, jos autopaikalta saadaan yksinkertaisin toimin käyttöön latauslaitteen vaatima sähkönsyöttö.

Vuoden 2020 avustuksiin myönnetty määrärahat ovat loppuneet. ARAn sivuilla kerrotaan, että ne maksetaan tälle vuodelle varatuista rahoista. Hakijalta ei edellytetä toimenpiteitä, vaan hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä.

Vuonna 2021 avustuksen suuruus on 35 % toteutuneista kustannuksista, enintään 90 000 euroa. Avustusta voi saada 50 %, jos vähintään puolella paikoista voi ladata 11 kW tai suuremmalla teholla.

Edellytyksenä avustukselle on valmius vähintään viidelle latauspisteelle. Avustusta voi hakea ympäri vuoden. Sitä myönnetään myös latauslaitteiden hankintaan. Hakemus on jätettävä ennen kuin latausinfra on rakennettu ja hyväksytty vastaanotettu. Myönnetty avustus maksetaan jälkikäteen yhdessä erässä.

Tampereella noin 150 julkista latauspistettä

Tampereella julkinen lataus on tällä hetkellä mahdollista noin 50 kohteessa. Kaupungin liikenneinsinööri **Pekka Stenman** arvelee, että latauspisteitä näissä olisi yleisön käytössä kaikkiaan noin 150 kappaletta.

– Suurin osa on yksityisten toimijoiden rakentamia ja keskittyvät pysäköintilaitosten ohella suuriin kaupan yksiköihin.

Latauspisteiden määrä on koko ajan kasvanut maltillisesti. Stenmanin mukaan yksityinen sektori on aktivoitunut selvästi viimeisen kahden vuoden aikana tällä alueella.

Kaupunki omistaa kymmenkunta julkista latauspistettä. Niitä on erityisesti liikuntakohteissa, kuten uima- ja liikuntahalleilla.

– Kaupungilla on kymmeniä kiinteistöjä, jotka on varustettava latauspisteillä lähivuosien aikana. Näistä pyritään tekemään mahdollisuuksien mukaan

puolijulkisia, eli kaupungin henkilöstön ohella niitä saisivat käyttää muutkin latausta tarvitsevat esimerkiksi ilta-, yö- ja viikonloppuajaksi.

Kadunvarsille latauspisteitä ei tämän hetken arvion mukaan olla lisäämässä ainakaan merkittävää määrää. Kaupunki on kartoittanut kiinteistöt, joille latauspiste on asennettava ja laatinut yleissuunnitelman.

– Suunnitelmassa latauspisteverkostoa on täydennetty paikoissa, joihin muuten voisi jäädä aukkoja. Suunnitelmaa toteutettaessa on seurattava yksityisen latausverkon kehittymistä, jotta alueellisesti päällekkäisiltä toteutuksilta välttyttäisiin ainakin alkuvaiheessa, Stenman sanoo.

Stenmanin mukaan viime vuoden lokakuussa hyväksytty laki latauspisteiden rakentamisesta tulee jatkossa kiihdyttämään niiden toteutusta merkittävästi niin yksityisellä kuin julkisella sektorilla.

Kiinteistöjen ylläpidon asiantuntija

Palvemme kaikissa vesi- ja viemärihuoltoasioissa 24/7 - ympäri vuoden. Soita oman alueesi asiantuntijalle.

Uudellamaalla - vaihtolava-auto nosturilla, kuljetuspalvelut sekä Norsu-wc:t yhden tilauksen takana kiinteistön remonti- ja huoltotöiden ajaksi puh. 09 8553 0460



Me hoidamme 24/7. Ympäri vuoden. Kaikkialla Suomessa.

- Viemäri- ja erotinhuolto
- Suurtehoimurointi ja -puhallus
- Puhdasvesipalvelut
- Putkistojen pesu ja kuvaus
- Vaihtolavat ja kuljetuspalvelut
- Jätevesipalvelut
- Puhdistamohuollot
- Norsu-Wc-tilapäiskäymälät
- Kuivanapito



luotettava kumppani

Uudistimme kotisivut - käy katsomassa www.eerolayhtiöt.fi

PALVELUNUMEROMME
Keskus 09 855 3040
Vaihtolavat / Kuljetukset / Norsu-WC:t 09 8553 0460

Pääkaupunkiseutu
Kiinteistöt 09 8553 0450
Infra 09 8553 0449
Imurointi / puhallus 09 8553 0452
Lokapalvelut 019 331 002
Puhdasvesipalvelut 09 8553 0466
Varsinais-Suomi
Kaarina 02 243 3666
Pohjois-Suomi
Oulu 050 357 4632

Alueelliset yhteistyökumppanit - viemäri- ja erotinhuoltopalvelut

E-Ympäristöpalvelut Länsi Oy
Lohja 019 331 002
Pienpuhdistamoiden ja -pumppaamoiden huoltopalvelut 03 875 7270

E-Ympäristöpalvelut Itä Oy
Loviisa 040 912 8117
Mäntsälä 019 643 408
Lappeenranta 050 400 7531

E-Ympäristöpalvelut HämePirkanmaa Oy
Seinäjoki 06 414 4088
Vaasa 019 766 622
Yläjärvi 03 3142 5900

E-Ympäristöpalvelut Pohjanmaa Oy
Tornio 06 317 8090
Rovaniemi 06 317 8090

E-Ympäristöpalvelut Lappi Oy
Tornio 050 472 3925
Rovaniemi 050 343 0230
Kittilä 050 570 4007

Lokapalvelu Siili Oy
Leppävirta, Kuopio ja Varkaus 040 123 9944
Siilinjärvi 0400 271 643
Jyväskylä 014 675 888

Sähköautot tulevat – vauhti ei tiedossa

Liikenne- ja viestintäministeriön työryhmä ehdotti viime syksynä raportissaan, että vuonna 2030 Suomessa olisi liikenteessä jopa 700 000 ladattavaa autoa, joista enemmistö täyssähköautoja.

TEKSTI: Jukka Siren

Vaihtoehtoisten käyttövoimien osuus henkilöautojen ensirekisterinneistä vuonna 2020 oli 20 prosenttia, kun se edellisvuonna oli 8,8 prosenttia. Sähköautojen rekisteröintimäärä kaksinkertaistui. Myös ulkomailta tuodaan nyt sähköautoja ja ladattavia hybridejä.

Täyssähkökäyttöisiä henkilöautoja rekisteröitiin 4 245 vuonna 2020. Se on 123,8 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Ladattavia hybridejä rekisteröitiin 13232, eli 121,7 prosenttia vuotta 2019 enemmän.

Henkilöautojen rekisteröinneistä dieselautojen osuus oli 14,7 prosenttia ja bensiiniautojen 65,3 prosenttia. Viime vuonna vaihtoehtoisten käyttövoimien rekisteröintimäärä ylitti ensimmäistä kertaa dieselkäyttöisten henkilöautojen rekisteröintimäärän.



📌 Osattiin sitä ennenkin. Helsingin palokunnan uusi sähköauto vuosimallia 1909. Saksalainen Braun-merkkinen auto toimi akuilla, jotka pystyivät kuljettamaan sitä 25 km. Huippunopeus oli 35 kilometriä tunnissa. Auto painoi pari tonnia, akuston osuus oli 600 kiloa. Tietävästi auto oli muuten hyvä ja luotettava, mutta toimintasäde oli silloisellekin Helsingille vaatimaton. Kuvan otti Signe Brander ja kuvan tietolähde on Wikimedia Commons.

Hankintatukea ja kartoitustarvetta

Sähköauton hankintatuki tuli voimaan vuoden 2018 alusta. Uuden täyssähköauton ostaja tai pitkäaikaisvuokraaja voi saada 2000 euroa valtion hankintatukea vuosina 2018–2021 Liikenne- ja viestintävirastolta. Tuen edellytyksistä ja hakuohjeita Traficom sivuilla www.trafficom.fi

Vuonna 2020 tukea myönnettiin 2 206 sähköauton hankintaan, kun vuonna 2019 määrä oli 1 046.

Taloyhtiön kannattaa selvittää, montako latauspaikkaa nykyinen sähköjärjestelmä kestää, onko taloyhtiön tulossa

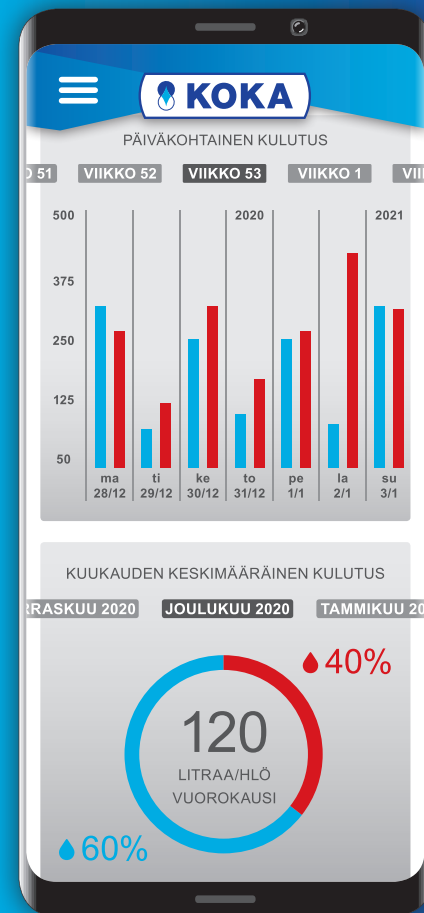
lähivuosina ladattavia autoja ja kuinka mahdolliset sähköjärjestelmän uudistamiset voidaan yhdistää yhtiön muihin remonttitarpeisiin.

Yhtiökokous voi käsitellä lataustarpeita, kun perusasiat on selvitetty. Päätökset taloyhtiön hankkeista voidaan tehdä yksinkertaisella äänienemmistöllä. ☺

Motiva on julkaissut oppaan Kiinteistöjen latauspisteet kuntoon. Opas löytyy Motivan verkkosivuilta www.motiva.fi

ARAN latausinfra-avustuksesta tietoa ja hakuohjeita ARAN sivuilla www.ara.fi

ONKO TALOYHTIÖNNE AJAN TASALLA?



**Helppokäyttöiset
vedenmittaus-
järjestelmämme
täyttävät uuden
lain vaatimukset**



010 286 2000 www.koka.fi

*Ennakkona saatu data palokohteesta auttaa palokuntaa
hyökkäysstrategian valinnassa.*



TULIPALOSTA KOKONAISKUVA JO PALOAUTOON

Palontorjunnassa ymmärretään innovaation merkitys. Sensorit päivittävät sekunnin väliajoin palopaikalle kiitävään johtautoon tietoa palon leviämisestä määränpäässä. Tämä on jo toimivaa todellisuutta testiympäristössä. Palon kohde visualisoituu datasta johtauton käyttöön jo matkalla. Pian reaaliaikaista informaatiota kohteen sisältä tulee suoraan jopa älykkääksi rakennettuun palokypärään.

IoT-ympäristössä toimivilla visualisointivälineillä syntyy tilannekuvaa palokohteesta.

Kun palojen sammutus tehostuu, ihmishenkiä pelastuu, ja aineelliset tuhot pienenevät.

Esimerkiksi yksikertainen lämpötilaa mittaava sensori kertoo, missä osissa rakennusta palaa. Hiilidioksidianturi taas paljastaa esimerkiksi, kuinka savu leviää rakennuksessa.

Tällainen visualisointiratkaisu tarvitsee kuitenkin palosta hiilidioksidin (CO₂) mittausdataa, ja CO₂-anturi on yhä valitettavan harvinainen rakennuksissa. Myös ihmisten hyvinvointi kaipasi CO₂-mittausdataa sisäilmanlaadun tarkkailuun ja sen automatisoituun parantamiseen (kts. Kiinteistölehti 10/2020).

– Monikansallisen yhteistyön tuloksena kehittyvässä innovaatiossa kohderakennuksen 3D-mallipoh-

jaan on merkitty paloturvallisuusosastointi, seinien materiaalit, sulutukset ja esimerkiksi savuntuuletusluukut ja varauloskäynnit. Ja myös sähkökeskukset, räjähdysherkkä elektronikka, aurinkovoimat, akut, aggregaatit sekä boilerit, näyttää koodari ja sovel-luskehittäjä, tieto- ja viestintätekniikkainsinööri **Veli-Pekka Anttonen** Kajaanin Ammattikorkeakoulusta.

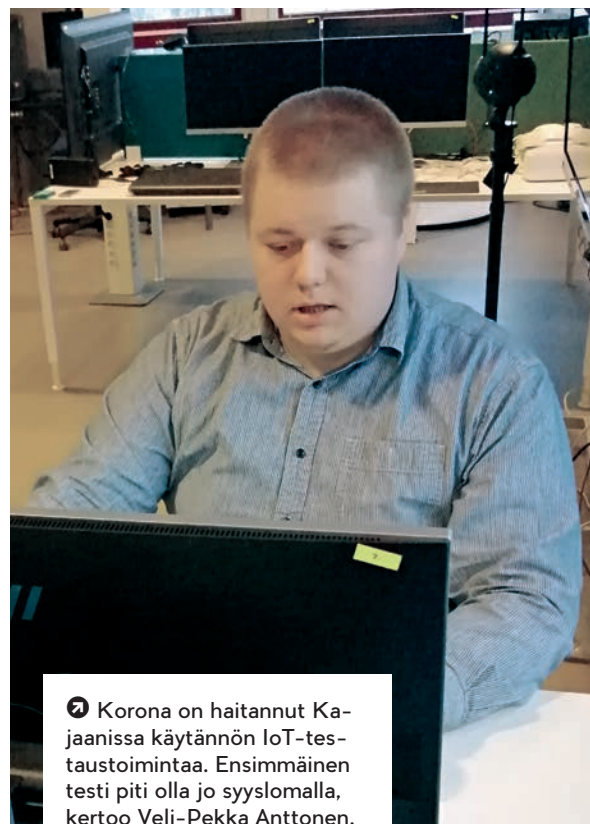
Anttonen on täpinöissään. Hän ei vielä tiedä, miten suuret palokohteet, joissa toimii satoja sensorian-tureita, tulisi ohjata visualisointityökaluun.

– Ehkä jonkunlainen välimoduuli, hän sanoo, ja kiirehtii työpöytänsä äärelle.

Kajaanin ammattikorkeakoulu on verkottunut hyvin Euroopassa. Kunnianhimoisessa, ensi vuoteen jat-kuvassa Faster-projektissa on mukana yli kaksikym-mentä organisaatiota Euroopasta ja yksi Japanista.

Alusta tuttu vr-pelikoneista

Kajaanin rooli projektissa on kehittää 3D-visuali-soinnin toteuttavaa lähdekoodia ja testata datan siirtämistä kohteesta palolaitoksen johtautoon. Visualisointimalli perustuu rakennuksen 3D-pii-rustuksiin, mutta Anttonen mukaan langattomaan liikkuvaan esitykseen grafiikkaa on karsittu ja mu-kaan otettu vain rakennuksen runko ja muut keski-simmät elementit.



Projekti on toteutettu Unreal Engine 4 -pelimoottorin avulla, jossa ohjelmointikielenä on käytetty C++-kieltä.

Unreal Engine 4 on ilmaiseksi saatavilla oleva pelinkehitykseen keskittyvä pelimoottori, joka mahdollistaa karsitun grafiikkatyölin lisäksi myös realististen virtuaalisten ympäristöjen toteutuksen.

– Tämän takia pelimoottoreiden käyttö hyötysovelluksissa on viime aikoina ollut erittäin vahvassa kasvussa. Esimerkiksi meidän kehitystiimimme on toteuttanut pelimoottorin avulla useita kymmeniä hyötysovelluksia.

– Faster-hankkeessa luotu visualisointijärjestelmä on tiettävästi ainoalaatuinen maailmassa; se tulee mullistamaan pelastushallintaa, Anttonen ja palomestari **Jaakko Schroderus** Kainuun Pelastuslaitokselta kertovat.

Hankkeen kehitys lähti käyntiin pelastuslaitoksen tarpeesta saada käyttöönsä rakennusten tarjoamaa anturidataa mahdollisimman yksinkertaisessa esitysmuodossa.

”Edeltä käskyjä pelastuspaikalle”

Jaakko Schroderus pyörittelee johtoautossa Faster-projektissa tuotettua, vielä nimetöntä sovellusta, joka lupaa paljon.

– Tähän kuvaan tulevan informaation avulla voimme jo matkalla johtoautosta antaa ensimmäisille pelastusryhmille käskyjä ja laatia hyökkäyssuunnitelmaa, mistä kohdasta mennään sisään, koska kaikki tarvittava informaatio on kuvassa, Schroderus esittelee.

– Nykyään kohteissa saattaa mennä paljonkin aikaa alkuselvittelyyn ja tiedusteluun. Tämä alkuselvittelyyn kuluva aika saataisiin tehokkaasti käyttöön tämän tyyppisellä ratkaisulla, hän lisää.

Älykäs palokypärä neuvoo evakuointireittejä

Kokonaisuudessaan hanke on 6,9 miljoonan euron suuruinen. Kajaanin kaupungin osuus on noin 500 000 euroa. Anttonen mukaan koronapandemia on jo hidastanut ja haitannut projektia. Syyslomalle ajoitetut järjestelmän toiminnollisuuksien testaukset siirtyivät vuoden 2021 puolelle.

Muualta Euroopasta projektiin tulee palomiehen älykypärä, johon pelastaja saa sekunnin välein päivityvän infon kohteesta, johdon käskyt ja hyökkäyssuunnitelman. Ranskalainen 5G-sovelluskehittäjä Diginext on saanut kypärään suomalaisapuja.

– Kehittelemäni sovelluksen avulla tähän kypärään voidaan lähettää hyökkäyssuunnitelma, evakuointireittejä ja erilaisia pisteellä merkittyjä tietoiskuja, Anttonen sanoo.



1 Tulipalon leviämisen simuloiminen sensoridatan mahdollistaa pelastuksen olennaisen tehostamisen, ja ihmishenkiä pelastuu, Jaakko Schroderus toteaa.

Erikseen Fasterissa espanjalainen Drone Hopper -yhtiö kehittää lämpökameralla varustettua dronea. Sitä voi ohjata etänä ja sen kameroita on mahdollista käyttää mobiiliverkkoyhteyden kautta. Uutuus on myös Smart-tekstiili, joka mittaa palomiehen sykkeen ja jaksamisen tasoa sekä varoittaa tarvittaessa. ☘

VIDEOT AIHEESTA

Katso vauhdikas demo sovelluksen käyttämisestä paloautossa sekä Veli-Matti Anttonen haastattelu: www.kiinteistolehti.fi/johtoauton-kyydissa/

Suomen Kiinteistölehti esitti kaikille eduskuntapuolueille samat kaksi kysymystä. Kahdeksan vastasi.

KUNTAVAALI-KYSELYN TOINEN KIERROS

1. Taloyhtiöiden menoista hieman yli puolet menee kiinteistöveroihin ja muihin kuntakohtaisesti päätettyihin maksuihin, jotka asunto-osakkaat maksavat vastikkeissaan ja vuokralaiset vuokrissaan.

Toivomme kahta konkreettista, kunnan päätösvallassa olevaa toimenpidettä, joilla varsinkin kasvukeskusten asumiskustannusten nopeaa nousua voidaan hidastaa.

2. Millaista kaavoitus- ja tonttipolitiikkaa kannatatte?

Vastaukset puolueen nimen mukaisessa aakkosjärjestyksessä.

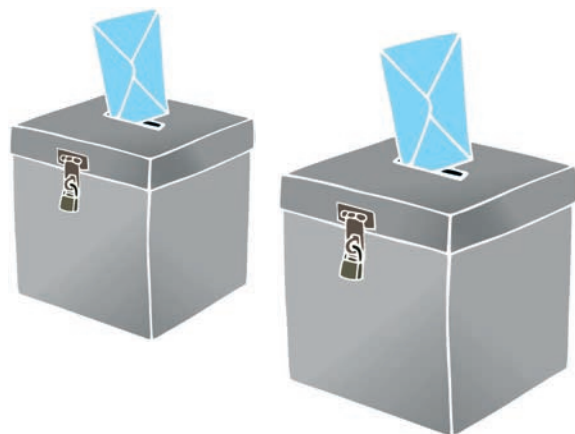
Keskusta

1. Keskustan tavoitteena on edistää ja lisätä edullista asumista koko maassa, erityisesti suurimmissa kaupungeissa. Se tapahtuu pitkäjänteisellä ja suunnitelmallisella maapolitiikalla. Edullisen raakamaan hankkimisen ja kaavoittamisen tulee olla yhtenä työkaluna maapolitiikan työkalupakissa. Sen avulla voidaan huolehtia, että edullisen asumisen mahdollistavia tontteja on riittävästi. Kasvukeskusten kysynnän ja tarjonnan välistä epäsuhdetta korjataan lisäämällä monipuolista valtion rahoitamaa asuntotuotantoa ja mahdollistamalla asuminen myös kasvukeskusten ulkopuolella.

2. Alueiden kehittämisen tulee lähteä niiden omista tarpeista. Sääntelyn tulee olla tarkempaa siellä, missä se vaikuttaa moniin ihmisiin, ja joustavampaa harvempaan asutuilla alueilla. Kuntien tulee mahdollistaa ja vapauttaa asumista ja rakentamista maaseudulla sekä sujuvoittaa ja nopeuttaa sitä kaupungeissa.



Keskusta



Harkittua täydennysrakentamista on hyödynnettävä, koska tällöin voidaan tukeutua olemassa oleviin rakenteisiin ja palveluihin.

Vastaajana Keskustan Oulun kunnallisjärjestön puheenjohtaja, arkkitehti ja taloyhtiöaktiivi Tuija Patana.

Kokoomus

1. Kun kaupungeilla on kannustimet ja resurssit kasvuun, markkinoilla syntyy kyllä lopulta riittävästi asuntoja.

Kaava-aloiteoikeutta on vahvistettava. Esimerkiksi maanomistaja voisi käynnistää kaavoitusprosessin ja esitellä oman suunnitelmansa alueen kehittämiseksi kaavoituksesta päättävälle toimielimelle. Lopullinen päätösvalta kaavoituksesta ja suunnitelman edistämistä säilyisi kuitenkin kunnalla. Lisäksi kaikissa kunnissa tulisi ottaa käyttöön sähköinen asiointi rakennusprosessien suhteen.



2. Toimiva kaavoitus on suoraan yhteydessä siihen, kuinka paljon asuntoja tuotetaan. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa on selkeytettävä, yksinkertaistettava sekä nopeutettava kaavoitusprosesseja ja maankäyttöperiaatteita. Kaavoituksen portaita on vähennettävä. Maakuntakaavan on oltava yleispiirteinen ja strategisesti ohjaava. Osana kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamista olisi syytä vähentää valitusten aiheuttamia viivästyksiä. Kaavavalituksissa voitaisiin ottaa käyttöön valituslupa eli valitusoikeus rajattaisiin koskemaan vain niitä, joiden etuja tai oikeutta luvan kohde koskettaa. Näin vältettäisiin silkasta kiusasta tehtyjä valituksia.

Vastaajana Kokoomuksen puheenjohtajiston erityisavustaja Elisa Tarkiainen.

Kristillisdemokraatit

1. Valtuustoissa täytyy huolehtia, ettei veropäätöksillä nostetta jo korkeita asumiskustannuksia. Kiinteistövero täytyy pitää kohtuullisena, jotta asumiskustannukset eivät rasita liikaa etenkin vähävaraisia. Valtiotasolla pitää pyrkiä mahdollisimman oikeudenmukaiseen ja tasapuoliseen kiinteistöveroon, jossa kansalaiset ovat yhdenvertaisia asumismuodosta riippumatta. Kunta voi vaikuttaa asumisen hintaan myös kaavoituksen avulla ja pitämillä esim. tonttivuokrat kohtuullisina.

Jäte- ja vesimaksut tulee pitää kohtuullisina ja huolehtia näiden keskeisten toimintojen säilymisestä julkisessa omistuksessa.

2. Yhdyskuntarakenne, jossa on tilaa asua ja liikkua, yrittää ja tehdä työtä, syntyy osaavalla kaavoituksella ja kunnan, yritysten ja asukkaiden yhteistyöllä. KD haluaa lisätä kuntalaisten mahdollisuutta vaikuttaa lähiympäristöönsä ja kaavoitukseen suunnitteluvaiheessa. Asumiskustannusten hillintään tarvitaan tehokasta kaavoitusta, jotta saadaan lisää tarjontaa ja kohtuulliset hinnat. Ihmisten tarpeet tulee huomioida kaavoituksessa: erilaisia asuinalueita ja tilaa eri asumismuodoille. Joukkoliikenteen saavutettavuuteen pitää panostaa ja samalla pitää huolta, että oman auton käyttö on mahdollista sitä arjessaan tarvitseville. Luonto ja viheralueet ovat tärkeitä hyvinvoinnille ja asumisviihtyvyydelle. Kaavoituksessa niiden säilyttämisen on oltava korkealla tärkeää.

Vastaajana KD eduskuntaryhmän pääsihteeri Markus Kalmi.



Kristillisdemokraatit

Perussuomalaiset



1. Pääkaupunkiseutu kasvaa hallitsemattomasti. Valtaosaltaan maahanmuuttoon perustuva kasvu lisää julkisia menoja enemmän kuin tuo verotuloja ja nostaa asumisen hintaa kysynnän kasvun muodossa.

Kunta voi vähentää asumiskustannuksia karsimalla epätoivotun kasvun vetovoimatekijöitä ja toisaalta kunta voi olla esimerkiksi korottamatta kiinteistöveroä tai olla perimättä hulevesimaksua.

2. Kaavoitus tulee tapahtua paikallisista näkökohdista ja jokaisesta kunnasta löytyvät parhaat asiantuntijat linjaamaan kaupunkisuunnitteluun liittyvistä kysymyksistä. Liikkumiseen liittyvä kaavoittaminen tulee suunnitella mielekkään liikkumisen näkökulmasta, ilman esimerkiksi raiderakentamiseen liittyviä ideologioita intohimoja. Vain harvassa paikassa tulee toimeen ilman yksityisautoa ja tämä tulee ottaa kaavoituksessa huomioon esimerkiksi autopaikkojen osalta. Pääkaupunkiseudulla taas mikään rakentamisen määrä ei riitä takaamaan suomalaisille edullisia vuokra-asuntoja, jos ne menevät maahanmuuttajille samaa tahtia kuin valmistuvat, johtuen vastuuttomasta maahanmuuttopolitiikasta.

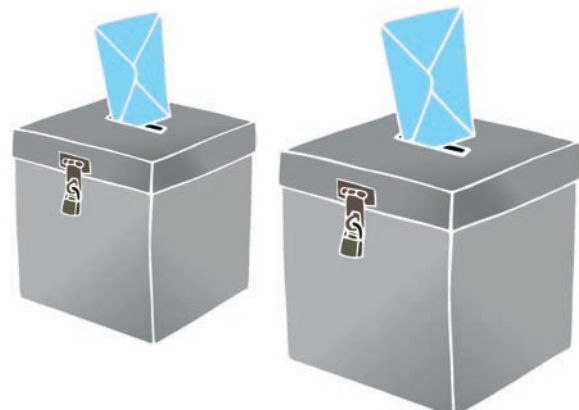
Vastaajana puoluesihteerä Simo Grönroos.

RKP



1. Asumiseen liittyvät kustannukset voivat olla hyvin eri suuruisia riippuen asumiskunnasta ja asumismuodosta. Lainsäädäntö määrää mihin maksut perustuvat ja on syytä valvoa millaiset maksut käytännössä ovat eri puolilla maata. RKP kannattaa kiinteistöveron suhteen pidättyväistä veropolitiikkaa, jolla estetään verotustasojen nousu liian korkeiksi.

2. Kaavoituksen ja rakentamisen tulee noudattaa



kaikessa tasavertaisuutta ja tasa-arvoa sekä huomioida yhteiskunnan moninaisuus ja ihmisten tarpeet elämän eri tilanteissa. Taajamissa uudet asunnot tulisi rakentaa toimivien joukkoliikenneyhteyksien ja kevytliikenneväylien varaan ja kaupunkisuunnittelussa tarvitaan tiiviimpää rakentamista joukkoliikenneväylien ympärille. Emme halua, että asuntoalueiden suunnittelun turhat määräykset rasittavat asuntojen hintoja. Kaavoitetun tonttimaan saatavuudella on ratkaiseva merkitys, jotta asuntomarkkinat toimivat. Kunnillamme pitää aina olla riittävä maareservi kaavoitettuna.

Vastaajana lehdistösihteeri Anders Wikström.

SDP

1. Kaikki keinot, joilla asumismenoja voidaan kohtuullistaa, on selvitettävä. Kiinteistövero on yksi keino, jolla julkinen valta kerää varoja yhteisten menojen hoitamiseen. Siksi kiinteistöveroakin on tarkasteltava osana verokertymää ja verotuksen oikeudenmukaisuutta. Paikalliset energia- ja lämmitysratkaisut, vesi- ja jätehuolto, joihin kaupunki pystyy vaikuttamaan, tulee ottaa mukaan asumiskulujen kokonaistarkasteluun.

2. Kaupungin omistamat tontit tulisi pääsääntöisesti vuokrata myymisen sijaan. Vuotuinen maanvuokra tuottotavoitteinen on silti oltava kohtuullinen, sillä se on riskitöntä, jatkuvaa ja varmaa tuottoa kaupungille. Kun tontin ostoon ei tarvitse investoida alkuvaiheessa, se mahdollistaa myös edullisemmat asuntojen myyntihinnat ja lähtövuokrat. Kaavoituksessa painopiste tulee olla jo valmiin infran lähellä. Tällöin tonttien rakentamiskelpoiseksi saaminen helpottuu ja se tuo merkittävät kustannushyödyt. Kasvukeskuksissa autopaikkojen rakentamiskustannusten tulee olla läpinäkyviä. Niitä ei tulisi kohdentaa asuntojen hintoihin, vaan autopaikan tarvitseville. Samalla on kuitenkin huolehdittava, että autopaikkoja on riittävästi myös muuttuvissa tilanteissa.

Vastaajana Tomi Sevander, Helsinki, kaupunginhallituksen jäsen ja 2. varapuheenjohtaja, kuntavaaliedokas

Vasemmistoliitto

1. Asumisen korkea hinta vaikuttaa erityisesti pienituloisten ja vuokralla asuvien toimeentuloon. Lisäksi se eriarvoistaa asumisvalintoja. Pitkät työmatkat



heikentävät elämänlaatua, ja pienituloisten korkeita asumiskustannuksia joudutaan subventoimaan asumistuilla. Yksi keino lisätä kohtuuhintaista asumista on kuntien oma asuntotuotanto.

Monelle pienituloiselle kiinteistövero on suuri kuluerä. Vasemmisto kannattaa kiinteistöveron kehittämistä progressiiviseen suuntaan. Tämä edellyttää, että rakennusten ja maa-alojen arvostus vastaa niiden todellista arvoa. Pienituloisten aseman helpottamiseksi tulee ottaa käyttöön huojennusjärjestelmä.

2. Etenkin kasvavilla paikkakunnilla tontinluovutuksissa ensisijainen menetelmä on vuokraaminen. Tontinvuokrat pidetään kohtuullisina ja kaavoituksessa tähdätään asumismenojen kohtuullisuuteen.

Segregaatiokehityksen purkamiseksi täydennysrakentamista suunniteltaessa kaavoitetaan ARA-kohteita alueille, joille hyväosaisuus on tiivistynyt. Asumisen kohtuuhintaaisuutta voidaan edistää muuttamalla parkkipaikkojen rakentamissäädöksiä paremmin autottomuutta tukeviksi.

Kaavoitetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja suositaan kaavoituksessa puurakentamista. Se sitoo hiiltä ja on myös sisäilman näkökulmasta terveellinen vaihtoehto.

Vastaajana kansanedustaja Pia Lohikoski.

Vihreät

Vihreät De Gröna

1. Tärkein toimi

asumisen kustannusten nousun hillitsemiseksi kasvavilla kaupunkiseuduilla on huolehtia riittävästä asuntotuotannosta. Yksityisen rakentamisen ohella myös julkista asuntotuotantoa tarvitaan erityisesti ehkäisemään asuinalueiden eriytymistä. Perinteisten rakentamismuotojen lisäksi tulisi tukea muitakin ratkaisuja, kuten ryhmärakentamista. Kiinteistöjen jätemaksuja voitaisiin monessa kunnassa alentaa siirtämällä jätteen kuljetuksen kilpailutus kunnan vastuulle.

2. Taajamissa ja kaupunkikeskustoissa keskeistä on tiivis kaupunkirakenne, palvelujen saavutettavuus ja toimivat joukkoliikenneyhteydet. Taajamissa ja keskustoissa tulee suosia täydennysrakentamista. Suurten palvelukeskittymien muodostumista taajama-alueen laidalle ja ulkopuolelle sekä keskustojen kauppakeskuistumista tulee välttää. Maaseudulla yhdyskuntarakenteen tulee tukea eheitä ja toimivia kyliä, ja rakentamisen tulee olla nykyistä joustavampaa.

Vastaajana puoluesihteerä Veli Liikanen.



KUKA?

JAANA SALLMÉN
lakimies, varatuomari
Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

Enemmän tietoa, leppoisaampaa asumista

Viestintä, tai sen puute, on taustalla lähes kaikissa taloyhtiöriidoissa.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei juurikaan määritellä millaista osakasviestintää taloyhtiöissä pitää harjoittaa. Sanotaan siellä toki, että yhtiökokoukseen kutsut on lähetettävä ja kokouksesta laadittava pöytäkirja osakkaiden saataville, mutta ei juurikaan muuta. Taloyhtiöviestinnän lakimääräinen minimi on siis melko vähäinen.

Vaikeaa viestintänormia olisi lakiin kirjoittaa, kun yhtiöt ovat niin erilaisia, samoin niissä kulloinkin ajankohtaiset asiat. Kaikkea ei pidä myöskään laissa säätää.

Kun viestinnän määrä on kiinni viestijästä itsestään, käy usein niin, että informaation jakaminen kanssaosakkaille unohtuu. Tämä taas johtaa helposti epävarmuuteen ja väärinkäsityksiin, ja lopulta taloyhtiöriitoihin. Olen työurani aikana oppinut ainakin sen, että taloyhtiöissä paremmalla sisäisellä viestinnällä moni osakkaan ja taloyhtiön välinen riita jäisi syntymättä ja kanne nostamatta.

Lakia täydentämään on laadittu suositus *Taloyhtiöiden hyvä hallintotapa*, jossa viestintää käsitellään monissa suosituksissa. Vinkkini jokaiselle hallituksen jäsenelle on tutustua suositukseen ja miettiä, miten viestintä voitaisiin omassa taloyhtiössä nostaa pienin toimin uudelle tasolle. Yhtiökokousajan lähestyessä kannattaa aloittaa yhtiökokousviestintää koskevista suosituksista.

Suositus 8. Yhtiökokouksen pitoaika ilmoitetaan osakkaille hyvissä ajoin ennen kokouskutsun lähettämistä.

Osallistumisprosentin varmaan nousee tätä suositusta noudattamalla. Lisäksi suositus mahdollistaa sen, että osakkaat toimittavat oikea-aikaisesti pyynnöt yhtiökokouksen päätettäväksi haluamistaan asioita.

Kannattaa myös varautua siihen, että tulevana keväänä moni osakas odottaa, että yhtiökokous

järjestetään mahdollisuudella osallistumiseen etäyhteydellä. Ei vain koronan takia, vaan siksi, että se on osakkaalle sopivampi tapa osallistua yhteisten asioiden päättämiseen.

Suositus 9. Osakkaille annetaan ennen yhtiökokousta tietoa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Tämä toteutuu käytännössä jo hyvin. Vahva pääsääntö on, että taloyhtiöissä lähetetään mm. hallituksen päätösehdotukset osakkaille ennen kokousta. Ennakkotiedon esittämisen tyyliin kannattaa vielä panostaa. Virallisen materiaalin lisäksi osakkaille voi ajatella toimitettavan hallituksen terveiset menneestä ja tulevasta vapaamuotoisemminkin esitettynä.

Suositus 10. Osakas voi kysyä yhtiökokoukseen liittyviä asioita etukäteen hallitukselta ja isännöitsijältä.

Ehdottomasti johdon etu, kun ennakkokysymyksiin voi rauhassa valmistella vastauksen ennen yhtiökokousta. Useimmiten kysymykset eivät ole yksinkertaisia kyllä-ei-kysymyksiä. On ehdottomasti myös osakkaiden etu, että kysytty asia on selvitetty etukäteen ja perustellun vastauksen saa jo kokouksessa.

Suositus 12. Yhtiökokouksen päätöksistä tiedotetaan viipymättä osakkaille ja asukkaille.

Kaikki osakkaat eivät yhtiökokoukseen pääse, joten päätetyistä yhteisistä asioista on tarpeen kertoa kokouksen jälkeen kootusti kaikille. Paperinen tiedote on yhä hyvä tapa, mutta digiloikan innoittamana jotkut taloyhtiöt viestivät sähköisestikin. Oli kanava mikä tahansa, kannattaa muistaa, että viestinnän tyyli vaikuttaa viestin perillemenoon.

Tärkein riitojen välttämisen vinkki loppuun: ei unohdeta kertoa myöskään yhtiökokousten välillä, mitä meille kuuluu. ☘



KUKA?

VILLE HOPSU
Neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Osakkaan hyvittäminen

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajat kattavat yhdessä yhtiön korjaushankkeiden menot yhtiöjärjestyksessä määrätyn vastikeperusteen mukaan.

Asunto-osakeyhtiölaissa on kuitenkin säädetty osakkaan oikeudesta saada hyvitystä taloyhtiön toteuttaman uudistus- tai kunnossapitotyön yhteydessä. Osakkaan hyvittämisestä päätetään yhtiökokouksessa äänten enemmistöllä.

Hyvityksessä kyse on siitä, että yhtiölle syntyy korjaushankkeessa säästöä siitä, että osakkeenomistajan huoneistossa on tämän tai aiemman osakkaan toimesta tehty kunnossapito- tai muutostöitä eikä tätä samaa toimenpidettä tarvitsakaan nyt tehdä. Hyvitykselle eli osakkeenomistajan vastikealennukselle on selkeät ehdot, jotta vastiketta voidaan alentaa.

Esimäinen edellytys on, että aikaisemmin tehdyn työn on oltava yhtiön hyödynnettävissä. Aiemmin tehdyn työn hyödynnettävyys tarkoittaa käytännössä sitä, ettei kyseisen työn tekemiselle ole tarvetta yhtiön toteuttaman hankkeen yhteydessä.

Toinen edellytys on, että taloyhtiölle on tultava säästöä. Tämä tarkoittaa sitä, että kuinka paljon edullisemmin yhtiön uudistus- tai korjaushanke voidaan toteuttaa hyödynnettävissä olevasta

työstä johtuen verrattuna siihen tilanteeseen, jossa hyödynnettävää työtä ei olisi tehty.

Kolmas edellytys on, että aiempi työ on toteutettu yhtiön ulkopuolisilla varoilla. Tämä tarkoittaa sitä, että aikaisemman työn kustannukset on hoidettu osakkaan tai aiemman osakkaan varoin taikka jonkun muun ulkopuolisen tahon toimesta. Esimerkiksi hyvitykseen ei ole oikeutta tilanteessa, jossa yhtiö on korjannut kosteusvauriokorjauksena osakkaan kylpyhuoneen. Tällainen työ on toteutettu yhtiön varoin.

Neljäs edellytys on, että työ on sama kuin minä yhtiö aikoo toteuttaa.

Saadakseen hyvitystä, osakkaan itsensä tulee olla aktiivinen ja olla liikkeellä riittävän ajoissa, jotta hyvityksestä voidaan päättää yhtiökokouksessa. Taloyhtiöllä ei ole velvollisuutta omaaloitteisesti selvittää, miten eri huoneistoissa tehdyt työt voidaan mahdollisesti hyödyntää yhtiön hankkeen yhteydessä. Käytännössä on hyvä, jos yhtiön johto on heti alusta alkaen aktiivinen ja selvittää osakkaille hyvittämisen mahdollisuuksista. On yhtiön ja siten myös kaikkien osakkaiden etu, jos yhtiö voi hyödyntää jo aikaisemmin tehtyä työtä. ☒

Valtuutuksen muoto yhtiökokouksessa

Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivitys valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa kokouksessa.

Valtuutukselle ei ole määrätty laissa erityisiä muotovaatimuksia. Valtuutus voidaan osoittaa myös muulla tavalla kuin kirjallisella valtakirjalla, esimerkiksi tekstiviestillä, sähköpostilla tai puhelulla osakkaalta. Tällöin tulee kuitenkin pystyä varmistamaan kokouskäytännössä tavanomaisella tavalla valtuuttajan henkilöllisyys. Viime kädessä yhtiökokouksen puheenjohtaja päättää, voidaanko valtuutus hyväksyä.

Johanna Ylä-Mononen
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto

uskutsuun. Mikäli asian sisällyttäminen kokoukseen ei ole enää mahdollista, siirtyy asia seuraavan yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Toiseksi, jotta osakas voi saada asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, tulee sen kuulua yhtiökokouksen toimivaltaan. Hallituksen tai isännöitsijän yksinomaiseen toimivaltaan kuuluvista asioista ei voida päättää yhtiökokouksessa osakkaan vaatimuksesta huolimatta. Myöskään jo päätettyä asiaa ei osakas voi vaatia uudelleen yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Sikäli kun osakas on toimittanut vaatimuksensa edellä esitetysti, on asia mainittava kokouskutsussa. Riittävää on, että kokouskutsussa viitataan osakkaan vaatimuskirjeeseen, jos se liitetään kokouskutsuun. Tämä on suositeltava menettelytapa, sillä käsiteltävä asia tulee kokouskutsussa esille juuri siinä muodossa kuin osakas on sen itse esittänyt.

Tiina Räsänen
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto

Osakkaan oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi

Osakkaalla on asunto-osakeyhtiölain perusteella oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Vaatimuksen esittämiselle on kuitenkin laissa asetettu useita edellytyksiä.

Ensinnäkin osakkaan tulee esittää käsiteltävää asiaa koskeva vaatimus hallitukselle kirjallisesti. Käytännössä vaatimus voidaan toimittaa kirjallisesti myös isännöitsijälle, jonka tulee viedä asia hallituksen käsitteleväksi. Käsiteltäväksi vaadittava asia on mainittava vaatimuksessa selkeästi, kuitenkaan sitä ei tarvitse perustella. Lisäksi osakkaan tulee huolehtia, että vaatimus toimitetaan hallituksella niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää yhtiöko-

Pari sanaa vesivastikkeesta

Viime vuoden loppupuolella voimaan tullut lakimuutos aiheuttaa taloyhtiöille tietyin edellytyksinä muutoksia veden laskutukseen. Niissä yhtiöissä, joissa vesimittarit on asennettu 23.11.2020 jälkeen haetun rakennusluvan perusteella, on vesivastiketta perittävä huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, vaikka yhtiöjärjestyksessä ei määrättäisi erillises-tä vesivastikkeesta.

Keskustelussa vähemmälle huomioille ovat jääneet ne yhtiöt, joissa mittareita ei joko ole tai ne on asennettu ennen lain voimaantuloa. Näissä ns. vanhoissa yhtiöissä mennään edelleenkin vanhoilla pelisäännöillä. Jotta tällaisella yhtiöllä on oikeus periä erillistä vesivastiketta, tulee tästä määrätä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä on myös määrättävä vesivastikkeen perusteesta ja käyttöalasta. Yhtiöjärjestyksen määräykset ovat tällöin ratkaisevia tulkittaessa sitä, miten veden kulutuksen kustannukset osakkeenomistajien kesken jaetaan ja mitä kustannuksia vesivastikkeella katetaan. Tyypillisesti vesivastikkeella katetaan huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä, jätevedestä ja veden lämmittämisestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset.

Maria Forsblom
Lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry



Kiinteistönpidon palveluhakemisto



ISÄNNÖINTI	53
LAKIASIAT	54
LVISA	55
Ilmanvaihto	
MUUT	55
Maaperätutkimukset	
LVISA	55
Antenni ja tele	
TALOUS	56
AKA-kiinteistöarvio	



Isännöinti

HELSINKI

Aavatalo Oy

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



Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

Teemu Hagner
Elimäenkatu 20 A 5. krs,
00510 Helsinki
www.2727350.fi

Estlander & Co. Oy Ab

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



Isännöinti



Kallion Isännöinti ja

Tiltoimisto Oy

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

LIV Isännöinti Oy

Sibeliuksenkatu 4 b,
00260 Helsinki
p. 010 8410 410
www.livisannointi.fi
asiakaspalvelu@livisannointi.fi



Isännöitsijätoimisto

Jarmo Rantamäki Oy

Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki
p. 010 207 5300
mika.laakkonen@rantamaki.com
www.rantamaki.com

KOTKA



Kotkan

Isännöintipalvelu Oy

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

LAHTI

Ekoiisannat Ky

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

PORI

Isännöinti- ja Tilipalvelu

Porin Balanssi Ky

Valtakatu 6, 3 krs 28100 Pori
p. 02 630 8500
www.balanssi.name
etunimi.sukunimi@balanssi.name

SALO

OP Koti Lounaismaa Oy

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

TAMPERE

Pamis / Pirkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranen, tj
Sarvijaakonkatu 5b A,
33540 Tampere
p. 03 447 500,
asiakaspalvelu@pamisoy.fi
www.pamisoy.fi



Kartanon

Isännöintipalvelut Oy

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

TURKU

Isännöinti-Saarto Oy

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

VANTAA



Isännöintipalvelu Koivu Oy

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



Myymäen Huolto Oy

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



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
www.liuksiala.com

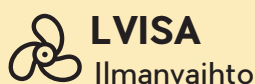


**Tilaa Suomen Kiinteistölehdessä
uutiskirje sähköpostiisi:**

kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/



**Laita lehti kiertämään
taloyhtiössä!**



ESKON
Parannusta ilmanvaihtoon!



Mitattu testitulos 6-20 l/s

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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



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

Esikon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi



Muut Maaperätutkimukset

Suomen Maatutkapalvelu
Salaojaremontti tai
pihasaneeraus tiedossa?
tj. Terho Mäkinen
p. 050 557 9098
info@maatutkalla.fi
www.maatutkalla.fi

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy
Timo Hyvönen 050 468 2290
Erja Joentausta 050 374 9444
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi



SISÄVERKOT JA ANTENNIT
TELEVISIOILLE • RADIOILLE • LAAJAKAISTALLE



• UUDISKOHEET
• KUNNOSTUS
• HUOLENPITO

Ammattitaitoiset antenni-
ja teleurakoitsijat löydät
WWW.SANT.FI

MYYNTI JA ASENNUS

HELSINKI

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

 **MT-Huolto Oy**
Isonvillasaarentie 3
00960 Helsinki
p. 040 046 7535
info@mt-huolto.fi

VANTAA

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

PÄÄKAUPUNKISEUTU

 **Yhteisantennilaite Oy**
Hämäläistentie 4,
02780 Espoo
0400 444 563
risto.iitti@yhteisantennilaite.fi
www.yhteisantennilaite.fi

KARJAA

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

LAPPI

 **Antennihuolto
A & T Koivuniemi Ky**
Tervolantie 1841
95370 Itäkoski
p. 0500 926 304
digivika@hotmail.com
www.digidigi.fi

ORIMATTILA


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

TAMPEREEN SEUTU

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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



Talous

AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

AKA CATELLA PROPERTY OY
p. 010 5220 100
www.catella.fi
etunimi.sukunimi@catella.fi

Lehtonen Arja
johtaja, KHK, AKA, LKV
Koko Suomi
p. 0500 763 427

AKA JLL
www.jll.fi
Keskuskatu 5 B,
00100 Helsinki
www.jll.fi

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

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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

Mikko Holopainen
p. 050 306 4034
mikko.holopainen@cbre.com

Valtteri Jokinen
p. 041 545 3395
valtteri.jokinen@cbre.com

Ville Kangaskokko
p. 050 535 1656
ville.kangaskokko@cbre.com

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

Vesa Kiviluoto
p. 040 763 6232
vesa.kiviluoto@cbre.com

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

**AKA FINCAP KIINTEISTÖ-
VARAINHOITO OY**
Jyrki Halomo, pääanalyytikko,
TkL, AKA, KHK, MRICS
Mikonkatu 9, 00100 Helsinki
jyrki.halomo@fincap.fi
p. +358 40 8373 796
www.fincap.fi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

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

Jukka Pusa,
toimitusjohtaja LKV, AKA
p. 0400 636 113
jukka.pusa@metsatilat.fi

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

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

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

Timo Heikkilä, LKV, AKA
p. 0400 167 825
timo.heikkila@metsatilat.fi



*Tutustu
suositettuun
palveluun!*

TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO

– nyt verkossa

Hei Kiinteistöliiton jäsen!

Tiesithän, että jäsentaloyhtiön hallituksen jäsenenä tai isännöitsijänä sinulla on käytössäsi kattavat jäsenpalvelut?

Käytössäsi olevat palvelut:

- Laki-, talous-, energia-, työsuhde- ja teknisten asioiden neuvonta
- Koulutustilaisuudet koko Suomessa
- Verkkokurssit ja webinaarit
- Jäsensivujen oppaat, videot ja lomakkeet
- Uutiskirjeet alueittain
- Jäsentiedotteet alueittain
- Kiinteistölehti



signspace

33 % alennus
sähköisistä
allekirjoituksista
ja etä-äänestyksistä

KIINTEISTÖ- MEDIA

20 % alennus
Kiinteistömedia Oy:n
normaalihintaisista
tuotteista

Neuvontapalvelut ovat jäsentalojen käytettävissä – ota jäsennumero valmiiksi esille!



Lakineuvonta
ma-to klo 9–15
pe klo 10–15
puh. (09) 1667 6300



Korjaus- ja tekninen neuvonta
ti-to klo 9–12
puh. (09) 1667 6311



Talous- ja veroneuvonta
ma-to klo 9–12
puh. (09) 1667 6369

Eikö taloyhtiösi ole vielä jäsen? Täytä hakemuslomake osoitteessa:

www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi

Kylmä koettelee kaapeleitakin

Pakkanen vaikuttaa ulkona käytettävien sähkölaitteiden toimivuuteen ja kestävyys. Moni käyttää on moottorien lämmittämiseksi jatkojohtoa, suositusten vastaisesti. Huolenaiheena ovat myös sähköautojen latausjohdot, kertoo Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry.

Latausjohdoissakin on puutteellisia tuotteita, pahimmillaan maahantuodun auton alkuperäisen laturin johdossa.

Jatkojohtoja ei tulisi käyttää autolämmityksessä eikä saa käyttää latauksessa. Jatkojohdot saattavat jäädä jännitteisiin lumihankeen, ja esim. lapset ja koirat voivat koskettaa niitä. Jatkojohdot ovat latauksessa myös heikko lenkki pitkäaikaisessa kuormituksessa ja voivat aiheuttaa jopa palovaaraa.



Piirros: Tukes/Kerberos



Kuva: Bigstock

Yleishyödyllisyys ohjenuoraksi ikkunaremonteissa

Ruotsissa on vuosikymmeniä vaihdettu hyviä, kunnostuskelpoisia puita ikkunakehyksiä ja -karmeja hätiköidysti heikkolaatuisempiin, myös kerrostalojen ikkunaremonteissa. Näin väittää rakennusten entisöinnin asiantuntija **Anna Alvmur Lindh** sivustolla renoveringsraseriet.se. Hän työskentelee nyt korjausrakentamisen konsultointiyritys Bjerkingissä.

Lindhin mielestä vanhojen kiinteistöjen ikkunaremonteissa kannattaisi monestakin syystä harkita vanhojen ikkunoiden kunnostamista: muun muassa ekologisuuden ja rakennuksen julkisivujen suojelun takia.



Kuva: Bigstock

Lämpöpumpuilla taas huippuvuosi

Lämpöpumppujen myynti vuonna 2020 kasvoi edelleen edellisen vuoden hurjista myyntiluvuista ja koronapandemiasta huolimatta. Viime vuonna asennettuun 100 000 lämpöpumppuun investoitiin yli 600 miljoonaa.

Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ry:n tilastojen mukaan lämpöpumppuja myytiin vuonna 2020 neljä prosenttia enemmän kuin 2019.

Kerrostalojen maa- ja poistoilma-lämpöpumput ja niiden yhdistelmät yleistyvät. Yleensä ne korvaavat kaukolämpöä. Noin viiteen sataan kerrostaloon asennettiin poistoilman lämpöä talteen ottava lämpöpumppu pienentämään energian kulutus jopa puoleen.



Kuva: Jukka Siren

Brittihallitus kannattaa ehkäisyä oraville

Ison-Britannian hallitus on antanut tukensa ehkäisyaineen syöttämiselle harmaaoraville. Laji on Brittein saarilla tulokaslaji Amerikasta, ja syrjäyttänyt punaoravan Skotlantiin ja Irlantiin, kertoo **Justin Rowlett** BBC:n kotisivuilla.

Harmaaoravaa pidetään tuhoeläimenä, joka hävittää ympäristölle arvokkaiden puulajien lehtiä.

Suunnitelmassa on houkutella harmaaoravat ruokintalaatikoihin, joihin vain ne pystyvät kipeämään. Laatikoissa on ehkäisyainetta sisältävää ruokaa.

Prinssi Charles on myötämielinen hankkeelle, ja kannattaa lämpimästi punaoravan puolustamista.



KAIKKI TALOYHTIÖSI PALVELUT SAMASSA PAKETISSA.



SÄHKÖAUTON LATAUS

Oli kyse sitten yhdestä latauspisteestä tai kaikkien autopaikkojen sähköistämisestä, meiltä saat luotettavan ja turvallisen ratkaisun. Tarjoamme kaiken tarvittavan helposti avaimet käteen -palveluna aina ylläpitoa myöten.



AURINKOENERGIA

Oma aurinkovoimala tuo merkittäviä säästöjä, pienentää hiilijalanjälkeä ja nostaa asuntojen arvoa. Meiltä saat kaiken tarvittavan alkukartoituksesta järjestelmän asennukseen ja käyttöönottoon avaimet käteen -palveluna.



LÄMMITYS

Meiltä saat sekä kaukolämpöä että maalämpöä. Kaukolämmön voit valita myös kokonaan tai osittain uusiutuvana energiana.

Tiesitkö, että taloyhtiösi käyttämästä energiasta jopa 66 % voi mennä lämmitykseen? Taloyhtiön energiatehokkuutta parantavilla ratkaisuillamme saavutetaan jopa 10 % kustannussäästöt. Jos taloyhtiössasi halutaan säästää energiaa ja rahaa sekä pitää asuinolosuhteet hyvinä, me voimme auttaa.



JÄÄHDYTYS

Tarjoamme luotettavan ja tehokkaan jäähdytysratkaisun. Sellaisen, joka takaa asumismukavuuden kovimmillakin helteillä, mutta hiljaisesti ja huomaamattomasti. Asukkaiden lisäksi myös ympäristö kiittää, sillä jäähdytyksemme on aina hiilineutraalia.



SÄHKÖ

Valitse edullista ja hinnaltaan vakaata sähköä. Koska sopimus on kiinteähintainen, matkan varrella ei tule yllätyksiä. Budjetointi ja kuluseuranta on selkeää ja yksinkertaista.



KYSY AINA HELENILTÄ
Palvelemme kaikkialla Suomessa.

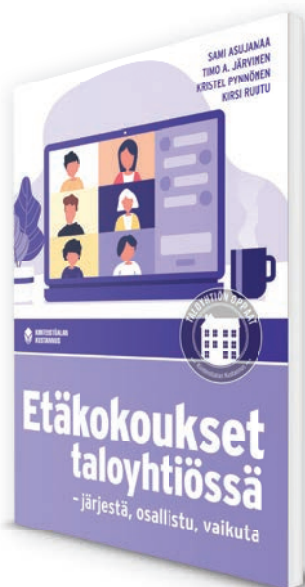
helen.fi/taloyhtiot



. AZ81

KIINTEISTÖ-
MEDIA

Asiantuntijoiden ohjeet taloyhtiön kokouksiin



ETÄKOKOUKSET TALOYHTIÖSSÄ

Miten yhtiökokous järjestetään etänä? Kirjasta saat ammattilaisten selkeät ja hyväksi koetut neuvot! Mukana myös ohjeet yleisimpien etäkokousohjelmien käyttöön.

25,00 €



TALOYHTIÖN KOKOUSOPAS

Näillä asiantuntijoiden neuvoilla teet yhtiökokouksesta onnistuneen! Opas neuvoo kokouksen koostamisessa ja johtamisessa sekä asiakirjojen laatimisessa.

32,00 €