

SUOMEN

# Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 6/2021 • 10 €



Palvelu-  
hakemisto  
s.45

ERKKI LONKA

*Yhteisillä työkaluilla säästää ja*

## VIIHTYISYYTTÄ PIIHA-ALUEILLE

Vuosien sokkeliurakka  
sai alkunsa huonosta  
sisäilmasta

Vanhoiden rivitalojen  
äänieristysongelmiin  
on olemassa ratkaisuja

Pelastussuunnittelu  
tuo turvallisuutta  
arkeen ja asumiseen



®

**oras**

Valitse  
Veden & energian  
säästö suihkussa

#WATER**SMART**LIVING



*Minuutin kestävä  
kuuma suihku kuluttaa  
yhtä paljon energiaa  
kuin kodin jokaisen  
valon jättäminen  
pälle päiväksi*

## Älykkäät ominaisuudet auttavat muuttamaan rutiineja

Uusi digitaalinen käsिसuihkumme yhdistää tyylin ja kestäväen kehityksen. Pystyt seuraamaan suihkunaikaista kulutustasi ja vaikuttamaan siihen -nauttien erottuvaksi suunnitellusta kylpyhuoneesta.

Tutustu Oras Hydractiva Digital -käsисuihkuun osoitteessa [oras.com](https://oras.com)

**WATER  
SMART  
LIVING**



Kuva: Mirva Brola



## Paloturvallisuus esille kodeissa

Päiväkotimme sijaitsee paloaseman lähetyvillä. Se tarkoittaa, että paloauto on ollut tuttu näky päiväkodin parkkipaikalla. Palomiehet, tai nykyisin pelastajat, ovat vuosittain käyneet opettamassa isommille ja pienemmille lapsille, kuinka tulipalossa täytyy toimia. Kotiinkin on tuotu monenlaista esitettä. Asia on tärkeä, ja paloturvallisuutta kannattaa pitää esillä. Niin myös tässä Suomen Kiinteistölehden numerossa.

Pelastussuunnitelman laatiminen kuuluu jokaisen yli kolme asuinhuoneistoa käsittävän taloyhtiön velvollisuuksiin. Suunnitelmaan kannattaa panostaa, sillä se muodostaa asuinturvallisuuden kivijalan. Onneksi pelastussuunnitelmaa ei tarvitse pohtia yksin. Sen tekemiseen on tarjolla oppaita, koulutuksia ja nyt myös sähköinen kurssi.

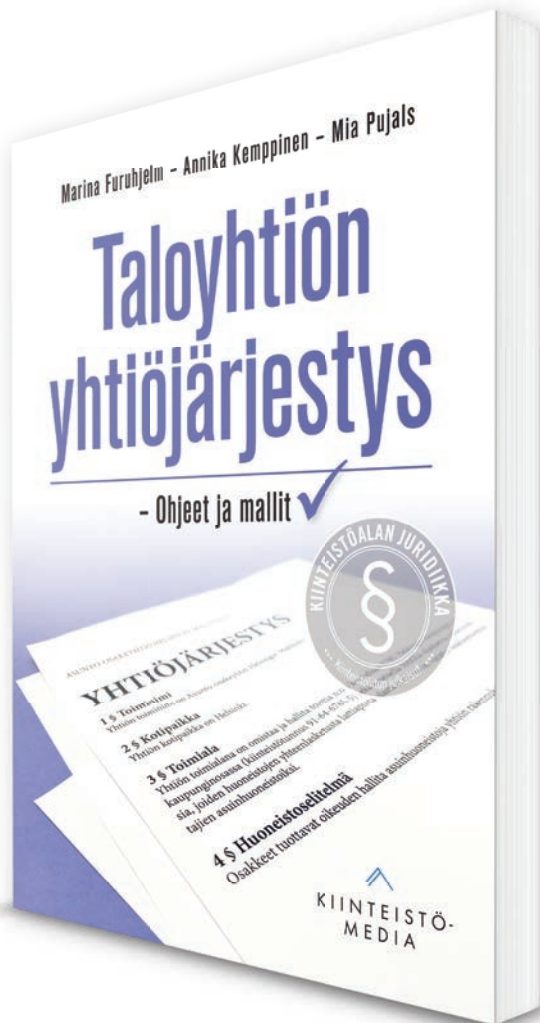
Myös perheissä on syytä yhdessä miettiä, miten tulipalon sattuessa tulee toimia, ettei asia jäisi vain päiväkotien tai koulujen vastuulle. Tositilanteessa aikaa on vähän, ja toimintamallien täytyy tulla selkärangasta. Se pelastaa ihmishenkiä.

Tämän lehden sivulla 30 kerromme pelastussuunnitelman tekemisestä sekä paloturvallisuudesta erityisesti rivitalojen näkökulmasta. Kesäkuun lehti on samalla ensimmäinen numero, jota olen saanut olla mukana tekemässä Suomen Kiinteistölehden uutena toimituspäällikkönä. Antoisia lukuhetkiä!

**Mirva Brola**  
*Toimituspäällikkö*



Pidä yhtiöjärjestys  
aina ajan tasalla!



## TALOYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS – OHJEET JA MALLIT

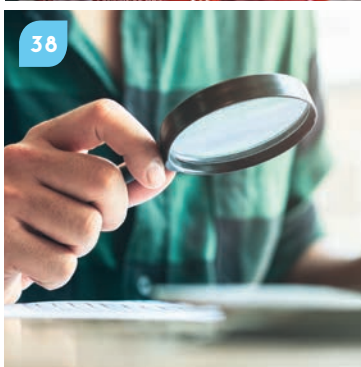
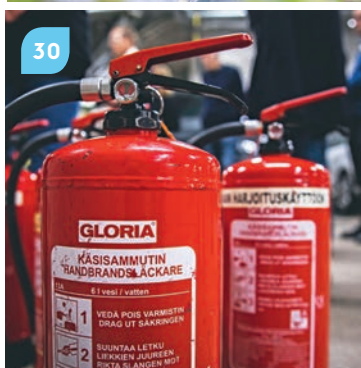
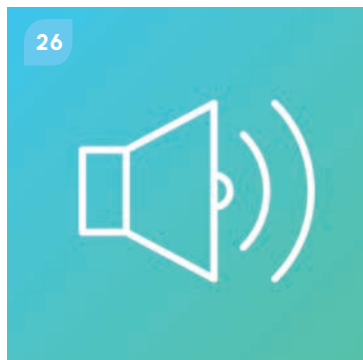
Tämän oppaan avulla opit ymmärtämään, miten rakennetaan lainmukainen taloyhtiön yhtiöjärjestys ja miten sitä tulkitaan. Tiedät, mistä asioista yhtiöjärjestyksessä tavallisesti määrätään ja mitä yhtiöjärjestyspykäliin on mahdollista kirjata. Mukana valmiit mallit.

Kaikkien taloyhtiöiden on rakenteistettava yhtiöjärjestyksensä sähköiseen huoneistotietojärjestelmään siirtymisen yhteydessä. Saat oppaasta neuvot myös siihen.

**32,00 €**

Kiinteistöliiton jäsenhinta: 25,60 €



**PÄÄKIRJOITUS**

3 Paloturvallisuus esille kodeissa

**AJANKOHTA**

6 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

**TYÖKALUT**

14 Viihtyisä piha yhteisillä välineillä

**INFOGRAFIKKA**

20 Perheen pelastautumissuunnitelma

**VALESOKKELI**

22 Viiden vuoden sokkeliurakka

**AKUSTIIKKA**

26 Äänet kuriin rivitalossa

**ASiantuntijan kynästä**

28 OTO-isännöitsijän vastuut

**PELASTUSSUUNNITTELU**

30 Pelastusasiat kuntoon

32 Katseet vintille ja keittiöön

**VAIKUTTAMINEN**

36 Joustoa kiinteistöverotukseen

**YHTIÖJÄRJESTYS**

38 Yhtiöjärjestys ajan tasalle

**KASVO**

40 Mukana päätöksissä

**KOLUMNI**

42 Pienen taloyhtiön erityispiirteet

**PYKÄLÄVIISAUTTA**

43 Kesä tuo trampoliinit pihaille

44 Lakipätkinät

**45 PALVELUHAKEMISTO**

19 Nimitysuutiset

34 Taloyhtiössä tuumitaan

50 Kiinteistolehti.fi

## Kiinteistöliitto eri mieltä KKO:n tuomiosta

Kuva: Shutterstock



Suomen Kiinteistöliitto on eri mieltä Korkeimman oikeuden (KKO) ennakkopäätöksestä, joka koski osakkaan oikeutta ilmalämpöpumpun asennukseen. Kiinteistöliiton mukaan ratkaisu poikkeaa liiton omaksumasta linjasta.

Osakas oli halunnut asentaa ilmalämpöpumpun huoneistoonsa kuuluvalle parvekkeelle. Taloyhtiön hallitus ei antanut lupaa asennukseen. Tästä huolimatta osakas asensi ilmalämpöpumpun eikä yhtiön kehoituksista huolimatta poistanut sitä. Laite asennettiin niin, että läpiviennit tehtiin asuinhuoneiston sisätilojen ja parvekkeen väliseen seinään.

Riita eteni käräjille. Varsinais-Suomen käräjäoikeus katsoi, että yhtiöllä oli oikeus kieltää tiloihinsa kohdistuva muutostyö. Käräjäoikeuden mukaan osakkaan vaatima asennuslupa kohdistui osakashallinnassa olevan tilan ulkopuolelle.

Turun hovioikeus päätyi asiassa toiselle kannalle. Hovioikeus katsoi, että parveke oli yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakkaan hallinnassa ja hänellä oli oikeus muutostöihin asuinhuoneiston ja parvekkeen väliseen seinään. Korkein oikeus piti voimassa hovioikeuden tuomion.

Kiinteistöliitto on vakiintuneesti katsonut, että osakehuoneiston ja siihen kuuluvan parvekkeen välinen rakennuksen ulkoseinä on yhtiön kunnossapitovastuulla ja yhtiöön kuuluva rakennusosa.

Liiton mukaan asia pitäisi selkiyttää lainmuutoksella, joka kieltäisi osakkaan muutostyöoikeuden ulkoseinäarakenteeseen.

## TALOYHTIÖ 2021

### Taloyhtiötapahtuma tulee taas syyskuussa

Maan johtava taloyhtiöiden päättäjien ja asiantuntijoiden tapahtuma Taloyhtiö 2021 järjestetään Helsingissä Messukeskuksessa tiistaina 7.9. 2021.

Tapahtuma tarjoaa kattavan ja ajankohtaisen tietopaketin taloyhtiön asioista kiinnostuneille. Tämän vuoden seminaarin aiheita ovat esimerkiksi talotekniikan ABC taloyhtiöille, isännöintisopimukset hallituksen työstä, energiaremontit taloyhtiössä sekä sähköajoneuvojen latausvalmiudet ja latauspisteet.

Taloyhtiö 2021 -tapahtuman järjestävät Kiinteistömedia, Kiinko ja Kiinteistöliitto Uusimaa. Ilmoittautuminen tapahtumaan avautuu elokuussa osoitteessa [kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma](http://kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma).



Kuva: Mervi Ala-Prinkkilä

## Kaupunkiviljelyn pilottihanke kerää tietoa

Ruoantuotannosta kerrostaloissa hankitaan tänä kesänä kokemuksia kahdessa pääkaupunkiseudun kerrostaloyhtiössä. Yhdessä asukkaiden kanssa toteutettava hanke käynnistyi toukokuussa ja kestää syyskuuhun.

CircularHoodFood-hanke on osa Suomen kuuden suurimman kaupungin 6Aika-strategiaa, joka saa rahoitusta myös Euroopan aluekehitysrahastolta. Tavoitteena on lisätä urbaania ruoantuotantoa ja ruoan arvostusta, kehittää biojätteen kiertoa kaupungeissa sekä pienentää ruoantuotannon hiilijalanjälkeä. Hankkeella halutaan myös edistää aiheeseen liittyvää uutta liiketoimintaa.

Kokonaisuudessaan hanke kestää vuoden 2021 loppuun asti, ja tuloksena on kokonaisnäkemys parhaista käytännöistä ja kehitysnäkymistä. HSY:n koordinoimassa hankkeessa mukana ovat Metropolia, Vantaan kaupunki ja Helsingin yliopisto.

Kesän pilottihankkeilla kerätään oppeja ja ratkaisuja viljelyyn kaupunkiympäristössä. Käytännön kokeiluilla halutaan löytää uusia, kestäviä ja useaan mittakaavaan skaalattavia palveluita ja ratkaisuja, jotka soveltuvat ruoantuotantoon asuinkeuhkotalossa.

*"Monessa taloyhtiössä tehtiin vain aivan pakolliset asiat, eivätkä asukkaat oikein tahtoneet päästää huolta paikalle."*

LVITU:n toimitusjohtaja **Mika Hokkanen**  
koronavuodesta Rakennuslehdessä 28.5.2021.





# 508 000

kesämökkiä oli Suomessa viime vuoden lopussa.  
Kunnista eniten mökkejä oli Kuopiossa.  
[www.stat.fi](http://www.stat.fi)

## KIRJAT



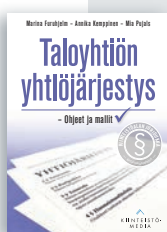
### TUPAKKIASKIN KANNESTA MASSAKUSTOMOINTIIN

Teoksessa perehdytään tyyppi- ja pientalojen kehityshistoriaan 1900-luvun alusta jälleenrakennuskauden loppuun asti.

Lisäksi kirjassa tarkastellaan trendejä, jotka ovat ohjanneet tyypitalojen suunnittelua. Samaten pohditaan rakentamisen tulevaisuutta, erityisesti ekologisuuden ja kaupungistumisen megatrendien vaikutusta siihen.

Teoksen on kirjoittanut **Risto Pesonen**.

*Rakennustieto Oy*



### TALOYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

Teos kertoo, mikä on taloyhtiön yhtiöjärjestys ja mitä lain mukaisen yhtiöjärjestyksen tulisi pitää sisällään.

Kirjassa käydään läpi yhtiöjärjestyksen tavalliset määräykset ja kerrotaan, missä tilanteissa mahdolliset vanhentuneet määräykset kannattaa päivittää. Mukana on paljon mallimääräyksiä.

Teoksen ovat kirjoittaneet **Marina Furuholm, Annika Kempainen ja Mia Pujals**.

*Kiinteistömedia Oy*



### KYLPYHUONEIDEN KUNNOSSAPITO TALOYHTIÖSSÄ

Isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallituksille tarkoitettu opas antaa kattavat ohjeet taloyhtiön kylpyhuoneiden suunnitelmalliseen kunnossapitoon.

Kirjassa kerrotaan, miten kylpyhuoneet on Suomessa eri aikoina rakennettu, mitkä ovat tyypilliset riskirakenteet ja miten korjaukset kannattaa käytännössä hoitaa. Kirjassa on myös kätevä muistilista kylpyhuonetarkastuksiin.

Oppaan ovat kirjoittaneet **Mikko Peltokorpi ja Hemmo Päivärinne**.

*Kiinteistömedia Oy*

## Etäluenta ei korvaa vesimittarin näyttöä

Laskutuskäyttöön tarkoitetuissa vesimittareissa on aina oltava näyttö, eikä mittarin laskutuksen etäluenta korvaa sitä, muistuttaa Turvallisuus- ja kemikaa-livirasto (Tukes). Taloyhtiöiden onkin huolehdittava, että ne hankkivat ja asennuttavat vain vaatimusten mukaisia vesimittareita.

Vesimittareiden etäluenta lisääntyy säädosmuutosten takia. Etäluenta on uusissa ja saneerattavissa kohteissa nykyisin pakollista, ja sitä käytetään laskutukseen ja kulusseurannan verkkopalveluun.

Tukesin ylitarkastaja **Sari Hemminki** muistuttaa, että vesimittarissa on aina oltava kuluttajalle tarkoitettu mittariin kuuluva näyttö. Sen avulla asukas voi itse seurata vedenkulutusta ja laskutustietoja.

– Myös etäluennassa voi tapahtua virheitä: asunnon vesimittarin lukemat onkin laskutusjärjestelmässä yhdistetty naapuriin tai lukemat eivät verkkohäiriöiden takia siirry oikein. Ainoa keino tutkia näitä tilanteita on seurata kulutuslukemia näytöltä, kertoo Hemminki.

Huoneistokohtaisista vesimittareista vastaa taloyhtiö ja kiinteistöjen mittareista vesihuoltolaitos.



Kuva: Klaus Pulli

## Järjestöt vaativat muutoksia maankäyttö- ja rakennuslakiin

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus lisää ja monimutkaistaa sääntelyä, katsovat elinkeinoelämän järjestöt. Ilman kaavoituksen ja luvittamisen joustavoittamista esimerkiksi investoinnit ja liikenneuudistukset eivät nopeudu.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on kuluva hallituskauden merkittävimpiä lainsäädännön kokonaisuudistuksia. Tavoitteena on muun muassa sujuvoittaa kaavoitusta ja lupien käsittelyä, mikä on olennaista esimerkiksi yritysten investoinneille.

Suomen Kiinteistöliitto vaatii yhdessä kymmenen muun järjestön kanssa muutoksia loppusuoralla olevaan lakiuudistukseen. Järjestöjen mielestä kaavoitusta ja lupien myöntämistä on nopeutettava, eikä kaavoitusta pidä monimutkaistaa.

Järjestöjen mielestä esimerkiksi maankäytön maksujen on oltava ennakoitavia, jotta kiinteistöjä ja laajempia kokonaisuuksia voidaan kehittää taloudellisesti kannattavasti. Lisäksi maankäyttömaksujen on vastattava todellisia kunnalle aiheutuvia kustannuksia ja oltava kohtuullisia sekä läpinäkyviä.

## Oikaisu

Toukokuun numeron artikkelissa Kiertotalous on arjen toimia sivun 48 vasemmanpuoleisessa kuvassa on ympäristöministeriön erityis-asiiantuntija **Jouni Nissinen**.

## Tutkimustulokset

# 15

prosenttia maamme  
asunnoista on  
tätä nykyä esteettömiä.

Lue lisää  
verkosta!

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

# 0,8

prosenttia keskimäärin  
nousivat pääkaupunki-  
seudun asuntojen vuokrat  
maaliskuusta 2020 helmi-  
kuuhun 2021.

Lue lisää  
verkosta!

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

## Nuorissa taloyhtiöissä enemmän vastikerästejä kuin vanhoissa

Taloyhtiöiden rakennusaikaiset velka-asteet ovat takavuosia suurempia, käy ilmi Kiinteistöliiton uudistalokyselystä. Lisäksi monissa uusissa taloyhtiöissä on jo alkuun paljon vuokrauskäyttöön hankittuja osakehuoneistoja.

Kiinteistöliiton tutkimuksesta käy ilmi, että velka-asteet ovat vuosina 2010–2014 valmistuneissa taloyhtiöissä laskeneet siten, että miltei 30 prosenttia vastaajista ilmoitti yhtiönsä olevan velaton. Vuonna 2015 ja sen jälkeen valmistuneissa velattomien määrä oli huomattavasti pienempi. Varsin isoja velkamääriä oli laajalti.

Tyypillistä on, että yhtiölainoissa on usean vuoden lyhennysvapaita valmistumisen jälkeen. Toisaalta monet osakkaista lyhentävät yhtiölainansa merkittävästi heti alkuvaiheessa. Osa yhtiölainan lyhennyksistä lyhentää osakkaan kokonaisvelkaantumista, osa taas kuitataan osakkaan asuntolainalla.

Vuosien 2010–2014 yhtiöissä velkaa oli keskimäärin noin 240 euroa/neliö ja 2015–2019 yhtiöissä noin 685 euroa/neliö. Arviot ovat kyselyn vastausien pohjalta laskettuja keskiarvolukemia.

Uuden taloyhtiön järjestäytymisessä talouden perusasioiden ja -vastuiden organisointi on hallinnon kulmakiviä. Nuorissa taloyhtiöissä vastikerästen raportointia isännöinnistä hallitukselle on enemmän kuin vanhemmissa yhtiöissä. Vuosien 2015–2020 taloyhtiöissä vastikerästeistä raportoidaan hallitukselle selvästi enemmän kuin vanhemmissa taloyhtiöissä.

Uusissa kerrostaloyhtiöissä on paljon sijoittajaosakkaita, joiden osuus kasvoi merkittävästi 2010-luvun lopulla. Vastanneista vuonna 2015 ja sitä uudemmissa yhtiöissä keskimäärin runsaat 40 prosenttia huoneistoista oli vuokratyössä. Ikäluokassa 2010–2014 osuus oli keskimäärin noin kolmasosa.

*Kiinteistöliitto toteutti valmistumisvuosien 2010–2021 taloyhtiöihin suunnatun Uudistalo-kyselyn toukokuussa 2021. Liiton jäsenille suunnattuun kyselyyn tuli 650 vastausta.*

## Yhtiölainoissa on usean vuoden lyhennysvapaita.



## Anna palautetta

### VERKOSSA:

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

### POSTITSE:

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

Kaikkien 16.8.2021 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Kesäkuun arvonnassa voittokirja on *Taloyhtiön putkiremonttiopas*.



1,25

miljoonaa suomalaista asui viime vuonna yksin.  
www.stat.fi

## Jatkoaika yhtiökokousten pitoon vahvistui

Taloyhtiöt saavat tänäkin vuonna lisäaikaa yhtiökokousten järjestämiseen. Toukokuussa voimaan tullut laki antaa asunto-osakeyhtiöille mahdollisuuden lykätä kevään ja kesän yhtiökokouksia pidettäväksi syyskuun 2021 loppuun mennessä. Lykkäysmahdollisuus koskee sekä varsinaisia että ylimääräisiä yhtiökokouksia.

Kiinteistöliitto kannustaa hallituksia arvioimaan mahdollisuuksia yhtiökokousten turvalliseen järjestämiseen. Esimerkiksi etäosallistumista kannattaa hyödyntää.



Kuva: Wikimedia Commons/Forestry Images

## Ruokavirasto varoittaa saarnenjalosoukosta

Ruokavirasto kehottaa erityisesti Kaakkois-Suomessa asuvia tarkkailemaan saarnipuita uuden kasvintuhoajan varalta. Saarnenjalosoukko on lehtipuita tuhoava kuoriainen, joka on levinnyt Aasiasta Venäjän länsiosaan nopeasti viimeisen 15 vuoden aikana.

Viime vuonna kovakuoriaista löydettiin Pietarista. Leviäminen Suomeen on viraston mukaan mahdollista esimerkiksi liikenteen, puutavaran tai kasvien mukana.

Saarnenjalosoukon merkkejä ovat puunkuoren halkeilu, irtoaminen ja nauhaspagettimaiset toukkakäytävät pintapuussa, D:n malliset 3-4 mm:n mittaiset ulostuloreiät kuoressa sekä lisäversot rungon alaosassa.

Ruokavirasto pyytää ilmoittamaan mahdollisista havainnoista osoitteeseen kasvinterveys@ruokavirasto.fi. Jos kuoriaista löydetään, Ruokavirasto määrää toimenpiteet tuhoajan hävittämiseksi.



## LUKIJATUTKIMUS

Käy verkkosivuillamme osoitteessa [www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi) ja anna mielipiteesi Suomen Kiinteistölehdessä.

**VASTAAJIEN KESKEN ARVOTAAN LAHJAKORTTIPALKINTOJA!**

**Kiinteistölehti**

# 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**

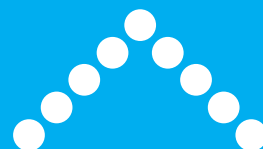


**Jo 44 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu: Pienten taloyhtiöiden isännöintipalvelut**

**Tilaa etäyhtiökokous-opas: [kiinteistotahkola.fi/opas](http://kiinteistotahkola.fi/opas)**



**KIINTEISTÖTAHKOLA**

## Heinäkuu

Hallitus kokoontuu tarvittaessa. Seurataan korjaushankkeiden etenemistä. Viestitetään asukkaille, kun yhtiössä tapahtuu jotain tavallisesta poikkeavaa.

### Kiinteistönhoito

#### Ulkotyöt

- Nurmikoiden leikkaus ja istutusten hoito.
- Salaoja- ja sadevesijärjestelmien toimivuuden tarkistus. Tarvittaessa tyhjennetään kaivot ja puhdistetaan salaojaverkosto.
- Tarkistetaan kattokaivot ja puhdistetaan ne säännöllisesti, erityisesti myrskyjen jälkeen.

#### Sisätyöt

- Tarkistetaan kylmäjärjestelmien ja lauhduttimien toiminta.

## Elokuu

Hallitus käy läpi taloyhtiön taloutta. Aletaan suunnitella seuraavan tilikauden mahdollisia korjaushankkeita.

### Kiinteistönhoito

- Nurmikoita leikataan ja istutuksia hoidetaan edelleen.
- Tarkistetaan, että ulkovalaistus toimii ja on riittävä.

### Viestintä

Jaetaan tiedote, jossa kerrotaan mm. taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta ja kevään yhtiökokouksessa päätettyjen asioiden toimeenpanosta.

## Syyskuu

Hallitus ja isännöitsijä aloittavat taloyhtiön strategian päivityksen. Osakkaille ja asukkaille lähetetään tarvittaessa kysely, mihin suuntaan taloyhtiötä pitäisi kehittää.

- Mahdollinen syysyhtiökokous valmistellaan ja kutsutaan koolle.
- Vahvistetaan seuraavan tilikauden korjaushankkeet ja aloitetaan urakoitsijoiden kilpailutus.
- Järjestetään syystalkoot ja otetaan niitä varten ryhmätapaturma- tai talkoovakuutus.
- Väliaikainen laki antaa tänäkin vuonna kevään yhtiökokousten pitämiseksi lisäaikaa syyskuun loppuun saakka.

### Kiinteistönhoito

#### Ulkotyöt

- Suljetaan kesävedet.

#### Sisätyöt

- Tarkistetaan lämmitysjärjestelmän toiminta.
- Tarkistetaan patterien termostaattien toimivuus.
- Siirrytään syyslämmitykseen.

### Viestintä

Jaetaan asukastiedote, jossa muistutetaan pelastussuunnitelmasta ja sen noudattamisesta sekä ilmoitetaan syystalkoista.

**Kaikessa toiminnassa kannattaa yhä muistaa koronavirus, vaikka rajoituksia purettaisiinkin.**

### Kesän liputuspäivät

6.7. Eino Leinon päivä, runon ja suven päivä

9.8. Tove Janssonin ja suomalaisen taiteen päivä (suositellaan liputusta)

Koulujen aloittamispäivä, päivämäärä vaihtelee kuntakohtaisesti.

29.8. Suomen luonnon päivä (suositellaan liputusta)



KIINTEISTÖALAN  
LUOTETTAVAT  
ASiantuntijat

Isäntänä toimii:

KIINTEISTÖ-  
MEDIA 



ASIANAJOTOIMISTO  
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA



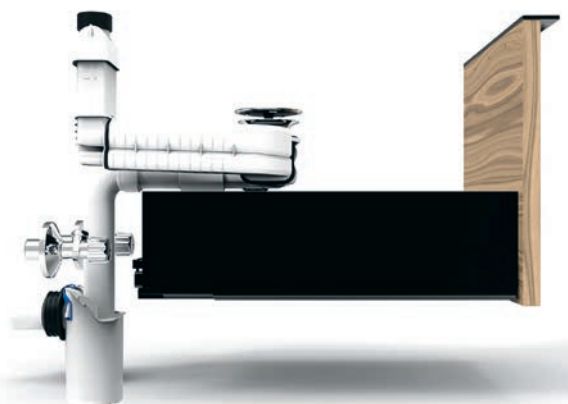




## Tela isojen kalusteiden maalaukseen

MicroCrater-tela on tarkoitettu erityisesti ovien ja isojen kalusteiden maalaamiseen. Sen erikoiskäsitelty vaahdotomuvipinta tekee jäljestä niin sileän, että lopputulos näyttää lähes ruiskumaalatulta. Telan päät on pyöristetty, joten niistä ei jää vanoja maalipintaan. Tela sopii erityisesti vesiohenteisille kalustemaaleille ja pinnan viimeistelytasoitukseen. Sitä voi käyttää myös maalin levitykseen. Käytön jälkeen pesu saippuavedellä ja kuivatus pystyasennossa niin, ettei pintaan jää painaumuksia. Leveys 180 mm, keskiön halkaisija 30 mm.

*sokeva.fi*



## Vapautta kylpyhuoneen suunnitteluun

Geberitin yksilöllisesti räätälöitävän, käytännöllisen iCon-kylpyhuonesarjan valtteja ovat lukuisat muoto- ja väriyhdistelmät sekä allaskaapin nerokas laatikkokonsepti, joka ilman vesilukon aukkoa jättää jopa 30 prosenttia enemmän tilaa säilytykseen. Sarjaan kuuluu paljon erikokoisia allaskaappeja, sivukaappeja ja avohyllyjä. Kalusteita on saatavilla kuudella eri pinta- ja väri vaihtoehdolla.

*geberit.fi*



## Apu taloyhtiöiden korjaushankkeisiin

ProHabor on selkeä ja helppokäyttöinen digitaalinen yhteistyöalusta, jonka avulla taloyhtiöt, isännöitsijät, remontoijat ja palveluiden tuottajat löytävät toisensa. Tavoitteena on edistää kiinteistötoimialan digitalisointia ja yhteistyötä, joilla voidaan pienentää korjausrakentamisen valtavia kustannuksia. Palvelu mahdollistaa taloyhtiöille läpinäkyvän kilpailuttamisen ja luotettavien toimijoiden löytämisen. Tietokannassa on luokiteltuna ja indeksoituna 40 000 yritystä ja 75 000 taloyhtiötä. Yritysten luotettavuus tarkistetaan Luotettava Kumppani -palvelusta, ja nähtävillä on myös yritysten taloustilanne.

*prohabor.fi*

## Luonnonmukaisuutta uudella tekniikalla

Tarkett lanseeraa iD Inspiration -malliston, jonka modulaariset vinyylilattiat ovat erittäin todentuntuisia. Korkearesoluutioisen digitaalisen painotekniikan ja innovatiiviseen TEKTANIUM™ -pinta-kerroksen yhdistelmästä syntyy mattapintainen vinyylilattia erittäin korkealla kulutuskestävyydellä.

iD Inspiration on modulaarinen, myös LVT-lattiana tunnettu vinyylilattia. Kokoelma sisältää laattoja ja lankkuja, joissa on sata erilaista kuviota ja seitsemän eri muotoa, joilla voi luoda uniikkeja lattioita.

*tarkett.fi*



Kiinteistölehti toivottaa lukijoilleen  
***Hyvää kesää!***

SUOMEN  
**Kiinteistölehti**



## KYLPYHUONEIDEN KUNNOSSAPITO TALOYHTIÖSSÄ

Tämä kirja antaa taloyhtiön hallitukselle ja isännöinnille konkreettiset ja toimivat ohjeet kylpyhuoneiden kunnossapitoon ja korjaamiseen. Saat kirjasta neuvot kylpyhuoneiden kunnan seurantaan, korjaustarpeiden ennakointiin ja oikean korjaustavan valintaan. Sopii moneen taloyhtiöön ikään katsomatta.

**39,00 €**

Kiinteistöliiton jäsenhinta: 31,20 €





# Työkalut

Taloyhtiö hyötty yhteisten pihatyökalujen hankinnasta.

Espoon Tapiolassa As Oy Tuohipuiston asukkaat hoitavat huoneistopihojen ohella yhteisiä piha-alueita. Viihtyisä ympäristö palkitsee talkoisiin osallistujat. Samalla luodaan yhteishenkeä.

**Kottikärryjä kannattaa olla useampiakin, sillä talkoissa ne loppuvat aina kesken.**

➔ Pienempiä työvälineitä asukkailla on myös itsellään.

Kuva: Pekka Rousi



🕒 Erkki Lonka nauttii  
puutarhatöistä ja  
kesänvietosta puutarhassa.

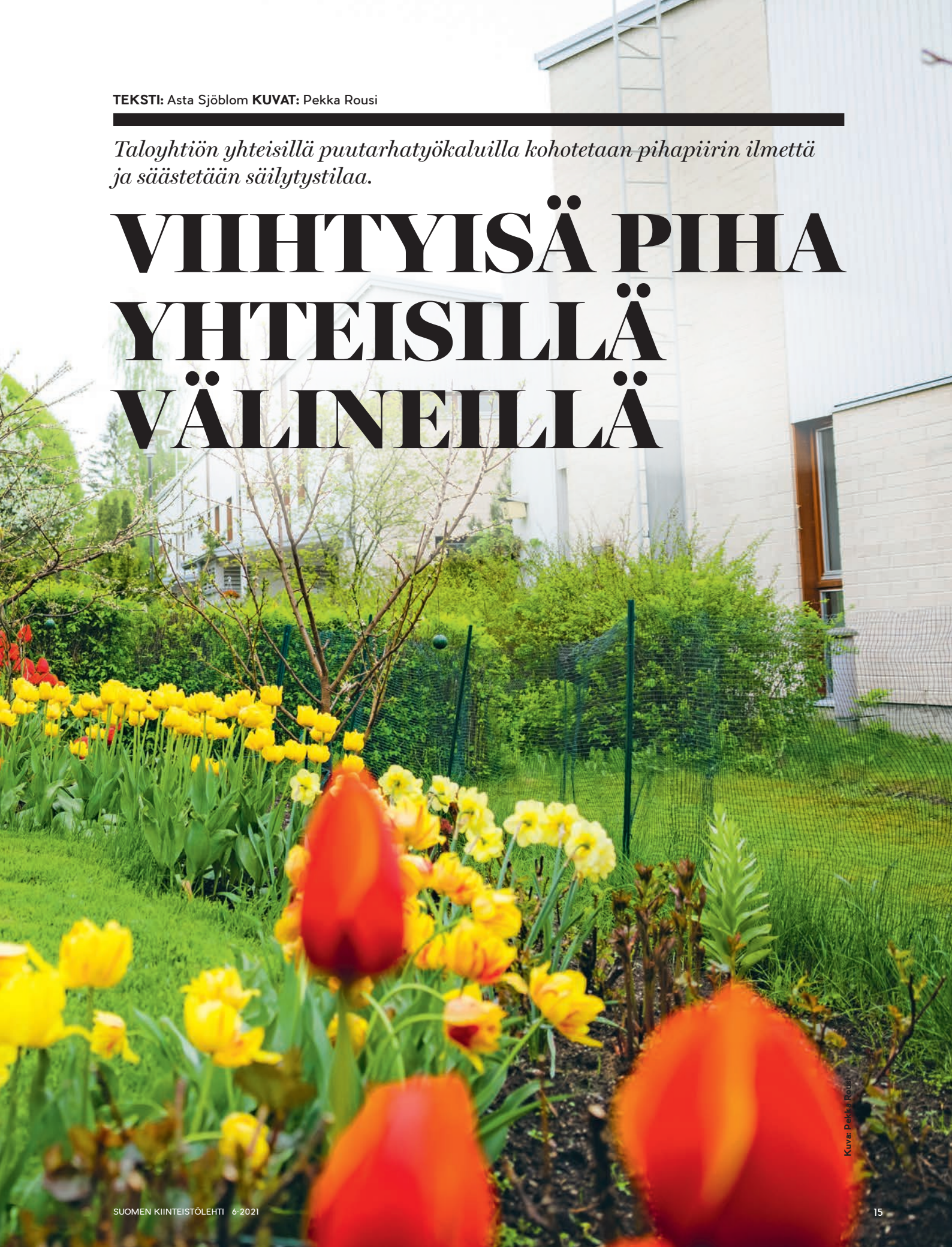




TEKSTI: Asta Sjöblom KUVAT: Pekka Rousi

*Taloyhtiön yhteisillä puutarhatyökaluilla kohotetaan pihapiirin ilmettä ja säästetään säilytystä.*

# VIIHTYISÄ PIHA YHTEISILLÄ VÄLINEILLÄ



Kuva Pekka Rousi





🔧 Taloyhtiön työkaluja. Hyvähenkisessä taloyhtiössä asukkaat neuvovat ja auttavat toisiaan myös puutarhan hoidossa.



🔧 - Pihatalokoiisiin voisi laatia vaikka listan asioista, jotka aina käydään läpi: varastotilojen ja roskakatoksen siivoaminen sekä puu-aitojen ja -katosten maalaus, Erkki Lonka ehdottaa.



**E**spoon Tapiolassa asuvan **Erkki Lon-**gan rivitaloyhtiössä asukkaat hoitavat huoneistopihojensa ohella yhteisiä piha-alueita. As Oy Tuohipuisto on hankkinut puutarhatyökaluja kaikkien käyttöön.

- Meillä on melko hyvä valikoima. Pensasleikkuri, moottori- ja kelaaruhonleikkurit sekä kolme kottikärryä ovat tärkeimmät. Kottikärryjä kannattaa olla useampiakin, sillä talkoissa ne loppuvat aina kesken, eivätkä maksa juuri mitään, Lonka kertoo.

Kookkaiden tai hintavampien työkalujen yhteishankinta ja -säilytys on naapurustossa saanut kiitosta.

- Kottikärryt vievät tilaa, ja pensasleikkuria tarvitsee vain kerran, pari vuodessa. Ei olisi mitään järkeä, että jokaisella 23 huoneistolla olisi omat viemässä tilaa asunnoissa tai huoneistokohtaisissa varastoissa. Olisi iso jumbpa saada ne sieltä esille.

Tarvikkeita on vuosien mittaan kertynyt asukkaiden aloitteina, hallituksen hankkimina ja edellisten asukkaiden lahjoittamina.

- Kunhan ovat laatumerkkiä, ei mitään halpavehkeitä. Taloyhtiön Bosch-pensasleikkuri on aika hyvä: siinä on pitkä terä, jolla ulottuu siistimään muhkeita vanhoja pensasaitoja. Leikkurissa on kaksi kahvaa, joita pitää painaa molemmilla käsillä yhtä aikaa. Jos ote lipsuisi, moottori sammuu.





👇 Nurmikon reunan saa siistiksi kanttausraudalla.

## Huolto pelaa ja järjestys säilyy

Edellisen ruohonleikkurin vikaantuessa joku hallituksen jäsenistä vei sen huoltoon, kunnes taloudellista oli ostaa uusi.

– Ruohonleikkuri pitää saada helposti käyntiin, kuten meidän uusi bensakäyttöinen Klippo. Asukkaat täyttävät bensakanisteria ja toimittavat kuitenkin isännöitsijälle. Akkukäyttöiset olisivat vielä hankalia tällaisessa yhtiössä: kuka huolehtisi, että akut olisivat aina täydessä latingissa? Lonka pohtii.

Yhteisiä työkaluja säilytetään taloyhtiön kuuden neliön lämminvarastossa, jonne kaikilla asukkailla on avain ja josta kottikärryt ja ruohonleikkurit saa luiskaa pitkin suoraan pihalle.

– Mielestäni pienet kamat jokainen voi hankkia itse, koska niitä häviää. Itselläni on esimerkiksi harava, pistolapio, kaikki pienet Fiskarsin muoviset työkalut sekä jatkojohto pensasleikkuriin. Tarvittaessa tuon kesämökiltä puutarhanhoitovälineitä kaupunkiasuntoon.

Vesipisteitä Erkki Lonka toivoisi olevan enemmän, jotta nurmikon saisi kuivina kesinä helpommin letkulla kasteltua.

– Nyt joudun tarvittaessa vetämään oman letkun we:n hanasta asunnon läpi.

## Viihtyisä piha palkitsee

Jokakeväisiin ja -syksyisiin pihatalkoisiin taloyhtiö tilaa viherlavan torstaista maanantaihin. Tällöin

asukkaat ehtivät haravoida, leikata pensaat ja karsia puiden oksia kukin aikataulujensa mukaan. Lauan-taina lämmitetään grilli, ja taloyhtiö tarjoaa talkoo-laisille syötävää ja juotavaa.

– Talkoisiin meillä osallistuu yli puolet asukkaista, se on ihan okei. Yhteishenki auttaa hoitamaan yhteisiä alueita, ja kyllähän se luo taloyhtiön ilmettä.

Longan mielestä rivitaloasumisen valinnan pitäisi huolehtia siitä, että piha on asiallisen näköinen, sillä pienen pihan hoitaminen ei ole ylivoimaista.

– Pääasia, että pensaat ja nurmikko on leikattu; myös voikukkien kitkemiseen voisi panostaa. Ihmeis-tutuksia ei välttämättä tarvita, kukin saa laittaa mitä haluaa. Pihan saa näyttävän näköiseksi aika pienillä jutuilla, kuten kivillä.

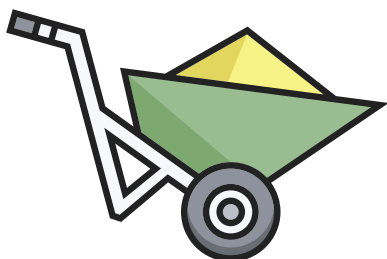
– Kyllä minä nautin siitä, kun kerran viikossa tai kahdessa käyn puutarhassa kaikki läpi, että se on siisti. Siellä on kiva grillata ja syödä kesällä, kun aurinko paistaa koko päivän. ☺

## Näin pääset alkuun

- Kartoittakaa taloyhtiön tarpeet: asukkaiden toiveet, pihan koko, kasvillisuus, vesipisteiden sijainnit.
- Valitkaa yhdessä tärkeimmät hankinnat, varakkaa niille budjettia ja panostakaa tunnet-tuihin, kestäviin laatumerkkeihin.
- Raivatkaa riittävän suuri säilytystila, jonne kaikilla asukkailla on avain ja jossa tavarat pysyvät järjestyksessä.
- Sopikaa, kuinka välineiden huolto ja mahdol-liset korjaukset toteutetaan.
- Kannustakaa asukkaita myös yhteisten piha-alueiden hoitoon sekä talkoissa että omaan tahtiin vuoden ympäri.
- Juhlistakaa siistiä puutarhaa yhdessä.



## Ostoslista rivitalon pihojen hoitoon



**Kottikärryt.** Isotkin mul-takuormat, kalkkisäkit ja taimet kulkevat 60–120 litran kottikärryillä. Puh-keamaton rengas, tasapai-no ja keveys ovat plussaa. Hinnat 40–90 euroa.

**Ruohonleikkuri.** Isolla ja kumpuilevalla nur-mikolla itsevetävä malli

on kätevin. Kevyt käynnistys, matala melutaso ja leikkuukorkeuden säätö ovat hyviä ominaisuuksia. Akkukäyttöisen lataus riittää pieneen tai keskisuu-reen nurmikkoon. Lataathan akut tai täytät tankin valmiiksi seuraavalle käyttäjälle. Hinnat 200–900 euroa.

**Pensasleikkuri.** Keveys, vähintään puoli metriä pitkä terä ja tärinävaimennus eduksi. Sähkökäyttöinen 100–200 euroa, ulkojatkajohto 50 euroa. Akkukäyt-töinen painaa ja maksaa enemmän mutta vapauttaa johdon väistelyltä.

**Puutarhatrimmeri.** Nurmikon reunat, pensa- alus- tat ja aidanvieret siisteiksi kumartumatta. Keveys, matala melutaso, teleskooppivarsi, tärinävaimen-nus, leikkuupää pysty- ja vaakaleikkaukseen, varmis-tuskytkin, puiden kuorta suojaava suojasanka samoin

kuin helppo siimanvaihto ja akun nopea lataus plussaa, 80–200 euroa.

**Painepesuri.** Laatoitukset, pihaka-lusteet, aidat ja terassit nopeasti puh-taiksi sammaleesta pyörillä liikutelta-valla painepesurilla, 200–300 euroa. Viuhka-, piste- ja kiertävä turbosuutin kohteen mukaan. Vesipisteelle ulottuva letkukärri on avuksi myös muissa kas-telutarpeissa, 200–400 euroa.

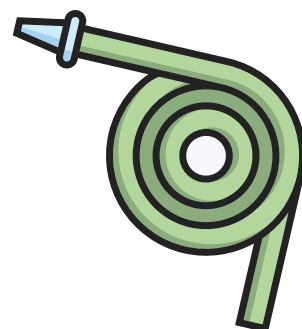
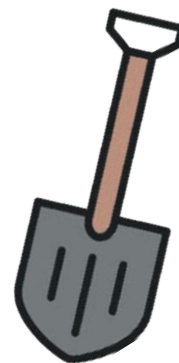
**Pistolapio.** Kevyt käyttää, terävä terä, eri varsipituuksia, 55 euroa.

**Puutarhatalikko.** Nurmikko kannattaa ilmastoida kerran kesässä polkemalla tali-kolla reikiä noin 20 cm välein ja valuttamalla reikiin hiekkaa. Nurmenjuuret voivat parem-min ja liika sadevesi valuu syvemmälle. Eri pituuksia, 55 euroa.

**Rikkaruohonpoistaja.**

Seisaaltaan kitkeminen säästää selkää. 50 euroa.

**Kanttausrauta** nurmikon rajaamiseksi istutusalu-eista, 40 euroa.





## Nimitykset

### SOL Palvelut Oy

Toimitusjohtajana aloitti 1.6.2021  
**Jussi Holopainen.**

### Huoneistomarkkinointi Oy

KTM, LKV **Marina Salenius** on 1.6.2021 alkaen nimitetty liiketoiminta-johtajaksi vastaamaan Huom!-kiinteistönvälitysketjusta.

### Raksystems

#### Insinööritoimisto Oy



Insinööri **Jarmo Viero** on nimitetty Vantaan toimiston Rakennuttaminen ja valvonta- osaston projektipäälliköksi ja sähköasian-  
tuntijaksi 6.4.2021 alkaen.



**Tommi Kaurila** on nimitetty Vantaan toimiston Kuntotutkimukset-osaston betonirakenteiden kuntotutkijaksi 19.4.2021 alkaen.



Insinööri **Iiro Myllys** on nimitetty Pirkanmaan alueen kuntotarkastajaksi ja rakennustekniseksi asiantuntijaksi 3.5.2021 alkaen.



Insinööri **Kaisa Nyberg** on nimitetty Raksystems GBP:n asiantuntijaksi 3.5.2021 alkaen.



Insinööri **Nea Kanto** on nimitetty GBP:n Vantaan toimiston asiantuntijaksi 7.1.2021 alkaen.



Insinööri **Sami Tiainen** on nimitetty GBP:n Vantaan toimiston asiantuntijaksi 18.1.2021 alkaen.



Insinööri **Pekka Tikka** on nimitetty Vantaan toimiston Rakennuttaminen ja valvonta-osaston projektipäälliköksi 18.1.2021 alkaen.



Rakennusmestari **Jarmo Palin** on nimitetty Pirkanmaan alueen projektipäälliköksi 1.2.2021 alkaen.

### Consti Korjausrakentaminen Oy

**Artturi Aalto** on nimitetty työpäälliköksi Taloyhtiöt-toimialan pääkaupunkiseudun Service-yksikköön 1.3.2021.



**Yianni Charalambous** on nimitetty Julkiset-toimialan Toimitilat ja palvelurakennukset -yksikön alue- ja asiakkuusjohtajaksi 4.1.2021.

**Jussi Hietala** on nimitetty työpäälliköksi Julkiset-toimialan Toimitilat ja palvelurakennukset -yksikköön 1.2.2021.



**Jori Kortelainen** on nimitetty projektipäälliköksi Taloyhtiöt-toimialan Jyväskylän yksikköön 1.2.2021.



**Jukka Kylliö** on nimitetty Julkiset-toimialan toimialajohtajaksi 4.2.2021.



**Petri Poikola** on nimitetty yksikön päälliköksi Taloyhtiöt-toimialan Jyväskylän yksikköön 1.12.2020.

**Markus Mikkola** on nimitetty tuotantopäälliköksi Yritykset-toimialan Turun yksikköön 9.11.2020.

**Sara Troberg** on nimitetty suunnittelu-päälliköksi Julkiset-toimialan Toimitilat ja palvelurakennukset -yksikköön 22.3.2021.

**Ismo Vainio** on nimitetty työpäälliköksi Taloyhtiöt-toimialan pääkaupunkiseudun Linjasaneeraus-yksikköön 2.11.2020.

### Consti Talotekniikka Oy

**Matti Lahdensuo** on nimitetty LV-asennuspäälliköksi Pirkanmaan Talotekniikkaurakointi-yksikköön 1.12.2020.

# Huolehdimme elinympäristöstäsi



Alltime Oy on suomalainen kiinteistö- ja infrapalveluita tarjoava perheyritys joka toimii paikallisesti ympäri Suomea.

**KIINTEISTÖHUOLTO**

**ALUEURAKOINTI**

**SIIVOUSPALVELUT**

# ALLTIME

Helsinki • Järvenpää • Kirkkonummi • Lahti • Oulu • Rovaniemi

**010 5833 000**  
helsinki@alltime.fi

**www.alltime.fi**

# Perheen pelastautumissuunnitelma

Tulipalosta on vain muutama minuutti aikaa pelastautua. Jokaisen perheen kannattaa tehdä pelastautumissuunnitelma ja harjoitella tulipalon varalta.

## 1

### PIIRTÄKÄÄ KODIN POHJAPIIRROS PAPERILLE.

Laittakaa siihen kaikki paikat, joista pääsee talosta ulos.

## 2

### ETSIKÄÄ KOTINNE PALOVAROITTIMET JA MERKITKÄÄ NE POHJAPIIRUSTUKSEEN.

Testatkaa palovaroittimet yhdessä.



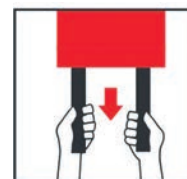
**TARKISTA  
PALOVAROITTIMET  
SÄÄNNÖLLISESTI!**

## 3

### MITÄ SAMMUTUSVÄLINEITÄ KODISTANNE LÖYTYY?

Katsokaa yhdessä, missä ne ovat. Harjoitelkaa sammutuspeitteen käyttöä. Lapset voivat harjoitella esimerkiksi leivänpaahtimen tai kattilan sammuttamista lakanalla tai pyyhkeellä. Harjoittelussa ei käytetä sähköä tai tulta.

**TÄRKEÄÄ:  
KUN PALOVAROITIN  
PIIPPAA,  
LOPETA KAIKKI  
MUU TOHU!**



### MUISTA KERROSTALOSSA

Jos kerrostalossa on tulipalo naapurissa, älä koskaan poistu savuiseen porraskäytävään! Myrkyllinen savu tappaa.

### 112-SOVELLUS PUHELIMEEN

Lataa puhelimeesi maksuton 112-sovellus. Sillä nopeutat avunsaantia hätätilanteessa.

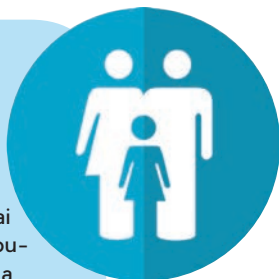




4

**MIETIKÄÄ YHDESSÄ,  
MILLAISIA TAPATURMIA  
KOTONA VOI TAPAHTUA.**

Itsensä voi satuttaa esimerkiksi kaatumalla, liukastumalla, putoamalla tai polttamalla. Millaisia ensiaputarvikkeita silloin tarvitaan ja mistä ne löytyvä?



5

**TUTUSTUKAA YHDESSÄ  
KODIN ULOSKÄYNTIEIHIN.**

Aukeavatko uloskäyntien ovet ja ikkunat helposti? Pääsevätkö lapset itse kulkemaan niistä turvallisesti?



**TULIPALON  
SYTTYESSÄ  
EI SAA KOSKAAN  
MENNÄ PIILON!**

6

**SOPIKAA PERHEENNE  
OMA KOKOONTUMIS-  
PAIKKA ULKONA.**

Jos taloyhtiössänne on pelastussuunnitelma, kokoontumispaikka on merkitty sinne.



**HARJOITTELEMALLA  
SELVIÄT PAREMMIN  
TOSITILANTESSA.**

7

**HARJOITELKAA  
TOIMINTAA TULIPALOSSA  
LEIKIN AVULLA.**

- Kuvitelkaa, että tulipalo alkaa jostain huoneesta.
- Poistukaa huoneesta heti ja sulkekaa ovi.
- Kontakkaa turvallista reittiä ulos ja menkää yhdessä sovitulle kokoontumispaikalle.
- Lapset soittavat leikisti hätäkeskukseen ja kertovat nimensä, osoitteensa ja mitä on tapahtunut.
- Sopikaa lopuksi, kuka opastaa pelastajat paikalle.

**TOIMI NÄIN  
TULIPALOSSA**

1. Pelasta välittömässä vaarassa olevat.

2. Sammuta jos voit. Pysy matalana.

3. Rajoita paloa. Sulje ovet, jotka johtavat siihen huoneeseen, jossa palo on. Kerrostalossa sulje ovet rappukäytävään.

4. Hälytä 112. Soita hätäkeskukseen turvallisesta paikasta.

5. Opasta apu paikalle.

i

Lähteinä käytetty: [www.spek.fi/turvallisuus/varautuminen-ja-paloturvallisuus/lapsille/](http://www.spek.fi/turvallisuus/varautuminen-ja-paloturvallisuus/lapsille/)  
[www.kodinturvaopas.fi](http://www.kodinturvaopas.fi)

TEKSTI: Matti Valli KUVA: Pekka Rousi

*Marraskuussa valmistuu urakka, joka sai alkunsa yhden huoneiston sisäilmaongelmista. Korjaukset laajenivat vähitellen koko taloyhtiöön.*

# VIIDEN VUODEN SOKKELIURAKKA



🔧 - Sokkelikorjaushankkeen hidas eteneminen kilpailutuksineen ja yhtiökokouksiin oli yllätys, Timo Lehti sanoo.





**H**elsingin Tapanilassa sijaitseva As Oy Moisontie 8 käsittää kuusi tiiliverhotua rakennusta ja 21 asuntoa. Yhtiön elämää viitisen vuotta hallinnut sokkelikorjaushanke saa päätepisteensä marraskuussa 2021.

Samassa urakassa uusitaan myös kaikki kosteat tilat, kylpyhuoneet, saunat sekä ulkoseinien mineraalivillat, höyrysulut ja sisäseinien levytykset. Tiiliverhoukseen teh-

dään korjausilmaventtiileitä. Väliseiniäkin korotetaan.

– Prosessi alkoi viisi vuotta sitten, kun eräs osakas raportoi sisäilmaongelmaa koskeneista havainnoistaan. Vähitellen asia laajeni koskemaan koko taloyhtiötä. Vuonna 2016 sokkelivaurioita ei tunnettu yleisesti mitenkään hyvin, mutta tänä päivänä tiedetään, että 1970–1980-luvun asunnoissa ne ovat suuri ongelma, kertoo alusta alkaen mukana ollut taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Timo Lehti**.

– Emme olleet aivan ensimmäisiä korjaajia, mutta kuitenkin ensimmäisten joukossa. Tilanne ei ollut puheenjohtajalle eikä osakkaille mitenkään helppo. Hallitukselta vaadittiin selkärankaa ja lukemattomia perusteluja, miksi hanke pitää ylipäättään tehdä.

### Tutkimusraportti velvoitti

Päätöksenteon tukena olivat taloyhtiötä velvoittavat mikrobitutkimuksen raportit, joiden pohjalta asioita oli helppo perustella. Ongelmat koskettivat kaikkia asuntoja, joten yhdenvertaisuusongelmat olivat vältettävissä. Pitkän prosessin aikana osakkaiden alkujärkytys on muuttunut hyväksynnäksi.

## Hankkeessa tukeuduttiin koko ajan rakennusalan asiantuntijoihin.

Yllätys on ollut myös nähdä, miten hitaasti tämänkaltaiset asiat kilpailutuksineen ja yhtiökokouksineen saadaan etenemään.

– Ensimmäiselle oireilevalle osakkaalle tilanne ja asioiden hidas eteneminen ovat varmasti olleet

### As Oy Moisientie 8:n hankkeen kronologia

Keväällä 2016 taloyhtiöön muuttanut uusi osakas alkoi **oireilla**. Oli yhteydessä isännöitsijään ja hallitukseen. Alkuyksystä päätyi muuttamaan pois asunnostaan. Asiaan alettiin suhtautua vakavasti.

Lokakuu 2016. **Sisäilmatutkimus** huoneistossa. Rakenteista ei löydetty mikrobikasvustoa. Alapohjien ja seinien tiivistäminen.

Tammikuu 2017. Osakas muutti takaisin. Oireet jatkuivat. Tilasi omatoimisesti **homekoiraturkimuksen** huoneistoon. Tutkimus antoi viitteitä homeongelmasta. Useita avauksia käsittävän **mikrobitutkimuksen** tilaus.

Huhtikuu 2017. **Rakennusterveysasiantuntijan** huoneistoa koskevan raportin mukaan asumisterveyttä koskevat **raja-arvot ylittyvät**. Tiiviste-  
korjaukset eivät olleet riittäneet. Suosituksena ulkoseinärakenteiden ja huoneistojen välisten seinärakenteiden korjaaminen.

Toukokuu 2017. Kaikkia rakennuksia koskeva rakenteita avaava **mikrobitutkimus**. Raportin mukaan **sisäilmaongelma ja sokkelivauriot** koskettavat koko taloyhtiötä. Kokenut isännöitsijä vaihtuu vähemmän kokeneeseen.

Elokuu 2017. Yhtiökokous. Hallitukselle valtuudet tilata **korjaussuunnitelma** sisäilmakorjauksiin erikoistuneelta suunnittelijalta.

Tammikuu 2018. Ensimmäinen korjaussuunnitelma valmis. Uusi kokenut isännöitsijä astuu

remmiin. **Urakoiden kilpailutus**. Saadut tarjoukset olivat tuplasti odotettua kalliimpia.

Maaliskuu 2018. Hallitusta vaadittiin tekemään uusi kevennetty korjaussuunnitelma. Hallitus kiinnittää projektiin **projektipäällikön**. Uusi suunnittelija. Alettiin edetä **koeasunto-politiikalla**. Oireilevan osakkaan asunto ensin valmiiksi.

Loka-marraskuu 2018. Koeasunnon urakan kilpailutus. Hinnat puolet halvempia kuin edellisellä kierroksella. **Päätös urakoitsijasta** ja hankkeen rahoituksesta. Rakennuslupa hyväksyttiin.

Alkuvuosi 2019. **Koeasunnon** korjaus käynnistyi. Valmistui neljässä kuukaudessa.

Lokakuu 2019. **Korjaussuunnitelma** 20 asunnon loppu-urakasta. Joulukuussa asbesti- ja haitta-  
ainekartoitus.

Helmikuu 2020. **Vesi- ja viemäröintisuunnitelmat** valmiiksi. Urakoiden kilpailutus maaliskuu-toukokuussa.

Lokakuu 2020. **Työmaan aloituskokous**. Urakoitsija RA-Urakointi Oy. Asukkaat joutuvat **muuttamaan pois** asunnoistaan kolmen kuukauden ajaksi, yksikerroksisten asuntojen omistajat jopa **kaikkine tavaroineen**. Kaksikerroksisen asunnon omistajat saavat täyttää yläkerran makuuhuoneet tavaroillaan urakan ajaksi.

Marraskuu 2021. **Urakka valmistuu**.



rankkoja. Isännöitsijäkin vaihtui kaksi kertaa, mikä hidasti prosessia.

Hankkeessa tukeuduttiin koko ajan rakennusalan asiantuntijapalveluihin, eikä mitään tehty mutu -tuntumalla. Yhtiökokouksissa ja pihakeskusteluissa asiat oli perusteltava osakkaille hyvin tarkkaan. Tärkeimmissä kokouksissa oli mukana aina rakennusalan asiantuntija.

## Rahoitusta 1,2 miljoonaa

Hankkeelle on haettu rahoitusta yhteensä 1,2 miljoonaa euroa. Kocasunnolle haettiin 100 000 euron rahoitus, josta osa siirtyi seuraavaan vaiheeseen. Loppuvaiheessa 20 asunnolle haettiin 1,1 miljoonan rahoitus.

– Rahoitus kattaa myös samassa yhteydessä toteutetut kosteiden tilojen remontit palokatkoineen, tiettyjen pattereiden uusimiset sekä sähköturvallisuuden takia vaaditut suihkuseinät, Lehti sanoo.

Jos jotakin voisi tehdä toisin, Lehti kiinnittäisi projektipäällikön valvojaksi hankkeeseen jo sen alkuvaiheessa eikä vasta ensimmäisten suunnitelmien valmistumisen jälkeen. ☹

## Kolme kengitysmenetelmää

As Oy Moisiantie 8:n sokkeliurakassa kengittäminen eli puurungon alajuoksun nostaminen lattian yläpinnan tasoon toteutettiin täyttövalulla EPS-betonilla. Materiaalin lämmöneristävyyttä voi olla hieman parempi kuin harkkoratkaisussa.

– Parhaan kengitysratkaisun etsiminen kuhunkin kohteeseen on suunnittelijan työtä. Yleisin kengitysmenetelmä on yhä edelleen perinteinen kevytsoraharkko, kertoo kohteen suunnittelija **Jari Keski-Marttunen** Talokeskus Oy:stä.

Erilaiset teräskengät säädettävine ja ruuvattavine jalkoineen edustavat uusinta tekniikkaa. Niiden varassa runkoa voidaan nostaa ilman valuja tai harkkojen muuraamista. Syntyvään tyhjään aukkoon asennetaan suunnitelman mukainen lämmöneristys.

Teräskengien etuna on ennen kaikkea remontin nopeampi läpivienti, mutta hintaeroa suhteessa muihin menetelmiin ei välttämättä saavuteta. Teräs on hintavaa, ja menetelmästä riippumatta kengitys on työvaltaista työtä.

– Teräskengän riskinä on rakenteiden sisäpintaan ulottuva kylmäsilta. Sen estämiseksi kengän jommallakummalla puolella on oltava lämmöneristys, mieluummin toki kylmällä puolella.

☹ Lähtötilanne huoneistojen välisen seinän kohdalla. Rungon alaosa on kostunut ja purkutyo alkanut.



Kuva: Suomen Talokeskus Oy

☹ Työ ulkoseinällä on edennyt. Puurungon alaosa uusitaan, ja sokkelin korotusvalu eristeineen on tehty.



Kuva: Suomen Talokeskus Oy

☹ Sokkeli korjauksen jälkeen.



Kuva: Pekka Roussi

*Yksinkertaiset rungot sekä puutteelliset läpiviennit ja tiivistykset voivat aiheuttaa ongelmia rivitalojen asuntojen väliseen äänieristykseen. Tilanteeseen on olemassa ratkaisuja.*

# ÄÄNET KURIIN RIVITALOSSA

**P**ientalojen rakenteet ovat vaihdelleet läpi vuosikymmenten, eikä niissä voida samalla tavoin osoittaa tyypirakenteita tietyille ajanjaksoille kuten kerrostaloissa. Puurunkoja ja muurattuja rakenteita on niin vanhemmissa kuin uudemminkin rivitaloissa. Betonirakenteiden käyttö myös rivitaloissa on alkanut 60-luvulla ja erilaisten elementtien 70-luvulle tultaessa.

Rakennettyyppien kannalta huoneistojen välisissä seinissä on erotettavissa eri aikakausia ja materiaaleja koskeva tyypiongelma.

Kaksoisrunkoisten rivitalojen huoneistojen välisessä seinässä on rakenne, jossa molemmilla huoneistoilla on ”oma seinä” ja seinien väliin jää eriste- ja ilmatila. Samaa periaatetta käytetään niin puu- kuin kivirakenteisissa seinissä.

Tuplarunko eristää ääntä tehokkaasti, sillä ääni joutuu siirtymään tiheästä materiaalista (betoni tai muuraus) kevyempään (eriste ja ilmatila) ja takaisin tiheään, eivätkä ääniaallot pääse etenemään yhtenäisessä aineessa.

Ennen 90-lukua rakennetuissa rivitaloissa on käytetty tuplarungon lisäksi yksinkertaista runkoa, jonka akustiset ominaisuudet ovat heikompia, kun välistä puuttuu eristetila ja/tai ilmarako. Yksinkertaisiin runkoihin törmää tavallisin elementtirunkojen parissa, mutta niitä esiintyy myös muuratuissa seinissä.

## Puutteellinen tiiveys tuo ongelmia

Toinen äänieristykseen vaikuttava seikka on liittyvien rakenteiden ja läpivientien tiiveys. Sinänsä hyvin ääntä eristävä seinärakenne voi merkittävästi menettää eristysominaisuuksiaan, jos sen liittymät ja läpiviennit on puutteellisesti tiivistetty. Tiivistykseen liittyy ääneneristävyyden lisäksi helposti paloneristävyyden ongelmia.

Hyvän rakennustavan mukaan rakennettu huoneistojen välinen seinä ulottuu ulkoseinän ja välipohjan sisään jo paloneristävyyden vuoksi. Kivirakenteista läpimenevä tekniikka on eristettävä irrotuskaistalla muiden eristeiden lisäksi niin, ettei ääni pääse siirtymään putkista rakenteeseen. Tiivistyksissä kiinnitetään huomiota paitsi aukkojen tukkimiseen, myös elastisiin rajapintoihin materiaalien välillä.

LVI-tekniikan upotus seinien sisään luonnollisesti heikentää ääneneristävyyttä pienentäessään seinämateriaalin rakennepaksuutta upotuskohdassa. Tilanne on sama, oli kyseessä sitten ranka- tai kivirakenne.

Huoneistojen pohjaratkaisuissa eduksi voi olla, jos märkätalaa vasten asettuu muuta kuin asuintilaa, esimerkiksi komeroita, eteinen tai vaatehuone. Toisaalta märkätilat eivät ole ainoita tiloja, joiden äänet voivat aiheuttaa haittaa.

## Kun yläkerrasta kaikuu kopinaa

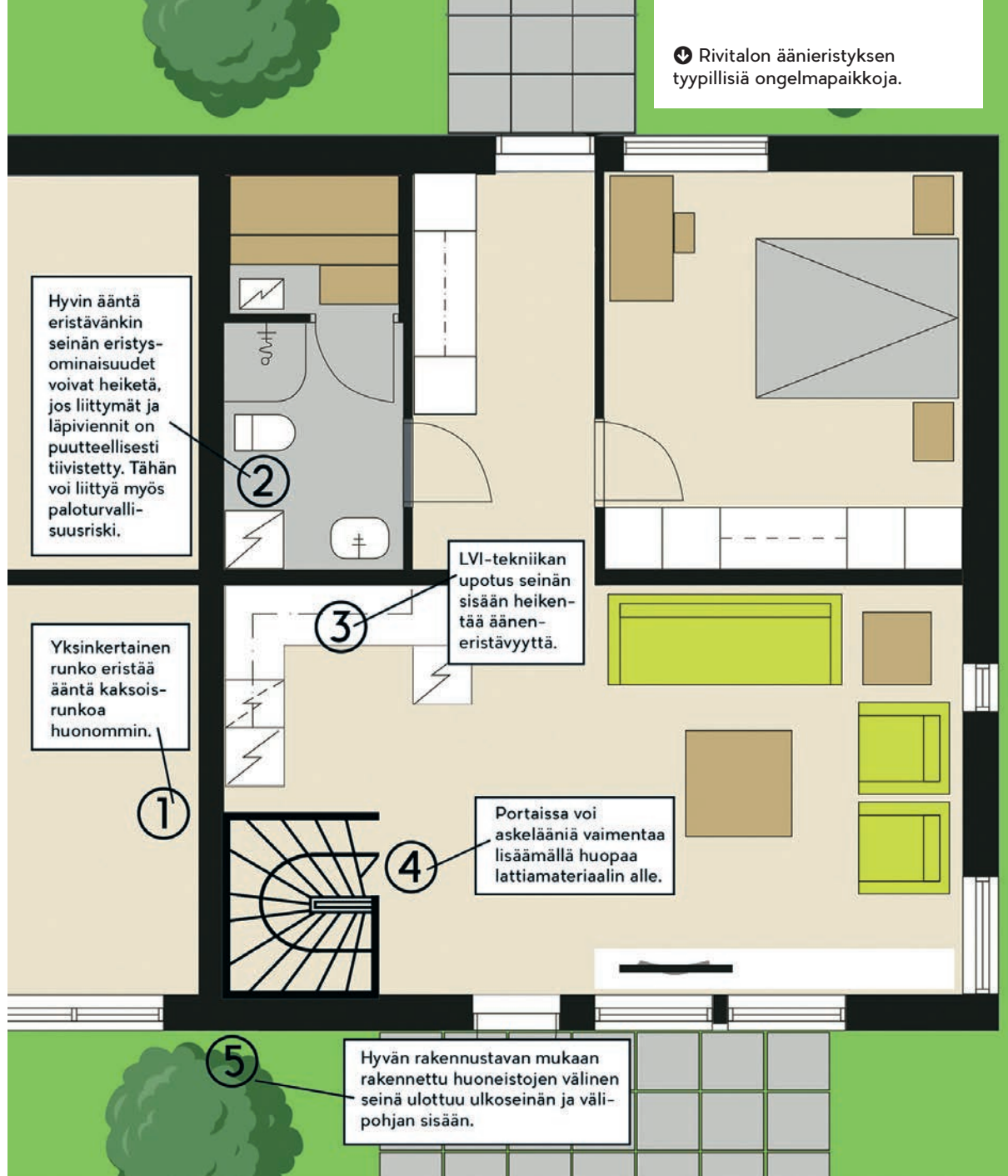
Kopinaa aiheutuu tavallisesti kivirakenteissa puutteellisesta askeläänieristyksestä ja puurakenteissa lisäksi välipohjaeristuksen puutteellisuudesta. Kivirakenteisissa välipohjissa auttaa askeläänieristehuopa lattiamateriaalin alle ja puisissa välipohjissa palkkien välisen ontelotilan täyttäminen eristeellä.

Huoneistojen sisäisistä välipohjista betoniset ovat riittävän massiivisia ilmaäänien eristämiseen, mutta puurakenteisen välipohjan saaminen yhtä hiljaiseksi on haastavampaa. Painavampien välipohjatäytteiden, kuten ääneneristysheikan, käyttö aiheuttaa lisääntyntä kuormitusta kantaville palkeille. Toisaalta kevytkin eriste tuo merkittävän eron, jos eristeitä ei ole ennestään lainkaan.

Portaissakin auttaa askeläänieristyksessä huovan lisääminen lattiamateriaalin alle. Portaiden kiinnitys kantavaan rakenteeseen saattaa siirtää ääniä tehokkaasti, joten niiden kiinnittäminen huoneistojen väli-

**Ääni löytää reitit  
puutteellisissa  
toteutuksissa.**





seen (etenkin yksinkertaisen rungon) seinään johtaa ääniä helposti naapuriin.

### Massan lisäyksellä äänieristystä

Ääneneristävyyden parantamisessa sovelletaan kahta perusideaa: massan lisäämistä ja ääniaaltojen yhtenäisen etenemisen katkaisua. Rakenteen ääneneristävyyden parantaminen jälkikäteen lisää lähes aina rakennepaksuutta, ellei onnistuta täyttämään tyhjiä ontelotiloja, kuten puisissa välipohjissa.

Kipsilevyn ja mineraalivillan lisääminen vanhaan rakenteeseen toimii ratkaisuna niin seinissä kuin välipohjissa, mutta uusien rakenteiden kiinnityksiin, tiivistyksiin ja mahdollisiin ilmapäleihin kannattaa

kiinnittää tapauskohtaista huomiota. Ääni löytää reitit puutteellisissa toteutuksissa, joten yksityiskohtiin on syytä paneutua. ☹



**SUVI TAKKO**  
rakennesuunnittelija  
Suomen Talokeskus Oy



KUKA?

**RIITU LEHTINEN**

*asumisen ja rakentamisen  
juridiikan asiantuntija  
Lexia Asianajotoimisto*

## OTO-isännöitsijän vastuut

Oman toimen ohella taloyhtiön isännöintiä hoitavaa velvoittavat samat säännökset kuin ammatti-isännöitsijää.

**I**sännöitsijä toimii asunto-osakeyhtiön operatiivisena toimitusjohtajana, ja oikeanlaisen isännöitsijän valinta on yksi taloyhtiön tärkeimmistä valinnoista. Monesti asunto-osakeyhtiöt hankkivat isännöinnin ulkopuolisen isännöintipalvelun kautta, jolloin isännöintitehtävistä huolehtii niin sanottu ammatti-isännöitsijä. Lainsäädännössä isännöitsijäksi valittavan henkilön koulutus- tai osaamistasolle ei kuitenkaan ole asetettu nimenomaisia pätevyysvaatimuksia, joten tehtävään sopiva henkilö voi löytyä myös oman taloyhtiön sisäältä.

Isännöitsijän valinta kuuluu taloyhtiön hallituksen yksinomaiseen toimivaltaan. Valinta on hyvä aloittaa kartoittamalla taloyhtiön tarpeet ja asettamalla niiden mukaan tavoitteet isännöinnille. Keskeisinä isännöitsijän valintaan vaikuttavina kriteereinä tulisi olla yhtiön koko, ikä ja kunto. Taloyhtiön kannalta olennaisinta on varmistua siitä, että tehtävien hoitamiseen valikoituvalla henkilöllä on riittävät resurssit yhtiön asioiden hoitamiseen.

Yhtiön palvelutarpeista ja laatuvaatimuksista riippuen vaihtoehtona ammatti-isännöinnille voi olla oman toimen ohella tapahtuva isännöinti, eli ns. "OTO-isännöinti". Tämä soveltuu parhaiten taloyhtiöille, jotka eivät ole kovin suuria eikä niiden lähitulevaisuuteen ole suunnitteilla laajoja korjaushankkeita.

Isännöitsijälle määritellyt lakisääteiset tehtävät velvoittavat yhtä lailla sekä ammatti-isännöitsijää että OTO-isännöitsijää. Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön

päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavasti järjestetty. Näiden lisäksi isännöitsijälle on määritelty laissa myös erityistehdäviä, kuten isännöitsijätodistuksen antaminen. Isännöitsijän päivittäiset tehtävät määritellään tarkemmin yhtiön ja isännöitsijän välisessä isännöintisopimuksessa, joten tehtävät voivat vaihdella yhtiöiden tarpeiden mukaan.

Isännöitsijän on hoidettava tehtävänsä huolellisesti ja yhtiön etua edistäen. Mikäli isännöitsijä tehtäviä hoitaessaan joko tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaa yhtiölle vahinkoa, isännöitsijälle voi syntyä korvausvastuu. Myös OTO-isännöitsijän huolellisuutta arvioidaan objektiivisesti, joten hänen tulee toimia kuten huolellinen isännöitsijä vastaavissa olosuhteissa toimisi.

Lähtökohtaisesti OTO-isännöitsijältä edellytetään isännöintitehtäviä hoitaessaan vastaavaa huolellisuutta kuin ammatti-isännöitsijältä, eikä hän voi korvausvastuun välttääkseen vedota esimerkiksi puuttuvaan koulutukseen tai henkilökohtaiseen osaamistasoonsa. Näillä seikoilla voi kuitenkin olla merkitystä toimintavertailuuksissa ja vastuun ankaruutta arvioitaessa. Oman toimen ohella isännöintitehtäviä hoitavan henkilön on hyvä tiedostaa hänelle kuuluvien isännöintitehtävien laajuus. Tehtävien menestyksellinen hoitaminen edellyttää vähintään perustietämystä toimialaa koskevasta lainsäädännöstä, isännöitsijän tehtävistä ja vastuista sekä valmiutta ylläpitää ja kehittää omaa asiantuntemusta. ☘



# Pelastussuunnittelu

Asumisturvallisuus alkaa varautumisesta vaaratilanteisiin.

Pelastussuunnitelman laadinta on hyvä aloittaa rakennuslupa-  
perehtymällä. Siitä selviävät  
esimerkiksi palo-osastoinnin  
järjestelyt. Varsinkin vanhoissa  
rivitaloissa on syytä tarkistaa,  
ovatko palokatkot kunnossa.

Pelastussuunnitelma  
on laadittava  
asuinrakennuksiin,  
joissa on  
vähintään kolme  
asuinhuoneistoa.

➔ Palokatkoja voidaan  
tiivistää jälkikäteen.

Kuva: Pekka Rousi

*Varautuminen tulipaloihin ja muihin vaaratilanteisiin on asumisturvallisuuden perusta. Pelastussuunnitelma toimii taloyhtiöiden suunnittelun työvälineenä turvallisuuden rakentamisessa. Sen sisällön määrittävät pelastuslaki ja -asetus.*

# PELASTUSASIAT KUNTOON

**P**elastussuunnitelman pitää lain mukaan sisältää johtopäätelmät taloyhtiön vaaroista ja riskeistä, rakennusten ja muiden tilojen turvallisuusjärjestelyt, ohjeet onnettomuuksien ehkäisemiseksi ja vaaratilanteissa toimimiseen sekä muut varautumiseen liittyvät toimenpiteet.

Lisäksi se ohjeistaa asukkaita yhteiskunnan vakaviin häiriötilanteisiin ja väestönsuojeluun.

Taloyhtiön kannalta oleellista on pohtia vaadittuja asioita juuri oman asuin ympäristön kannalta: mitä vaaroja ja riskejä meidän yhtiössämme on ja kuinka niihin voi varautua?

Pelastussuunnitelma on laadittava asuinrakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa. Velvoite koskee siis rivi- ja luhtitaloja sekä kerrostaloja. Jos taloyhtiöön kuuluu useita erityyppisiä rakennuksia, kuten sekä rivi- että paritaloja, velvollisuus koskee vain osaa rakennuksista. Käytännössä suunnitelma kannattaa kuitenkin laatia niin, että se kattaa koko taloyhtiön.

## Hallitus vastaa suunnitelmasta

Suunnitelmassa on kuvattava, miten taloyhtiö on varautunut erilaisiin häiriö- ja onnettomuustilanteisiin. Pelastussuunnitelma voi olla myös osa laajempaa turvallisuussuunnitelmaa.

Pelastussuunnitelman paikkansa pitävyys on syytä tarkistaa vuosittain. Jos aiempi suunnitelma on kadonnut tai selvästi vanhentunut, voi olla helpointa laatia uusi suunnitelma kokonaan alusta. Olemassa olevasta suunnitelmasta kannattaa kuitenkin poimia talteen sellaiset tiedot, jotka yhä ovat ajan tasalla.

Suunnitelman tueksi on olemassa oppaita ja mallipohjia. Keväällä aiheesta valmistui myös verkkokurssi *Taloyhtiön pelastussuunnitelma*, joka on saatavilla maksutta Suomen Kiinteistöliiton jäsenille. Sen



➊ Pelastustiet on tärkeää kirjata taloyhtiön pelastussuunnitelmaan.

asiasisällöstä vastaavat Helsingin Pelastusliiton asiantuntijat.

Suunnitelman laatii rakennuksen haltija, mikä käytännössä yleensä tarkoittaa taloyhtiön hallitusta. Myös liiketilojen toiminnanharjoittajat tulee ottaa mukaan yhteistyöhön.

Suunnitelman voi laatia myös turvallisuusvastaava tai muu taho, mutta suositeltavaa on, että hallitus osallistuu aktiivisesti suunnitelmatyöhön. Pelastussuunnitelmaa laadittaessa hallitus saa hyvän tilannekuvan yhtiön turvallisuudesta sekä vaadittavista toimista.



## Rakennuslupa kertoo paljon

Pelastussuunnitelmassa on kuvattava taloyhtiön turvallisuusjärjestelyt. Ensiksi kannattaa siis tutustua taloyhtiöön ja sen rakennuksiin, kartoittaa olemassa olevat turvallisuusjärjestelyt sekä niiden kunto ja kunnossapito.

Liikkeelle on hyvä lähteä rakennusluvasta. Siitä selviävät muun muassa tilojen luvanmukaiset käytötavat, palo-osastoinnin ja poistumisen järjestelyt sekä väestönsuojelu. Rakennusluvassa vaaditulle tekniikalle on oltava huolto- ja kunnossapito-ohjelma. Niihin liittyvät vastuut kirjataan pelastussuunnitelmaan. Erityisesti palovaroittimia koskevat määräykset tulee selvittää, sopia vastuut ja kirjata ne pelastussuunnitelmaan sekä antaa ohjeet asukkaille.

Suunnitelmaan kirjataan myös kiinteistön haltijan itsenäisesti hankkima turvallisuustekniikka.

Rakennusluvassa mainitaan myös pelastajien tarvitsemat järjestelyt, kuten pelastustiet ja savunpoisto. Nekin kirjataan pelastussuunnitelmaan.

Monet käytännön asiat on helpointa selvittää isännöitsijän tai kiinteistönhoitajan kanssa. Kierros taloyhtiön tiloissa auttaa hahmottamaan asiaa. Hyvät muistiinpanot ja valokuvat kiinteistöstä helpottavat suunnitelman kirjoittamista sekä viestintää asukkaille.

## Mitkä riskit huomioon?

Riskien tunnistaminen ja arvioiminen on lähtökohta kaikelle varautumiselle. Erilaisten riskien arvioiminen on tärkeä työvaihe, jonka aikana hallitus pääsee syventymään taloyhtiön turvallisuuteen.

Taloyhtiön sisäisiä riskejä ovat esimerkiksi tulipalot, tapaturmat, vesivahingot sekä sähkökatkot ja muut kiinteistötöknä hääriöt. Niitä voidaan myös itse ennaltaehkäistä. Ulkoisia riskejä, joihin taloyhtiö ei voi itse vaikuttaa, ovat esimerkiksi sisälle suojautumista vaativat onnettomuudet, luonnononnettomuudet, kunnallistekniikan häiriöt ja poikkeusolot.

Riskejä arvioitaessa on syytä ottaa huomioon taloyhtiön erityispiirteet. Niitä voivat olla esimerkiksi sijainti, uima-altaat ja grillikatokset, liiketilat toimintoiheen ja asukkaiden erityisryhmät, kuten ikäihmiset.

Kun vaarat ja riskit on tunnistettu, on aika arvioida, kuinka merkittävän uhan ne muodostavat. Riskien suuruudesta saa käsityksen arvioimalla niiden todennäköisyyttä ja aikaansaamaa tuhoa. Esimerkiksi vesivahinkoja sattuu vuosittain kymmeniä tuhansia, kun taas ruoanlaitosta syttyy vajaat tuhat tulipaloo vuodessa.

## Ota asukkaat mukaan

Pelastussuunnitelmaa tehtäessä ei sovi unohtaa asukkaita: heillä on paljon ensikäden tietoa ja kokemusta taloyhtiössä ja asunnoissa ilmenevistä riskitekijöistä ja vaaranpaikoista.

Asukkaat voi ottaa mukaan suunnitelman tekoon monessa vaiheessa. Suunnittelun alkaessa voidaan nimetä turvallisuustiimi tukemaan hallituksen työtä. Riskejä arvioitaessa asukkaille voidaan laatia kysely havaituista riskeistä ja vaaratekijöistä.

Asukkaat voidaan kutsua mukaan yhteiselle turvallisuuskävelylle, jolla kartoitetaan yhtiön tilojen turvallisuusjärjestelyjä ja riskejä. Lisäksi asukkaille voidaan järjestää koulutusta esimerkiksi alkusammutustaidoissa.

Turvallisuusjärjestelyihin tutustumisen ja riskien arvioinnin jälkeen voidaan todeta, mitkä turvallisuusjärjestelyt ovat kunnossa ja mitä pitää kehittää. Kunnossa oleville järjestelyille suunnitellaan ylläpito ja korjausta vaativat järjestelmät hoidetaan kuntoon.

## Muista viestiä asukkaille

Pelastussuunnitelmasta on syytä muistaa, ettei dokumentti yksinään lisää kenenkään turvallisuutta. Jos asukkaat eivät tunne taloyhtiön turvallisuusjärjestelyjä ja toimintaohjeita vaaratilanteissa, suunnitelma on hyödytön.

Jo pelastussuunnitelmaa työstettäessä on tärkeää miettiä viestintää: kenen tarvitsee tietää ja mitä? Asukkaan on hyvä tietää, kuinka toimia tulipalon sattuessa. Kiinteistönhoitaja tarvitsee tiedon siitä, missä on pelastustie, joka tulee pitää lumettomana ja hiekoitettuna.

Viestintäkeinot ja -kanavat on syytä valita kohde-ryhmän ja viestin sisällön perusteella. Tärkeimmät tiedot ovat aina oltava saatavilla esimerkiksi ilmoitustaululla. ☺

*Taloyhtiön pelastussuunnitelma -kurssin löydät kiinteistomedia.fi-sivuilta kohdasta verkkotuotteet.*

**Erityisesti  
palovaroittimia  
koskevat määräykset  
tulee selvittää.**

*Vanhojen rivitalojen tyypillinen paloturvallisuusongelma piilee ullakolla. Riskiä voi pienentää palokatkoja rakentamalla ja estämällä tulipalojen syttymistä huoneistoissa.*

# KATSEET VINTTILLE JA KEITTIÖÖN

Rakennuksen päästä päähän ulottuva ullakkotila on vanhojen rivitalojen tyypillinen paloturvallisuusongelma. Yhtenäisessä tilassa huoneistopalosta syntyvät kuumat savut pääsevät räystään kautta ullakolle ja täyttävät sen kauttaaltaan, kertoo vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä.

– Räystäs on usein avoin ullakon tuuletuksen takia. Kun savua on kertynyt tarpeeksi, tulipalo syttyy koko ullakon mitalla ja sitten onkin koko rakennus vaarassa, Leino sanoo.

Rakentamismääräykset muuttuivat lokakuussa 1990. Sitä ennen ullakolla sai olla 400 neliometriä yhtenäistä tilaa. Tämän jälkeen rakennetuissa kiinteistöissä ullakoiden pitää pääsääntöisesti olla jaettu huoneistoittain osiin ja niissä pitää olla puolen tunnin palonkestoajan omaavat rakenteet.

Se tarkoittaa, että huoneistojen välinen seinä jatkuu samassa linjassa ylös ullakolle ja aina vesikate-rakenteen alapintaan asti.

## Kurkkaamalla selviää

Mistä voi tietää, onko oman rivitalon paloturvallisuudessa riskejä? Ullakkoasia on helppo tutkia



👉 Palokatkosten tiivistäminen lisää paloturvallisuutta.



omatoimisesti. Kun ullakolle pääsee kurkistamaan jostain, näkee varsin nopeasti, onko se yhtä suurta tilaa vai ei, Leino kertoo.

– Jos ullakolla näkee päädyistä päätyyn, vaarantaa palon leviäminen sinne kaikkien turvallisuuden. Jos ullakko taas on jaettu osiin, kannattaa seuraavaksi tarkistaa ullakolla olevien seinien tiiveys.

## Alkusammutusväline olisi hyvä olla joka kodissa.

Seinissä voi olla kulkua varten luokkuja. Niiden tulee olla kiinni ja tiiviit, sillä muuten koko seinällä ei ole merkitystä. Sama koskee seinän ja vesikatteen välistä tiiveyttä.

– Jos siellä on rakoja, savu pääsee kiertämään seinän ja on tehty turhaa työtä.

Mikäli ullakolla havaitaan puutteita, tilan paloturvallisuutta on mahdollista parantaa jälkikäteen. Leinon mukaan varsinkin kattoremontin yhteydessä on oiva paikka tehdä puuttuvia seiniä.

– Onnistuuhan se muutenkin, mutta aika haastavaa on rakentaa puolen tunnin osastoivaa seinää matalassa ullakkotilassa.

### Alkusammutus kuntoon

Rakenteiden korjaamisen lisäksi paloturvallisuutta voi edistää omalla käyttäytymisellä: yrittämällä estää tulipalojen syttymistä huoneistojen sisällä.

Tehokkainta on keskittyä keittiöön ja ruoanlaittoon, sillä ruoanlaitto liedellä on vuodesta toiseen suurin rakennuspalojen aiheuttaja.

– Erilaiset liesiturvalaitteet ja tietysti palovaroitin sekä sammutuspeite ja käsisammutin ovat asioita, joista tässä yhteydessä puhutaan, Leino kertoo.

– Palovaroitin on noista ainoa pakollinen ja muita kannattaa harkita tilanteen mukaan. Jokin alkusammutusväline olisi hyvä olla joka kodissa.

Taloyhtiön olisi hyvä olla aktiivinen ja muistuttaa palovaroitinten paristonvaihdoista. Taloyhtiö voi esimerkiksi hankkia vuosittain kaikille paristot.

Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet kuuluvat muutenkin taloyhtiön ylläpidettäväiksi.

– Niissäkin pitää huomioida, että yli kymmenen vuotta vanhat varoittimet on syytä uusia. ☒

## Palokatojen puute hankaloittaa vakuuttamista

TEKSTI: Jani Rantakangas

**O**sa vakuutusyhtiöistä ei tarjoa lainkaan palovakuutusta ennen vuotta 1992 rakennetuille rivitaloille, mikäli tietoa palokatoista ei ole. Osa tarjoaa, mutta palokatojen puuttumisella saattaa olla hintaa nostava vaikutus.

Palon leviämisen osalta riskialttiimpia ovat pääsääntöisesti paloluokkaan *Paloa hidastavat* (P3) kuuluvat rivitalot, joille on myönnetty rakennuslupa ennen 1.10.1990. Niissä ei lähtökohtaisesti ole palokatoja yläpohjassa. Poikkeuksiakin on.

Joskus palokatot on tehty rakennusvaiheessa vanhemmissakin taloissa, tai sitten saneerausten yhteydessä. Sähköjärjestelmien ongelmat painottuvat tietenkin vanhempiin taloihin, mikäli kunnossapito on laiminlyöty.

Ongelmille voi tehdä jotain jälkeensä. Sähköjärjestelmille voi ja kannattaa tehdä kuntotutkimuksia ja niiden tulosten pohjalta korjaustoimia. Myös ullakon palokatot on mahdollista

tehdä jälkikäteen.

Taloudellisesti järkevintä se olisi tehdä mahdollisen vesikattosaneerauksen yhteydessä. Mikäli vesikattosaneeraus edellyttää rakennuslupan, saattaa rakennusvalvonta edellyttääkin palokatojen tekemisen saneerauksen yhteydessä.

Rakennuksen iästä ja tyypistä riippumatta palovahingon mahdollisuutta ei voi koskaan kokonaan sulkea pois. Siksi olisi erityisen tärkeää pyrkiä minimoimaan riskit ja valmistautua mahdolliseen paloon.

Hyvän huollon ja kunnossapidon lisäksi on syytä pitää vakuutusturva riittävän kattavana. Vakuutusmeklarit auttavat asiakkaitaan sekä riskien arvioinnissa että niihin varautumisessa. Jokaiselle yhtiölle saadaan kyllä vakuutus.

*Kirjoittaja on rakennustekninen päällikkö vakuutusmeklaripalveluja tarjoavassa Howden Finland Oy:ssä.*



**Taloyhtiössä  
tuumitaan**

## Onko naapurissa elämää?

Kerrostalossa eläminen on yhteisöelämistä. Siellä herkkähipiäinen saa harvoin nauttia täydestä rauhasta. Naapurista kantautuu ääniä, kerrosovia pauskotaan ja ruokakin haisee. Toisaalta siinä on taas turvallisuuden tuntua, kun tietää, että ei ole yksin.

**TEKSTI:** Marika Sipilä

**Y**läpuolellani asui vielä muutama kuukausi sitten taloyhtiömme rakennuttajan leskirouva. Hänen sairautensa aiheuttama yskä kaikui asuntooni päivittäin, ja seinäkello kertoi joka puolen tunnin välein kellonajan, yölläkin. Mutta yhtäkkiä äänet loppuivat ja huoli iski minuun: onkohan rouvalla kaikki hyvin?

Ei ollut. Pari päivää myöhemmin kuulin hänen siirtyneen ajasta ikuisuuteen. Äänet, joita aiemmin oli kuulunut jopa ärsytykseenkin asti, saivat ihan toisen merkityksen. Kaipasinkin niitä päivin öin, sillä ne loivat tuttua turvaa ja kotoisuutta.

On vaikea kuvitella elämää ilman ääniä, ja äänistä muodostuu ympärillä virtaava elämä. Tässä parvekkeella istuessani liikenteen pauhu ja visertävät linnut pitävät minulle vilkasta seuraa.

Pakko kertoa vielä yläkerran edesmenneen rouvan kommentista, kun soitin hänelle yhtenä viikonloppuna pahoitellen aiheuttamaani kovaa porausääntä. Hänen vastuksensa oli: "Älä pyytele anteeksi. On niin ihanaa kuulla, että alakerrassa on elämää. Se pitää minutkin elossa."

Rouvan poismenon jälkeen mietin hänen sanojaan ja suhtaudun nyt taloyhtiön ääniin vieläkin suvaitsevaisemmin. Jopa yläkerrassa kuuluvien koviin remonttiääniin, joiden jälkeen asuntoon muuttaa uusi perhe, ja saan seurakseni uusia elämisen ääniä. Kiitos yläkerran rouva! ☘

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



## Tuntuva isännöintiä kaikenkokoisille taloyhtiöille

Taloaseman asiantuntevaa isännöintiä on tarjolla paikallisella otteella kattavasti ympäri Suomen. Taloaseman palvelutarjonnassa on huomioitu kaikenkokoisten taloyhtiöiden tarpeet, eikä pienempiäkään ole unohdettu. Ratkaisuihimme maksat vain tarvitsemistasi palveluista, mutta koko palveluiden kirjo on käytettävissäsi silloin kun sitä tarvitset.

Tutustu lisää [www.taloasema.fi/pienille-taloyhtiöille](http://www.taloasema.fi/pienille-taloyhtiöille)





# Verotus

Kiinteistövero on kunnille tärkeä tulonlähde.

Kiinteistöverotus on noussut ajankohtaiseksi puheenaiheeksi. Hallitus pohtii parhaillaan kiinteistöverotuksen uudistamista, ja uudistettua veroa perittäisiin 2023

**Kiinteistöliitto on esittänyt, että kiinteistöveron alaraja pitäisi poistaa.**



🔍 Osalla kiinteistöistä ei ole markkina-arvoa.

Kuva: Bogstock



*Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen ehdottaa kiinteistöverotukseen vapautuksia tilanteissa, joissa kiinteistöllä ei ole markkina-arvoa.*

# JOUSTOA KIINTEISTÖ- VEROTUKSEEN



## Harri Hiltunen

- Syntynyt Joroisissa Pohjois-Savossa 1961, kasvanut Kangasniemellä Etelä-Savossa, täytti 60 vuotta 9. kesäkuuta.
- Kauppatieteiden maisteri, Helsingin kauppakorkeakoulu.
- Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja vuodesta 2005. Kuntarahoituksen luottojohtaja 2000–2005, Valtion asuntorahasto ARAn johtaja 1993–2000. Avusti kokoomuslaisia ministereitä 90-luvun alussa.
- Lukuisia luottamustoimia, mm. varapuheenjohtaja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Kiinteistälehteen kustantavan Kiinteistömedian hallituksissa.
- Asuu Espoossa, puoliso ja kaksi lasta.
- Innokas harrastajagolffari ja kuntoliikunnan ystävä.

🗨 Harri Hiltunen odottaa asuntopoliittisen selonteon etenemistä eduskuntaan.  
– Edunvalvojina meitä kiinnostaa, mikä on omistamisen merkitys asuntopoliitikassa.



**J**uuri käydyt kuntavaalit ovat olleet merkittävä vaikuttamisen paikka Suomen Kiinteistöliitolle. Kiinteistönomistajien kannalta keskeisiä kuntavaalien teemoja ovat esimerkiksi kiinteistöveroitus, maankäyttö ja rakentaminen sekä lupien ja hakemusten käsittelyajat kunnissa.

– Osa kunnista on edelleen merkittäviä energia-yhtiöitten omistajia, jolloin energian hinnoittelu vaikuttaa suoraan kiinteistönomistajiin, Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** sanoo. Myös jätehuolto ja käyttövesi kuuluvat kuntien kontolle.

Hiltunen toivoisi, että uudet kunnanvaltuutetut kuulisivat päätöksiä tehdessään, mitä sanottavaa on kiinteistöyhdistyksillä, asukkailla ja kiinteistönomistajilla sekä hyödyntäisivät näiden asiantuntemusta.

Erityisesti yhden asian Hiltunen haluaa nostaa pöydälle: kiinteistöverotuksen, jonka uudistamista hallitus parhaillaan pohtii. Esityksen on tarkoitus tulla eduskunnan käsittelyyn vielä tänä vuonna, ja uudistus astuisi voimaan 2023.

– Kiinteistöveroitus tuntuu olevan sellainen jäniksenkäpälä, jolla haluttaisiin hoitaa useiden kuntien talousasioita kuntoon, Hiltunen pamauttaa. Kiinteistövero kerätään koko maassa vuositasolla yhteensä noin 2 miljardia euroa, kun taas kunnallista tuloveroa kerätään noin 20 miljardia euroa.

– Aika moninkertaiseksi saisi kiinteistövero nostaa, jos haluttaisiin tehdä tilaa tuloverotuksen alennukselle.

Hiltunen muistuttaa, että monet kiinteistönomistajat eri kunnissa saattavat olla tilanteessa, jossa kiinteistö ei tuota edes kiinteistöveron vertaa.

– Meillä on kasvavissa määrin kiinteistöjä, joita ei saada vuokrattua eikä myytyä. Mikä sellaisen kiinteistön arvo on?

Hiltunen kysyy, voisiko lakiin sisällyttää vapautuksia kiinteistöveroista niissä tilanteissa, joissa kiinteistöllä ei ole määriteltävissä olevaa markkina-arvoa. Vapautuksen voisi saada esimerkiksi määräajaksi tai verovelkaa voisi kerryttää siihen saakka, kunnes kiinteistö saadaan myytyä tai vuokrattua.

– Tällaisten joustojen saamiseksi on käyty keskustelua aika vähän. Samaan aikaan kuitenkin puhutaan paljon tyhjästä asunnoista.

Kuntien kannalta hankalaa on, että valtio päättää kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajat. Vaikka kunta haluaisi verottaa esimerkiksi asumista kevyemmin, se ei onnistu.

– Olemmekin esittäneet, että alaraja pitäisi poistaa.

## Isännöitsijöiden määrä laskussa

Yle Uutiset nosti kesäkuun alussa keskusteluun isännöitsijöiden roolin Kiinteistöliiton alueyhdistysten ja

emoliiton hallituksissa. Harri Hiltunen muistuttaa, että liiton tarkoituksena on toimia koko kiinteistöalan, ei vain asunto-osakeyhtiöiden, johtavana valtakunnallisena etujärjestönä.

Liiton 24 jäsenyhdistyksen hallitusten jäsenistä ammatti-isännöitsijöitä tai aktiivisesti isännöintiyrityksissä vaikuttavia henkilöitä on noin neljännes.

– Määrä on ollut selvässä laskussa, kun jäsenyhdistykset ovat määrätietoisesti halunneet monipuolistaa hallitusten osaamista ja suhdeverkostoja. Jäsenyhdistysten vuosikokouksissa isännöitsijät olivat aiemmin usein merkittävässä roolissa, nykyään hyvin harvassa yhdistyksessä.

Hiltunen mukaan kiinteistöalan eri toimijoiden, kuten ammatti-isännöitsijöiden, tietämyksestä ja osaamisesta on hyötyä, kun määritellään tavoitteita paikallisessa, kansallisessa ja EU-tason edunvalvonnassa.

– He eivät ole toimineet liittyöhteisössä vaikuttaakseen isännöintialan tai isännöitsijöiden etuja ajien. ☹

## Edunvalvontaa EU-tasolla

Kiinteistöliitto on jäsenenä kahdessa kansainvälisessä edunvalvontajärjestössä: EPF:ssä (European Property Federation) ja UIPI:ssa (International Union of Property Owners). Jäsenyyksillä liitto osallistuu EU-tason säädösten edunvalvontaan.

EU:ssa on käynnissä laaja ilmastolainsäädännön uudistaminen, jonka kohteina ovat ilmastoa, energia-asioita ja jätehuoltoa koskevat direktiivit. Niiden myötä kansalliset säädökset uudistetaan tulevina vuosina.

Harri Hiltunen kertoo, että uudistuksilla pyritään parantamaan esimerkiksi rakennusten energiatehokkuutta, kuten lisäämään uusiutuvan energian käyttöä rakennusten lämmityksessä ja jäähdytyksessä.

– Meillä on kaupunkialueilla tehokas kaukolämpö keskeisessä asemassa, mutta millä polttoaineella kaukolämpö tuotetaan? Suomessa uusiutuvien energialähteiden osuus on jo yli puolet ja kasvaa vauhdilla. Monissa maissa on kiinteistökohtaisia fossiilisia lämmitysjärjestelmiä, ja asia on hankala monille keskisen ja itäisen Euroopan maille.

Käytännössä kiinteistönomistajien etua ajetaan lausunnoilla ja avainhenkilöitä tapaamalla. Järjestöt pyrkivät lisäksi siihen, että Euroopan parlamentin jäsenet yli jäsenmaa- ja puoluerajojen jättäisivät mahdollisimman samansisältöisiä lakialoitteita parlamentissa.



Kuva: Bigstock

TEKSTI: Annika Pihlajamäki

*Yhtiöjärjestys on tärkeä ohjenuora taloyhtiön hallinnossa. Vanhentunut tai nykylain vastaisia määräyksiä sisältävä yhtiöjärjestys vaikeuttaa hallituksen ja isännöinnin työskentelyä.*

# YHTIÖJÄRJESTYS AJAN TASALLE

Jokaisella taloyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava asunto-osakeyhtiölain ohella. Yhtiöjärjestyksestä selviävät muun muassa yhtiössä olevat huoneistot käyttötarkoituksineen, tilojen hallintaoikeudet ja vastikeperusteet.

Yhtiöjärjestys laaditaan yhtiötä perustettaessa, ja sitä voidaan myöhemmin päivittää tarvittaessa. Monessa yhtiössä päivitys kuitenkin unohtuu.

– Vanhimmat alkuperäissisältöiset yhtiöjärjestykset, joihin olen törmännyt, ovat olleet 1960-luvulta. Ne ovat todella vanhoja, kun ottaa huomioon, että asunto-osakeyhtiölaki on ehtinyt sen jälkeen uudistua kahdesti, kertoo **Annika Kemppinen**, joka työskentelee asianajajana Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.

Kemppinen laatii työssään yhtiöjärjestyksiä taloyhtiöille. Hän on kirjoittanut aiheesta myös kirjan,



*Taloyhtiön yhtiöjärjestys – Ohjeet ja mallit* (Kiinteistömedia Oy), yhdessä **Marina Furuahjelman** ja **Mia Pujalsin** kanssa.

## **Vanhentuneet määräykset hankaloittavat hallintoa**

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 11 vuotta sitten. Yhtiöjärjestyksen on hyvä vastata voimassa olevaa lakia.

– Yllättävän paljon taloyhtiöillä näkee silti vanhan lain aikaisia yhtiöjärjestyksiä, Kemppinen toteaa.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy velvoittavia määräyksiä, joita taloyhtiön hallinnossa tulee asunto-osakeyhtiölain ohella noudattaa. Jos yhtiöjärjestys on ristiriidassa lain kanssa, se aiheuttaa päänvaivaa hallitukselle ja isännöitsijälle.

– Tällöin aikaa kuluu sen selvittelyyn, miltä osin yhtiöjärjestystä noudatetaan ja miltä osin jokin nykylain määräys ohittaa sen määräyksen. Samalla kasvaa erehtymisen mahdollisuus, Kemppinen muistuttaa.

Ristiriitaiset, nykylain vastaiset määräykset aiheuttavat hämmennystä myös osakkaissa. Maallikko ei voi tietää, mitä määräystä milloinkin kuuluu noudattaa.

– Kaikilta osin nykylain mukainen yhtiöjärjestys on paras tae sille, että taloyhtiössä osataan noudattaa oikeita menettelytapoja. Tällöin myös riitojen todennäköisyys pienenee, Kemppinen muistuttaa.

## **Tarkista yhtiöjärjestyksen ajantasaisuus**

Yhtiöjärjestystä lähdetään tavallisesti päivittämään silloin, kun yhtiössä havaitaan tarve muuttaa esimerkiksi hallituksen jäsenten lukumäärää tai kunnossapitovastuun jakautumista tai kun yhtiöjärjestyksen huomataan vanhentuneen. Hallituksella ja isännöitsijällä tulisi aina olla käsitys siitä, onko yhtiöjärjestys ajan tasalla.

Yhtiöjärjestyksen ajantasaisuudesta kertoo paljon yhtiöjärjestyksen rekisteröintipäivä, joka selviää kaupparekisteriotteesta.

– Jos yhtiöjärjestys on ilmoitettu rekisteröitäväksi nykyisen lain aikana, eli 1.7.2010 tai sen jälkeen, se on kaikilta osin lain määräysten mukainen. Tämä johtuu siitä, ettei lain vastaista yhtiöjärjestystä voida rekisteröidä, Kemppinen selventää.

Jos taas yhtiöjärjestystä on muutettu aiemmin, yhtiöjärjestys ei todennäköisimmin ole nykylain mukainen.

– Tällöin pikatestinä yhtiöjärjestyksestä kannattaa tarkistaa esimerkiksi yhtiökokouksen koolle kutsu- mista koskeva kohta. Jos kutsuajaksi on merkitty viikko nykylain mukaisen kahden viikon sijaan, yhtiöjärjestys on vanhan lain ajalta ja kaipaa päivittämistä, Kemppinen vinkkaa.



☞ – Yllättävän paljon taloyhtiöillä näkee vanhan lain aikaisia yhtiöjärjestyksiä, Annika Kemppinen kertoo.

## **Hallitus päivittää, yhtiökokous hyväksyy**

Jos yhtiöjärjestyksen havaitaan olevan vanhentunut, sen päivittäminen kannattaa ottaa hallituksen asialistalle.

– Pienet, teknisluonteiset muutokset ja sanamuotojen nykyaikaistamiset voi hallitus isännöinnin avustuksella tehdä itse. Mikäli tehdään isompia ja vaativampia muutoksia, suosittelen teettämään muutokset alan lakimiehellä, Kemppinen huomauttaa.

Erityisen tarkkana tulee olla kunnossapitovastuuseen, vastikkeisiin ja lunastuslausekkeisiin liittyvien määräysten kanssa. Pahimmillaan väärin muotoiltu määräys voi estää sen noudattamisen.

Kun uusi yhtiöjärjestys on valmis, se hyväksytään yhtiökokouksella. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan 2/3-enemmistön kannatus yhtiökokouksessa ja joissain tapauksissa myös suostumukset osakkailta. Lisäksi tulee toki noudattaa itse yhtiöjärjestyksen määräyksiä päätöksenteosta.

– Kun yhtiökokous on hyväksynyt yhtiöjärjestyksen, se ilmoitetaan rekisteröitäväksi Patentti- ja rekisterihallitukseen. Yhtiöjärjestystä voidaan noudattaa rekisteröinnin jälkeen. ☞

*Lisätietoa yhtiöjärjestyksen tyypillisestä sisällöstä ja nykylain mukaisista määräyksistä saa uutuu- skirjasta *Taloyhtiön yhtiöjärjestys – Ohjeet ja mallit* (Kiinteistömedia Oy). Kirjaa voi tilata osoitteesta [www.kiinteistomedia.fi](http://www.kiinteistomedia.fi).*



*KUKA?*

**Seppo Simola**

**TALOYHTIÖAKTIIVI:** Asuinkiinteistönsä hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2014. Hallituksen jäsen 2010-2014, hallituksen varajäsen 2008-2010, toinen tilintarkastaja 1997-2008.

**KOULUTUS:** Hotelli- ja ravintola-alan liikkeenjohdollinen tutkinto, Haaga-Helia 1983.

**TYÖURA:** 1983-1989 hotelli- ja ravintola-alalla mm. toimisto- ja laskentapäällikkönä. Vuodet 1989-2019 öljy-yhtiössä taloussuunnittelijana, tuotepäällikkönä ja hinnoittelupäällikkönä. Eläkkeellä 1.1.2020 alkaen.

**HARRASTUKSET:** Kirjallisuus, sotahistoria, sotilasperinne.

*MIKÄ?*

**As Oy Porintie 3,  
Helsinki, Munkkivuori.**

Rakennettu 1957. Huoneistoja yhteensä 72 kahdessa rakennuksessa. Huoneistojen lisäksi kiinteistössä muutamia liiketiloja, joissa toimii muun muassa nettiantikvariaatti, jolla alivuokralaisena Mauri Sariola -seura ja Suomen Kirjailijanimikkoseurat sekä Lions Club Helsinki Torni.



*Monessa taloyhtiössä valitaan keväällä uusi hallitus. Halu ottaa selvää asioista auttaa hallitustyössä pitkälle, samoin se, että kulkee pihalla silmät ja korvat auki ja pysähtyy kuuntelemaan muita asukkaita.*

# MUKANA PÄÄTÖKSISSÄ

## Mikä sai aikanaan ryhtymään taloyhtiön hallitustehtäviin?

Oma asunto on tavallisesti ihmisen elämän suurin investointi, niin myös minun. Halusin vaikuttaa siihen, mihin suuntaan taloyhtiötä ryhdytään kehittämään. Loppujen lopuksi isossa taloyhtiössä osakkaan vaikutusmahdollisuudet rajoittuvat yhtiökokouksen palopuheisiin. Hallituksessa on tehokkaammin mukana päätöksenteossa.

## Mitä hallitustyö on antanut?

Ainakin stressiä (naurua)! Vastaavasti olen ollut mukana ajamassa läpi taloyhtiön kannalta tärkeiksi kokemiani asioita ja pystynyt estämään mielestäni vähemmän järkeviä päätöksiä. Haluan aidosti vaikuttaa asioihin enkä vain seurata, miten ne tapahtuvat.

## Miksi osakkeenomistajan kannattaa osallistua taloyhtiön päätöksentekoon?

Tähän voisin vastata, että haluatko jonkun muun hoitavan tärkeintä omistustasi vai hoidatko mieluummin itse? Hallitustyö ei vaadi erityisosaamista, kiinnostus taloyhtiön talouteen, rakennustekniikkaan ja esimerkiksi viestintään ja henkilöstöjohtamiseen kantaa pitkälle. Olisi hyvä, jos hallituksessa olisi eri-ikäisiä ja eri elämäntilanteissa olevia. Näin mahdollistetaan myös niin sanotun hiljaisen tiedon siirtäminen.

## Hallituksen puheenjohtajuutta vastuineen usein pelätään. Onko siihen syytä?

Puheenjohtajan tehtävään kannattaa suhtautua vakavasti, mutta pelätä ei sitä tarvitse. Tietämättömyyden asteeseen pystyy itse vaikuttamaan. Mitä enemmän olet selvillä asioista, sen vähemmän tarvitsee huolehtia. Pelon saa hallintaan hankkimalla tietoa. Kaikkien hallituksen jäsenten kannattaa silti tarkastaa, että taloyhtiöllä on hallituksen vastuunkuutus kaiken varalta.

## Millaisia ominaisuuksia ja taitoja puheenjohtajalla olisi hyvä olla?

Puheenjohtajan työssä tarvitaan diplomatiaa ja ongelmanratkaisukykyä. Monesti kuitenkin riit-

tää, että jollakulla hallituksen jäsenenä on tiettyjä taitoja. Keskinäisen työnjaon voi sitten sopia. Joku voisi olla tällainen diplomaatti, toinen synnynnäinen viestijä, kolmas numerot hallitseva talousihminen ja neljäs talotekniikkaa ymmärtävä tekninen osaaja. Olennaista on kyky hankkia tietoa. Hallitus edustaa osakkaitaan, ja sen tehtävä on selvittää, mitä osakkaat haluavat.

## Mihin asioihin hallitustulokkaan kannattaa alkuun perehtyä?

Kannattaa selvittää ihan perusasiat, kuten miten taloyhtiössä päätöksenteko etenee ja siihen liittyvä kommentoijetu. Periaatteessa ketju on selkeä: hallitus johtaa, isännöitsijä toteuttaa, yhtiökokous päättää – toki sovitusta asioista hallitus voi päättää myös itsenäisesti. Hallituksen rooli on valvoa isännöitsijän toimia ja huolehtia taloyhtiön kunnosta. Lisäksi uuden hallituksen jäsenen kannattaa käydä läpi taloyhtiön historiaa, tulevia suunnitelmia sekä viimeisin tilinpäätös.

## Mitä hyviä käytäntöjä tai opetuksia haluaisit jakaa?

Ei auta luottaa siihen, että asiat tulevat noin vain tehtyiksi. Kannattaa seurata, että ohjeet menevät myös läpi. Joskus valvonnan on oltava pikkutarkkaa. Tietty annos epäluuloa on hyväksi. Pitää osata vaatia. Numeropuoleen kannattaa satsata pitkin vuotta, eikä vain yhtiökokousten alla. Taloyhtiön taloudenhallintaan pystyy kouluttautumaan esimerkiksi Kiinteistöliiton kursseilla. Hallituksessa tulee olla niin paljon osaamista, että se pystyy tarvittaessa haastamaan isännöitsijän. Kannattaa aina myös kysyä – tyhmiä kysymyksiä ei ole olemassa!

## Terveisiä taloyhtiölle?

Valitettavasti asumistaidottomuus on yleistymässä, ja asumiskäytäntöjen turvallisuus on sen myötä monella hakusessa. Alaovia jätetään lukitsematta, vinttien ovet jätetään levälleen, jätekatoksen ovet auki, tulta käsitellään varomattomasti jne. Häiriökäytökseen on vaikea puuttua, mutta jokainen asukas voi itse varmistaa, että ovet tulevat lukituiksi ja omassa asunnossa on toimivat palovaroittimet. ☘

KUKA?



**TOMMI LEPPÄNEN**  
lakimies, OTM  
Asianajotoimisto Kuhanen,  
Asikainen & Kanerva Oy

## Pienen taloyhtiön erityispiirteet

Pienessä taloyhtiössä asuminen eroaa huomattavasti isommassa taloyhtiössä asumisesta. Pienet taloyhtiöt toimivat tyypillisesti omatoimisesti monissa asioissa, kuten isännöinnissä.

**T**ämä tarkoittaa käytännössä sitä, että taloyhtiöissä asuvien osakkaiden on selvitettävä ja otettava huomioon sellaisia seikkoja, jotka tyypillisesti isommissa taloyhtiöissä luotetaan ammattimaisen isännöinnin hoidettavaksi. Jos taloyhtiössä on vain muutamia huoneistoja, tarkoittaa se käytännössä, että hallituspaikka tai joku muu luottamustehtävä tarjotaan käytännössä jokaiselle osakkaalle – halusi sitä tai ei.

Tilanne on siis monella tapaa erilainen kuin isommissa taloyhtiöissä. Yhtiöstä riippuen tämä on joko eduksi tai saattaa hankaloittaa asioita. Etuna voidaan pitää sitä, että osakkaat eivät voi jättäytyä passiiviseksi taloyhtiön asioissa. Jokaisen panosta kaivataan, jokaiselle löytyy oma tontti ja on varma, että jokaisen ääni kuullaan. Hankalaksi tilanne saattaa ajautua siinä vaiheessa, jos tosiasiallisesti kukaan ei ota kaivattua aktiivista roolia ja lähde vetämään asioita. Tällöin asiat saattavat jäädä hoitamatta ilman ulkoisia kirittäjiä, kuten isännöitsijää. On muistettava, että esimerkiksi taloyhtiön hallituksen vastuut ovat käytännössä samat.

Vastuun kannalta myös pienissä taloyhtiöissä on muistettava, että yhtiön edustajien on tarpeen mukaan käännytävä asiantuntijoiden puoleen esimerkiksi silloin, kun nousee kunnossapitoon liittyviä ongelmia, joiden ratkomiseen ei löydy tarvittavaa osaamista. Tällaisessa tilanteessa taloyhtiössä tulee olla riittävä kiinnostus asioiden edistämiseen. Nykyään on toki tarjolla erilaisia toimijoita, jotka tarjoavat räätälöityjä palveluja myös pienille taloyhtiöille. Tarve tällaisen palvelun käytölle saattaa syntyä, kun taloyhtiö lähestyy esimerkiksi teknisesti peruskorjausikää ja korjausten suunnittelu on aloitettava.

Päätöksenteon kannalta pieni taloyhtiö voi olla huomattava helpotus, jos osakkeenomistajat puhaltavat taloyhtiön asioissa yhteen hiileen. Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty, että osakkeenomistajat voivat päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Lain mukaan tällainen päätös on kirjattava, päivätävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös.

Asunto-osakeyhtiölaissa on turvattu, että yksimieliset osakkaat voivat poiketa laissa säädetyistä muotomääräyksistä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asiassa, jonka käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia kyseisen lain säännöksiä tai taloyhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksiä, saa tehdä päätöksen vain, jos ne osakkeenomistajat, joita laiminlyönti koskee, antavat siihen suostumuksensa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi yhtiökokous voidaan järjestää noudattamatta kahden viikon kutsuaikaa, jos paikalle saapuvat kaikki osakkeenomistajat itse tai edustettuina, ja osallistujat hyväksyvät lain ja yhtiöjärjestyksen vastaisen menettelyn.

Etuna on siis se, että kaikki osakkeenomistajat pystytään käytännössä tavoittamaan ja taloyhtiön toivomia päätöksiä ja hankkeita voidaan edistää jopa huomattavasti sujuvammin kuin isossa taloyhtiössä. Molempien osalta on keskeistä, että kaikkien ääni tulee päätöksenteossa kuulluksi – tai ainakin varataan sille mahdollisuus. Muistutuksena myös pienille yhtiöille, että hyvästä hallintotavasta on todella paljon hyötyä myös pienten taloyhtiöiden hallinnon järjestämiseen. ☺





KUKA?

**KATRIINA SAREKOSKI**  
johtava lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

## Kesä tuo trampoliinit pihalle

Viimeistään kevään vaihtuessa kesään yleistyy lakineuvonnassamme vakiokysymys: saako taloyhtiössä pihalle pystyttää trampoliinin? Vastauksen kannalta ratkaisevaa on, minne ja millaista trampoliinia ollaan laittamassa.

**T**oisinaan on ollut epäselvää, onko trampoliinin pystyttämisessä kysymys asunto-osakeyhtiölain tarkoittamasta osakkeenomistajan muutostyöstä. Selvää mielestäni on, että silloin kun kyseessä on maan päälle asetettava, jaloillaan seisova trampoliini, kyse ei ole muutostyöstä. Sen sijaan, jos osakas suunnittelee asentavansa maahan upotettavan, ns. maatrampoliinin, tulkitaan kyseessä olevan osakkaan muutostyö ja sovellettavaksi tulevat muutostyötä koskevat säännökset. Jatkokäsittely määräytyy siis osin sen mukaan, millaisesta trampoliinista on kysymys.

Kun taloyhtiössä pohditaan pihalle tehtäviä asennuksia, istutuksia tms. sekä niihin liittyviä vastuita, on merkityksellistä ensin selvittää, kenen hallinnassa kyseinen alue juridisesti on. Tilanne ratkeaa tutustumalla yhtiöjärjestyksen huoneistotelitelämään: jos tietty piha-alue on osakkaan hallinnassa, on tästä maininta yhtiöjärjestyksessä. Muussa tapauksessa piha-alue on yhtiön hallinnassa. Huomattava on, että vaikka kyseessä olisi erillis- tai rivitaloyhtiö, asunnon edustalla oleva piha voi juridisesti olla yhtiön hallinnassa. Usein huoneiston edustalla oleva piha on tällöin kuitenkin kyseisen asunnon yksinomaisessa käytössä, jolloin puhutaan ns. käyttöoikeuspihasta.

Mikäli asunnon yhteydessä oleva rajattu piha on yhtiöjärjestyksessä määritelty osakkaan hallintaan, osakas voi pystyttää sinne maan päälle laitettavan trampoliinin eikä hän tarvitse tähän yhtiön lupaa. Koska kyseessä ei ole muutostyö, osakkaan ei tarvitse tehdä tällaisesta trampoliinista ilmoitusta yhtiölle. Sen sijaan, jos kyseessä on maahan upotettava malli, osakkaan täytyy tehdä yhtiölle muutostyöilmoitus ennen töihin ryhtymistä. Vastuu trampoliinista on asunnon pihan haltijalla.

Joskus osakkaiden intressissä voi olla trampoliinin sijoittaminen taloyhtiön yhteiselle piha-alueelle. Tähän tarvitaan aina taloyhtiön lupa trampoliinin mallista riippumatta. Luvan antaessaan yhtiön kannattaa tehdä osakkaan kanssa sopimus. Siinä osakas sitoutuu huolehtimaan trampoliinin huollosta ja kunnossapidosta, ohjeistamaan trampoliinin turvallisesta käytöstä sekä korvaamaan taloyhtiölle ne mahdolliset korvaukset, jotka yhtiö yhteisen pihan turvallisuudesta vastaavana mahdollisesti joutuisi loukkaantuneelle vahinkotilanteessa maksamaan. Ilman sopimusta vastuu yhtiön yhteisellä pihalla olevasta trampoliinista on yhtiöllä.

Hankalimpia rajanvetotilanteita syntyy niissä tapauksissa, joissa asunnon yhteydessä on ns. käyttöoikeuspiha. Nyrkkisääntönä voidaan linjata, että silloin, kun käyttöoikeuspiha on selkeästi rajattu tietyn asunnon yksinomaiseen käyttöön, eli kyse on esimerkiksi rivitalon aidatusta takapihasta, ei taloyhtiöltä tarvita lupaa ns. maanpäällisen trampoliinin asettamiseen. Yksinomaiseen käyttöön tarkoitettu piha on kotirauhan suojaamaa aluetta, eivätkä ulkopuoliset saa mennä sinne ilman lupaa. Tämä toimii yhtiön näkökulmasta eräänlaisena vastuunrajoituksena.

Sen sijaan, jos käyttöoikeuspihaa ei ole mitenkään rajattu yhtiön yhteisestä piha-alueesta, ei maanpäällistäkään trampoliinia pidä asettaa sinne ilman taloyhtiön lupaa. Perusteluna tälle on, että tällaiselle pihalle on esteetön pääsy eikä sitä voida selkeästi erottaa yhtiön yhteisestä piha-alueesta. Tällöin on usein epäselvää, missä kohtaa asunnon käyttöoikeuspiha loppuu ja vastaavasti mistä yhtiön yhteinen piha-alue alkaa. Vahingon sattuessa vastuut voivat ilman sopimusta olla epäselvät. ☹

### Voiko yhtiö päättää poistaa leikkipaikan pihaltaan?

Joskus vanhempien taloyhtiöiden pihoilla törmää jo hyvä tovi sitten asennettuihin keinuihin tai muihin leikkivälineisiin, joita ei välttämättä ole käytetty vuosiin. Voi olla, ettei yhtiössä ole enää pitkään aikaan asunut leikki-ikäisiä lapsia, eikä leikkipaikka ole sen vuoksi ollut aktiivisessa käytössä.

On kuitenkin tärkeä muistaa, että taloyhtiö vastaa kiinteistön omistajana tai haltijana kiinteistönsä turvallisuudesta ja tähän kuuluu myös leikkipaikan turvallisuudesta huolehtiminen. Leikkipaikka on pidettävä turvallisessa kunnossa, vaikka sitä ei aktiivisesti käytettäisikään. Mikäli leikkipaikalla tapahtuu vahinko, yhtiön on pystyttävä osoittamaan huolehtineensa leikkipaikan turvallisuudesta asianmukaisella tavalla.

Entä, voiko yhtiö päättää poistattaa leikkipaikan pihaltaan? Mikäli tällaista harkitaan, on syytä ensin tarkistaa mahdolliset leikkipaikkaa koskevat kaavamääräykset. Voi nimittäin olla, että asemakaavassa on määrätty, että yhtiön kiinteistöllä tulee olla leikkipaikka. Lisäksi tulee tarkistaa mahdolliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset ja varmistua, etteivät ne muodosta estettä poistamiselle. Mikäli esteitä ei ilmene, yhtiö voi päättää leikkipaikan poistamisesta. Asiasta päättäminen kuuluu yhtiökokoukselle.

**Linda Hartikainen**  
lakimies  
Suomen Kiinteistöliitto



### Talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen

Kesä on ulkotöiden aikaa: nurmikoita on leikattava, istutuksia hoidettava ja aitoja maalattava. Monissa yhtiöissä pihatöitä pyritään järjestämään talkoovoimin. Mutta entä jos kaikki osakkaat eivät osallistu talkoisiin? Voidaanko heiltä tällöin periä ylimääräisen kustannus tai voidaanko heidät velvoittaa teettämään ”oma osuutensa” jollakin ulkopuolisella?

Talkootyöt perustuvat aina vapaaehtoisuuteen, eikä yksittäisiä osakkaita voida rangaista ylimääräisten kustannusten muodossa, jos he eivät talkoisiin osallistu. Tyypillisesti talkoovoimin tehtävät työt ovat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia töitä, jolloin osakkaalla ei ole velvollisuutta osallistua töihin, ja kunnossapidon kustannukset katetaan kaikilta osakkailta perittävän vastikkeen muodossa. Usein innokkaita vapaaehtoisia kuitenkin löytyy, jolloin talkoot oivat oiva keino yhteisöllisyyden lisäämiseen sekä kustannusten säästämiseen.

**Sanni Nuutinen**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

### Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa

Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa, jollei hallitus päättä toisin. Isännöitsijän läsnäoloa kokouksessa ei voida kieltää, jos isännöitsijä on myös hallituksen jäsen.

Yhtiön asioiden hoitaminen edellyttää käytännössä usein kuitenkin myös isännöitsijän ammattitaitoa ja siten läsnäoloa kokouksessa. Tyypillisimmin hallitus kokoontuu ilman isännöitsijää hallituksen käsitellessä isännöitsijän toimintaa tai esimerkiksi isännöinnin kilpailuttamista.

**Johanna Ylä-Mononen**  
lakimies  
Suomen Kiinteistöliitto



# Kiinteistönpidon palveluhakemisto



**ISÄNNÖINTI** 45

**LAKIASIAT** 46

**LVISA** 47

Ilmanvaihto

**MUUT** 47

Maaperätutkimukset

**LVISA** 47

Antenni ja tele

**TALOUS** 48

AKA-kiinteistöarvio



## Isännöinti

### HELSINKI

#### **Aavatalo Oy**

Taloyhtiöiden isännöintiä  
Pohjoinen Hesperiankatu 15 A 7.krs  
00260 Helsinki  
p. 010 311 3300, [www.aavatalo.fi](http://www.aavatalo.fi)  
[www.facebook.com/aavatalo](https://www.facebook.com/aavatalo)



#### **Eiran Isännöitsijätöimisto Oy**

Teemu Hagner  
Elimäenkatu 20 A 5. krs,  
00510 Helsinki  
[www.2727350.fi](http://www.2727350.fi)

#### **Estlander & Co. Oy Ab**

Peter Estlander, AIT, KTM  
Annankatu 25, 00100 Helsinki  
p. 010 837 0800  
[info@estlander.fi](mailto:info@estlander.fi),  
[www.estlander.fi](http://www.estlander.fi)



## Isännöinti



### Kallion Isännöinti ja

#### Tilitoimisto 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

### Ekoiännät 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 Haukiranta, 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



### Myrmyrmaen Huolto Oy

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



## Lakiasiat



LIUKSIALA & CO  
ASIANAJOTOIMISTO - ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN  
VAATII OSAAMISTA

## RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

### Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki  
www.liuksiala.com



**Tilaa Suomen Kiinteistölehdessä  
uutiskirje sähköpostiisi:**

[kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/](http://kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/)



**Laita lehti kiertämään  
taloyhtiössä!**





**ESKON**  
Parannusta ilmanvaihtoon!



Mitattu testitulos 6-20 l/s

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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



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

**EsKon Oy**  
Ajomiehentie 13  
00390 Helsinki  
www.eskon.fi



## Muut Maaperätutkimukset

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



Ammatitaitoiset antenni-  
ja teleurakoitsijat löydät  
[WWW.SANT.FI](http://WWW.SANT.FI)

- UUDISKOHEET
- KUNNOSTUS
- HUOLENPITO

## MYYNITI 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 Åsten  
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**  
Rantasenkuj 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

**Mikko Kuusela**  
p. 050 465 9494  
mikko.kuusela@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](http://www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi)

## Lyhytaikainen vuokraus vie oikeuden verovapauteen

Oman asunnon lyhytaikainenkin vuokraus katkaisee kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisajan, linjaa Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätös.

Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** pitää linjausta merkittävänä, sillä se vaikuttaa verotukseen asuntoa myydessä.

Omistamassaan asunnossa pitää asua vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti, jotta asunnon saa myydä ilman, että myyjän tarvitsee maksaa luovutusvoittoveroa. KHO:n päätös merkitsee, että asunnon vuokraus vaikka vain yhdeksi yöksi katkaisee yhtäjaksoisen asumisajan.



## Asunnon viilentämiseen on monia konsteja

Kodin viilentäminen lisää asumismukavuutta. Aika ajoin on tarkistettava sekä ilmanvaihto- että jäähdytyslaitteiden kunto. Sisäilmakin raikastuu, kun painovoimaisen ilmanvaihdon venttiilit puhdistetaan ja ilmanvaihtolaitteiden suodattimet vaihdetaan.

Helpot viilennystavat ehkäisevät ennalta asuntojen lämpenemistä ilman sähköä kuluttavia jäähdytyslaitteita. Koneellista jäähdytystä ei välttämättä tarvita lainkaan, jos kuuman ilman pitää ulkona ja välttää lämpöä tuottavien laitteiden käyttöä sisällä.

Aurinkosuojauksen merkitys korostuu yhä enemmän uudisrakennuksissa. Aurinkosuojauksessa suurin teho saavutetaan, jos säteilyn pääsy ikkunalle saadaan estettyä kokonaan. Ikkunoidenkin välissä olevat sälekaihtimet auttavat.

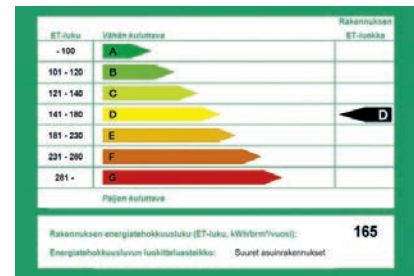


## ARA-avustuksella tukea ikääntyneiden asumiseen

Suomen väestö ikääntyy vauhdilla. Ikääntyneille sopivia asuntoja ja asuinympäristöjä kaivataan yhä enemmän. Arvioiden mukaan Suomessa tarvitaan vuoteen 2030 mennessä yli puoli miljoonaa esteetöntä asuntoa lisää. Niistä yli puolet syntyy vanhoja asuntoja korjaamalla.

Asuntojen muuttamiseen ikäystävällisiksi kannustetaan valtioneuvoston asetuksella, jolla ARA-asuntojen korjaamiseen tarkoitetun avustuksen asuntokohtaista enimmäismäärää nostetaan 10 000 eurosta 16 000 euroon.

Ehtoihin tehtyjen muutosten toivotaan lisäävän avustusta hakevien hankkeiden määrää. Avustus on tarkoitettu seuduille, joilla väestön määrä vähenee, mutta joilla on kuitenkin tarvetta esteettömille asunnoille lähellä palveluita.



## Energiatodistusten hinnat liki ennallaan

Asuinrakennusten energiatodistusten hinnat ovat pysyneet lähes samalla tasolla kuin vuonna 2017. Muutosta on tapahtunut vain hieman, mutta erot matalimman ja korkeimman hinnan välillä ovat kasvaneet.

Uudispientalon energiatodistus maksaa keskimäärin 290 euroa ja olemassa olevan pientalon noin 350 euroa. Nousua aiempaan verrattuna oli 10-20 euroa.

Uudisrivitalon energiatodistus maksaa keskimäärin 450 euroa ja olemassa olevan keskimäärin 510 euroa. Uudiskerrostalon energiatodistus on keskimäärin 860 euroa ja olemassa olevan keskimäärin 650 euroa. Vuoteen 2017 verrattuna rivitalojen energiatodistusten hinnat ovat nousseet hieman, mutta kerrostalojen energiatodistusten hinta on pysynyt liki ennallaan.



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

## Paremman laadun puolesta



**SAUMALAAKSO**  
KUN LAATU ON KRITEERI

VUODESTA 1986

Saumalaakso Oy tarjoaa parasta  
uusinta- sekä uudissaumausta,  
tiivistystöitä ja julkisivu-urakointia  
parhaassa AAA-luottoluokituksessa.



**AAA**<sup>®</sup>  
Korkein luottoluokitus  
yli 10 vuotta



**Saumalaakso Oy**

Helsinki | Turku | Tampere | Lahti

**urakointi@saumalaakso.fi**

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

[www.facebook.com/Saumalaakso](https://www.facebook.com/Saumalaakso)





. AZ81

## "TAMPEREEN KANSI JA AREENA -HANKKEEN

asuintalot ovat kattorakenteeltaan haastavia ja vaativat asennettavilta kattovarusteilta räätälöintiä. Vesivek valikoitui toimittajaksi, koska pystyi tarjoamaan kaikki tuotteet ja auttamaan tarvittavien erikoisratkaisujen suunnittelussa. Projektinjohtollisesti on aina sujuvampaa, kun kaiken saa yhdestä paikasta."

SRV:n työmaamestari Matti Seistola



# VESIVEK

Takuulla vastataan.



Soita 019 211 3900

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