

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 2/2017 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.60

ROBOTTI PEPPER

Automaatiossako asumisen **TULEVAISUUS?**

Pepperin lisäksi kysymys kiehtoo myös monia muita – uhkista huolimatta.

Hakkeri vaanii
kiinteistön
talotekniikkaa

Putkiremontin
monet muodot
Juttusarja alkaa

Suomalainen
asunto-osakeyhtiö
on menestystarina

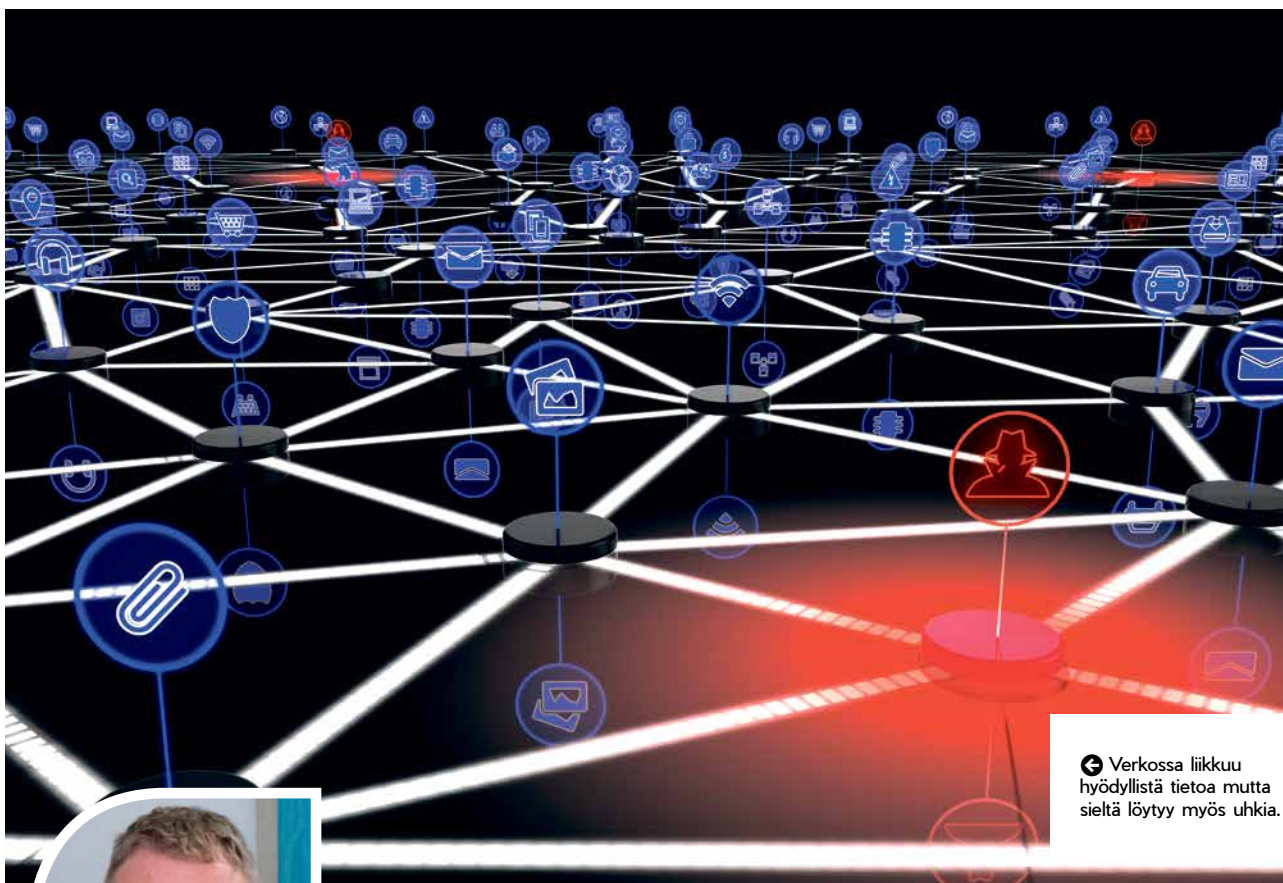
*Pure Freude
an Wasser*



GROHE'S №1

IN PREMIUM PERFORMANCE EUROSMART

GROHEN Eurosmart-sarja on laadukkuutensa ansiosta ollut suunnittelijoiden, arkkitehtien ja putkiasentajien ykkösvalinta lähes kahden vuosikymmenen ajan. Se on alan myydyin tuotesarja maailmanlaajuisesti, ja tuotteita on myyty yli 30 miljoonaa kappaletta. Saksalaista insinööritaitoa edustavissa Eurosmart-sarjan malleissa on toimintakykynsä pitkään säilyttävä GROHE SilkMove-tekniikka. Sarja sisältää laajan valikoiman malleja ja toimintoja ja sopii siksi niin suuriin kuin pieniinkin kohteisiin kylpyhuoneista keittiöihin ja kaupallisiin kohteisiin. GROHE Eurosmart: ensiluokkainen valinta jo vuodesta 1999. grohe.fi



KUVA: BIGSTOCK



Digitalisaatio etenee vääjäämättä

Veikeä robotti taputtaa käsiään ja saa palvelutalon vanhukset jumppaamaan mukavasti musiikin tahdissa. Puhelimen navigaattori neuvoo sinut oikeaan kohteeseen vaikka toisella puolella maapalloa. Pankkiin soittaessasi koneääni kertoo, kuinka pitkään sinun täytyy vielä kuunnella huonoa musiikkia päästäksesi puhumaan ihmisen kanssa.

Kaikkiin näihin liittyy tavalla tai toisella se, että jo vuosia järjestelmät ovat osanneet asettaa ykkösiä ja nollia peräjälkeen eli käsitellä tietoa digitaalisesti, automaattisesti ja ihmistyötä säästäen. Yhä enemmän tietoa liikkuu ykkösinä ja nollina erilaisissa järjestelmissä. Myös pankkivirkailijan kanssa käymäsi puhelu, joka nauhoitettiin asiakaspalvelun laadun parantamiseksi.

Digitalisaatio etenee vääjäämättä ja tuottaa hyötyjä, joista jokin aika sitten ei osattu uneksiakaan. Sinisilmäinen ei kuitenkaan pidä olla, koska mitä tahansa järjestelmiä voidaan käyttää myös väärin. Vaikkapa niin, että kovalla talvipakkasella joku painaa jossakin enteriä ja muutaman huonosti suojatun suomalaisen asunto-osakeyhtiön talotekniikka siirtyy lepotilaan ja asunnot rupeavat kylmene-mään. Kyberuhkista enemmän sivulta 14 alkaen.

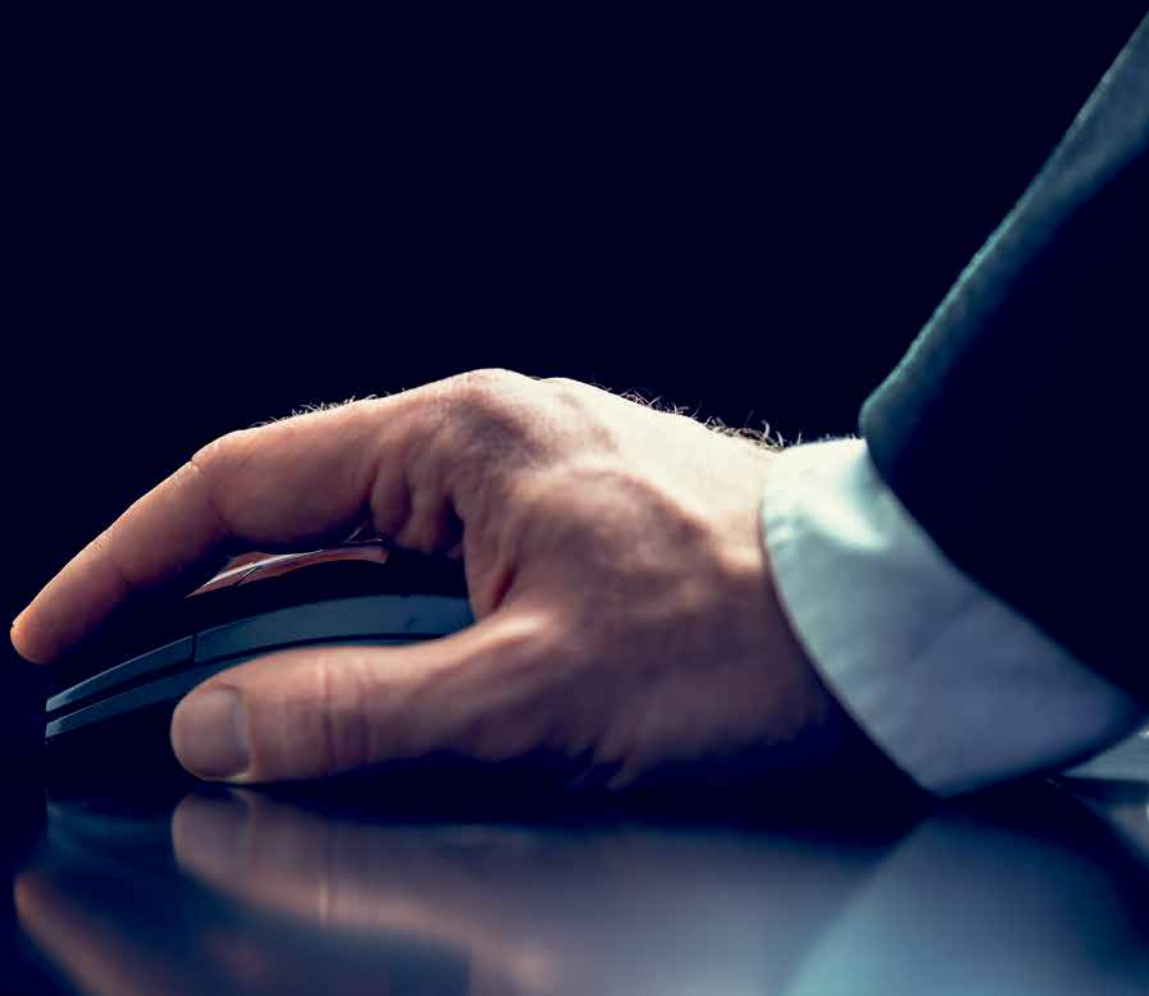
Asko Sirkä

päätöimittaja

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

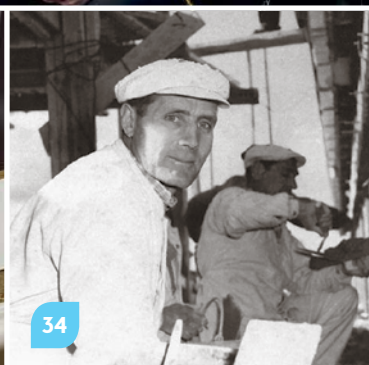
Tampuurin uudet sähköiset palvelut sekä viestintätoiminnallisuudet auttavat Sinutkin digiaikaan.

Seuraa meitä: blog.talokeskus.fi



Ota yhteyttä:
www.talokeskus.fi

talokeskus 



PÄÄKIRJOITUS

3 Digitalisaatio etenee vääjäämättä

AJANKOHTA

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

PÄIVITETÄÄN KIINTEISTÖ

14 Kiinteistöjä vaativat kyberuhat

20 Taloautomaatio tuo turvaa ja säästää rahaa

ROBOTTI HUOLTAA

24 Robotti siivoaa ja neuvoo

28 Antennitalot siirtyvät HD-aikaan

30 Valmistaudutaan tietosuojaa-asetuksen tuloon!

IHMISET

34 Suomalaisen yhteiskunnan kivijalka on asunto-osakeyhtiö

38 Taloyhtiö on suomalainen mestariteos

42 Asunto-osake sitouttaa

KASVO

36 Digitalisaation kehittäjät liikkeelle

ASIAANTUNTIJAN KYNÄSTÄ

46 Taas on tilinpäätösten aika

VINKIT

48 Kartta onnistuneeseen putkiremonttiin

50 Millainen kannatus yhtiökokouspäätökseen tarvitaan?

VUOKRANANTAJA

52 Tällaisia ovat yksityiset vuokranantajat

54 Asumistukimenojen kasvuun on ratkaisuja

55 PYKÄLÄVIISAUTTA

OIKEUSTAPPAUS

59 Lunastuksen välttäminen asunto-osakeyhtiössä

60 PALVELUHAKEMISTO

VAKIOT

10 Taloyhtiön vuosikello

44 Mieli-pide

45 Nimitykset

51 Taloyhtiössä tuumitaan

66 Kiinteistolehti

Ajankohta

Lisää ajankohtaisia: kiinteistolehti.fi

KUVA: AALTO-YLIOPISTO/ADOLFO VER



➤ Energia-alan ja teollisen internetin yhteishankkeella kehitetään älykästä joustoa asuin- ja toimistorakennusten energiankulutuksen ohjaukseen.

ENERGIATALOUS

Esineiden internet optimoi rakennusten energiankulutusta

Uudessa REINO-hankkeessa kehitetään algoritmeja energiankulutuksen joustavan ohjauksen toteuttamiseen.

Rakennussektori kuluttaa noin 40 prosenttia maailman energiasta. Euroopan tasolla jo 10 prosentin energiansäästö tarkoittaisi 27 miljardin euron vuotuista kustannussäästöä ja siten suuria markkinoita kulutuksen ohjaukselle. Myös uusiutuvan sähköntuotannon lisäys kasvattaa tarvetta energiajärjestelmien joustavuudelle.

Aalto-yliopiston REINO-hankkeessa (Rakennusten käyttäjät huomioiva esineiden internet osana kestäviä energiajärjestelmiä) kehitetään älykästä joustoa asuin- ja toimistorakennusten energiankulutuksen ohjaukseen yhdessä suomalaisten yritysten kanssa. Hankkeessa kehitetään algoritmeja, joiden avulla energiakulutuksen ohjaus voidaan toteuttaa joustavasti. Samalla käyttäjät saavat kustannussäästöjä hyväksyessään olosuhteiden hetkellisen heikkenemisen esimerkiksi lämmityksessä, jäähdytyksessä ja ilmastoinnissa.

Tavoitteena on kehittää ohjauslaitteita ja -ohjelmistoja ja vertailla niiden toimintaa ja tuottamia kustannussäästöjä todellisissa kohteissa. Samalla tuetaan yritysten pääsyä alan kansainvälisille markkinoille.

Kaksivuotisessa REINO-hankkeessa ovat mukana Energiateollisuus ry, Fidelix, Fourdeg, Granlund, Residentia, Solixi, SRV ja Aalto-yliopistokiinteistöt. Hankkeen päärahoittaja on Tekes ja rahoitus on osa Tekesin Challenge Finland-instrumenttia. Hanke yhdistää Aalto-yliopiston energia-alan ja teollisen internetin tutkimuksen.

Vuokrat nousivat 2,6 prosenttia vuodessa

Tilastokeskuksen mukaan vuokrien vuosinousu oli vuoden 2016 neljännellä neljänneksellä 2,6 prosenttia. Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 2,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,5 prosenttia, muualla Suomessa 2,3 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,9 prosenttia. Edelliseen vuosineljänneksen verrattuna vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 0,5 prosenttia ja ARA-asuntojen vuokrat 0,4 prosenttia.



”Pohjoisessa Suomessa on lukuisia hankkeita, joissa tarvitaan korkeakoulutettuja rakennusalan ammattilaisia. Oulussa alkava rakennusalan diplomi-insinöörikoulutus tulee todelliseen tarpeeseen”

Rakennusteollisuus RT ry:n hallituksen puheenjohtaja
Harri Kailasalo Rakentajapäivässä.



Virtuaalitalo

Virtuaalitodellisuus tulee myös rakentamiseen. Siten voi tutustua taloon, jota ei vielä ole. Tampereen Härmälänrantaan on suunnitteilla kerrostalokortteli, johon käyttäjät pääsivät tutustumaan virtuaalisesti.

KIRJAT



OSAKKAAN YHTIÖ-KOKOUSOPAS

Opas selvittää, miten taloyhtiön yhtiökokous etenee, ketkä kokoukseen voivat osallistua ja miten päätökset siellä käytännössä

tehdään. Osakkaille ja asukkailla tarkoitettu opas auttaa ymmärtämään omia vaikutusmahdollisuuksia yhtiökokouksessa ja hahmottamaan kokouksen kulkua.

Kiinteistöalan Kustannus Oy



HALLITUKSEN TEHTÄVÄT JA VASTUUT

Taloyhtiön hallitukselle tarkoitettu opas kertoo tiiviisti, mitä hallituksen tehtäviin kuuluu ja miten hallituksen vastuut määräytyvät. Opas auttaa

myös perehtymään hallitustoimintaan käytännössä: se kertoo, miten hallitus kokoontuu, mitä kokouksissa tapahtuu ja millä tavoin hallitus tekee päätöksiä.

Kiinteistöalan Kustannus Oy



RAKENNUTAMINEN

Kirja tutustuttaa lukijan rakennuttamisen peruskäsitteisiin sekä rakennuttajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin rakennushankkeen eri vaiheissa.

Rakennuttamista

tarkastellaan nimenomaan YSE 1998 -ehtojen näkökulmasta. Kirja sopii mainiosti oppaaksi talonrakennushankkeisiin.

Rakennustieto Oy

REKISTERIT

Asrek-hanke mullistaa asunto-osakkeiden hallinnoinnin

Asrek- eli sähköinen asunto-osakerekisterihanke valittiin yhdeksi hallituksen kärkihankkeista helmikuussa 2016. Asunto-osakkeet digitalisoiva hanke tulee näillä näkymin mm. mahdollistamaan sähköisen asuntokaupan ja asunto-osakkeiden sähköisen vakuuskäytön. Sähköisen asunto-osakerekisterin myötä lakisääteinen osakasrekisterin ylläpito jäänee pois taloyhtiön vastuulta, ja jatkossa taloyhtiöt vain toimittavat tietoja rekisteriin. Hankkeen tavoitteena on yhdistää nyt hajallaan olevaa tietoa niin, että tiedot olisivat paremmin hyödynnettävissä. Yksi tärkeä elementti palvelussa olisi eräänlainen hälytysjärjestelmä, joka ilmoittaa automaattisesti mm. osakasmuutoksista taloyhtiölle. Hanke tulee valmistuessaan helpottamaan kymmenien tuhansien asumisasioiden parissa työskentelevien henkilöiden työtä. Tällä saattaa olla myös asumiskustannuksiin vaikutusta.

Asrek-hankkeeseen liittyy vielä paljon kysymyksiä. Mikä taho ylläpitää rekisteriä? Kuinka laaja rekisteristä tulee? Mitä tietoja rekisteriin voidaan viedä ja kuka vie tiedot sinne? Hankkeen ohjausryhmä järjestää maaliskuussa infotilaisuuden hankkeen etenemisestä. Toteutuessaan asrek-hanke tulee mullistamaan asunto-osakkeiden hallinnoinnin perusteellisesti.

Mikko Eloranta, Lakimies, OTM, Suomen Kiinteistöliitto

Lisätietoa asrek-hankkeesta: <http://mmm.fi/asrek>

Aiheesta myös artikkeli sivulla 31.



KUVA: WIKIMEDIA COMMONS/MATTHEW ROSS

VIRTUAALITODELLISUUS

Virtuaalitodellisuutta Finlaysonin alueelle

Virtuaalitodellisuuden (VR eli virtual reality) ja laajennetun todellisuuden (AR eli augmented reality) toimialayhdistys FIVR perustaa Tampereen Finlaysonin alueelle kolmannen toimipisteensä eli hubinsa. Ensimmäinen avattiin vuosi sitten Ylen Isolle Pajalle Helsinkiin ja toinen rakentui Turkuun lähes samanaikaisesti Tampereen hubin kanssa.

Finlaysonin alueelle VarmaWorksiin sijoittuu huhtikuuhun 2017 mennessä noin 20–30 virtuaalitodellisuuden ja laajennetun todellisuuden kehittäjää. FIVR hallinnoi Tampereen hubia ja valitsee siellä aloittavat startup-yritykset.

Finlaysonin kuuluisa vanha tehdasalue on Tampereen ydinkeskustassa Tammerkosken äärellä. Alueella toimii noin sata yritystä, ja vuokrattua toimitilaa on yhteensä noin 80 000 neliömetriä. Kiinteistöt omistaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Tutkimustulokset

23 %

turkulaisista
pyöräilee
talvellakin.

www.turku.fi

Lue lisää
verkosta!

1/4

Vain joka
neljännessä
ARA-asunnossa
asuu asumistukea
saava ruokakunta.

www.kiinteistoliitto.fi

Lue lisää
verkosta!

Joka yhdeksäs kotitalouden velkaeuro taloyhtiölainaa

Jos valtio päättäisi maksaa yllättäen kotitalouksien taloyhtiölainat, ne veisivät 29 % tämän vuoden 55,5 miljardin euron budjetista.

Kotitalouksien
käytettävissä oleva tulo:

111,8

miljardia euroa

Kotitalouksien
lainavelka

141,8

miljardia euroa

Taloyhtiölainojen osuus:



Eli 11,5 % velasta. Yksi
yhdeksästä kotitalouksien
velkaeurosta oli itse asiassa
yhtiölainaosuutta.

Eli 14,5 % tuloista.
Taloyhtiölainaosuudet
olivat yksi seitsemäsosa
käytettävissä olevista tuloista.

Luvut III vuosineljännes 2016
Lähde: Tilastokeskus: Kotitalouksien velkaantumisaste.

Pihla

IKKUNAT JA OVET

Pihla palvelee taloyhtiöitä ikkuna-
ja oviasioissa ympäri Suomen.

Kysy lisää myös ikkunaremontin yhteydessä
asennettavasta ilmanvaihtoratkaisustamme.



Lataa ilmainen opas taloyhtiön ikkuna- ja ovi-
remontista osoitteesta pihla.fi/opas-taloyhtiolle



Pyydä tarjous: ☎ 0800 550 880 ➡ pihla.fi/taloyhtiomyynti



1500 aloituspaikkaa on LVI-alan koulutukseen tänä vuonna.
Ennätysmäärä, kertoo LVI-Tekniset Urakoitsijat ry.

KUVA: SUOMENLINNAN HOTOKUNNAN KUVA-ARKISTO



ARKKITEHTUURI

Suomenlinnan arkkitehtuurikilpailun voitti Otava

Arkkitehtuurikilpailun linnoituksen uusista asuinrakennuksista voitti nimimerkki Otava, tekijöinä arkkitehti **Tapio Kangasaho** ja arkkitehti SAFA, sisustusarkkitehti SIO **Jonna Heikkinen** Tampereelta.

Tärkein arviointiperuste oli kokonaisarkkitehtuuri suhteessa Suomenlinnan merilinnoitukseen. Kilpailuun tuli 157 ehdotusta Suomesta sekä Ruotsista, Tanskasta, Virossa, Ranskasta ja Espanjasta. Kilpailun järjesti Suomenlinnan merilinnoitusta hallinnoiva Suomenlinnan hoitokunta.

Uusia asuintaloja aiotaan rakentaa merilinnoituksen Länsi-Mustasaarelle. Ne korvaavat 1960-luvulla väliaikaisiksi asunnoiksi rakennetut parakit.

KUVA: PEKKA ROUSI



VALAISTUS

Motivalta ja Kiinteistöliitolta valaistusopas taloyhtiöiden avuksi

Vinkkejä taloyhtiöiden valaistushankintoja suunnittelevien avuksi on koottu Motivan ja Kiinteistöliiton julkaisemaan *Taloyhtiön valaistusoppaaseen*, joka löytyy Valaistustieto.fi -sivustolta.

Valaistuksen energiankäyttö- ja huoltokustannukset käyttöönsä aikana ovat usein suuremmat kuin hankintakustannukset.

Erityisesti ledit ovat lisänneet valaistushankinnoissa vertailun tärkeyttä, sillä tuotteet voivat erota ominaisuuksiltaan paljonkin toisistaan. Esimerkiksi käyttöikä, valon määrä, valon määrän väheneminen käyttöönsä aikana, värilämpötila ja kyky toistaa tilan värejä saattavat vaihdella.

Huolehdimme.

Taloyhtiönne arjesta.



40 VUOTTA
HUOLEN-
PITOA.



**Isännöinti, manageeraus
ja kiinteistökirjanpito sekä
vuokravälityspalvelut**



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



**200 kiinteistöalan
ammattilaisten osaamisella,
koko konsernin tietotaidolla**

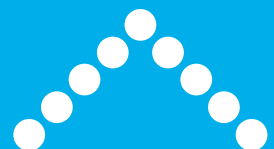


**Jo 40 vuoden kokemuksella
luotettavasti, asiakkaita
kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu pienten
taloyhtiöiden asioiden
hoitamiseen**

**Pyydä tarjous isännöinnistä:
kiinteistotahkola.fi**



KIINTEISTÖTAHKOLA



Taloyhtiön vuosikello

Maaliskuun toimet

Kiinteistöliiton suositusten mukaan yhtiökokous pidetään maaliskuussa. Laki mahdollistaa sen pitämisen jopa kesäkuussa, mutta tilikauden asioiden päätöksentekoa ei kannata viivyttää liian pitkälle.

Hallinto

Kerrataan vielä yhtiökokouksessa esitettävät asiat:

- Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
- Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys seuraavan viiden vuoden aikana
- Hallituksen kirjallinen selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä

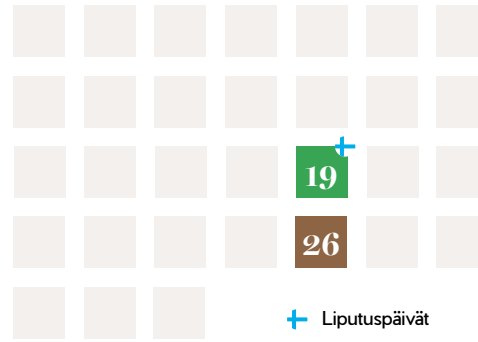
Yhtiökokouksen päätettävät asiat:

- Tilinpäätöksen vahvistaminen
- Taseen osoittaman voiton käyttäminen
- Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- Talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä päättäminen
- Hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta
- Muut kokouskutsussa mainitut asiat

Kiinteistöhoito

- Sadevesikaivojen ja rännilämmitysten toiminnan tarkkailu jäätymisriskin vuoksi
- Lumityöt ja liukkauden poisto tarvittaessa
- Kellokytkimien siirto kesäaikaan ja toiminnan tarkastus
- Vesi- ja viemärikalusteiden kunnon tarkastus
- Sulku- ja säätöventtiilien kunnon tarkastus
- Alkusammutuskaluston kunnon tarkastus
- Veden, lämmön ja sähkön kulutuksen selvitys ja vertailu normeerattuihin kulutuksiin aikaisemmin

Maaliskuu



Viestintä

Hyviä asukastiedotteen aiheita:

- Auringon alkaessa lämmittää asuntoja, voi asukkaita muistuttaa oikeista sisälämpötiloista.
- Muistutus asunnon pidosta asutun näköisenä murtojen välttämiseksi hiihtoloman aikana.

Muuta ajankohtaista

Kesäaikaan siirrytään 26.3.

Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät:

- 19.3. Minna Canthin päivä eli tasa-arvon päivä

*Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset
www.taloyhtio.net*

Ohjeita yhtiökokousta varten

- Yhtiökokousopas: www.taloyhtio.net/yhtiokokousopas
- Puheenjohtajan nuotit yhtiökokouksen johtamiseen: www.taloyhtio.net/yhtiokokousopas/puheenjohtajuus
- Kiinteistöliiton Youtube-kanavalla opetusvideoita yhtiökokouksen kulusta: www.youtube.com/kiinteistoliitto

ASUNTO OY KIVIKENNO



Anna palautetta

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

POSTITSE:

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

Kaikkien 7.3.2017 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan.

Helmikuun arvonnassa voitti **Ari Peltotalo**
Lahdesta Vuokrakodin huolto-oppaan.



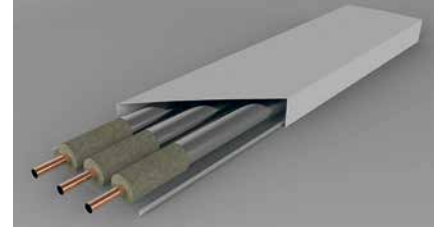
Kivitalojen ulkorappaukseen yli 300 väriä

Ceresit Ceretherm ETICS -tuotesarja tarjoaa laajan valikoiman laasteja ja maaleja, jotka on kehitetty kivitalojen julkisivurappaukseen. Sarjassa on myös erilaisia eristysratkaisuja, jotka suojaavat rakennusta vaikeiltakin sääolosuhteilta, iskuilta ja kosteudelta. Laasteihin ja maaleihin on saatavana yli 300 väri vaihtoehtoa, mikä mahdollistaa julkisivun viimeistelyn juuri toivotulla sävyllä. Voimakkailla väreille on lisäksi uusi Ceresit Intense -väri linja. Sarjan Visage-laasteilla ja -maaleilla rappauspintaan voi luoda kivi-, puu- ja metalliefektejä, joilla rakennuksen pintamateriaali näyttää muuntuvan toiseksi. Tuotteet sisältävät BioProtect-torjunta-aineen, joka antaa julkisivulle pitkäaikaista suojaa muun muassa sieni- ja leväkasvustoja vastaan. Tuotteet ovat myynnissä Värisilmä-liikkeissä.

www.varisilma.fi

Kotelot putkiremonttiin

Suomen LVI-Kotelo Oy on kehittänyt markkinoille innovatiiviset putki-, sähkö- ja yhdistelmäkotelo, jotka soveltuvat putkiremontteihin omakotitalosta aina kerrostalojen linja-saneerauksiin. Mallistoista löytyvät kotelot pannuhuoneesta katolle sekä sisä- ja ulkotiloihin.



Kaikki LVI-kotelot ovat uudelleen avattavia, joka mahdollistaa koteloiden hyödyntämisen muihinkin kiinteistötekniikan ratkaisuihin. Kevyet ja vakioidut kotelot mahdollistavat putki- ja sähköasennuksen nopeasti ja kustannustehokkaasti.

T-, L- ja U-mallistoihin jaettujen koteloiden mitoitus on tehty siten, että putkieristys voidaan aina toteuttaa työselitysten mukaisesti. Koteloiden lyhentäminen on helppoa eikä se aiheuta ikävää villa- tai kipsipölyä ympäristöön.

www.lvikotelo.fi

Live more

Oraksen brändiuudistuksen lähtökohtana on *Live More/Elä enemmän* -konsepti, joka näkyy helmikuusta lähtien brändin kaikissa kosketuspinnossa – visuaalisesta ilmeestä uusiin nettisivuihin, myymälöihin, tapahtumiin ja sosiaaliseen mediaan sekä tuotteisiin.

Oras-brändin taustalla oleva manifesti kannustaa ihmisiä ei vain elämään, vaan elämään enemmän. Brändi on hanojensa ja suihkujensa kanssa käyttäjien arjessa ja elämän monissa hetkissä aamusta iltaan.

Samalla Oras siirtyy aiempaa voimakkaammin digitaaliseen maailmaan: se haluaa olla mukana niissä kanavissa, joissa asiakkansaakin ovat, ja tarjota inspiroivaa ja koskettavaa sisältöä, palvelua ja tuotteita. Vuoden 2017 aikana markkinoille tuodaan aivan uudenlaisia tuotteita.

www.oras.fi

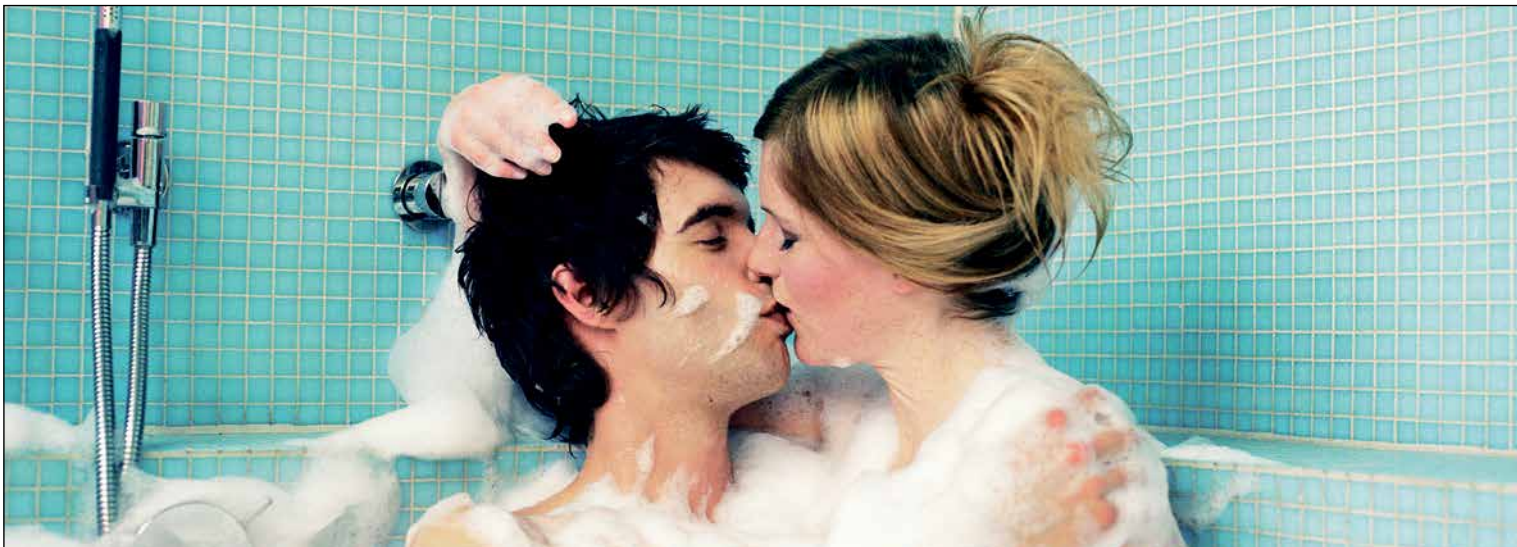


Massa kattovuotojen tiivistykseen

Saksalainen Enke-Werk on julkistanut uuden Enke Arctic Seal tiivistysmassan, mikä on tarkoitettu kiireisiin, tilapäisiin ja akuutteihin tiivistyksiin vaativissa, märissä ja kylmissä olosuhteissa. Tuote on kehitetty Suomen ja Pohjoismaiden markkinoille. Massa on 1-komponenttinen, liuotinvapaa, erittäin tarttuva ja helppokäyttöinen. Tuote on yhteensopiva Enkopur® kanssa ja näin ollen voidaan tiivistää myöhemmin pysyvästi Enkopur® takutiivistysjärjestelmällä, jolla on 25 vuoden tekninen elinikä. Massa soveltuu kaikille tyypillisille kattomateriaaleille ja lasille.

www.rooftech.fi, www.enkopur.fi, www.e-team.fi





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

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

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

puh. 010 239 0060
www.proline-group.com/fi
info@proline-group.fi



PROLINE
Älykäs tapa tehdä putkiremontti

Täydennysrakentamista taloyhtiölle

Laita tonttisi tuottamaan! Tontin kehittämisestä syntyy merkittävää hyötyä osakkeenomistajille.

Laptin palvelut taloyhtiölle

Hyödyt taloyhtiölle

Tontin tuottomahdollisuuksien arviointi

Projektisuunnittelu ja hallituksen konsultointi

Asemakaavamuutoksen hakeminen ja viranomaisyhteistyö

Tontin osto tai vuokraus

JOPA
40%
ALENTUNUT
VASTIKE

JOPA
50%
PUTKIREMONTIN
RAHOITUKSESTA

ASUNNON
ARVON
NOUSU



Tarjoamme parhaat asiantuntijat taloyhtiön käyttöön. Keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta sitoumuksetta. Tarvittaessa teemme ilmaisen arvion yhtiölle. Ota yhteyttä.

Pääkaupunkiseutu
Tuomas Lindfors
040 590 3917
tuomas.lindfors@lapti.fi

Tampere
Tapio Rantala
050 379 6394
tapio.rantala@lapti.fi

Kuopio
Risto Pekkarinen
040 134 5244
risto.pekkari@lapti.fi

Jyväskylä
Raimo Pesola
050 305 9360
raimo.pesola@lapti.fi

Oulu
Panu Hulkko
040 500 4229
panu.hulkko@lapti.fi

Lue lisää lapti.fi/hankekehitys/tontista-tuottoa.

LAPTI
RAKENNAMME HUOLELLA

Päivitetään kiinteistö!

Kiinteistöautomaatio ja omatoimiset koneet yleistyvät taloyhtiöissään.

Internetiin kytketty
kiinteistöautomaatio on
altis hyökkäyksille

Kiinteistöt matkaavat 2020-luvulle

Automaatio, digitalisaatio ja jopa robotit tulevat kiinteistön hoidon ja ylläpidon avuksi.

Ne helpottavat työtä ja parantavat asumismukavuutta, mutta vaativat myös valppautta.

Pepper on palveluaitis robotti. Uuden aikakauden tekniikasta sivulla 20.



➡ Verkon kautta ohjattava kiinteistöautomaatio saattaa antaa rosvolle välineen kiristykseen.



TEKSTI: Jukka Nortio KUVAT: Pekka Rousi

Kiinteistöautomaation haavoittuvuudesta saatiin viime lokakuussa varoitus. Kahden taloyhtiön automaatiojärjestelmien tietokoneita käytettiin hyväksi palvelunestohyökkäyksessä. Julkisuuteen tulee vain pieni osa tapauksista.

Kiinteistöjä vaanivat

KYBERUHAT



🔒 Lukitus voi kiinnostaa kyberrosvoa erityisesti. Hiirestä tulee tulevaisuuden sorkkarauta.

Kiinteistöautomaation uhat voi karkeasti jakaa kahtia. Osa kohdistuu kiinteistöön itseensä ja osassa kiinteistöautomaatiota käytetään välillisesti esimerkiksi palvelunestohyökkäykseen tai roskapostin lähettykseen. Jälkimmäisissä hyökkäys esimerkiksi sulkee kiinteistön ilmastoinnin, kun ilmastointilaitteen ohjaustietokoneen tietoliikennekapasiteetti on valjastettu palveluhyökkäykseen.

Kiinteistöautomaation tietokonetta voidaan myös käyttää porttina kiinteistössä olevaan sisäverkkoon.

Hyväksikäyttäjien määrä tulee lisääntymään, kun verkkoon kytkettyjen suojaamattomien laitteiden määrä kasvaa, Viestintäviraston kyberturvallisuuskeskuksen asiantuntija **Sami Orasaari** sanoo.

– Kiinteistöautomaatio on usein helpoin ohituskaista yrityksen muuten hyvin suojattuun verkkoon. Kiinteistöautomaation pitäisi aina olla erotettu omaan segmenttiinsä.

Automaatio pahan palvelijana

Alkeelliset palvelunestohyökkäykset ovat kiinteistöautomaation suurin uhka. Tarkoituksena on yleensä valjastaa automaatiota ohjaava tietokone osaksi massiivista verkkohyökkäystä. Suuri määrä muun muassa kiinteistöautomaatiikkaa, valvontakameroita ja kulutus-

elektroniikkaa on kytketty turvattomasti internetiin.

– Laitteissa on haavoittuvuuksia tai konfiguraatiovirheitä, joiden avulla ne on helppo kaapata. Niissä on myös usein takaportteja, joissa on yleisiä käyttäjätunnuksen ja salasanan yhdistelmiä, F-Securen kyberturvallisuusneuvonantaja **Erka Koivunen** sanoo.

Automaatiojärjestelmää voidaan käyttää myös rahalähteenä hyödyntämällä sen 3g-liittymää.

– Eräässä tapauksessa lypsykoneiden 3g-yhteyksien avulla lähetettiin tekstiviestejä ulkomaisiin maksullisiin numeroihin ja näin aiheutettiin lypsykoneen omistajalle kymmenien tuhansien eurojen kustannukset, Orasaari sanoo.

Kiinteistöautomaation sisältämä tieto kiinnostaa vain harvoin kyberhyökkääjiä. Tilanne muuttuu, kun kiinteistöautomaatiota hallitaan etäohjauksella ja kaikki kiinteistön tekniikka avautuu yhden yhteyspisteen kautta. Hyökkääjiä voi kiinnostaa esimerkiksi muuttaa lämmityksen tai ilmanvaihdon asetuksia tavoitteenaan rahallinen hyöty.

– Teoriassa hyökkääjä voi ottaa kiinteistöautomaation talvipakkasella haltuun ja ilmoittaa, että lämmöt saat päälle, kun maksat 10 000 euroa bitcoineina, Talokeskus Yhtiöiden kehitysjohtaja **Janne Katajamäki** sanoo.

Lukitus voi tulevaisuudessa kiinnostaa erityisesti.

– Etäohjattavat lukot yleistyvät. Onko verkon yli

Kiinteistöautomaation sisältämä tieto kiinnostaa vain harvoin kyberhyökkääjää muuten kuin kiristystarkoituksessa.

FAKTA

Portit kiinni

Pitkään Viestintäviraston CERT-FI yksikköä johtanut, F-Secureen siirtynyt tietoturva-neuvonantaja Erka Koivunen opastaa, miten kiinteistöautomaation turvallinen tietoliikenneyhteys voidaan toteuttaa.

- 1.** Sovi tietoliikenneoperaattorin kanssa, millaista liikennettä liittymän läpi saa kulkea. Jos laite on kytketty esimerkiksi 4g-mokkulalla tietoliikenneverkkoon, kannattaa liittymästä useimmissa tapauksissa kytkeä äänipuhelut sekä sms- ja mms-palvelut pois päältä.
- 2.** Liittymän kautta tulevaa liikennettä voidaan rajoittaa tehokkaasti palomuurin avulla sallimalla vain sallitut ja todennetut yhteydet.
- 3.** Jatkuva internet-yhteys ei ole aina tarpeen. Laite voi ottaa säännöllisin väliajoin yhteyden palveluntarjoajan pilvipalveluun, josta automaatiolaitte hakee käskyjä.
- 4.** Hankitaan kyberturva tietoliikennepalveluntarjoajan valikoimasta pilvipalveluna. Isot palveluntarjoajat ovat usein pätevin ja kustannustehokkain turvan tarjoaja.



🔄 Verkossa hiippailevan rosvon torjuntaan on keinoja.

Kiinteistöautomaatio pitää rakentaa niin, että sen yhteydet ulkomaailmaan ovat julkisen internetin ulkopuolella.

tehtävä hiirenklikkaus tulevaisuuden sorkkarauta, Katajamäki aprikoi.

Turva kuntoon

Kiinteistöautomaatio pitää rakentaa niin, että sen yhteydet ulkomaailmaan ovat julkisen internetin ulkopuolella.

– Kiinteistön laitteiden ei tarvitse näkyä minnekään muualle kuin sinne, mistä sitä valvotaan ja käytetään, Katajamäki sanoo.

Käyttäjien vastuulla on, että laitteiden salasana vaihdetaan aina käyttöönoton yhteydessä ja silloin, kun laite palautetaan alkuperäisasetuksiin. Laitteissa on usein portteja ja salasanoja, joita laitteiden valmistajat, ylläpitäjät ja kehittäjät ovat jättäneet niihin. Näiden hyödyntämistä käyttäjät eivät voi estää.

Kiinteistöautomaation tietoturvan parantamisen ensimmäinen askel on yhteydenotto laitevalmistajaan

tai jälleenmyyjään. Heillä on usein valmiita keskitettyjä tietoturvaratkaisuja tuotteilleen.

– Voi myös ottaa yhteyden palveluntarjoajaan, kuten teleoperaattoriin, joka tarjoaa automaatiolaitteille keskitettyä kyberturvaa. Tämä sopii esimerkiksi useita rakennuksia hoitaville kiinteistö- tai huoltoyhtiöille, Orasaari sanoo.

Varmuuskopiot kuuluvat kiinteistöautomaation kyberturvaan aivan kuten toimistotietokoneisiin. Niillä varaudutaan laiterikkoon ja varalaitteiden käyttöönottoon.

– Jos automaatiolaitteiden asetuksista ei ole varmuuskopioita, joudutaan varalaitteita ajamaan oletus- tai suunnitteluarvoilla. Se on aina tehottomampaa ja kalliimpaa kuin asetukset, jotka varsinaisen laitteiston kanssa on säätämällä optimoitu vuosien käyttökokeusten perusteella, Orasaari sanoo.

Usein väitetään, että vanhoja automaatiojärjestelmiä suojaa kyberuhkilta eksoottinen käyttäjärjestelmä; kybersotilaat eivät kykene niihin murtautumaan. Koivunen murtaa myytin.

– Hakkeri selvittää oudommankin järjestelmän salat viidessä minuutissa. Suunnittelijat eivät tunne järjestelmänsä virheitä tai haavoittuvuuksia, Koivunen sanoo. ☹

Lisätietoja:

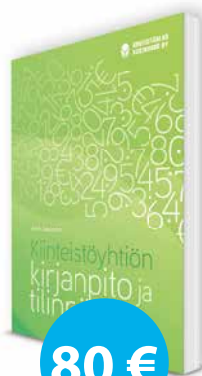
www.viestintavirasto.fi > *kyberturvallisuus* > *tietoturvan*

Netistä löytyvä Viestintäviraston raportti Suojaamattomia automaatiolaitteita suomalaisessa verkossa on karua luettavaa.



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Apua taloyhtiön
tilinpäätöksen
laatimiseen
ja tulkintaan



80 €

KIINTEISTÖYHTIÖN KIRJANPITO JA TILINPÄÄTÖS

Antti Suulamo

Kirja antaa kattavat ohjeet taloyhtiön tilinpäätöksen ja sen liiteasiakirjojen laadintaan sekä kirjanpitoon. Kirjassa on huomioitu v. 2016 voimaan tulleet kirjanpitolain muutokset.

13. painos, 2016, tuotenro 629, 424 s.



18 €

HALLITUKSEN PIENI TILINPÄÄTÖSOPAS

Antti Suulamo

Opas auttaa lukemaan taloyhtiön tilinpäätösasiakirjoja (mm. tuloslaskelma, tase) ja kertoo, mitä tietoja niissä pitää lain mukaan olla. Mukana ohjeet asiakirjojen tarkistamiseen!

2. painos, 2016, tuotenro 366, 56 s.

Vuotaako katto?

Ei enää. Löysimme vian ja korjasimme sen.



KATON TARKASTUS, KORJAUS JA HUOLTO KAIKENLAISILLE KATOILLE - KYSY TARJOUS!

Tiesitkö, että aina ei tarvitsekaan uusia koko kattoa? Usein riittävät oikein tehdyt täsmäkorjaukset. Lue lisää: www.kattotutka.fi

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

010 680 4000

TILAA:

www.kiinkust.fi
 075 757 8591
 kirjamyynnti@kiinkust.fi

Taloautomaatio tuo turvaa ja säästää rahaa

Taloautomaatio säästää energiaa, helpottaa arkea ja tuo turvallisuutta. Se torjuu niin vesivahinkoja kuin murtovarkaitakin ja toimii asukkaan apumuistina.

TEKSTI: Jukka Siren **KUVITUS:** Mika Petäjä

Liiketunnistimella syttyvät valot helpottavat pihalla kulkemista ja kassien kanssa ulko-ovesta pujahtamista. Asunnossa liiketunnistin sytyttää valot puolestasi, kun kannat kaksin käsin tarjotinta katsoaksesi televisiota välipalan kera.

Liiketunnistin voidaan sijoittaa niin alas, että se reagoi myös lasten ja pyörätuolilla liikkuvien kulkuun. Joskus on todettu, että silloin iso koirakin sytyttää valot yksin kotona ollessaan. Ratkaisu on keskuskytkin ulko-oven vieressä: siitä saa kaikki valot pois. Toisaalta: miksei koiralla saisi olla valoja?

Automaatio ja digitalisaatio tuovat säästöjä ja oikeudenmukaisuutta. Vedenkulutus voidaan laskuttaa huoneistokohtaisesti, vaikka kännykästä katsomalla.

Älytalo tuo asumisen laatua

Teknologian tutkimuskeskus VTT tutkii, miten robotit ja muu asumiseen liittyvä automaatio palvelisi parhaiten arkea. Samalla tutkitaan myös suhtautumista palvelurobotteihin.

Kodinkoneet keräävät tietoa ja välittävät sitä. Nojatuoli mittaa isoäidin sydänsähkökäyrän.

Palvelurobotit ovat nekin jo oven takana. VTT on mukana kehittämässä Pepperiä. 120-senttimäinen palvelurobotti reagoi katsekontaktiin ja tervetuloon. Se tunnistaa, onko ihminen hyvällä tuulella ja reagoi sen mukaisesti.



KUVA: PEKKA ROUSI

Pieniä mukavuuksia kotona

Verhot reagoivat itse valoisuuden muutoksiin "Kaikki pois päältä" kun lähdetään lomalle

Lämpö ja vesi

Yhä herkemmit lämmityksen säädön anturit Vedenkulutuksen huoneistokohtainen etämittaus Automaattinen säätö esim. vuorokaudenajan mukaan (miksei myös huoneistokohtainen)

Taloyhtiön viestintä

Taloyhtiön kotisivut joiden kautta voi ottaa yhteyttä isännöitsijään ja huolto-yhtiöön Taloyhtiön Facebook, teksti-tv, infotellkari porrashuoneessa

Pesutupa ja talosauna

Varaukset kännykällä Kiuas päälle netistä/kännykästä



Turvallisuus

Liesivahti
Sähkön ja/tai veden etäkatkaisu
Palo- ja murtohälytys kännykkään
Vuotoanturi estää kosteusvahinkoja
Kosteusanturi valvoo kylpyhuonetta
Hiilidioksidianturi tehostaa tarvittaessa ilmanvaihtoa

Valaistus

Liiketunnistin kotona
Liiketunnistin porrashuoneessa ja pihalla
Säätömahdollisuus kotona:
-koko asunto tunnelmavalaitukseen
-koko asunto kirkkaasti valaituksi (esim. siivouspäivänä)
-hämärykytkin



KorjausRYL-sarjan ensimmäinen osa Esiselvitykset ja purkaminen nyt saatavissa!

Korjausrakentamisen laatuvaatimusten yhtenäistämisen parantaa ja helpottaa korjaushankkeiden tilaamista, suunnittelua ja rakentamista.

- KorjausRYL-sarjan ensimmäinen osa auttaa kuntoarvioiden ja -tutkimusten tilaamisessa ja laatu-tason määrittämisessä.

- Helpottaa tilaajan ja esiselvitysten tekijöiden välistä viestintää.
- Määrittää purkamisen suunnittelun ja toteutuksen laatuvaatimukset.
- Hyödyttää sekä esiselvitysten tekemiseen että purkamiseen liittyvien palveluiden tuotteistamisessa.

Yleiset laatuvaatimukset korjausrakentamiseen

KorjausRYL Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. Esiselvitykset ja purkaminen antaa laatuvaatimukset korjaushankkeen alussa tehtäville kuntotutkimuksille ja -arvioille sekä purkamiselle.

Esiselvitykset

Onnistuneet korjaushankkeet perustuvat hyvin tehtyihin kuntotutkimuksiin ja muihin esiselvityksiin. Selvitysten avulla muodostetaan käsitys tarvittavista korjaustoimenpiteistä ja niiden laajuudesta.

Esiselvitysten laatuvaatimukset on jaettu neljään aihealueeseen: rakennus ja alue, rakennus- ja tilaosat, talotekniikka ja sisäilmasto.

Purkaminen

Purkaminen-osiossa käsitellään

- purkutöiden suunnitelmien laadinta
- säilytettävien rakennusosien ja rakenteiden suojaukset
- rakennusosien ja rakenteiden purkaminen
- toimenpiteet purkutöiden päästöjen hallintaan
- toimenpiteet purkujätteelle
- erillisenä työvaiheena tehtävän haitallisten aineiden purkaminen.



KorjausRYL Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset.
Esiselvitykset ja purkaminen

Julkaisija Rakennustietosäätiö RTS sr

Rakennustieto Oy, 2016

ISBN 978-952-267-167-7

ISBN 978-952-267-168-4 e-kirja

192 s., 275,-

(KorjausRYL ei sisälly RT-kortistoon/RT Net -palveluun)

Tilaa verkko- tai kirjakaupastamme

www.rakennustietokauppa.fi

Tilaa palvelu 0207 476 401

www.rakennustieto.fi

RT kirjakaupat:

Helsinki, Runeberginkatu 5, kirjakauppa@rakennustieto.fi

Kuopio, Kauppakatu 40-42, kuopio@rakennustieto.fi

Rakennustieto Tampere

Sammonkatu 52 LH4, tampere@rakennustieto.fi

Robotti huoltaa

Automaatio tulee myös siivoukseen ja kiinteistöhuoltoon.

Siivouskone tulee!

Robotit osaavat jo siivota ihmisten jälkiä. Siivousrobotti on parhaimmillaan isoissa, runsaasti tasaista siivottavaa lattiapintaa sisältävissä kohteissa.



➡ TASKI IntelliBot on siivousrobotti. Tässä se ahertaa Arkea Oy:n palveluksessa Turussa.

TEKSTI JA KUVAT: Mervi Ala-Prinkkilä

Siivousrobotti vapauttaa siivoojan muihin töihin ja aulapalvelurobotti neuvoa ihmiset oikeisiin paikkoihin. Tämä ei ole tulevaisuuden visio vaan tätä päivää Turussa.

Robotti siivoaa ja NEUVOO



Katso Kiinteistölehdän
YouTube-kanavalta,
kuinka robotit toimivat.

Siivous- ja kiinteistöhoitoalalla on raskaita ja riskialttiita toistuvia tehtäviä, joissa työparina voidaan hyödyntää robotteja ja uusinta tekniikkaa. Arkea Oy:ssä uskotaan, että työn vaatavuuden lisääntyminen sekä teknologiset avaukset lisäävät kiinnostusta kiinteistöpalvelualan työtä kohtaan.

Arkean siivouspalveluissa lanseerattiin viime syyskänä ensimmäinen siivousrobotti TASKI IntelliBot. Robotti soveltuu parhaiten tiloihin, joissa on paljon puhdistettavaa kovaa lattiapinta-alaa. Robotin 17 sensoria kuvaavat koneelle 360 asteen näkymän, jonka ansiosta se pystyy toimimaan täysin ilman käsiohjausta.

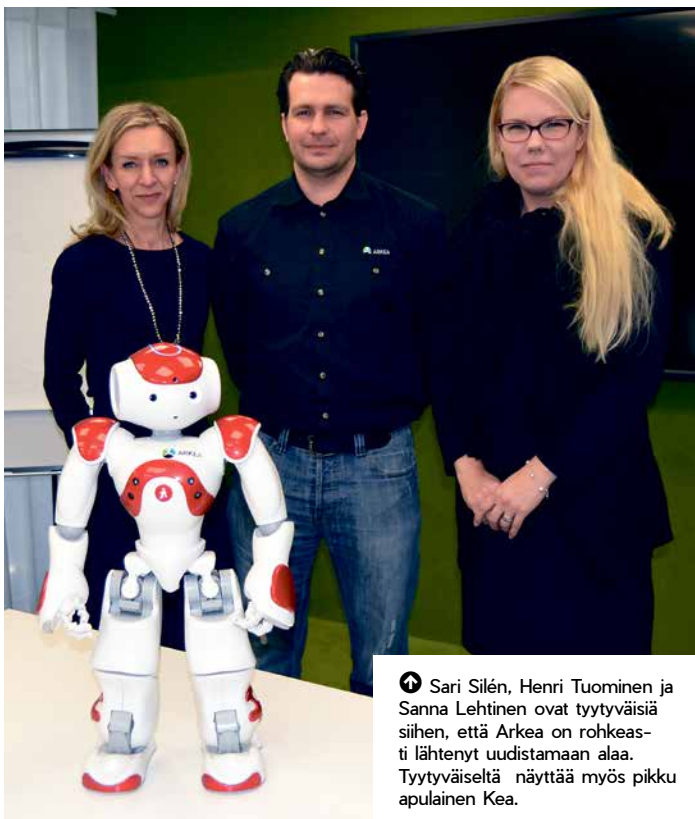
– Siivousrobotti ei toimi ikinä yksin, vaan sillä on aina työparinaan ammattitaitoinen siivooja, Arkean siivouspalvelun palvelujohtaja **Sari Silén** kertoo.

Siivousrobotti on myös ekoteko, sillä se kuluttaa kahdeksan tunnin työpäivän aikana jopa 85 prosenttia vähemmän vettä ja puhdistusainetta.

Helputusta siivoojan työhön

Nyt siivooja on perinteisesti kävellyt yhdistelmäkoneen perässä, mutta siivousrobotti vapauttaa siivoojan tekemään samalla muita töitä, kun robotti hoitaa yksitoikkoiset lattiapinnat.

– Koneeseen on ohjelmoitu pestävän alueen kartat. Siivoojan työn kuormittavin osa jää robotin ansiosta pois. Siivooja täyttää koneen aamulla vedellä ja vie sen



👤 Sari Silén, Henri Tuominen ja Sanna Lehtinen ovat tyytyväisiä siihen, että Arkea on rohkeasti lähtenyt uudistamaan alaa. Tyytyväiseltä näyttää myös pikku apulainen Kea.

ohjelmoituun aloituspaikkaan. Tämän jälkeen robotti aloittaa työnsä itsenäisesti. Jos sille tulee ongelmia, lähettää se viestin siivoojalle, Silén toteaa.

Siivousrobotti työskentelee jopa ihmisvilinässä.

– Sen sensorit kertovat, jos vastassa on este. Meidän kohteessa ihmiset jopa ottavat selfieitä robotin kanssa ja testaavat, pysähtyykö se oikeasti, Silén naurahtaa.

Aulapalveluissa neuvookin robotti ihmisen sijaan

Arkean aulapalvelijoiden apulaisena toimii 50 senttinen, omilla jaloillaan kulkeva Arbot-robotti nimeltään Kea.

– Kea toimii aina työparin kanssa, Arkean kiinteistönhoito- ja turvallisuuspalveluiden palvelujohtaja **Sanna Lehtinen** kertoo.

Kasvotunnistuksen avulla Kea tunnistaa ihmisen ihmiseksi. Se, tai hän, reagoi, jos tunnistaa kohteen ihmiseksi. Kea voidaan ohjelmoida toimimaan yhdessä esimerkiksi tabletilta tai näytöltä esitettävien karttojen kanssa. Vuorovaikutus robotin kanssa on mahdollista joko puhetunnistuksen tai tablettihojauksen avulla.

Kiinteistönhoitoala ei yleensä kehityksen kärjessä

Kiinteistönhoitoala ei ole yleensä ollut kovinkaan innovatiivinen. Nyt kuitenkin esimerkiksi Arkeassa on otettu käyttöön ilmakuvauksopteri ja aivan uudenlainen monitoimikone ulkoaluetöihin.

– Ilmakuvaukspuoli on nousussa, sillä teknologia mahdollistaa nyt hyvän työturvallisuuden, ja kopterin käyttäminen on myös edullista. Olemme myös ottaneet käyttöön uuden, entistä hiljaisemman AUSA-monitoimikoneen, johon voidaan helposti vaihtaa eri toimintoja, Lehtinen sanoo.

Nuoria houkutellaan alalle uudella tekniikalla

Enää ei lakaisukoneenkuljettaja ole poikien toiveammatti. Siivous- ja kiinteistönhuoltoala eivät nuoria kiinnosta.

– Työnkuva muuttuu kun työskennellään robottien kanssa. Sinusta tulee ohjelmoija tai lentäjä, Lehtinen huomauttaa.

Perinteiset ammatit muuttuvatkin tulevaisuudessa erilaisiksi asiantuntijatehtäviksi.📍

Robotit auttavat ikääntyviä

Ikääntyneiden elämänlaatua voidaan parantaa digitaalisilla sovelluksilla ja robotiikalla. Suunnittelussa mennään tarpeiden, ei teknologian ehdoilla.

Turvaranneke on jo monelle tuttu, samoin liesien turvavahdit. Hoiva- ja sosiaaliset robotit yleistyvät pikkuhiljaa ja älyä saa jopa rollaattoreihin. Erilaisia antureita on kokeiltu kotihoidon apuna. Älykoti voikin olla pian tätä päivää.

Sensoreiden avulla voidaan aistia, miten kodissa liikutaan, seurata unta patjojen avulla tai vaikkapa mitata EKG:tä tuolin välityksellä.

Isoveli valvoo?

Älyä kotiin tuodessa täytyy muistaa, ettei esimerkiksi yksityisyyden suojaa rikota ja asukkaan suostumus antureiden asentamiseen on saatu.

Tietoa kerätään ja välitetään eri tahoille kodista. Siksi luottamus eri osapuolten välillä on tärkeää.

Palvelurobotiikka auttaa ikäihmisiä jo nyt

Hoivarobottien markkinat kasvavat huimaa vauhtia. Tulevaisuudessa niiden odotetaan auttavan hoitajia tekemällä raskaat ja hoitotyöhön kuulumattomat työtehtävät. Jo nyt robotteja alkaa olla vanhuksille seurana ja tukemassa liikkumista.

– Tällaiset robotit yleistyvät nopeammin, mutta itsenäisesti toimivia, esimerkiksi kotitaloustöitä tekeviä robotteja saadaan vielä odottaa, VTT:n erikoistutkija **Marketta Niemelä** kertoo.

Robotteihin suhtaudutaan positiivisesti

Suurin osa ihmisistä suhtautuu positiivisesti robotteihin, mutta kun kysytään, miltä tuntuisi, jos robotit tarjoaisivat seuraa ja palveluita vanhuksille, se ei olekaan hyvä ajatus. (Special Eurobarometer 427: "Autonomous Systems", 2015)

Suurin syy tähän voi olla se, että ihmisten mielikuvat roboteista ovat tieteiselokuvista ja autoteollisuudesta.

Robotit voivat auttaa yhteydenpidossa kaukana oleviin sukulaisiin tai toimia muistisairaana apuna, kuten hyljettä muistuttava Paro-terapiarobotti.

– Robotit auttavat asumaan tuetusti ja itsenäisesti kotona pidempään, Niemelä sanoo.

Yhteinen robotti taloyhtiön avuksi?


Robotti voisi olla taloyhtiössä lainattava työkalu kuten ruohonleikkuri.

– Taloyhtiö voisi omistaa yhteisen siivousrobotin, jota asukkaat voisivat hyödyntää, Niemelä visioi.

Hän kannustaa taloyhtiöitä miettimään uudenlaisia ratkaisuja asumiseen robotiikasta. Niistä hyötyvät kaikki, eivät vain vanhukset.📍



📍 Älyrollaattori kerää tietoa muun muassa käyttäjän päivärytmistä, askeleen pituudesta ja kestosta, kulkumatkoista sekä niiden kestosta ja nopeudesta. Rollaattoriin voidaan liittää myös muita ominaisuuksia. Sen keräämiä tietoja voidaan välittää eri tahoille.



Tämä pieni WC-laitteen vuoto maksaa vuodessa 1000 €. Jos vesi valuu kiinteistön rakenteisiin, vahinko on paljon suurempi. **Fiksuvesi-etäseurantapalvelu** lukee vesimittarin 1440 kertaa vuorokaudessa ja hälyttää vuodoista vain **2,5 eurolla päivässä**. www.fiksuvesi.fi





Antennitalot siirtyvät **HD-AIKAAN**

Maanpäälliset televisiolähetykset siirtyvät vuoteen 2020 mennessä tarkemman kuvan tarjoavaan HD-aikaan. Muutos edellyttää HD-kelpoista antennikalustoa ja vastaanottimia.

TEKSTI: Jukka Nortio

Antenniasentajilla oli vilkas viime vuosi kiinteistöjen antennijärjestelmien uusimisen parissa. Television lähetystaajuudet muutuivat, jolloin lähes kaikkien antennitekniikalla televisiolähetysvastaanottavien kiinteistöjen antennijärjestelmiä piti ainakin säätää ja monin paikoin uusia kokonaan.

Taloyhtiöt ovat juuri selvinneet antenniverkkojen taajuusmuutoksesta ja sitä seuranneista remonteista. Ovella odottaa jo seuraava muutos: antenniverkon televisiolähetykset siirtyvät uuteen tekniikkaan vuoden 2020 maaliskuun loppuun mennessä.

– On televisioalan yhteinen päätös, että lähetyksissä siirrytään käyttämään uutta lähetysteknologia standardia eli DVB-T2-järjestelmää. Uusi teknologia mahdollistaa tehokkaamman taajuuksien käytön, jolloin saadaan lisää

taajuuskapasiteettia käyttöön. Samalla siirrytään uuteen kuvapakkaustekniikkaan eli kuvan koodauksessa mpeg2:sta mpeg4:ään. Siten saa pienempään tilaan enemmän bittijää eli parempaa kuvalaatuja, Ylen verkko- ja jakeluteknologiasta vastaava päällikkö **Olli Sipilä** sanoo.

Ajoissa liikkeelle

Kaukaa viisaat taloyhtiöt huomioivat viimevuotisen remontin yhteydessä myös 2020 siirtymän HD-tekniikkaan.

– Monissa taloyhtiöissä tehtiin HD-päivitys, jossa otettiin VHF-kanavaniput mukaan antennijärjestelmään. Käytännössä se tarkoitti VHF-antennin asentamista ja siihen liittyviä säätöjä myös talokeskukseen, MT-Huollon antenniasentaja **Markku Kontkanen** kertoo yli kolmen vuosikymmenen kokemuksella antennijärjestelmistä.

Antennijärjestelmän päivittäminen ei ole vielä välttämätöntä. Kontkanen suosittelee silti olemaan kaukaa viisas, ettei tulisi samanlaista asennussummaa kuin viime vuonna taajuusmuutoksen kanssa.

Asiaa ei tarvitse lykätä, sillä ennen vuotta 2020 ei ole tulossa muita muutoksia, jotka pakottaisivat antennijärjestelmän remonteihin.

Uutta tekniikkaa talokeskukseen ja kotiin

Monissa taloyhtiöissä VHF-antenni on jo vanhastaan. Analogisten tv-lähetysten aikakaudella osa kanavista oli VHF-alueella. Näissä kiinteistöissä tarvitaan antennin uudelleensuuntaaminen kohti lähintä VHF-lähetintä sekä antennivahvistimen viritys.

Kiinteistöissä, joissa asennetaan uusi VHF-antenni, uusitaan lähes aina myös talokeskuksessa oleva antennivahvistin sellaiseksi, jossa on myös VHF-alueen vahvistus. Antenniasennus ja vahvistimen uusiminen maksaa 700–1 000 euroa.

Kontkanen suosittelee, että taloyhtiöiden yhtiökokouksissa päätetään jo tänä vuonna antennijärjestelmän uusimisesta ja jaetaan asukkaille tietoa televisioiden uusimistarpeesta. Ylen HD-kanavien tulo ja siitä seuraava antenniverkon HD-päivitys kuuluvat siirtovelvoitteen piiriin. Viestintäviraston mukaan asunto-osakeyhtiön on huolehdittava siitä, että sellaiset televisiopalvelut ovat asukkaiden saatavilla.

Antennimuutos on aina syytä tilata alan kurssit käyneeltä urakoitsijalta. Heidät löytää Suomen satelliitti- ja antenniliitto ry:n verkkosivuilta, www.sant.fi

Tarkkana telkkarin kanssa

Asukkaat, jotka omistavat Antenna Ready HD -varustellut television, pääsevät nauttimaan antenniremontin jälkeen muun muassa YLen HD-lähetyksistä. Antenna Ready HD -merkintä tarkoittaa, että televisio kykenee vastaanottamaan uuden digitaalisen DVB-T2-lähetysstandardin mukaisia lähetyskokoja.

Kuluttajille uusi lähetys- ja kuvapakkaustekniikka näkyy parempana kuvana. Uutta televisiota hankittaessa pitää varmistaa, että siinä on Antenna Ready HD -merkintä.

– Televisiovalikoima on valtava ja tekniikka uusiutuu koko ajan. Kuluttajan pitää olla paljon tietoisempi kuin aikaisemmin, jotta pysyy tekniikan mukana ja pystyy valitsemaan itselleen sopivan laitteen, Olli Sipilä sanoo.

Myynissä olevista laitteista yli 90 prosenttia tukee jo uudempaa tekniikkaa. Kaupassa on syytä kysyä myös, osaako laite aidosti hyödyntää suoratoisto- ja muita edistyneitä tv-palveluja. Esimerkiksi Yle Areenan sujuva käyttö edellyttää, että vastaanottimessa on Yle Areena -sovellus. Pelkkä television internet-selain, jonka kautta voi myös käyttää Areenaa, ei riitä parhaaseen katselukokemukseen. ☹

HD-muutoksesta saa lisätietoja viestintäviraston ja YLE:n sivuilta ja osoitteesta www.hdtvopas.fi/.



KUVA: PEKKA ROUSI

☛ Antenniverkkojen muutoksista kannattaa päättää pian – ja kertoa asukkaille, millainen televisio on kolmen vuoden päästä tarpeen, Markku Kontkanen sanoo.

Termejä

ANTENNIVAHVISTIN on talokeskuksessa oleva laite, jolla antennin vastaanottama signaali vahvistetaan ja siirretään kiinteistön sisäiseen siirtoverkkoon.

DVB-T ja DVB-T2 ovat digitaalisen tv-lähetysten standardeja. DVB-T2 korvaa 31.3.2020 mennessä täysin DVB-T:n. Kiinteistöjen antennijärjestelmän ja kaikkien vastaanottimien pitää kyetä vastaanottamaan silloin DVB-T2:n mukaista signaalia.

HD (high definition) on teräväpiirtoista televisiokuvaa tarjoava tekniikka. Televisiot, joissa on merkintä Antenna Ready HD tai Cable Ready HD, voivat vastaanottaa näitä lähetyskokoja.

IPTV on internet-tekniikkaa (internet protocol television) hyödyntävä tapa siirtää televisiolähetyskokoja. Lähetykset siirtyvät pääsääntöisesti valokuitukaapeleita pitkin. Operaattoreina tietoliikenneoperaattoreita.

KAAPELILÄHETYS käyttää siirtotienä maahan kaivettua kaapelia. Kaapelilähetyskokoja operoivat muun muassa DNA, Elisa ja Telia-Sonera.

MAANPÄÄLLINEN LÄHETYS siirtää lähetyskokoja lähettimestä kiinteistön antenniin. Digita ja DNA operoivat maanpäällisiä lähetyskokoja.

MPEG2 JA MPEG4 ovat kuvanpakkausmenetelmiä, joista mpeg4 pakkaa enemmän ja parempilaatuista kuvaa. Mpeg4 on osa DVB-T2-lähetysstandardia.

UHF (ultra high frequency) on televisiolähetysten 470–790 megahertsin taajuusalue.

VHF (very high frequency) on televisiolähetysten 174–230 megahertsin taajuusalue, jolle DNA:n operoimat HD-televisiolähetykset siirtyvät 31.3.2020 mennessä.

Valmistaudutaan tietosuoja-asetuksen tuloon!

Digitalisaation myötä tietosuoja korostuu entisestään myös taloyhtiöiden toiminnassa. Tietosuojaan liittyvät kysymykset ovat erityisen ajankohtaisia nyt, kun uutta tietosuoja-asetusta aletaan soveltaa runsaan vuoden kuluttua.

TEKSTI: Aleksi Lundén ja Jaana Saarijärvi **KUVA:** Bigstock

Henkilötietojen käsittely on osa taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden päivittäistä toimintaa. Henkilötiedot tarkoittavat esimerkiksi nimeä, osoitetta tai puhelinnumeroa eli kaikkea sellaista tietoa, jonka avulla henkilö on mahdollista yksilöidä.

Tietosuoja-asetus koskee lähtökohtaisesti kaikkea henkilötietojen käsittelyä ja sen kautta jäsenvaltioiden sääntelyä on tarkoitus yhdenmukaistaa vielä voimassa olevaa direktiiviä enemmän. Näin myös Suomessa tietosuoja-asetus tulee olemaan suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä ja taloyhtiöt kuuluvat asetuksen soveltamisalan piiriin henkilötietoja käsitellessään.

Asetus antaa kuitenkin jäsenvaltioille myös monia asioita päätettäväksi ja EU:n laajuisestikin soveltamisesta muodostuu kysymyksiä, jotka ratkeavat tulevaisuudessa. Tilanteen kehittymistä on siis seurattava.

Asetuksessa säädetään muun muassa henkilötietojen käsittelystä, rekisterinpitäjän velvoitteista ja vastuista sekä rekisteröityjen henkilöiden oikeuksista. Rekisterinpitäjällä on korostunut velvollisuus huolehtia tietosuojasta ja henkilötietojen suojatusta käsittelystä. Käytännössä tämä tarkoittaa yhdessä mahdollisten seuraamusten kanssa sitä, että rekisterinpitäjän on aiempaa tärkeämpää olla tietoinen tietosuojalainsäädännön asettamista velvollisuuksista ja huolehtia niiden täyttämisestä.

Velvoitteiden laiminlyönti maksaa

Rekisterinpitäjälle on olennaista tiedostaa asetuksen sisältävän henkilötietojen käsittelyä koskevien yleisten periaatteiden lisäksi uusia velvoitteita ja sanktiota. Velvoitteensa laiminlyöville rekisterinpitäjille voi syntyä merkittäviä seuraamusmaksuja.

Taloyhtiöidenkin kannattaa aloittaa uudistukseen valmistautuminen pikimmiten. On tunnistettava, mitä henkilötietoja käsitellään ja varmistettava, että käsittely täyttää nykyisen lainsäädännön vaatimukset. Lisäksi taloyhtiön on syytä varmistaa, miten henkilötietorekisteriin rekisteröidyille tiedotetaan tietojen käsittelystä.



Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijät vastaavat siitä, että asukkaiden ja osakkaiden henkilötietojen käsittely on järjestetty vaatimusten mukaisesti.

Alkukartoituksen jälkeen on helpompi luoda uuden asetuksen mukaisia prosesseja ja dokumentaatiota.

Käynnissä olevan siirtymäkauden aikana kaikkien rekisterinpitäjien ja muiden yritysten on syytä tarkistaa tietosuojakäytäntöjensä vastaavan lain jo asettamia edellytyksiä, sekä asetuksen soveltamisen alkaessa sen edellytyksiä. Lisäksi on varmistettava riittävä tietoturva. Asetuksen myötä säännellään yhä selkeämmin rekisterinpitäjän lisäksi myös tämän lukuun henkilötie-

toja käsittelevien tahojen vastuuta. Tulevaisuudessa ei riitä, että rekisterinpitäjä vain noudattaa asetusta. On pystyttävä osoittamaan tietosuojasäännösten todellinen huomioiminen toiminnassa. Uuden sääntelyn myötä tietosuojavaatimukset tulisi huomioida oletusarvoisesti kaikissa ratkaisuihin.

Kerätään vain tarpeelliset tiedot!

Henkilötietojen käsittely on osa taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden päivittäistä toimintaa. Lakisääteisen osakeluettelon lisäksi taloyhtiöt voivat ylläpitää esimerkiksi asukaslukua. Osakeluetteloon tehtävistä merkinnöistä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Vaikka nykyinen henkilötietolaki ja uusi tietosuoja-asetus ovat henkilötietojen käsittelyn yleislakeja, on lisäksi siis huomiotava erikoislainsäädännön vaikutus, kuten as oy -laki osakeluettelon osalta.

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijät vastaavat siitä, että asukkaiden ja osakkaiden henkilötietojen käsittely on järjestetty vaatimusten mukaisesti. Taloyhtiön olisi samalla hyvä harkita, mitä henkilötietoja se tarvitsee ja mihin tarkoitukseen. Esimerkiksi henkilötunnuksia ei ole syytä vaatia tarpeettomasti.

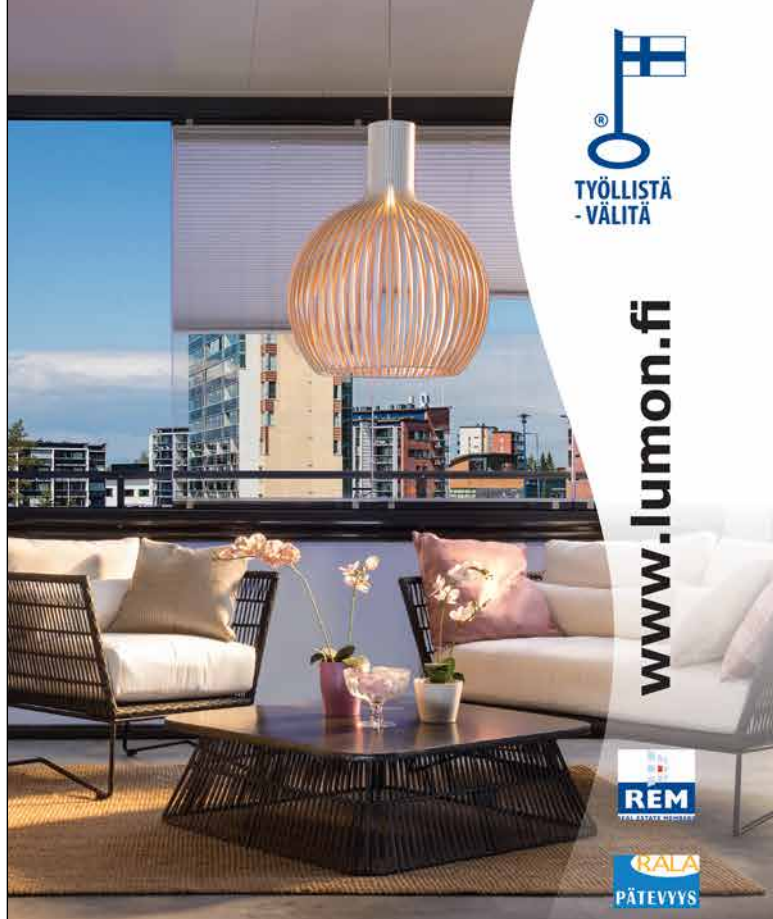
On korkea aika perehtyä uuteen asetukseen ja valmistautua sen tuomiin velvoitteisiin. Ajoissa valmistautuminen takaa, että tietoturva ja henkilötietojen riittävä suoja huomioidaan kokonaisvaltaisesti käytäntötasolla ja taloyhtiön eri järjestelmissä. Myös alan asiantuntijoille uuden sääntelyn soveltaminen taloyhtiön hallinnan arjessa on hiljalleen hahmottumassa. ✕

Aleksi Lundén on Lexia Asianajotoimiston asunto- ja kiinteistöoikeuden asiantuntija.

Juana Saarijärvi on Lexia Asianajotoimiston tietosuoja-asiantuntija.

Valmistautuminen hyvä aloittaa viimeistään nyt

Euroopan parlamentin ja EU:n neuvoston hyväksymää yleistä tietosuoja-asetusta (2016/679) aletaan soveltaa 25.5.2018. Kahden vuoden siirtymäajasta on pian jäljellä enää puolet. Asetuksen myötä yksilöiden oikeudet vahvistuvat entisestään, henkilötietoja käsittelevien toimijoiden velvollisuudet lisääntyvät ja sanktioiden uhka tehostuu.



Energiansäästöä ja pidempiä korjausvälejä lasitetulla parvekkeella

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

020 7403 200
info@lumon.fi



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

Vauhtia talon täydeltä!

Nyt on hyvä hetki liittyä Soneran kattavaan valokuituverkkoon, jossa tieto liikkuu jopa 1000 Mbit/s:n vauhdilla. Toimivat nettiyhteydet tuovat lisäarvoa kaikille taloyhtiön asukkaille, oli sitten kyse viihteen ystävästä tai vaativan etätyön tekijästä.

Asumismukavuutta lisää myös Sonera Kaapeli-TV. Se tarjoaa monipuolisen valikoiman maksuttomia televisio- ja radiokanavia, ja tarjontaa on helppo täydentää sopivilla maksullisilla kanavapaketeilla.



Lisää tietoa ja tarjouksen huippunopeasta taloyhtiölaajakaistasta ja Sonera Kaapeli-TV:stä saat osoitteesta www.sonera.fi/taloyhtio tai numerosta **0200 32 333** (mpm/pvm) ma-pe 9–15.



Sonera
Enemmän elämää.

Ihmiset

Asunto-osakeyhtiö on suomalainen menestystarina.

Taloyhtiön huomassa

Asunto-osakeyhtiöt ovat tarjonneet turvallisia kerrostalopihoja jo monelle polvelle suomalaisia. Ensimmäinen Asunto-osakeyhtiölaki syntyi 90 vuotta sitten. Taloyhtiöiden oma etujärjestö Suomen Kiinteistöliitto täytti juuri 110 vuotta.

Asunto-osakeyhtiö on maailmanmitassakin poikkeuksellinen.

KUVA: VOLKER VON BONIN, HELSINGIN KAUPUNGINMUSEO

TEKSTI: Liina Lämsiluoto

Suomalaisen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän vaiheet on koottu ensi kertaa kirjan kansiin. Historiateos "Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet" julkaistiin helmikuussa ja on sähköisenä kaikkien luettavissa.

Suomalaisen yhteiskunnan kivijalka on ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

KUVA: RAFAEL ROOS, HELSINGIN KAUPUNGINMUSEO



📍 Muuttokuormia Helsingin Eteläisellä Hesperiankadulla kesällä 1930. Kesäkuun ensimmäinen oli suosittu muuttopäivä.

Asunto-osakeyhtiö hallitsee suomalaisen asumisen kenttää. Suomessa on 88 000 asunto-osakeyhtiötä ja niissä lähes 1,5 miljoonaa asuntoa ja 2,6 miljoonaa asukasta. Kiinteistöliitto toimii näiden ihmisten edunvalvojana. Kiinteistöliitto täytti helmikuussa 110 vuotta ja julkisti juhlan kunniaksi asunto-osakeyhtiöjärjestelmän historiateoksen. Tätä suomalaisen yhteiskunnan kivijalkaa ei vielä koskaan ole laitettu yksin kansiin – siksi Kiinteistöliitonkin juhluvuotta on hyvä juhlistaa asunto-osakeyhtiöjärjestelmän historian parissa. Historiateoksen *"Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet"* ovat kirjoittaneet **Esko Nurmi, Laura Puro ja Martti Lujanen.**

Myöhäinen teollistuminen yhtiömuodon taustalla

1800-luvun puolivälissä Suomi teollistui ja kaupungistui samanaikaisesti. Teollistumisen myötä osakeyhtiömalli vakiinnutti asemaansa yritysmuotona, mikä loi pohjaa myös asuntojen rakennuttamiselle osakeyhtiömallilla. Kasvavan työväestön siirtyessä kaupunkeihin tarvittiin runsaasti uusia asuntoja.

Ensimmäiset osakeyhtiömuotoiset kerrostalot olivat vuokratasarmeja 1800-luvun puolivälissä. 1880-luvulla alkoi syntyä kerrostaloja, joissa asukkaat tulivat omistajiksi.

Keskiluokka otti asunto-osakeyhtiömuodon vähitellen omakseen. Kehitys oli kuitenkin hidasta. Vielä 1930-luvullakin suuri enemmistö kaupunkien ja kauppaloiden väestöstä asui vuokralla, yhteiskuntaluokasta riippumatta.

Asunto-osakeyhtiölaki syntyy

Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin vuonna 1926. Tähän saakka toimittiin yleisen osakeyhtiölain sään-



↓ Helsingin Tullipuomin lähelle nousivat 1940- ja 1950-lukujen taitteessa Aravan"maamerkit".

KUVA: EINO HEINONEN, HELSINGIN KAUPUNGINMUSEO



↑ 1960-luvun alku-puolen Pihlajamäkeä Helsingissä on mainittu ensimmäiseksi alue-rakennuskohteeksi.

KUVA: VOLKER VON BONIN, HELSINGIN KAUPUNGINMUSEO

nöksillä ja yhtiöjärjestysten määräyksillä. Myös valtion rahoitusta asuntoyhtiöille, eräänlaista "esi-aravalainaa", oli myönnetty jo vuosisadan vaihteessa, ennen asunto-osakeyhtiölakia.

Uusi laki selkeytti asunto-osakeyhtiöiden muotoa. Lain pohjalta toimittiinkin sitten lähes 70 vuoden ajan. Seuravan kerran lakia uudistettiin 1990-luvun alussa, tavoitteena helpottaa muun muassa taloyhtiöiden peruskorjauksia. Uusin asunto-osakeyhtiölaki on vuodelta 2010.

Suhdanteet ja sota katkoivat kehitystä

Asunto-osakeyhtiöiden ja kodinomistuksen vakiintumista ovat eri aikakausina jarruttaneet taloussuhdanteet. 1930-luvun alun talousahdinko ja 1990-luvun lama ovat molemmat iskeneet myös kodinomistajiin.

Kovimmat iskut ovat kuitenkin johtuneet sodasta. Pommitusten aiheuttamat vahingot ovat olleet joillekin taloyhtiöille todella vakavia. Kaikkiaan talvi- ja jatkosodassa tuhoutui tai vaurioitui lähes 32 000 asuinhuoneistoa, joista suurin määrä, 14 000, oli Helsingissä. Vahingot vastasivat useamman vuoden asuntotuotantoa. Korjaukset kuitenkin tehtiin monessa tapauksessa nopeasti – usein jo sodan aikana.

Jälleenrakentamisessa ovat valtion tuetkin olleet merkittävässä roolissa. Ratkaistavana oli myös kysymys yli 400 000 evakon asuttamisesta. Ratkaisuna syntyi monipuolista tukea asuntorakentamiselle: halpakoista ja pitkäaikaista valtion lainaa myönnettiin runsaasti, tontteja lohkottiin rintamamiestaloille ja myös kerrostaloille, sekä luotiin arava-järjestelmä.

Kodinomistusyhteiskunta vakiintuu

Sodan jälkeen valtio tuki asuntorakentamista voimakkaasti. Toisen maailmansodan jälkeen syntyneiden

aravalainojen avulla on rakennettu kymmeniä lähiötä ja tarjottu asuntoja kaupungistuvalla Suomella. 1950–1980-lukujen aikana Suomeen syntyi yhteensä 250 000 asunto-osakeyhtiömuotoista arava-asuntoa.

Asunto-osakeyhtiöiden valta-asema vakiintuikin Suomessa toisen maailmansodan jälkeen. Vuosina 1950–1990 kodinomistusluvut nousivat 30 prosentista 70 prosenttiin. Kaupungeissa tämä on tarkoittanut siirtymistä vuokrahuoneistoista osakehuoneistoihin. Oma asunto on nostanut ensin keskiluokan ja myöhemmin pienituloisia "omistavan luokan" jäseniksi.

Asunto-osakeyhtiö on suomalainen poikkeus

Asunto-osakeyhtiön malli on kansainvälisestikin poikkeuksellinen. Monet Keski-Euroopan kaupunkien kerrostaloista ovat olleet perinteisesti vuokrataloja, mikä on tarkoittanut myös asunto-omistuksen keskittymistä. Suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on hajauttanut omistusta eri yhteiskuntaluokkiin ja toiminut yhteiskuntaa vakauttavana tekijänä.

Asunto-osakeyhtiö on laajentanut asunto-omistamisen koskemaan kaikkia yhteiskuntaluokkia. Samalla se on tuonut demokraattisen päätöksenteon osaksi ihmisten arkea. Taloyhtiön arjen asiat koskevat usein yksittäisen ihmisen suurinta ja rakkainta omaisuutta, omaa kotia. Asunto-osakeyhtiöön taitaa päteä sama periaate kuin muuhunkin demokraattiseen päätöksentekoon: malli ei ole täydellinen, mutta parempaakaan on vaikea keksiä.☺

Juttu perustuu Esko Nurmen, Laura Puron ja Martti Lujasen kirjoittamaan historiateokseen "Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet". Kirja on luettavissa sähköisenä kirjana osoitteessa kiinteistoliitto.fi.



KUKA?

Teemu Lehtinen

IKÄ: 38

AMMATTI: digipäälikkö

KOULUTUS: informaatioverkostojen DI

HARRASTUKSET: perhe, poikien harrastukset, matkustaminen, mökkeily, kalastus, uusien teknisten vimpaimien testaus, sähköautoilu.

MIKÄ?

KIRA-digi-hanke

HANKKEEN KESTO: 2016-2018

TAVOITTEET: Toimintaympäristö ketteräksi, rajapinnat auki ja tieto liikkeelle sekä kokeilulla uutta bisnestä.

HANKKEESSA OVAT mukana ministeriöt, kunnat ja KIRA-foorumin neljätoista yhteisöä.

Kiinteistö- ja rakennusala on jäänyt digitalisaatiossa hieman jälkijunaan. KIRA-digi-hanke innostaa alan toimijoita kehittämään uusia innovaatioita yhdessä, Teemu Lehtinen kertoo.

Digitalisaation kehittäjät LIUKKEELLE

Mikä on KIRA-digi-hanke?

KIRA-digi on yksi hallituksen kärkihankkeista. Hankkeen kenttä on iso ja haastavakin. Digimurros tarkoittaa eri toimijoille eri asioita. Punaisena lankana kaikille on se, miten tieto saadaan säilymään koko rakennuksen elinkaaren ajan niin, ettei se katkea missään vaiheessa.

Hankkeella on kolme osa-aluetta. Tiedonhallinnan harmonisoinnin tavoitteena on edistää jo olemassa olevien tietojärjestelmien yhteensopivuutta, avata uusia rajapintoja julkiseen viranomaistietoon ja -rekistereihin sekä mahdollistaa uusien tietoväylien rakentaminen tiedon helpompaan jakamiseen KIRA-alan osapuolien välillä.

Julkisen hallinnon säädös- ja muutostöiden tavoitteena on tunnistaa ja poistaa digitalisaatiota hidastavia säädöksiä KIRA-alalla sekä muuttaa lainsäädäntöä mahdollistamaan paremmin ketterän digitaalisen ekosysteemin syntymisen.

KIRA-digi rahoittaa myös kokeiluhankkeita ja pilotteja, jotka tarjoavat uudenlaisia, koko kiinteistö- ja rakennusalan arvoverkkoa hyödyttäviä ratkaisuja ja toimintatapoja.

Miltä näyttää kiinteistö- ja rakentamisan digitalisoituminen tällä hetkellä?

Innostus on päällä kaikkialla, edelläkävijöitä löytyy alalta, mutta haasteena on se, miten ison massan saisi mukaan. Loppukäyttäjien odotukset ovat nousseet muiden alojen helppokäyttöisten digipalveluiden myötä. Google, Apple ja Microsoft ovat tehneet omia kodin ohjausjärjestelmiä, myös alan omilta toimijoilta odotetaan enemmän ja enemmän digitaalisia palveluita. Muiden toimialojen trendeistä voisi ottaa opiksi, siirryttäisiin tuotteista selkeästi palveluihin ja asiakaslähtöiseen ajatteluun.

Tilat ja rakennukset ovat edelleen yllättävän tyhmiä, jos verrataan niitä vaikkapa autoihin.

Millaista apua taloyhtiö voi saada digitalisaatiosta itselleen?

Ihan tarpeeksi on jo kuultu, että hallitusten jäsenet ovat niin vanhoja, että heille ei kannata kehittää uusia palveluita. Se on

aika vaarallinen ajattelutapa.

Taloyhtiöissä on iso tarve uudentuneille digitaalisille palveluille. Aasukkaat ovat luoneet jo omia keskusteluryhmiä Facebookiin ja WhatsAppiin. Isännöitsijät ja huoltoyhtiöt eivät niissä tosin ole, he tarjoavat omia ja erillisiä, melko hankalasti käytettäviä palveluitaan. Integroituja ja helppokäyttöisiä palveluita on onneksi tulossa koko ajan lisää.

KIRA-digin avulla taloyhtiöille avautuu yhteiskokeilu-mahdollisuuksia vaikkapa pian käynnistyvän kokeilutonnin muodossa.

Uskallatko ennustaa, miltä tulevaisuus näyttää digitalisaation kautta?

Aasukkaat haluavat keskittyä omaan elämiseen, helppoutta halutaan. Arjen ikävät rutiinit tulevat varmasti automatisoitumaan. Erilaiset kokeilut ovat jo tätä päivää. Ääniohjaus tulee varmasti lisääntymään kodintekniikassa ja taloteknisissä laitteissa, samoin etäohjaus.

Laitteet oppivat ihmisten käyttäytymisestä, eikä niitä tarvitse enää ohjata. Asuminen, palveluiden tilaus ja liikkuminen tulevat varmasti yhdistymään isoksi optimoiduksi kokonaisuudeksi.

Asumisen palvelut tulevat monipuolistumaan, perinteinen vuokra-asuminenhan on jo nyt tavallaan asumista palveluna. Siihen tullaan paketoimaan enemmän ja enemmän erilaisia lisäpalveluita kuten äskettäin kokeiltu "lifestyle as a service", jossa voi tilata haluamansa tyylin mukaiset kalusteet yms. kotiin.

Terveisiä taloyhtiöille

Innolla kokeilemaan uusia asioita, haastakaa isännöitsijä miettimään asioita uudella tavalla. Vaikka osa haluaakin tiedotteet paperilla, pitäisi isännöitsijän osata tarjota erilaisia ratkaisuja eri kohderyhmille. Kannattaa olla kuulolla ja kokeilla. Taloyhtiön houkuttelevuutta lisää se, jos se pystyy olemaan uudistuva. ☺

Taloyhtiötä voi tarkastella ainakin neljästä eri näkökulmasta. Tutuin niistä lieenee taloyhtiö As Oy -lain määrittelemänä oikeudellisena toimijana. Moni tuntee pykälät ja hyvän hallintotavan suositukset. Toinen tuttu näkökulma on taloyhtiö teknisenä yksikkönä, jota hoidetaan ja korjataan. Kolmas on taloyhtiö yhteisönä. Neljäs näkökulma on taloyhtiö ”yrityksenä”, asiakkaina asukkaat ja osakkaat. Paneudun myös isännöinnin erityispiirteisiin.

Taloyhtiö on SUOMALAINEN MESTARITEOS

Suomalainen taloyhtiö täyttää sata vuotta, kuten itsenäinen Suomi. Taloyhtiöitä on Suomessa noin 90 000, ja niissä yli 600 000 asuntoa ja yli kaksi miljoonaa asukasta. Puhutaan ”kansallisvarallisuudesta”, mutta taloyhtiöinstituutio on ollut myös koulu. Miljoonat suomalaiset ovat oppineet, miten yhtiötä johdetaan. Hallituksen jäsenet ovat oppineet eniten, mutta jokainen osakas on oppinut taloudellisten ja asumiseen liittyvien etujensa valvontaa.

Kaikkien kannattaakin oppia, miten taloyhtiön päätöksenteko toimii, tietää osakkeensa arvo ja osata myydä se oikealla tavalla ja hetkellä. Tämä aito ”kansankapitalistinen” järjestelmä on ulkomaalaisille käsittämätön. Yrittäkääpä kertoa englantilaiselle tai japanilaiselle, miten taloyhtiö toimii. Itse en ymmärrä vielä, miten on mahdollista, että Vuosaarissa tehtiin jättimäisiä taloyhtiöitä ”hartiapankkirakentamisena”. Sen vaiheen johtaja **Martti Ilveskorpi** on todella nimikkolampensa ansainnut!

Omaehtoinen asuminen ja irtain pantti

Taloyhtiöiden synnyinkertomuksia on monenlaisia. Yhden mukaan taustalla oli 1800-luvun lopun

Juttusarja jatkuu – kommentoi!

Kirjoitan nyt alkavan juttusarjan yhdessä asiantuntijaryhmän kanssa. Toivottavasti se avaa keskustelun taloyhtiöiden monipuolisesta maailmasta.

Lukijat voivat kertoa näkemyksiään ja kokemuksiaan. Ne kaikki käsitellään jutuissa tai Kiinteistölehden blogissa. Kommentit osoitteeseen mikko.virkamaki@kotialue.fi.

wrightiläisen työväenliikkeen osuuskunta-ajattelu. Toisen mukaan kiinteistöliikemiehet aloittivat taloyhtiöiden historian. Ehkä kyse oli keskiluokan (myöhemmin myös työväestön) ja ”finanssipiirien” yhteisestä edusta. Tavalliset ihmiset pääsivät asumaan ja omistamaan itsenäisesti. Samalla pääomaköyhään Suomeen syntyi



KUVA: RODEO

➦ Suomalainen taloyhtiö tarjoaa paitsi oman kodin, myös oppia yhdistys- ja yritystoimintaan – ja sitouttaa omaisuuden kunnossapitoon.

KUVA: LEHTIKUVA



KUVA: TERO SVULA / LEHTIKUVA



KUKA?

Mikko Virkamäki

Aloin työskentelyn taloyhtiöiden kanssa 1993, kun Helsingin kaupunki ja Kiinteistöliitto perustivat Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausprojektin. Juoksin tiimini kanssa kertomassa valtion korjausavustuksista sadoille taloyhtiöille. Syntyi 4 000 peruskorjaushanketta. Vetäessäni Helsingin lähiöiden kehittämisprojektia 1995 mukana olivat kohdealueiden taloyhtiöt. Ryhmäkorjaus- ja energiatehokkuushankkeissa tutustuin taloyhtiöihin eri puolella Suomea.

Olen oppinut kunnioittamaan pyyteetöntä työtä tekeviä taloyhtiöiden päättäjiä, ja isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä heidän erikoisella alallaan.

Muistetaanhan: taloyhtiöt eivät ole ”yrityksiä” eikä isännöinti ole palveluiden ”myymistä” hallituksille!

kätevä irtain vakuus, joka mahdollisti rahoituksen avautumisen kansalle.

Vähemmistösuoja turvaa nurkanvaltaajilta

As Oy -lain yksi tarkoitus oli lopettaa keinottelu. Ennen lakia saattoi varakas toimija ostaa 51 % osakkeista ja ryhtyä diktaattoriksi; vastike taivasiin ja vaikeuksiin joutuneiden vähemmistöosakkaiden osakkeet haltuun halvalla! Lunastusehto ja 20 % ääniraja estivät keinottelun jatkumisen. Osakkaan piti voida luottaa siihen, ettei yhtiöjärjestystä muuteta ilman hänen suostumustaan. Näin taloyhtiöiden osakkeiden ostamisen vaiku-

tukset tehtiin ennakoitaviksi. Tämä oli välttämätöntä niiden kautta syntyvälle kansankapitalismille.

Vauhti kiihtyy ja painotukset muuttuvat

Vuoteen 1960 asti taloyhtiöt elivät hiljaiseloa. ”Normaaleja yhtiöitä” (omakotitalot ja pieniyhtiöt pois lukien) oli vain vähän yli 4 000 kpl. Kuusikymmentäluvulla taloyhtiöitä tuli 5 000 lisää. Seuraavat kaksi vuosikymmentä tuottivat molemmat yli 10 000 taloyhtiötä. Sitten ollaan oltu taas 5 000 yhtiön vuosikymmenvauhdissa. Nyt asunto-osakeyhtiötä on noin 90 000 ja ”normaaleja taloyhtiöitä” lieenee noin 45 000 (Lähde: Tilastokeskus).

Alkuvaiheen (1920–1960) painotus oli, keinottelun ehkäisemisen lisäksi, taata taloyhtiöiden periaatteellinen toimivuus. Mallin piti sopia kaikille. 1960–70-luvuilla alkoi nopea uudisrakentaminen. Rakentamiseen, rahoitukseen ja osakekauppaan liittyvät asiat olivat tärkeimpiä; epäselvyydet piti karsia. Suomalaiset pakenivat silloista rakennemuutosta Ruotsiin ja muualle maailmaan. Asuntorakentaminen pysäytti maastamuton ja pelasti Suomen. Syntyi työpaikkoja ja asuntoja kaupunkeihin.

1990-luvulla alkoi peruskorjauksen vaihe. Nopea rakentaminen johti siihen nopeasti. Monet kokivat maksavansa asuntonsa toiseen kertaan, kun ”kivitalo” ei ollutkaan ikuinen. 2010-luvulla on taloyhtiöiden neljäs vaihe. Tärkeää on esimerkiksi suunnitelmallinen kehittäminen, hyvä hallinto, sisäinen viestintä ja asukkaiden tyytyväisyys. Mikä on seuraava, viides vaihe? Sijoittajaosakkaiden osuuden kasvu taloyhtiöissä niin, että pääosa asukkaista on kohta vuokralaisia? Sijoittajien hallussa on jo 250 000 asuntoa eli 30–40 % kaikista taloyhtiöiden asunnoista. Mitä sitten pitää säädellä ja kehittää?

Ole aktiivinen!

Osana satavuotista menestystarinaa, ja muutoksen keskipisteessä, ovat hallituksen jäsenet, osakkaat, asukkaat ja isännöitsijät.

Toivon, että olette aktiivisia. Puhukaa naapureille ja hokutelkaa heitä yhtiökokoukseen. Pohtikaa yhdessä, miten taloyhtiössänne on edetty ja varautukaa kehittämään yhtiötä myös tulevaisuutta varten! ☒

TALOYHTIÖ2017
MESSUKESKUS 26.4.2017

Taloyhtiö 2017 on maksuton seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma, jossa on ohjelmaa ammatti-isännöitsijöille, taloyhtiön hallituksille, tilintarkastajille, talousasioista vastaaville, vuokranantajille ja muille kiinnostuneille.

Tutustu ohjelmaan ja ilmoittaudu mukaan!

www.taloyhtiotaapahtuma.net



UUSI OVI KUIN ALKUPERÄINEN

”Kaikki tekemämme kestää
meitä pitempään”

Toteutamme uudet ovet alkuperäisten mallien tai asiakkaiden toiveiden mukaisesti. Työstämme kaikki ovet massiivipuusta perinteisellä puusepäntaidolla. Siksi niiden laatu on viimeisteltyä pienimpiä yksityiskohtia myöten. Ovien lisäksi valmistamme kalusteita.

PYYDÄ TARJOUS: jussi.sutela@jussisutela.fi
Lisätietoa ja referenssimme: www.jussisutela.fi



100%
taloyhtiö-
asiakkaista
suosittelee!

Tiedätkö, missä kunnossa taloyhtiösi katto on?

Tilaa ilmainen Kattokatselmus,
se säästää aikaa ja rahaa.

20 000

toteutettua
kattoremonttia

100%

aikataulussa
taloyhtiöiden
remonteissa

1

sopimus,
tekijä, työkierrös
ja lasku

+

kestävimmät
kattovarusteet
VESIVEK



RALA
PÄTEVYYS



Soita 019 211 7390



HÄMEEN

LAATUREMONTTI

www.laaturemontti.fi



➡ Euroopan investointipankin varapääjohtaja Jan Vapaavuori kertoi omistusasumisen lähihistoriasta ja tulevaisuudesta.



➡ Liiton juhla-kirjan kirjoittajat Laura Puro, Esko Nurmi ja Martti Lujanen kertoivat kirjan taustatutkimuksista.

➡ Rahoitusneuvos Matti Inha kertasi liiton syntyvaiheita ja legendaarisen viipurilaisen Juho Lallukan osuutta niissä. Lallukan tunnettu motto oli "mie maksan", mutta yhtä hyvin sopisi "myö perustetaan". (Kuva: Jukka Siren)



ASUNTO-OSAKE SITOUTTAA

Suomen Kiinteistöliitto vietti 110-vuotisjuhlaansa 9. helmikuuta. Syntymäpäivän kunniaksi liitto järjesti juhlaseminaarin Marina Congress Centerissä Helsingin Katajanokalla.

TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

Seminaarin ensimmäisessä esityksessä Kiinteistöliiton puheenjohtaja, rahoitusneuvos **Matti Inha** kertasi aluksi liiton syntyvaiheita. Legendaarisella viipurilaisella liikemiehellä, lahjoittajalla ja kansanedustajalla **Juho Lallukalla** oli niissä merkittävä osuus.

Nykyajasta puhuessaan Inha tyrmäsi tänä talvena kuullut ehdotukset vuokrasäännöstelyn palauttamisesta.

– Vuokrasäännöstelyn historia kertoo karua kieltä haitallisesta vaikutuksesta vuokra-asuntojen tarjontaan, uustuotantoon, kunnossapitoon ja

korjaamiseen. Siitä kärsisivät sekä vuokralaiset, kun vuokra-asunnot myytäisiin omistusasunnoiksi, että vuokra-asuntoa haluavat, kun vuokra-asuntojen tarjonta supistuisi merkittävästi, Inha korosti puheenvuorossaan.

Hän käsitteli myös ARA-asumisen kohdentumisen ongelmia: vain joka neljännessä ARA-asunnossa asuu asumistukea saava ruokakunta. Ja toisinpäin: asumistuen saajista alle puolet asuu ARA-asunnoissa. Inhan mukaan asumistukimenoja voidaan alentaa parantamalla asumistukeen oikeutettujen ruokakuntien



➊ Monet pitävät EU:ta itsensä selvytyksenä ja vapauksia luonnollisena osana maailmantaloutta. Todellisuus on kuitenkin toinen, Michael MacBrien varoitti.



➋ Seminaarin viimeinen esitys oli Kreab Oy:n toimitusjohtajan Mikael Jungnerin, joka kertoi, että myös taloyhtiöillä on edessään digiloikka.

mahdollisuutta tulla valituiksi vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja edullisempiin ARA-asuntoihin.

Kerrostaloasunto on kansan osake

Euroopan investointipankin varapääjohtaja **Jan Vapaavuori** totesi, että Suomi on yhä monia verrokkimaita jäljessä kaupungistumisessa – joka kuitenkin on väistämätön trendi, ei kenenkään juoni. Hän kertoi myös, esimerkkimaana Singapore, kuinka omistusasumisen on havaittu edesauttavan ihmisten sitouttamisessa asuinmaansa kansalaisiksi.

Liiton juhlavuoden kunniaksi julkaistiin kirja *"Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet"*. Kirjoittajat **Esko Nurmi**, **Laura Puro** ja **Martti Lujanen** esittelivät kirjan sisältöä ja siihen liittyviä tutkimuksia. Kirjasta ja taloyhtiön historiasta enemmän sivulla 34.

Onko EU ikuinen?

Seuraava puhuja oli European Property Federation EPF:n johtaja **Michael MacBrien**. EU on iso yhtenäinen pelikenttä EU:n sisäisille kiinteistöalan toimijoille, MacBrien totesi. Monet kiinteistöalalla toimivat pitävät

EU:ta itsestään selvytyksenä. He uskovat, että vapaudet, joista he nauttivat, ovat luonnollinen osa maailmantaloutta. Todellisuus on kuitenkin toinen.

– Kiina ja Australia suojaavat jo kiinteistömarkkinoita. Ja kuka tietää, etteikö "USA:n ylin kiinteistökehittäjä" tule tekemään samoin?

Vain EU on MacBrienin mukaan nyt turvallinen ympäristö, koska se on lain voimalla ankkuroidu neljään vapauteen: pääoman, palveluiden, tavaroiden ja ihmisten vapaaseen liikkumiseen. Kaikki neljä ovat perustavanlaatuisen tärkeitä kiinteistöalalle.

EU:n jäsenmaatkin voivat toki pitää EU:n ulkopuoliset poissa julkisista hankinnoista ja myös rakennustarvikkeiden ja -tuotteiden virtaa voidaan kontrolloida, MacBrien muistutti. Samoin voidaan estää rakentajia palkkaamasta EU:n ulkopuolisia työntekijöitä.

MacBrien kertoi, että keskustelua vuokrasääntelystä käydään myös muissa Euroopan unionin maissa.

– Euroopan unioni on yksi suurista kiinteistöalan pelaajista kiinteistönomistajien näkökulmasta. Kiinteistönomistajien tavoitteena on, ettei Euroopan unionin talouspolitiikalla tiukennettaisi vuokrasääntelyä. ☹️

Anna äänesi kuulua!

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



www.facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti



twitter.com/Kiinteistolehti

Tarkkana hissin hankinnassa ja huollossa!

SUOMEN HISSIMARKKINOILLA on niukasti toimijoita. Pääkaupunkiseudulla on useita palveluntarjoajia, mutta muilla seuduilla usein vain 2–3. Tilanne näkyy myös ylihinnoitteluna ja ylimielisyytenä. Alan lupapolitiikkaa on syytä harkita ja pyrkiä helpottamaan.

Yleisimpiä kritiikin aiheita ovat laskutus ja hissiyritysten yleiset toimintatavat. Isännöitsijöiden mukaan tilaamattomat kallit työt ja niiden korjauskustat pitäisi ehdottomasti saada kuriin. Töiden kilpailuttamisen ja rahoituksen varmistamisen tulee olla mahdollista.

Valitettavan yleisesti määräaikaistarkastuksissa huomautetaan kuluissa olevasta palokuormasta ja hälytysjärjestelmän ongelmista. Molemmat puutteet olisivat helposti korjattavissa huolto- ja korjaustoimilla. Perustöiden tekemättä jättäminen leimaa aiheuttomasti koko alaa, sillä osa huoltomiehistä tekee työnsä tunnollisesti liiketoiminnallisista paineista huolimatta.

Huoltotoimintaa tulee harkita muutettavaksi esimerkiksi siten, että asuintalon hissille tehdään vuodessa vain yksi perusteellinen, valvottu vuosihuolto. Tämä malli on kunnossapidon kannalta tehokkaampi ja kattavampi kuin nykyinen käytäntö. Vaihtoehtoisesti hissien haltija voi erikseen tilata huollon periaatteella, joka määritellään sopimuksessa reunaehtoineen. Tällaisia malleja on jo käytössä; asiakas on soveltanut sopimusmallinsa itse.

Luupin alla on myös varaosien vaihto huollon yhteydessä laskutustyönä. Tätä perustellaan laitteen toimintavarmuuden parantamisella. Lisäksi asiakkaan ei tarvitsisi soittaa vikailmoitusta, koska tulevaisuudessa rikki menevä varaosa vaihdettaisiin etukäteen.

Ajattelutapa on hypoteettinen, kaupallinen ja vailla tyhjentyviä perusteita. Jos hissi pysähtyy rikkoontuneen osan vuoksi, seisokit ovat lyhyitä, eikä rikkoontunut osa saa aikaan muuta vahinkoa.

Hissitoimittajilla on valikoimissaan useita tuotemerkkejä eri rasituksille: hotelleihin, teollisuuteen, sairaaloihin ja asuintaloihin mitoitettuja. Keskussairaalan aulaan ei kestä hissimalli, joka on suunniteltu kestävämmän korkeintaan normaalin asuintalon käyttö-rasituksia. On erittäin tärkeää valita kuhunkin käyttökohteeseen siihen soveltuva tuote. Loppukäyttäjä tulee ottaa huomioon jo hankintavaiheessa. Julkaisin juuri kirjan *Hissi on Bisnes*, jonka lukija pääsee tutustumaan alaan tarkemmin.

MUISTILISTA TALOYHTIÖLLE JA ISÄNNÖITSIJÄLLE:

- Seuraa huollon ja ylläpidon kustannuksia, erityisesti laskujen perusteita
- Ei pitkiä sopimuskausia, "toistaiseksi 3 kk irtisanomisajalla" on sopiva
- Suhtaudu korjausohdotuksiin kriittisesti ja kilpailuta
- Tee sopimukset huolellisesti, ei "kättä päälle" -sopimuksia
- Suunnittele projekti huolella, älä tingi teknisistä vaatimuksista
- Valvo palvelun tuottamista
- Ellet osaa tai aikasi ei riitä, käytä puolueetonta alan ammattilaista

Henry Anttila
Hissipalvelut Henry Anttila Oy



**VARI®
PERINNEIKKUNAT**

Vuosisikymmenien kokemuksella ja nykyajan teknologialla valmistamme mittatilaustyönä laadun, toimivuuden ja energiavaatimuksen täyttävät PERINNEIKKUNAT historiallisesti arvokkaisiin sekä perinteistä rakennustyyliä edellyttäviin kohteisiin.

**IKKUNATEHDAS
LASIVUORIMAA**

www.lasivuorimaa.fi KOTKA puh. 05 2265 100

Nimitykset

Suomen Kiinteistöliitto

OTM **Laura Litchenius** on nimitetty Suomen Kiinteistöliitto ry:n Palvelu Oy:n vakinaiseksi lakimieheksi 1.2.2017 lukien.

OTM **Mikko Eloranta** on nimitetty Suomen Kiinteistöliitto ry:n määrääkaiseksi lakimieheksi 1.2.-31.12.2017.



Petri Pylsyn uusi tehtävänimike Kiinteistöliitossa on 1.2.2017 lähtien johtava asiantuntija (energia ja ilmasto). Hän on tähän asti toiminut Kiinteistöliiton energia-asiantuntijana vuodesta 2009 lähtien.

Kiinko



Kaisa Saarela on nimitetty koulutuspäälliköksi Kiinteistöliiketoiminnan ja -rahoituksen sekä rakennuttamisen ja suunnittelun liiketoiminta-alueelle.

Consti Talotekniikka Oy



Jari Lahtinen on nimitetty työnjohtajaksi asuintalopalveluihin pääkaupunkiseudulle 22.12.2016 alkaen.



Merja Lento on nimitetty palveluinsinööriksi asuintalopalveluihin pääkaupunkiseudulle 15.12.2016 alkaen.



Kari Kouttinen on nimitetty LV-projektipäälliköksi toimitilapalveluihin Pirkanmaalle 13.12.2016 alkaen.



Marko Pajunen on nimitetty IV-tönnjohtajaksi asuintalopalveluihin Pirkanmaalle 7.11.2016 alkaen.



Jaana Pietikäinen on nimitetty työmaainsinööriksi asuintalopalveluihin Pirkanmaalle 10.10.2016 alkaen.

Consti Julkisivut Oy



Petri Ojaksela on nimitetty työpäälliköksi Helsinkiin 8.12.2016 alkaen.

Consti Korjausurakointi Oy



Joonas Salmirinne on nimitetty vastaavaksi työnjohtajaksi Helsinkiin 19.12.2016 alkaen.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry



LKV Jussi Mannerberg on nimitetty liiton toimitusjohtajaksi.

Vison Oy



OTK, VT Juha Virolainen on nimetty 15.1.2017 alkaen hankinta- ja sopimusasiantuntijaksi.

Sato Oyj

KTM Miikka Karjaluo on nimitetty Tampereen aluejohtajaksi 27.12.2016 alkaen.

REIM Jyväskylä Oy



Pia Määttä on nimitetty varatoimitusjohtajaksi 1.1.2017 alkaen.



Mika Määttä on nimitetty isännöitsijäksi 1.1.2017 alkaen.



Arto Pollari on nimitetty isännöitsijäksi 1.1.2017 alkaen.

WasaCon Oy



on nimetty työpäällikönä toiminut **Martti Sillanpää**.

WasaGroup Oy



päällikönä toiminut **Inga Leskinen** on siirtynyt konsernin laskentapäälliköksi.



päällikönä toiminut **Ari Männistö** on siirtynyt konsernin hankintapäälliköksi.



Simo Mikkonen on aloittanut toimitiloista vastaavana myyntijohtajana.

Henriikka Kontturi on aloittanut kiinteistöpäällikönä kiinteistövarainhoidon tiimissä.



Isäntinä toimivat:



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA



Taas on tilinpäätösten aika

Tilinpäätöksiä tilikaudelta 2016 on valmisteilla ja osa jo valmistunutkin. Tilinpäätökset saapuvat taas hallitusten ja myöhemmin yhtiökokousten käsiteltäviksi. Tilikauden 2016 tilinpäätökset eroavat jonkin verran aiempien vuosien tilinpäätöksistä.

Eroavaisuuksien taustalla ovat viimeaikaiset kirjanpitolain sekä tilintarkastuslain uudistukset ja näiden muutosten soveltamiskäytännöt. Kirjanpitolakia on uudistettu kaksi kertaa viimeisen reilun vuoden aikana (1620/2015 ja 1376/2016) ja näitä säännöksiä tulee noudattaa tilinpäätöksen laadinnassa vuodelta 2016.

Uusien säännösten vaikutusten myötä mm. tilinpäätösasiakirjat voivat jatkossa olla kokonaan sähköisessä muodossa ja tuloslaskelma- ja tasekaavoihin on tullut muutamia nimikemuutoksia. Lisäksi Kirjanpitolautakunta (Kila) antoi uuden yleisohjeensa liitteineen asunto-osakeyhtiöille 1.2.2017, jossa uudistukset on huomioitu.

Tilikaudelta 2016 annettavat tilintarkastuskertomukset uudistuvat merkittävästi aikaisempiin kertomuksiin verrattuna.

Tasekirjan nimi historiaan

Kirjanpitolain muutosten myötä siirrytään teknologianeutraaliin maailmaan tilinpäätösasiakirjoissa. Luovutaan paperisen tasekirjan vaatimuksesta ja jatkossa kaikki asiakirjat voivat olla myös pelkästään sähköisessä muodossa. Koko termistä ”tasekirja” luovutaan ja käytetään esimerkiksi nimitystä ”Toimintakertomus ja tilinpäätös” tai ”Tilinpäätös”.

Muita näkyviä muutoksia ovat mm. tuloslaskelman ja taseen muutamat nimikemuutokset. ”Satunnaiset erät” esimerkiksi poistuvat tuloslaskelmasta ja ”Vapaaehtoiset varaukset” ovat jatkossa ”Verotusperusteisia varauksia”. Lisäksi taseen puolella mm. ”Muut pitkävaikutteiset menot” ovat jatkossa ”Muut aineettomat hyödykkeet” ja ”Eläkelainat” muutetaan muotoon ”Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta”. Uudet tuloslaskelma- ja tasekaavat löytyvät Kilan yleisohjeen liitteistä.

Lain uudistukset näkyvät myös käytännössä



KUKA?

JUHO JÄRVINEN

*Talous- ja veroasiantuntija
Suomen
Kiinteistöliitto ry.*

Uutena asiana liitetietosisitteet tulevat todentamaan liitetietoja ja vaatimus liitetietoerittelyistä poistuu. Myös asunto-osakeyhtiöiden liitetietovaatimukset uudistuvat ja jatkossa ne tulee laatia pien- ja mikroyrityksen asetuksen mukaisina. Tilinpäätöksen yhteydessä tulee olla tieto, että se on laadittu pien- tai mikroyrityssäännöksen mukaisesti.

Tilintarkastuskertomukset uudistuvat

Tilintarkastuksen näkyvin muutos on tilintarkastuskertomusten uudistuminen vastaamaan tilintarkastuksen sääntelymuutoksia. Kertomuksissa muuttuvat sisältö ja rakenne. Keväällä 2017 uutta tilintarkastuskertomusta lukeva huomaa ensin uuden ulkomuodon. Vanha, yleensä yksisivuinen kertomus on pidentynyt lähes kolmisivuiseksi. Muutosta ei kuitenkaan kannata pelästyä. Uuden rakenteen ja sisällön vuoksi kertomukset ovat yksinkertaisesti nykyään aiempaa pidempiä.

Tilinpäätöksestä annettava lausunto on uudessa kertomuksessa sijoitettu alkuun. Lukija saa heti aluksi keskeisimmän informaation, antaako tilinpäätös oikean ja riittävän kuvan tarkastuskohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Lausunnon jälkeen kuvataan tilintarkastajan velvollisuuksia ja tilintarkastukseen kuuluvia toimenpiteitä. Lakimuutosten jälkeen toimintakertomus ei ole enää osa tilinpäätöstä, kun pohditaan oikean ja riittävän kuvan antamisen veloitetta. Tilintarkastaja kuitenkin edelleen lausuu myös toimintakertomuksesta ja asunto-osakeyhtiöiden on, asunto-osakeyhtiölain mukaan, laadittava toimintakertomus jokaiselta tilikaudelta. Tilintarkastajan lausunto toimintakertomuksesta on tilintarkastuskertomuksen lopussa. Kertomus sisältää siis lausunnon alussa ja lopussa.

Taloyhtiön edustajien on hyvä huomioda, että eri tilintarkastajien antamat kertomukset voivat erota toisistaan huomattavastikin. Osa tilintarkastajista on laatimassa omia kertomusmallejaan, eivätkä siis käytä Suomen Tilintarkastajat ry:n laatimaa mallia, jota yllä on kuvattu. ☺


Vinkit

Yhtiökokoukset lähestyvät ja päätöksiin kaivataan tietoa.

Hyvän putken remontti

Putkiremontti pääsee joskus yllättämään. Putkistosaneerauksen menetelmissä on enemmän valinnanvaraa, jos hankkeeseen ryhdytään ajoissa. Suomen Kiinteistölehti aloittaa artikkelisarjan, jossa kerrotaan erilaisista putkistosaneerausten menetelmistä. Aluksi mietitään tiekarttaa kohti hyvää lopputulosta.

Kuntotutkimus, suunnittelu ja taloyhtiön päätöksenteko tarvitsevat oman aikansa, valittiin mikä menetelmä hyvänsä.

 Rakennusyritys Bigs Oy:n LVI-asentaja **Anton Ylihuhtala** rakentaa uutta käyttövesijärjestelmää kohteessa, jossa 58 asunnon linjasaneeraus toteutetaan perinteisiä menetelmiä käyttäen.

TEKSTI: Jukka Siren KUVA: Pekka Rousi

Linjasaneeraukseen valmistautuminen voisi olla osa taloyhtiön strategiaa. Ajetaanko putkistot loppuun? Vai ryhdytäänkö putkiremonttiin ajoissa, jolloin myös sukitus tai pinnoitus on mahdollinen? Suomen Kiinteistölehti aloittaa artikkelisarjan, jossa kerrotaan vaihtoehtoista.

Kartta onnistuneeseen **PUTKI- REMONTTIIN**

↑ Putkistosaneerauksen päätöksenteko haarautuu jo alussa moneen vaihtoehtoon. Anton Ylihuhtala tarkkana uusien vesijohtojen parissa.

Viemäriputkistojen sisäpuolisilla korjausmenetelmillä tarkoitetaan sukitusta ja pinnoitusta. Jos putkiremontin koittaessa todetaan, että vanhojen putkien kunto riittäisi putkiston puhdistamiseen

ja sukittamiseen, mietitään seuraavaksi, mitä muuta samalla halutaan.

Tarvitseeko kylpyhuoneiden vesieristystä parantaa? Halutaanko kylpyhuoneita muulla tavoin modernisoida? Halutaanko parantaa taloyhtiön yhteisten märkätilojen (talosauna, pesutupa) laatua ja viihtyisyyttä?

Vaikka vastaus edellä esitettyihin kysymyksiin olisi myöntäväkin, ei sukituksen käyttö itse putkistojen saneerauksessa ole mahdotonta. Kannattaa vain miettiä, tuoko sukkasujutus (sukitus) silloin enää kustannus- tai aikasäästöjä verrattuna siihen, että esimerkiksi pohjaviemärit vaihdetaan uusiin.

Voidaan myös valita hybridiremontti, eli kahden tai useamman menetelmän yhdistelmä; esimerkiksi kunnostaa näkyvät viemäriputkistot uusimalla ja rakenteissa olevat sukittamalla.

Tarjolla on myös remonttihankkeen työprosessin uudistuksia, joilla ns. perinteisen putkiremontin kesto-aikoja on kyetty lyhentämään.

Uusia, nopeita menetelmiä – olivat ne teknisesti ns. vaihtoehtoisia tai ns. perinteisiä – käytettäessä eniten lyhenee itse remontin kesto-aikaa. Kuntotutkimus,

suunnittelu ja taloyhtiön päätöksenteko vievät toki aikansa, valittiin mikä menetelmä hyvänsä.

”Nopeat toteutustavat” voivat sisältää myös remontin hankesuunnittelun ja valmistelun limittäisen toteutuksen. ☺

Asiantuntijoina Suomen Talokeskuksen asiakkuuspäällikkö Jaakko Suomela ja Kiinteistöliiton tutkimusjohtaja Jari Virta.

Lisätietoa:

Jokaisen putkiremonttiopas (Kiinteistöalan Kustannus)

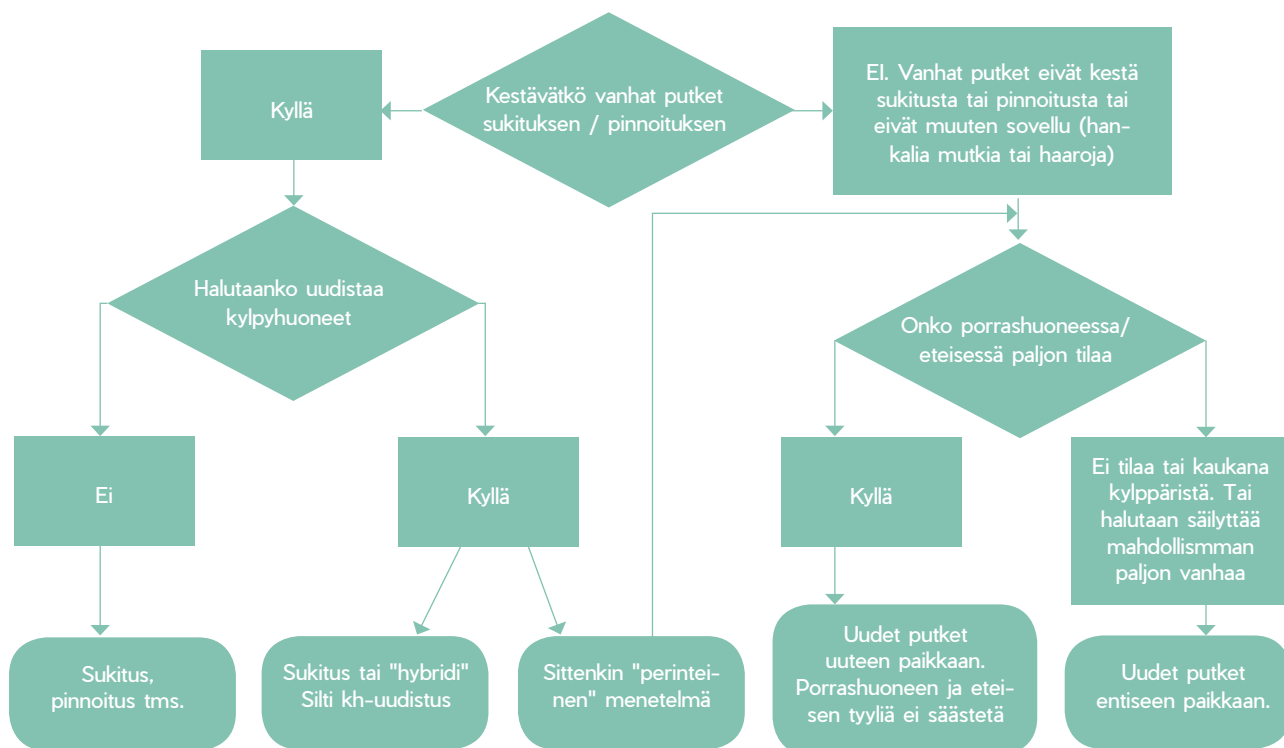
Sata ja yksi kysymystä putkiremontista

(Kiinteistöalan Kustannus)

Vaihtoehdot tiivistettynä

- a** Uudet putket vanhojen tilalle
- b** Uudet putket johonkin uuteen paikkaan
- c** Vanhojen putkien sukitus tai pinnoitus
- d** Hybridi eli edellisten yhdistelmä

Mikä putkiremontin toteutustavaksi?





Millainen kannatus yhtiökokouspäätökseen tarvitaan?

Yhtiökokouksessa saatetaan joutua äänestämään päätöksistä. Äänestystulosta laskettaessa tulee noudattaa lain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

TEKSTI: Annika Jaatinen KUVA: Bigstock

Yhtiökokouksessa ei olla aina yhtä mieltä asioista. Jos asiasta on tehty eri päätösehdotuksia, niiden väliltä äänestetään. Seuraavassa käydään lyhyesti läpi, mitkä päätökset yhtiökokouksessa voidaan lain mukaan tehdä äänteenemmistöllä tai määräenemmistöllä. Joihinkin päätöksiin tarvitaan yksittäisen osakkaan tai jopa kaikkien osakkaiden suostumus. Henkilövalinnoista päätetään vaaleilla.

Muista tarkistaa myös yhtiöjärjestys, sillä siinä voi olla poikkeavia määräyksiä päätöksenteosta yhtiökokouksessa. Noita määräyksiä tulee noudattaa.

Enemmistöpäätös

Tavallisimmin päätökset tehdään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksinä. Tällaista päätöstä kannattaa yli puolet kokouksessa annetuista äänistä.

Enemmistöpäätöksellä voidaan yleensä päättää esimerkiksi seuraavista asioista:

- taloyhtiön korjaushankkeet (esim. putkiremontti)
- hissin jälkiasennus
- osakkaalle myönnettävä hyvitys taloyhtiön remontin yhteydessä, jos osakkaan asunnossa tehty remontti pienentää yhtiön kuluja
- mittaukseen perustuvan vesimaksun lisääminen yhtiöjärjestykseen
- kiinteistön käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinta vastikerahoitteisesti (esim. taloyhtiölaajakaista)
- vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle.

Määräenemmistöpäätös

Joihinkin yhtiökokouspäätöksiin tarvitaan määräenemmistön kannatus. Määräenemmistöpäätöstä

kannattaa vähintään 2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Määräenemmistön kannatus vaaditaan esimerkiksi seuraaviin päätöksiin:

- yhtiöjärjestyksen muuttaminen
- henkilölukuun perustuvan vesimaksun lisääminen yhtiöjärjestykseen
- korjauskustannusten tasajako osakkaiden kesken (huoneistojen korjaukset, joiden kustannukset ovat kaikilla yhtä suuret)
- suunnattu osakeanti.

Päätös osakkaan tai osakkaiden suostumuksella

Jotkin osakkaan asemaan vaikuttavat yhtiökokouspäätökset saa tehdä vain kyseisen osakkaan suostumuksella. Osakkaan suostumus tarvitaan esimerkiksi silloin, jos muutetaan yhtiöjärjystä ja samalla osakkaan huoneiston käyttötarkoitusta tai maksuvelvoitteita.

Myös osakkaan yhdenvertaisuutta loukkaavaan päätökseen tarvitaan aina suostumus kyseiseltä osakkaalta.

Joihinkin päätöksiin tarvitaan kaikkien osakkaiden – niin yhtiökokoukseen osallistuneiden kuin sieltä poissa olleiden – suostumus. Tällaisia päätöksiä ovat esimerkiksi

- yhtiömuodon muuttaminen
- yhtiön hallitseman kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttaminen
- yhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön tai jakautuminen.

Päätökset henkilövalinnoista

Hallituksen jäsenten sekä yhtiökokouksen puheenjohtajan, ääntenlaskijoiden ja pöytäkirjantarkastajien valinnasta päätetään vaaleilla.

Vaaleissa valituksi tulee se, joka saa eniten ääniä. Ennen vaalia voidaan myös sopia, että valituksi tulee, jos saa yli puolet annetuista äänistä. Jos äänet menevät tasan, vaalin ratkaisee yhtiökokouksen puheenjohtajan ääni. ☺

Jutun lähteinä on käytetty Osakkaan yhtiökokousopasta (Pynnönen) ja Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaaria (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen). Kirjat on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy ja niitä voi tilata osoitteesta www.kiinkust.fi.



Taloyhtiössä tuumitaan

Oletko diginatiivi vai digifossiili

Nykyisin puhutaan paljon digistä ja digiloikasta. Entä taloyhtiömaailmassa? Ymmärtävätköhän kaikki asukkaat mitä digitalisaatio tarkoittaa. Missä loikan vaiheessa oma talosi on?

Puhuttaessa digitalisaatiosta olisi hyvä selvittää kaikille asukkaille, mitä digillä tarkoitetaan ja mihin toimintoihin se voisi liittyä. Nykyään jo monia kiinteistön sekä asunnon toimintoja voidaan käsitellä verkossa ja siten nopeuttaa mm. raportointeja sekä helpottaa ohjausta.

Digiä ei ole vain diginatiiveille, vaan myös digifossiileille. Älykoti auttaa sekä nuoria, pikkulapsiperheitä että ikääntyneitä asumisen haasteissa. Jos ovisilmä kertoo isolla näytöllä, kuka on ulko-ovella ja liiketunnistin helpottaa asunnossa liikkumista, on monen koti paremmin turvattu. Lisäksi kommunikointi helpottuu ja tiedon levittäminen nopeutuu, kun mm. muutostyöilmoitukset ja kokoustiedotteet voi välittää verkon kautta "online".

Yksi hyvä digiesimerkki on porrasnäytöt, joita olen omaankin taloyhtiöni haaveillut. Näytön käyttöönotto voisi olla digifossiileillekin mutkatonta ja samalla antaa taloyhtiön porraskäytävälle ihan uuden imagon.

Muutettaisiinko meidänkin taloyhtiö tyhmästä älykodiksi? Voitaisiin ohjata kännykällä asunnossa toimivia verkkoon kytkettyjä kodinkoneita jne. Tehtäisiin kaikki pesutupa- ym. varaukset diginä, pidettäisiin kokoukset diginä ja tapaamisetkin voisi hoitaa näytön kautta diginä. Tulisinko tämän digiloikan kautta enemmän erakoksi?

Kehitys kehittyä ja meidän ei tulisi jäädä sen jalkoihin. Muistetaan kuitenkin, että kaikki eivät vielä elä digiaikaa ja kaikilla on oltava mahdollisuus samoihin palveluihin. Ikäihmisten tai toimintarajoitteisten halu käyttää digitekniikkaa ei välttämättä ole rajallinen vastustuksen takia, vaan he hahmottavat asioita eri tavalla. Älkäämme siis unohtako diginatiivien taakse jääviä digifossiileja.

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

➡ Yhdeksän kymmenestä tutkimukseen vastanneesta vuokranantajasta koki Suomen Vuokranantajat parhaaksi tiedon ja avun lähteeksi. Kuvassa SVA:n paikallisasiamiehet Sirpa Kaikkonen Keski-Suomesta, Pentti Juntunen Pohjois-Karjalasta ja Pia Heikiö Pohjois-Savosta.



KUVA: PAULA LAUNONEN

Tällaisia ovat yksityiset vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat ry:n tekemä laaja kyselytutkimus paljastaa, että yksityiset vuokranantajat ovat asiakaspalveluhenkisiä ja joustavia. He näkevät asuntosijoittamisen kannattavana sijoitusmuotona.

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää suomalaisten vuokranantajien toimintatapoja ja näkemyksiä vuokra-asuntomarkkinoista. Yksityisten vuokranantajien omistuksessa on kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista. Joulukuussa 2016 tehtyyn Vuokranantaja 2016 -kyselyyn vastasi kaikkiaan yli 3 000 vuokranantajaa.

Yksityiset vuokranantajat ovat tavallisia palkansaajia. Reilu neljäsosa ilmoittaa talouden ansiotuloiksi alle 50 000 euroa vuodessa. Valtaosa, noin 42 % vastanneista ilmoittaa ansiotuloiksi 50 000–99 999 euroa vuodessa.

Noin 60 % vastaajista omistaa yhden tai kaksi vuokra-asuntoa. Vain reilu neljä prosenttia vastaajista omistaa yli 10 vuokra-asuntoa. Sukupuolijakauma on tasainen: vastaajista 47 % oli naista ja 53 % miehiä.

Yksityiset vuokranantajat toimivat puskurina vuokramarkkinoilla. Vuokraa korottaa vuosittain vain 18 % vastanneista. Sopimuksista 92 % on sovittu korotuksista, mutta korotuspykälää ei juuri käytetä. 38 prosenttia vastaajista käyttää vuokrankorotusperusteenä elinkustannusindeksiä.

Vuokranantajat arvostavat pitkiä ja toimivia vuokrasuhteita. Kaksi kolmasosaa vuokrasopimuksista on

Yksityiset vuokranantajat arvostavat pitkiä ja toimivia vuokrasuhteita.

toistaiseksi voimassa olevia. Täysin määräaikaisiin sopimuksiin luottaa vain neljä prosenttia yksityisistä vuokranantajista. Vakuus on yksityisille vuokranantajille tärkeä turva. Lähes kaksi kolmasosaa pyytää vakuutena kahden kuukauden vuokraa vastaavan summan.

Tietoa ja apua vuokraustoimintaan vastaajat saavat parhaiten Suomen Vuokranantajilta (90 %), Internetistä (60 %) ja tuttavilta (37 %).

Vuokrasuhdetta pyritään hoitamaan hyvin

Vuokralaisiin halutaan pitää yhteyttä säännöllisesti. Yhteydenpitoa on sähköpostin, puhelimen ja tekstiviestien välityksellä. Kaksi kolmasosaa pitää yhteyttä vuokralaisiin kerran vuodessa tai useammin; 29 % vain tarvittaessa.

Reilu kolmasosa vuokranantajista vierailee vuokra-asunnossa kerran vuodessa tai useammin. Puolet vuokranantajista käy asunnossa vain tarvittaessa.

Kolme tärkeintä vuokralaisvalintaan vaikuttavaa tekijää ovat puhtaat luottotiedot (74 %) vastanneista, työ- tai opiskelupaikka (58 %) ja säännölliset tulot (52 %).

Vuokrasuhteen purkaminen johtuu yleisimmin vuokranmaksun laiminlyönnistä. Kolmasosa vuokranantajista on joutunut purkamaan vuokrasopimuksen ja kolme neljäsosaa purkamisista johtuu maksamattomista vuokrista. Keskimäärin vuokranantajat ovat ryhtyneet toimiin, kun kahden kuukauden vuokrat ovat olleet maksamatta.

Asuntosijoittaminen on kannattavaa

Vastaajista 37 prosenttia sijoittaa asuntoihin, koska kokee sen kannattavaksi sijoitusmuodoksi.

55 prosenttia harkitsisi uuden vuokra-asunnon hankintaa, mikäli viimeisten kahdenkymmenen vuoden aikana kiristettyä pääomatuloveroa kevennettäisiin.

Bruttovuokratuotto on yleisimmin 3–5 %. Tuotot ovat matalammat kuin esimerkiksi pörssisijoittamisessa, mutta asuntosijoittamisessa pitkäjänteisyys on valttia. ☺

SANEERAUS
K2-GROUP

100 % pitävä vesikate polyurea- pinnoituksella!

HUOPAKATOILLE, VARTTIKATOILLE, PELTIKATOILLE

Teemme myös kattojen pesu-, puhallus- ja pinnoitustyöt, kattosaneeraukset ja vedeneristystyöt.



Tilaa meidät esittelemään palveluitamme
isännöintitoimistoon tai taloyhtiön kokoukseen!

Soita Eliakselle 040 555 0959 tai Samille 040 766 8228 | info@k2group.fi



Lue lisää verkkosivuiltamme: www.k2polyurea.fi



KUKA?

TUOMAS VILJAMAA
*Vaikuttamistyön asiantuntija
Suomen Vuokranantajat ry*

Asumistukimenojen kasvuun on ratkaisuja

Asuntopoliittisessa keskustelussa erityisesti asumistukimenojen nousu on herättänyt kysymyksiä. Keinoja asumistukimenojen kasvuun on etsitty aivan väärästä päästä. Ratkaisuksi on tarjottu vuokrasääntelyä tai asumistuelle kattoa neliövuokra perusteella eli esimerkiksi asumistukea maksetaan vain 15 euroon neliöltä.

Kaupungistuminen on ohittamaton megatrendi. Suomessa pitäisi tehdä politiikkaa, jolla tiivistetään kaupunkien rakennetta ja tuodaan ihmisiä yhteen. Luodaan edellytyksiä kaupunkien kasvulle, elinvoimalle ja työpaikoille. Vuokrasääntely toimisi kaikkia näitä tavoitteita vastaan. Vuokrasääntely vähentää asuntojen tarjontaa ja halukkuutta investoida asumiseen. Sääntely myös todennäköisesti loisi pimeät vuokramarkkinat, kuten muissa vuokrasäännöstelyn maissa on ilmiselvästi tapahtunut.

Miten asumistukimenoja hillitään?

Tulorajat otettiin käyttöön valtion ja kuntien tukemissa ARA-vuokra-asunnoissa pääkaupunkiseudulla. Tulorajat parantavat tukiasuntojen kohdentumista pienituloisemmille. Uudistus oli tärkeä, jotta tuki kohdistuu mahdollisimman oikeudenmukaisesti. Hyvätuloisten asumisen tukeminen ei ole perusteltua.

Tulorajat parantavat tukiasuntojen kohdentumista pienituloisemmille.

Sipilän hallitusohjelmassa on tärkeitä tavoitteita, jotka hallituksen pitää ehdottomasti panna toimeen hallituksen puolivälitarkastelun yhteydessä.

Asumistukimenoja voidaan alentaa parantamalla asumistukeen oikeutettujen ruokakuntien mahdollisuutta tulla valituiksi vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja edullisempiin ARA-asuntoihin.

Hallitusohjelman kirjaus "Valtion tukema asuntotuotanto ARA-asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukisiasiakaita suosivaksi" on keino vähentää asumistukimenoja. Tämä voitaisiin toteuttaa siten, että kuntaa tai muuta omistajaa edellytetään sijoittamaan ARA-asuntojen asukasvalinnassa vähintään puoleen jaettavista asunnoista asumistukea saavan tai siihen oikeuttavan ruokakunnan.

Koko maan ARA-asuntokannasta vain 27 %:ssa asuu yleistä asumistukea saava ruokakunta ja jos kaikki asumistuensaajat asuisivat ARA-asunnoissa, niistä olisi silloinkin asumistuen saajien käytössä vain 56 %. Suurin vaikutus tällä olisi suurten kasvavien kaupunkien tilanteeseen. Tämä johtaisi asumistukimenojen laskuun pitkällä aikavälillä ja vähentäisi myös kannustinongelmaa.

Tukijärjestelmien yhtenäistämisen ja yksinkertaistamisen jatkaminen on tärkeää. Eläkeläisten asumistuki pitää liittää osaksi yleistä asumistukea.

Päätöksenteossa pitää olla rohkeutta uudistaa ja kokeilla. Myös asumisen tuissa. ☒

Vuokranantajakoulu

Paljon uutta ja mielenkiintoista tietoa sisältävä Vuokranantajakoulukiertue saapuu jälleen eri paikkakunnille! Kaksituntisessa koulutuksessa kuullaan tuttuun tapaan vinkkejä asuntosijoittamisesta ja vuokraustoiminnasta onnistumiseen. Tilaisuuksissa Suomen Vuokranantajien

asiantuntijat pureutuvat vuokrauksen ja asuntosijoittamisen yleisiin ja yllättäviin sudenkuoppiin erilaisten esimerkitapausten kautta. Tule mukaan oppimaan uutta, sekä keskustelemaan vuokrauksen kiemuroista alueen toisten vuokranantajien kanssa.

Helsinki	maanantai	27.3.	Astoria Sali
Jyväskylä	tiistai	28.3.	Rantasipi Laajavuori
Turku	keskiviikko	29.3.	Arken, auditorio Armfelt
Joensuu	torstai	30.3.	Carelicumin auditorio
Mikkeli	maanantai	3.4.	Yliopistokeskus
Lahti	tiistai	4.4.	Kaupunginkirjasto
Seinäjoki	keskiviikko	5.4.	Framin auditorio 2
Vaasa	torstai	6.4.	Sokos Hotel Royal Vaasa
Rovaniemi	maanantai	10.4.	Hotelli Santa Claus
Pori	tiistai	11.4.	Scandic Pori
Hämeenlinna	keskiviikko	12.4.	Raatihuone, valtuustosal
Lappeenranta	keskiviikko	19.4.	Scandic Patria
Kotka	torstai	20.4.	Pääkirjasto
Oulu	maanantai	24.4.	Pääkirjasto, Pakkalan sali
Kuopio	tiistai	25.4.	Pääkirjasto
Tampere	keskiviikko	26.4.	Sampolan juhlasali
Helsinki	torstai	27.4.	Astoria Sali

Kaikki tilaisuudet
klo 17-19

Ilmoittaudu maksuttomaan koulutukseen!
vuokranantajat.fi/kiertue tai puhelimitse (09) 1667 6421





KUKA?

VILLE HOPSU

Neuvontalakimies

Suomen Vuokranantajat ry

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. Laki lähtee siitä, että vuokralaisen kanssa tulee sopia huoneistossa käynnistä eikä vuokranantajalla ole oikeutta käydä huoneistossa ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokralainen ei vastaa yhteydenottoihin

Aina käynnistä sopiminen ei ole mahdollista, jos vuokralaista ei useista yrityksistä huolimatta tavoiteta. Näissä tilanteissa vuokranantajan on syytä ilmoittaa tulostaan kirjallisesti etukäteen. Näyttövelvollisuus ilmoituksen toimittamisesta on vuokranantajalla. Käytännössä riittää, että ilmoituksen toimittaa sähköpostilla. Ilmoituksessa tulee mainita tarkka ajankohta, jolloin huoneistossa tullaan käymään, tulemisen syy ja yhteystiedot, joihin vuokralainen tulee ottaa yhteyttä, mikäli ajankohta ei vuokralaiselle sovi. Jos vuokralainen ei reagoi ilmoitukseen, katsotaan hänen hiljaisesti hyväksyneen asunnossa käymisen. Vuokranantajan tulee muistaa jättää käynnistä myös oma ilmoituksensa.

Vuokralainen estää huoneistoon pääsyn

Vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa myynnin taikka uudelleen vuokrauksen perusteel-

la. Vaikka käynnin ajankohta on saatu sovittua, saattaa vuokralainen kuitenkin estää huoneistoon pääsemisen. Vuokranantajalla on tällöin oikeus pyytää virka-apua poliisilta, mutta käytännössä poliisin saaminen paikalle on haasteellista. Jos vuokralainen kuitenkin aiheettomasti eli ilman hyväksyttävää perustetta vaikeuttaa asunnon näyttämistä uusille vuokralaisille, voi hänelle syntyä korvausvastuu esim. mahdollisesta tyhjästä kuukaudesta.

Huoneistossa käynti ilman lupaa

Jos huoneistoon mennään sopimatta siitä vuokralaisen kanssa, saattaa vuokranantaja joutua vastuuseen tekemisistään. Vuokralainen voi tehdä rikosilmoituksen kotirauhan rikkomisesta, josta pahimmillaan seuraa sakkoo tai vankeutta enintään kuusi kuukautta. Vaikka vankeutta vuokranantajalle huoneistoon menemisestä tuskin tuomittaisiin, olisi merkintä rikosrekisterissä kuitenkin muistuttamassa siitä, että seuraavalla kerralla tulee sovittua huoneistoon menemisestä hieman tarkemmin.

Välttyäkseen ikäviltä yllätyksiltä, vuokranantajan kannattaa pyrkiä pitämään sellaiset hyvät suhteet vuokralaiseen, että huoneistossa käynti ei aiheuta ylimääräisiä ongelmia. Harva vuokralainen kuitenkaan vastustaa sitä, että vuokranantaja käy esim. kerran vuodessa tarkistamassa huoneiston kunnon ja samalla vie vuokralaiselle pienen tuliaisien, vaikka kahvipaketin muodossa. ☒



KUKA?

MARIA FORSBLOM

Neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Lautasantenni parvekkeelle tai katolle?

Aika-ajoin neuvontaamme tulee yhteydenottoja liittyen kysymyksiin osakkeenomistajan oikeudesta asentaa lautasantenni huoneistoparvekkeelle tai peräti yhtiön katolle. Mihin toimenpiteisiin osakkeenomistaja voi muutostyöoikeutensa puitteissa ryhtyä ja mihin tarvitaan yhtiön lupa?

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain mukaan muutostyöoikeus hallitsemassaan huoneistossa. Mikäli osakkeenomistajan muutostyö ulottuu tämän hallitsemien huoneiston ulkopuolelle, tarvitaan työlle yhtiön lupa.

Parveke kuuluu osakkeenomistajan hallitsemaan huoneistoon asunto-osakeyhtiölain olettasäännöksen nojalla, jos sille on yksinomainen pääsy vain kyseisestä huoneistosta. Näin ollen osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti muutostyöoikeus myös yksinomaissessa käytössään olevalla huoneistoparvekkeella.

Osakkeenomistajan muutostyöoikeuden voidaan kuitenkin katsoa olevan huoneiston ulkopuolella rajoitetumpi kuin huoneistossa sisällä. Osakkeenomistaja ei voi ryhtyä huoneistoparvekkeellaan esimerkiksi sellaisiin toimenpiteisiin, jotka muuttavat yhtiön julkisivua.

Mikäli osakkeenomistaja haluaisi asentaa lautasantennin huoneistoparvekkeelle, voi toimenpide vaikuttaa yhtiön julkisivuun. Yhtiön on siten mahdollista kieltää lautasantennien asennus sillä perusteella, että ne rumentavat yhtiön julkisivua. Mikäli lautasantennin asentaminen edellyttäisi myös uusia kaapelointeja ja sähkövetoja rakennuksen julkisivu-

seinän läpi, ylitetään myös tässä osakkeenomistajan muutostyöoikeuden rajat.

Selvää on, että jos lautasantenni haluttaisiin asentaa yhtiön rakennuksen katolle osakkeenomistajan omana hankkeena, edellyttää työ yhtiön lupaa. Mikäli lupa halutaan antaa, on yhtiön syytä huolellisesti sopia osakkeenomistajan kanssa muun muassa lautasantennin ja sen vaatimien asennusten kunnossapidosta. Myös yhtiön oikeudesta vaatia lautasantenni tarpeen vaatiessa poistettavaksi katolta, on hyvä sisällyttää ehdot sopimukseen. Suositeltavaa on, että määräykset kunnossapidosta sisällytetään yhtiön yhtiöjärjestykseen.

Yhdenvertaisuus huomioon

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta, joka on otettava kaikessa yhtiön toiminnassa huomioon. Mikäli yhdelle osakkeenomistajalle annetaan lupa lautasantennin asentamiseen parvekkeen julkisivu-seinälle, tulisi vastaava lupa antaa samoin ehdoin myös muillekin osakkeenomistajille.

Mikäli toimenpide on sen laatuinen, että se vaikuttaa yhtiön julkisivuun, on lupien antamisesta tehtävä linjauspäätös yhtiökokouksessa. Tämän jälkeen hallitus voi yhtiökokouksen linjausten perusteella päättää luvan antamisesta myöhemmin sitä kysyville osakkeenomistajille.

Mikäli osakkeenomistaja pyytää yhtiön lupaa saada asentaa lautasantenni yhtiön rakennuksen katolle, on asiasta päätettävä yhtiökokouksessa. Tässäkin kohtaa osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus on otettava huomioon. ✕

Osakkeenomistaja ei voi ryhtyä huoneistoparvekkeellaan toimenpiteisiin, jotka muuttavat yhtiön julkisivua.

Talojakamon ja muiden laittilojen asianmukainen lukitus taloyhtiön vastuulla

Viestintäviraston sisäverkkoja ja teleurakointia koskevan määräyksen (65 B/2016) mukaan asiattomien pääsy kytkentäpaikkoihin ja laittiloihin on oltava estetty. Kyse on tietoturvasuudesta ja perustuslaissa säädetystä viestintäsalaisuuden turvaamisesta. Yhteisiä laittiloja ovat mm. talojakamo, alijakamot, kerrosjakamot ja yhteisiin tiloihin asennetut telelaitteita sisältävät muut oveliset kotelot ja rasiat. Talojakamo on näistä keskeisin, sillä sen kautta on yleensä mahdollista päästä käsiksi koko kiinteistön sisäverkkoon. Talojakamolle vievän reitin lukitus on syytä toteuttaa niin, että asianmukaisilla operaattoreilla ja teleurakoitsijoilla on tarvittaessa mahdollista päästä tilaan viivytyksettä.

Laittilojen asianmukainen lukitus voidaan toteuttaa eri tavoin. Lukot tulee kuitenkin sarjoittaa eri sarjaan kuin taloyhtiön muut lukot. Laittilojen lukot voidaan ensinnäkin sarjoittaa teleyritysten yhteiseen sarjaan (KTLIE), jolloin asianmukaiset toimijat voivat yleensä päästä tiloihin omilla avaimillaan. Toinen vaihtoehto on lukita tilat omaan sarjaan kuuluvilla kiinteistökohtaisilla lukoilla. Tällöin tiloihin pääsy voidaan järjestää esimerkiksi huoltomiehen avustuksella tai luovuttamalla avain kuitausta vastaan operaattorille tai urakoitsijalle. Kolmas vaihtoehto on sarjoittaa lukot jonkun lukituspalveluita tarjoavan yrityksen sarjaan, jolloin avauspalvelusta sovitaan kyseisen yrityksen kanssa.

Tapio Haltia
Neuvontalakimies,
Suomen Kiinteistöliitto ry

Taloyhtiön viestinnän mahdollisuudet

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole juurikaan säännöksiä taloyhtiön viestinnästä lukuun ottamatta säännöksiä kokouskutsuista ja kokouksessa tehdyistä päätöksistä. Tällainen muutaman kerran vuodessa tapahtuva tiedottaminen ei useinkaan tyydytä tiedontarvetta.

Taloyhtiön hyvässä hallintotavassa sekä viestintäsuojituksessa on paljon erilaisia mahdollisuuksia taloyhtiön viestinnän parantamiseen ja monipuolistamiseen. Viestintää helpottamaan on nykyään paljon sähköisiä mahdollisuuksia, kuten taloyhtiön omat kotisivut, isännöinnin

kotisivut, sosiaalinen media ja tietenkin sähköposti. Sähköiset viestintävälineet mahdollistavat nopean ja tehokkaan tiedottamisen osakkaille ja asukkaille.

Vaikka taloyhtiöviestintää on hyvä viedä kohti tehokkaita sähköisiä viestimiä, tulee huomioida myös ne osakkaat ja asukkaat, jotka eivät sähköisiä palveluita käytä. Tärkeimmät asiat kannattaa tällöin tiedottaa edelleen lisäksi kirjeitse sekä taloyhtiön ilmoitustaululla.

Laura Lithenius
Lakimies,
Suomen Kiinteistöliitto ry

Kuinka ajoissa vuokranantajan täytyy ilmoittaa vuokralaiselle tulevasta remonteista?

Mikäli remontin tarve on niin äkillinen, ettei sitä voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää, on vuokranantajanla oikeus suorittaa se välittömästi. Tällainen työ on esimerkiksi huoneistossa aiheutuneen vesivahingon korjaaminen. Sellaisesta remontista, josta ei aiheudu vuokralaiselle olennaista haittaa tai häiriötä vuokraisuuden käyttämisessä, on vuokralaiselle ilmoitettava vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Tällaisia töitä ovat yleensä vuosikorjausluonteiset työt, kuten seinän maalaaminen. Mikäli vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa laajempia korjaus- tai muutostöitä, esimerkiksi koko kylpyhuoneen uudistamisen, on näistä ilmoitettava vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen töiden aloittamista. Ilmoituksen tulevasta remontista voi tehdä kirjatulla kirjeellä vuokralaiselle.

Aleksi Sarasmaa
Neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat ry



Lunastuksen välttäminen asunto-osakeyhtiössä



KUKA?

KAI HAARMA

toimitusjohtaja, lakimies
Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

Korkein oikeus antoi 17.1.2017 mielenkiintoisen ratkaisun liittyen lunastusoikeuteen tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiön osakkeista luovutettiin murto-osa yhtiön ulkopuolisille tahoille.

Kyseisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä oli lunastuslauseke, jonka mukaan yhtiön osakkaat ovat oikeutetut lunastamaan osakkeen, jos osake kaupan, vaihdon tai lahjan kautta siirtyy muulle kuin yhtiön osakkaalle. Osakkeenomistaja oli myynyt yhden murto-osan osakkeistaan pojalleen ja toisen murto-osan tämän avopuolisolle. Osakkaalle itselleen oli jäänyt kolmas murto-osa osakkeista.

Eräs yhtiön osakkeenomistaja oli määrääjassa esittänyt lunastusvaatimuksen kaikkien huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseksi. Osakkeenomistaja katsoi, että hänellä on oikeus lunastaa koko osakeryhmä, koska murto-osuuden lunastaminen johtaisi epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen. Osakeryhmän jakamattomuudesta seuraisi se, että lunastusoikeus koskee myös A:lle jäänyttä murto-osuutta.

Kaikki eri oikeusasteet päätyivät hiukan erilaisiin lopputuloksiin asiassa. Pojan osuuden osalta asia on sikäli tulkinnanvarainen, että asunto-osakeyhtiölain olettamassäännon mukaan perintökaaren mukaisten sukulaisten väliset kaupat eivät mene lunastukseen, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty.

Käräjäoikeus päätyi joka tapauksessa siihen tulokseen, että yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus koskee sekä pojan että tämän avopuolison saamaa murto-osuutta ja vahvisti siis lunastusoikeuden kohteeksi koko luovutetun 2/3 osuuden.

Hovioikeus puolestaan vahvisti, että osakkeenomistajalla on oikeus lunastaa pojan avopuolison osuus eli yksi kolmasosa osakeryhmästä. Sen sijaan hovioikeus julisti lunastusvaatimuksen pätemättömäksi siltä osin kuin se oli koskenut pojan ostamaa 1/3 osaa osakeryhmästä. Hovioikeus perusteli kantaansa sillä, lain tarkoitus huomioon ottaen yhtiöjärjestyksessä ei ollut poissuljettu lain olettamassäännot sukulaisten välisistä saannoista.

Korkein oikeus totesi alempienkin oikeus-

asteiden vahvistaman itsestään selvän periaatteen, että lunastusoikeus koskee vain tilannetta, jossa osakkeen omistusoikeus siirtyy toiselle. Myyjälle jäävän 1/3 osuuden osalta ei ollut tapahtunut lain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämää siirtoa eikä lunastus näin ollen voinut kohdistua tähän osuuteen.

Korkein oikeus kuitenkin hiukan yllättäen katsoi, että vaikka yhtiöllä on laaja oikeus määrätä lunastusoikeuden laajuudesta yhtiöjärjestyksellä, lunastusoikeuden kohdistuminen osakkeen murto-osaan poikkeaa niin selvästi asunto-osakeyhtiölain yleisistä periaatteista ja tavoitteista (kuten vapaa siirrettävyys ja osakeryhmän jakamattomuus), että tämä edellyttäisi selkeää määräystä yhtiöjärjestyksessä. Kyseisen taloyhtiön lunastuslauseketta ei ollut perusteltua tulkita siten, että se oikeuttaisi myös murto-osan lunastamiseen.

Tämä linjaus ei oikein vastaa tähän asti omaksettua tulkintaa ja on siten merkittävä ratkaisu tulevia lunastustilanteita ajatellen varsinkin, kun murto-osin kohdistuvia määräyksiä ei yhtiöjärjestyksissä tyypillisesti ole. Huomiota kannattaa kuitenkin kiinnittää ratkaisun lopussa olevaan korkeimman oikeuden huomioon kyseisen tapauksen erityispiirteistä. Kauppa oli tehty läheisten välillä ja osapuolten mukaan toteutettu murto-osaisena kaupan rahoittamiseen liittyvistä syistä. Korkein oikeus totesi, ettei asiassa ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella kysymys olisi ollut yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen kiertämiseksi tehdystä keinotekoisesta järjestelystä.

Tämän johdosta on ehkä olla syytä olla hiukan varovainen tekemään sellaista yleistystä, etteikö murto-osainen siirto jossakin toisessa, selvästi lunastuslausekkeen kiertämiseen tehdystä järjestelyssä, menisi lunastukseen. Tulkintaongelmat yksittäistapauksissa ovat kuitenkin ilmeisiä. Pääsääntö kuitenkin lienee jatkossa se, että murto-osien luovutukset eivät mene lunastukseen.☺

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



- 60 Isännöinti**
- 62 Katot**
Korjaus ja ylläpito
- 62 Kiinteistönhoito**
Siivous
- 62 Lakiasiat**
- 63 Perusparannus**
Konsultointi
- 63 LVISA**
Ilmanvaihto
- 63 LVISA**
Antenni ja tele
- 64 Talous**
AKA-kiinteistöarvio



Isännöinti



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



■ **REIM Group Oy (Real Estate Investment and Management) Ltd**
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 400

■ **REIM Helsinki Oy** ISA
Kapteeninkatu 5,
00140 Helsinki
P. (09) 686 99 686

■ **REIM Hämeenlinna Oy** ISA
Sibeliuksenkatu 4,
13100 Hämeenlinna
p. 0207 441 720

■ **REIM Imatra Oy** ISA
Lappeentie 17,
55100 Imatra
p. 0207 438 630

■ **REIM Joensuu Oy** ISA
Niskakatu 4,
80100 Joensuu
p. 0207 438 460

■ **REIM Jyväskylä Oy** ISA
Vaasankatu 29,
40100 Jyväskylä
p. 010 830 5000

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

Keskusaukio 1,
45700 Kuusankoski
p. 0207 438 510

■ **REIM Lahti Oy** ISA
Aleksanterinkatu 7, 2.krs.,
15110 Lahti
p. 0207 438 570, 0207 438 360

■ **REIM Lappeenranta Oy** ISA
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 420

■ **REIM Mikkeli Oy** ISA
Yrjönkatu 5,
50100 Mikkeli
p. 0207 438 560

■ **REIM Oulu Oy** ISA
Hallituskatu 29 A,
90100 Oulu
p. 0207 441 700

■ **REIM Porvoo Oy** ISA
Mannerheiminkatu 7,
06100 Porvoo
p. 0207 438 381

■ **REIM Tampere Oy** ISA
Hatanpään valtatie 24 B,
33100 Tampere
p. 0207 438 600

YHTEISTOIMINTAYHTIÖT:

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

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

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

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA:

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

Astetta parempi

• HELSINKI • HÄMEENLINNA
• IMATRA • JOENSUU • JYVÄSKYLÄ
• KOUVOLA • KUUSANKOSKI • LAHTI
• LAPPEENRANTA • MIKKELI
• OULU • PORVOO • TAMPERE
www.reimgroup.com
etunimi.sukunimi@reimgroup.com



Isännöinti

ESPOO



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



Isännöitsijätoimisto Siljander Oy
Timo Toivio, Lökkisepänkuja 2 A
02650 Espoo, p. 09 5122 121
asiakaspalvelu@siljanderoy.fi
www.siljanderoy.fi



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



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

HELSINKI

Aavatalo Oy
Taloyhtiöiden isännöintiä
Pohjoinen Hesperiankatu 15 A 7.krs,
00260 Helsinki
p. 0400 810 140, www.aavatalo.fi



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

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

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



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



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

Raisiontien Lämpö Oy Ab
Raisiontie 4, 00280 Helsinki
p. 09 477 3008, konttori@rtloy.fi
www.rtloy.fi

**Isännöitsijätoimisto
Westersträhle & Co**
Tom Siljamäki, isännöitsijä/disponent
Vuorikatu 16 A, 7. krs,
00100 Helsinki, p. 09 170 041,
tom.siljamaki@isw.fi

JYVÄSKYLÄ



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

KERAVALA

Keravan Kiinteistöpalvelu Oy
Kultasepänkatu 5 A 19 a,
04250 Kerava
p. 09 274 6510
www.keravankiinteistopalvelu.fi

KOTKA



Kotkan Isännöintipalvelu Oy
Juha Ranta, Naakantie 2 A,
48230 Kotka, p. 044 735 5600,

juha.ranta@kotkanisp.fi
www.kotkanisp.fi

KUOPIO



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

NOKIA



Pirkan Isännöintikeskus Oy
Mikko Niskanen,
tj, vastaava isännöitsijä, AIT
JET, KIJJO, Härkietie 5, 37100 Nokia
p. 0207 209 420
Pyhäjärvenk. 5 A, 33200 Tampere
p. 0207 209 410
mikko.niskanen@isannointikeskus.fi
www.isannointikeskus.fi

OULU



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

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

PORI

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

RAISIO

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

ROVANIEMI

Lapin Isännöintikeskus Oy

Koskikatu 10, 96200 Rovaniemi
p. 0207 311 360, 0400 608 286
Mariankuja 6, 99130 Sirkka, Levi
Jäämerentie 14, 99600 Sodankylä
Kelotie 1, 99830 Saariselkä
posti@lapinisannointikeskus.fi
www.lapinisannointikeskus.fi

SALO

ISA Lounaismaan

OP-Kiinteistökeskus Oy

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

TAMPERE

Pamis / Pirkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranta, tj
Takojanenkatu 15 B, 33540 Tampere
p. 03 447 500, fax 03 447 5099
www.pamisoy.fi

VANTAA

ISA Isännöintipalvelu Koivu Oy

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



JS-Audit Oy

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



Myyrmaen Huolto Oy

Mika Lehtonen
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa
mika.lehtonen@myyrmaenhuolto.fi
p. 09 530 6140,
www.myyrmaenhuolto.fi



Katot

Korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA

KATOT KUNTOON

murto-osalla katon vaihdon hinnasta

Enkopur® – Takuutiivistykset

Enke Multi
Protect – Ruostesuojamaali

Enkonol® – Paksupinnoite

LUX-top® – Putoamissuojaukset

ASENNUKSET HOITAA
KOKO SUOMESSA SERTIFIOIDUT



ASENNUSLIIKKEET

RoofTech
Pidempi Elinikäsi Katoille

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



Kiinteistöhoito

Siivous

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Hakunilan Huolto Oy

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

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy

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



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

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



Kuudi

ISÄNNÖINTIÄ
VUODESTA
1990

Kuudi Oy
Hiekkaharjuntie 10
01300 VANTAA

Kuudi Oy
Taloisännöinti
Minervankatu 1
00100 HELSINKI

Espoon Kuudi Oy
Kivenhakkaajankuja 1
02650 Espoo

Hyvinkään Kuudi Oy
Uudenmaankatu 68 D
05830 Hyvinkää

p. 010 281 2320

isannointi@kuudi.fi | www.kuudi.fi



Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

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

ASIANAJOTOIMISTO
SNELLMAN UOTILA ÅKERLUND OY

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



Perusparannus Konsultointi

TEKNOPLAN
LVIS-suunnittelu



Putkiremontille valvoja
Tarjoamme taloyhtiön
korjausurakoihin
projektinjohtoa ja valvontaa

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

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



LVISA
Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

EsKon Oy

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

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi



LVISA
Antenni ja tele

ANTENNI- JA SISÄVERKOT

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

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



Lisätietoja ja jäsen-
liikkeiden hakupalvelu:
www.sant.fi

MYYNNTI JA ASENNUS

ESPOO

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

HELSINKI

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

MT-Huolto Oy

Isonvillasaarentie 3,
00960 Helsinki
p. 09 759 7400
info@mt-huolto.fi

JUVA

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

JYVÄSKYLÄ

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

KARJAA

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

KORPILAHTI

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

KOUVOLA

Telekymi
Salpausselänkatu 56, 45100 Kouvola
p. 0400 155 896,
telekymi@telekymi.fi
www.ttpalveluapu.fi

KUOPIO



Finteco LVIS Oy

Itkonniemenkatu 19,
70500 Kuopio, p. 017 176 111,
sahkofinne@sahkofinne.fi
Avoinna ma-pe 8.00-16.00
www.sahkofinne.fi

LAPPI JA POHJOIS-SUOMI



A&T Koivuniemi Ky

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

MIKKELI



Data-Antenni Vesala

Hiirolantie 15, 51520 Mikkeli
p. 0400 414512,
mikko.vesala@data-antenni.fi
www.data-antenni.fi

ORIMATTILA



Exatell

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

TAMPEREEN SEUTU



Antenni J. Lammi Oy

Kalevan Puistotie 11,
33500 Tampere
p. 045 111 6565,
info@antenni-lammi.fi
www.antenni-lammi.fi



Teletaito Ky

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

VANTAA



Antenniasennus Rajamäki Oy

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



Satelnat Oy

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



Taloverkko Oy

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI



RF-Tuote Oy

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

HELSINKI



Laatuantenni

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



Talous AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI



ARVIOINTIKESKUS OY

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

Orama Antti

arviointipäällikkö (AKA/KHK)
p. 020 741 1053
antti.orama@arviointikeskus.fi



CATELLA PROPERTY OY

p. 010 5220 100
www.catella.fi
etunimi.sukunimi@catella.fi
Lehtonen Arja
johtaja, KHK, AKA Koko Suomi
p. 0500 763 427



www.joneslanglasalle.fi

Lehtonen Tero, Helsinki

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

Tirkkonen Jari, Helsinki

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

Siren Maria

maria.siren@eu.jll.com

Kuusela Mikko

mikko.kuusela@eu.jll.com



p. 09 351 1155

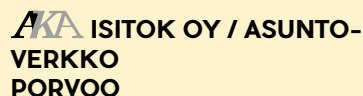
www.lkvkaukokoskinen.fi

Koskinen Kauko,

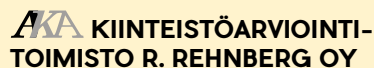
(Y)(KHK)(A)(MM)
Helsinki, p. 040 5838 503
kauko.koskinen@lkvkaukokoskinen.fi

Järvinen Taru, (Y)(KHK), Espoo

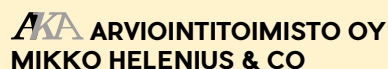
p. 0400 410 767
taru.jarvinen@lkvkaukokoskinen.fi



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



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



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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

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

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

ASUNTOAUKTORISOINTI

**AKA WWW.ASUNTO-
VERKKO.COM**
Sarlin Jarmo, Helsinki
p. 0400 506 900
asuntoverkko / Ylinkerros Oy
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi
www.ylinkerros.fi

AKA LKV KAUKO KOSKINEN OY
p. 09 351 1155
www.lkvkaukokoskinen.fi
Koskinen Kauko,
(Y)(KHK)(A)(MM)
Helsinki, p. 040 5838 503
kauko.koskinen@lvkaukokoskinen.fi

AKA LEMINEN MARJA-LEENA
Helsinki, p. 040 763 5415
Takio LKV, AKA
marjaleena.leminen@takio.com
www.takio.com

**AKA TURUN SEUDUN
OP-KIINTEISTÖKESKUS OY**
www.opkk.fi/turku
Keskuskauppakamarin rekisteröimä
kiinteistönarvointiyhteisö

Helminen Arto (KHK)
p. 0500 842 523
arto.helminen@op.fi

Honka Hannele (AKA asunnot)
p. 0500 833 591
hannele.honka@op.fi

Malmberg Petri (KHK)
p. 0400 260 150
petri.malmberg@op.fi

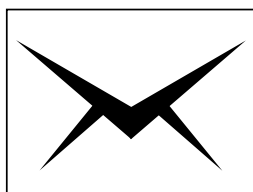
Sipilä Matti
(AKA maa- ja metsätalous)
p. 050 368 8769
matti.sipila@op.fi

Teijula Ilkka
(KHK)
p. 0400 786 640
ilkka.teijula@op.fi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

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

Tilaa Suomen Kiinteistölehden utiskirje sähköpostiisi:



Mene osoitteeseen www.kiinteistolehti.fi ja tilaa utiskirje!

SUOMEN

Kiinteistölehti

Kiinteistölehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Kiinteistölehden paras kansi 2016

KISA OLI MAALIIN saakka tiukka. Lopulta kaksi kantta sai lukijoiltamme yhtä paljon ääniä.

Tammikuussa 2016 kerroimme kerrostalon puulämmitteisestä saunasta ja marraskuussa antoi aurinkoenergiaa lappeenrantalaiselle taloyhtiölle.

Tammikuun kannessa lukijoita viehätti kodikkuus ja selkeä sommittelu. Marraskuun kantta pidettiin joukosta erottavana ja aihetta tärkeänä.

Hyvinä kolmosena tuli toukokuun Kiinteistölehden kansi, jossa kehoitimme valmistautumaan sähköautojen tuloon.

Lukijat pitivät raikkaasta kuvasta ja yhä ajankohtaisemmasta aiheesta.

Neljänneksi tuli lokakuun numeron kansi, jossa karkotettiin Energiahukkaa.

Yllätyspalkinnot on arvottu nimensä ja sähköpostiosoitteen saajajättäneiden kesken ja voittajille on ilmoitettu. Onnittelut voittajille!

Tammikuun kansikuvan otti valokuvaajamme **Pekka Rousi** ja marraskuun kansikuvan Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomen toiminnanjohtaja **Sami Tammisto**.

Pekka Rousi otti myös touko- ja lokakuun kansikuvat.



Pelastussuunnitelma on useimmille ainakin etäisesti tuttu

Kysyimme Kiinteistölehden verkkosivuilla, tuntevatko lukijamme taloyhtiönsä pelastussuunnitelman.

- 42 % vastasi tuntevansa sen.
- 39 % kertoi tuntevansa sen, mutta puutteellisesti.
- 19 % vastasi, ettei tunne pelastussuunnitelmaa lainkaan.

Ilahduttavaa on, että kaksi viidestä arvioi tuntevansa



pelastussuunnitelman riittävän hyvin ja neljä viidestä tunsikin sen ainakin jotenkin. Parantamisen varaa silti – asian voisi ottaa vaikka yhtiökokouksessa esille!

Arvioi taloyhtiösi piha

Nyt on sivuillamme www.kiinteistolehti.fi uusi kysely:

Kuinka toimiva ja viihtyisä taloyhtiösi piha mielestäsi on? "Toimiva" tarkoittaa kulkemisen ja huollon helpoutta.

Kiinteistölehti

92. vuosikerta

Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.

ISSN 0355-7537

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Pekka Rousi



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

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 23.3.2017. Siinä on asiaa muun muassa pihosta ja pelastussuunnitelmista. Kiinteistölehden ilmestymispäivät 2017 ovat 23.3., 21.4., 24.5., 21.6., 13.9., 18.10., 23.11. ja 20.12.

Tämän lehden tilaajarekisteriä käytetään suoramarkkinointitarkoituksiin.



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Oikeilla tiedoilla yhtiökokoukseen!



OSAKKAAN YHTIÖKOKOUSOPAS

Kristel Pynnönen

Opas kertoo, miten taloyhtiön yhtiökokous etenee, ketkä kokoukseen voivat osallistua ja miten päätökset siellä käytännössä tehdään.

2. painos, 2017, tuotenro 352, 32 s.



HALLITUKSEN TEHTÄVÄT JA VASTUUT

Jenni Hupli

Oppaassa tutustutaan taloyhtiön hallituksen tehtäviin sekä kerrotaan, miten hallitus kokoontuu, tekee päätöksiä ja vastaa asioiden hoitamisesta.

2. painos, 2017, tuotenro 635, 56 s.



TALOYHTIÖN VASTUUN- JAKOTAULUKKO 2017

Opas selvittää, miten asunnon rakenteiden, osien ja laitteiden kunnossapitovastuut jakautuvat osakkaan ja taloyhtiön kesken. Uudistettu painos, mukana runsaasti uusia vastuukohtia!

18. painos, 2016, tuotenro 210, 56 s.

YLIVOIMAINEN VALOKUITU ÄLYVOIMAISEEN TALOYHTIÖÖN.

DNA on taloyhtiön kumppani,
jonka avulla otat taloyhtiön
sisäverkoista kaikki tehot irti.

DNA:n huippunopea DNA
Valokuitu Plus -verkko
mahdollistaa monipuoliset
laajakaista- ja tv-palvelut
jokaiseen kotiin.

ISÄNNÖITSIJÄ, DNA TALOYHTIÖN KUMPPANINA HELPOTTAA ARKEASI:

- Suoritamme tarvittaessa taloyhtiön sisäverkkojen kuntotestit maksimaalisen tehon hyödyntämiseksi huippunopeaan laajakaistakäyttöön.
- Käytössäsi oma paikallinen yhteyshenkilö ja valtakunnallinen Taloyhtiöpalvelu.
- Asennus- ja huoltopalvelut nopeasti ja vaivatta.
- Huoneistokohtaiset laajakaista- ja TV-palvelut kaikille päätelaitteille.



Ota yhteyttä: taloyhtiomyynti@dna.fi
▶ dna.fi/taloyhtiokumppani



DNA