

SUOMEN

# Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 3/2017 • 10 €



Palvelu-  
hakemisto  
s.60

TAPIO HEISKANEN

## *Suunnitelman mukainen* **PIHAN UUDISTUS**

As Oy Untolanmäen pihalla viheriövät pian muutkin kuin havupuut.

Ohjeita pykälien  
mukaiseen  
pihasuunnitteluun

Mikä kiinteistöjä  
askarruttaa  
kuntavaaleissa?

Pelastusasiaa  
taloyhtiön  
tueksi ja turvaksi



# Täydennysrakentamista taloyhtiölle

Laita tonttisi tuottamaan! Tontin kehittämisestä syntyy merkittävää hyötyä osakkeenomistajille.

## Laptin palvelut taloyhtiölle

Tontin tuottomahdollisuuksien arviointi

Projektisuunnittelu ja hallituksen konsultointi

Asemakaavamuutoksen hakeminen ja viranomaisyhteistyö

Tontin osto tai vuokraus

## Hyödyt taloyhtiölle

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.pekkarinen@lapti.fi

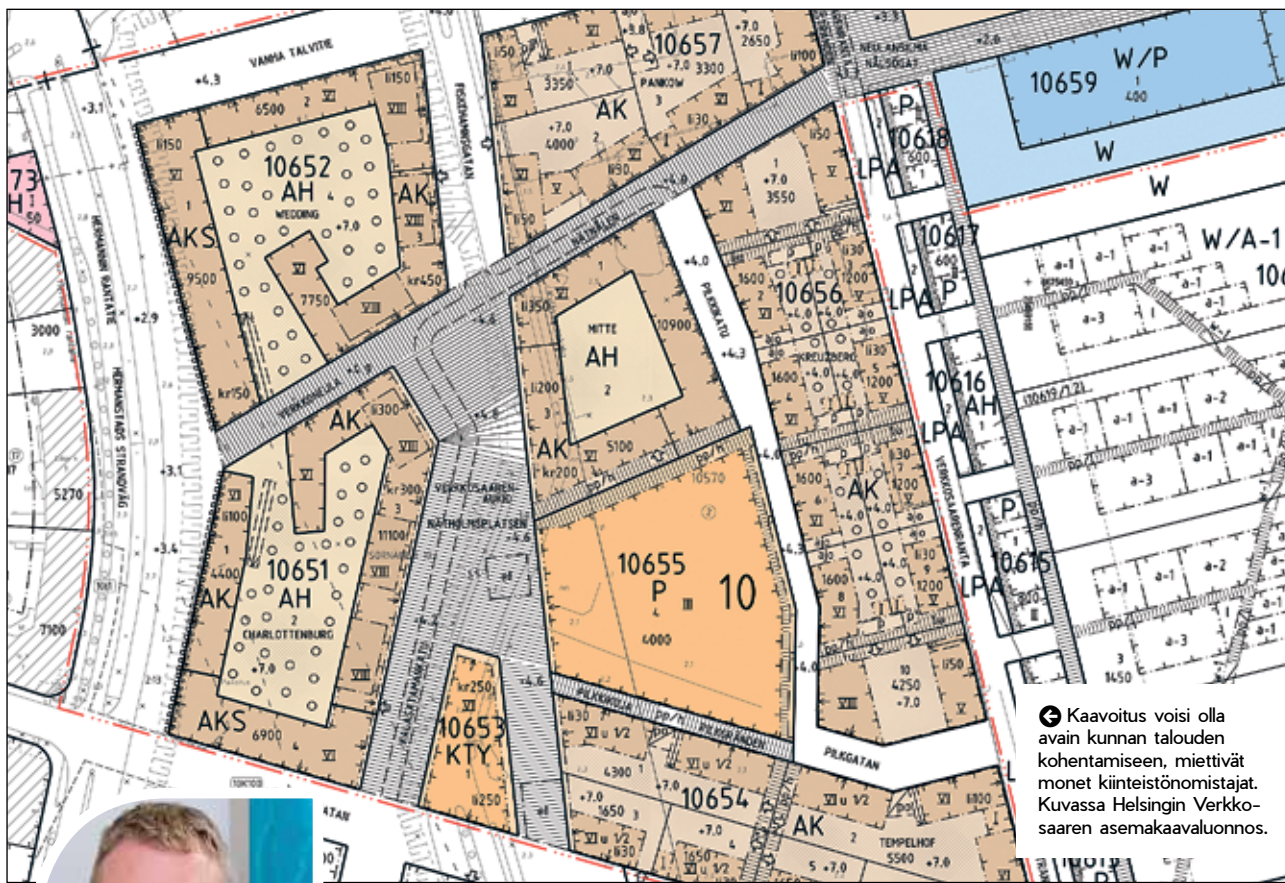
**Jyväskylä**  
Raimo Pesola  
050 305 9360  
raimo.pesola@lapti.fi

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

Lue lisää [lapti.fi/tontista-tuottoa](https://lapti.fi/tontista-tuottoa).

**LAPTI**  
RAKENNAMME HUOLELLA





KUVA: © KAUPUNKIMITTAAUSOSASTO, HELSINKI 2017

## Asumisen liittyvät teemat esiin

Kuten minkä tahansa vaalien alla, myös kuntavaalien lähestyessä esiin nousee toinen toistaan parempia teemoja, joista voi valita itselle tärkeimmät testatessaan oman ehdokkaansa soveltuvuutta tarjolla olevaan luottamustehtävään.

Apuna voi käyttää myös lukuisia ennen vaaleja julkistettavia tutkimuksia, joista ei niistäkään yleensä ole pulaa. Asuminen koskettaa kaikkia, ja koska siihen erityisesti kuntapäätäjät voivat vaikuttaa, yksi mielenkiintoisista kyselyistä on Kiinteistöliiton ja Omakotiliiton tammikuussa toteuttama kuntavaalikysely.

Vastaaajia oli liki 4 000, joista 92 % oli kiinteistönomistajia kerros- tai omakotitalossa. Lisäksi oli myös isännöitsijöitä ja vuokralaisia. Jos jokin tuloksissa yllätti, oli se halu tehostaa kaavoitusta lääkkeeksi kuntatalouden epätasapainoon. Mitä muuta vastaajat soisivat tulevien valtuutettujen pitävän mielessään, siitä lisää sivulla 26.

### Asko Sirkkiä

päätöimittaja



## Pienpainotuotteet



## Lehdet ja julkaisut



## Suurkuvatulostus



## Sähköiset julkaisut



# Vain yksi voi olla tällainen

PunaMusta on hyvässä tikissä oleva painotalo, joka elää vahvasti tässä päivässä. Hyvä henkilökohtainen palvelu, laadukas työ ja tekemisen riipeys ovat meille itsestäänselvyyksiä. Tuotantomme kattaa kaikki painotuotteet pienistä digipainotöistä miljoonapainoksiin. Suurkuvatulostus saattaa yrityksesi näyttävästi messuille ja tapahtumiin, tai somistaa liiketilasi.

Kun kaipaat raikkaita ideoita, tarjoamme myös suunnittelu- ja taittopalvelua. Painotuotteen muutamme sähköiseksi Lukusali 24/7 -palvelussamme, jossa sähköisen tuotteen saa herätettyä eloon videoilla, linkeillä, kuvakollaaseilla ja muilla rikasteilla.

**Vielä ehdit tilaamaan markkinointimateriaalit keskiviikon 26.4. Taloyhtiötapahtumaan.**

Ota yhteyttä myyntiimme!

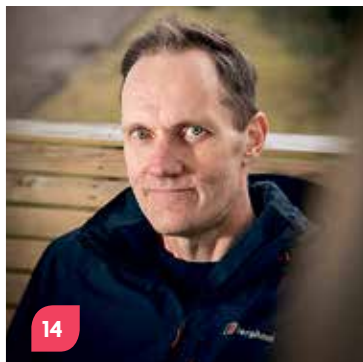


**Anne Sistonen**  
Myyntipäällikkö  
Joensuu  
050 570 1004





9



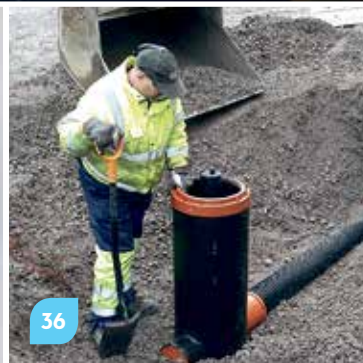
14



17



28



36



32

**PÄÄKIRJOITUS**

3 Asumiseen liittyvät teemat esiin

**AJANKOHTA**

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

**PIHAN PELASTUS!**

14 Pian kukoistavat pihamaat

17 Pihan pykälät

20 Leikkipaikan mukana tulee vastuu

**ASUMINEN**

24 Kun kännykkä ei kuulu kotoa

26 Kustannukset huolestuttavat joka toista taloyhtiötä

28 Älylukko ei ole juorulähde

**IHMISET**

32 Taloyhtiöt, kiinnittäkää huomiota turvallisuuteen!

**KASVO**

34 Pelastussuunnitelmat ajan tasalle

**AMMATTILAISKULMA**

36 Hulevedet kuriin täysremontilla

**HYVÄ MENETELMÄ**

38 Viherkatto on tulvatorjuntaa ja asumismukavuutta

**ONGELMA JA RATKAISU**

42 Putkeen mahtuva putkiremontti

**VINKIT**

48 Uusi hallituksen puheenjohtaja, perehdy tehtäviisi

**ASU HYVIN**

50 Muistetaan pihan suunnittelussa pelastus ja huolto

**OIKEUSTAPAU**

52 Äänileikkurin tuottama äänimäärä – kokonais- vai desimaaliluku?

**TALOUS JA RAHA**

54 Rahan hinta

**56 PYKÄLÄVIISAUTTA****Vuokranantajat:** Remontoiva vuokranantaja – hyödynnä vähennykset**Kiinteistöliitto:** Osakkaan oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi**Lakipätkinät****60 PALVELUHAKEMISTO**

44 Mieliä 45 Nimitysuutiset 49 Taloyhtiössä tuumitaan

66 Kiinteistolehti.fi

# Ajankohta

Lisää ajankohtaisia: [kiinteistolehti.fi](http://kiinteistolehti.fi)

## ENERGIATALOUS

### Komission energiatehokkuusideoissa on vielä hiomista

EU:n komissio esittää muutoksia energiatehokkuusdirektiiviin. Kiinteistönomistajille merkittävimpiä olisivat lämmön mittausta käsittelevän artiklan 9 muutokset. Suomen hallitus ei kannata kaikkea.

Komissio esittää määritelmien *loppukäyttäjä* ja *loppukuluttaja* erottamista toisistaan, jolloin artiklan vaatimuksia voitaisiin soveltaa tiukemmin esimerkiksi taloyhtiöissä. Uusissa ja laajamittaisesti peruskorjatuissa rakennuksissa olisi aina asennettava käyttäjäkohtaiset mittarit riippumatta kustannustehokkuudesta tai teknisestä toteutettavuudesta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä energiatehokkuuden parantamista. Vaatimusten ei tule silti aiheuttaa kohtuutonta rasitetta kansalaisille. Energiatehokkuuden tavoittelun ei tule ohjata osaoptimointiin.

Lämmityksen mittausta ja kustannustenjakoa koskevissa säännöksissä on tarpeen antaa jäsenvaltioille mahdollisuus poiketa vaatimuksesta, jos sen täyttäminen ei ole kustannustehokasta tai tekninen toteuttaminen on hyvin vaikeaa. Energiainsäätövelvoitteen toteutumista arvioitaessa tulisi olla mahdollista laskea mukaan kaikki säästöt kaikista toimista.

Kiinteistöliitto pitääkin hallituksen linjausta oikeana: Suomen ei tule kannattaa artiklaan 9 ja 9a liittyviä muutosehdotuksia. Mahdollisuus nykyisen kaltaiseen järjestelmään lämmitys- ja vesikustannusten jaossa on pyrittävä säilyttämään.

Direktiivin kansalliseen voimaansaattamiseen tulisi varata vähintään kaksi vuotta komission ehdottaman yhden vuoden sijaan.

### Sähköautoille tolpat joka remontissa?

Komissio ehdottaa direktiiviin lisättäväksi velvoitteet rakennusten varustamiseksi sähköautojen lataamiseen tarvittavalla infralla sekä uudisrakentamisessa että laajemmissa remonteissa.

Laajamittaisten korjausten yhteydessä ei Kiinteistöliiton mielestä tulisi edellyttää varautumista sähköautojen lataamiseen. Laajamittaiset korjaukset eivät useimmiten liity mitenkään pysäköintipaikkoihin. Lainsäädäntö toisiten ylimääräisiä kustannuksia, jotka voivat jopa estää korjaushankkeen toteutumisen tai aiheuttaa sen pilkkomisen pienempiin osiin.

Kiinteistöliitto katsoo, että vaatimukset tulisi asettaa vain uudisrakennuksille ja vaatimustasona tulisi olla vain kaapeloinnin valmistelu.

### Mittalukuja taloälylle?

Hallitus suhtautuu varauksellisesti älykkäitä ratkaisuja koskevaan indikaattoriin ja komission valtaan antaa säädöksiä asiaan liittyen. Indikaattorin sisällöstä ja käytöstä tulisi käydä laaja julkinen keskustelu ennen sisällyttämistä EU-lainsäädäntöön. Kiinteistöliitto katsoo, että kohta tulisi jättää kokonaan pois direktiivistä, eikä komissiolle tule antaa avointa valtakirjaa indikaattorin osalta. ☒

Koko artikkeli [www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi)

TEKSTI: Jukka Siren



KUVA: RODEO

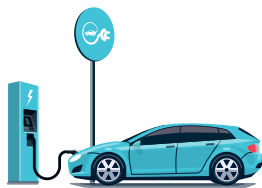
### Talonrakentaminen vilkastui Helsingissä

Talonrakentaminen oli keskimääräistä vilkkaampaa Helsingissä vuonna 2016. Rakentaminen jatkuneekin vilkkaana, kertoo Helsingin kaupungin tietokeskus. Toimitiloille ja asuntorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kerrosala oli 2016 noin 726 000 kerrosneliometriä, 2010-luvun suurin. Myös aloitetut rakennustyöt jatkuivat runsaana. Viime vuonna aloitettiin noin 601 000 kerrosneliometrin rakentaminen.

Asuntotuotanto on ollut Helsingissä vilkasta viime vuosina. Viime vuonna Helsinkiin valmistui yhteensä 4 395 asuntoa uustuotantona, laajennuksina ja käyttötarkoituksen muutoksina.

*”Totta kai kiinteistönomistajan on voitava asettaa ympäristövaatimuksia ostaessaan energiaa”*

Fastighetsägarna Sverigen elinkeinopoliittinen asiantuntija **Rikard Silverfur** Fastighetstidningenissä 2/2017



## 4,8 miljoonalla

eurolla tukee työ- ja elinkeinoministeriö investointeja sähköautojen julkisiin latauspisteisiin vuosina 2017–2019 yhteensä.

### KIRJAT



#### KUKOISTAVA KEIDAS – PIHAN JA PARVEKKEEN UUSI LOISTO

Uutuuskirja antaa paljon vinkkejä pihan ja parvekkeen tuunaamiseen. Viherpiha-lehden artikkelista kootussa kirjassa tutustutaan ilmansuuntien vaatimuksiin ja erilaisiin kasvupaikkoihin sekä tietysti pihan ja parvekkeen laittoon käytännössä. Kirja sopii niin kerrostalo- kuin omakotiasujalle.

*Gummerus*



#### KORJAUSRYL – ESISELVI- TYKSET JA PURKAMINEN

Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset RYL määrittää rakennuslalla yleisesti tunnustetun

hyvän rakennustavan. RYL-sarja on nyt täydentynyt laatuvaatimuksilla, jotka koskevat korjaushankkeen alussa tehtäviä kuntotutkimuksia ja -arvioita sekä purkamista. KorjausRYLin laadintaan ovat osallistuneet laaja-alaisesti kiinteistö- ja rakentamisan eri osapuolet.

*Rakennustieto Oy*



#### TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO- TAULUKKO 2017

Opas selvittää, miten asunnon rakenteiden, osien ja laitteiden kunnossapitovastuut

jakautuvat osakkaan ja taloyhtiön kesken. Vastuut listataan selkeästi taulukkomuodossa ja niitä havainnollistetaan piirroskuvituksen avulla. Opas perustuu asunto-osakeyhtiölakiin.

*Kiinteistöalan Kustannus Oy*



☛ Kiinteistöalan edunvalvonnasta EU:ssa kertoi European Property Federation EPF:n johtaja Michael MacBrien.



☛ Europarlamentaarikko Hannu Takkula (keskusta) kuvaili parlamenttityön arkea Brysselissä.



☛ Komissaari Jyrki Kataisen avustaja Juha Romakkaniemi arvioi EU:n tilaa ja lähitulevaisuutta.



☛ Liittoyhteisön iskuryhmä EU-komission päämajan Palais Berlaymontin edessä. Vasemmalta oikealle: Liina Länsiluoto, Mika Heikkilä, Jorma Koutonen, Mia Koro-Kanerva, Sami Tammisto, Jukka Kero, Marika Sipilä, Juuso Kallio, Mirjami Kauppinen, Jenni Hupli, Timo Tossavainen, Raimo Kiljunen, Mikko Rousi ja Harri Hiltunen.

## EU päättää paljosta – vaikuta ajoissa!

Suomen Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistysten delegaatio kävi maaliskuun alussa Brysselissä tutustumassa EU:n toimintaan ja päätöksentekoon. Samalla kuultiin, miten jälkimmäiseen voi vaikuttaa.

EU:ssa päätetään monesta taloyhtiönkin arkeen vaikuttavasta asiasta, kuten energiatehokkuusvaatimuksista. Usein kuulee sanottavan: ”Siellähän ne sen Brysselissä päättivät”. Lause on absurdi. EU:n komissiossa ja parlamentissa päättävät jäsenmaiden edustajat, parlamentissa vieläpä suoralla vaalilla valitut. EU ei ole mikään mystinen uk-kospilvi, joka joskus vain päättää sataa niskaan.

Kun EU:n komissiolta tulee esitys uudeksi direktiiviksi, se lähetetään jäsenmaiden hallituksille käsiteltäväksi ja kommentoitavaksi. Silloin on korkea aika toimia, jos haluaa muutoksia. Kun valmis direktiivi tulee eduskuntakäsittelyyn, on jo myöhäistä.

Suomen Kiinteistölehti palaa aihepiiriin huhtikuun numerossaan.

**TEKSTI JA KUVAT:** Jukka Siren



## Tutkimustulokset

# 8,9 %

kuntavaaliehdokkaista on alle 30-vuotiaita. Osuus on alhaisin kahteenkymmeneen vuoteen.

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

Lue lisää verkosta!

# 25 000

Asuntoa ja 45 000 työpaikkaa syntyy Göteborgin keskustaan 5 km<sup>2</sup> alueelle Älvstaden-hankkeessa.

<http://alvstaden.goteborg.se/>

Lue lisää verkosta!

## Joka kolmannella kiinteistöllä puutteita pelastusturvallisuudessa

# 36 %

tarkastetuista kiinteistöistä kuuluu pelastusturvallisuuden riskiryhmään. Aineisto kattaa yli 6 000 taloyhtiötä ja yritys kiinteistöä ja yli 3000 vuosittaista pelastustarkastusta.

### 61 %



taloyhtiöistä ei ollut huolehtinut savunpoistojärjestelmien huollosta asianmukaisesti.

### 30 %



taloyhtiöistä oli porrashuoneissa ylimääräistä tavaraa.

### 32 %



ei ollut tiedottanut pelastussuunnitelmasta.

### 23 %



tarkastuskohteista oli puutteita sähköpääkeskusten palokatkoissa.

### 21,5 %



ei ollut päivittänyt pelastussuunnitelmaansa.

Lähde: Pelastusturvallisuuden vuositilasto 2016 / Safetum Oy



Isäntinä toimivat:



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA



Messukeskus







#### KUNNOSSAPITO

## Katupöly alkaa taas kiusata

Kevät ja katupöly kuuluvat yhteen kuin kesä ja kärpäset. Kärpäsen voi kuitenkin aina häitää pois, mutta katupölyn häätäminen on jo vaikeampaa. Siksi Hengitysliitto on koonnut muutamia yksinkertaisia, mutta tärkeitä neuvoja – niin taloyhtiöille kuin katuja puhdistaville – joita noudattamalla katupölyn aiheuttamia haittoja voi vähentää.

## Kiinteistönomistajat ja taloyhtiöt voivat

- poistaa hiekan kadulta kosteana tai lumen mukana
- puhdistaa oman katuosuuden ennen ohikulkuvia kaupungin puhdistusautoja
- olla käyttämättä lehtipuhallinta hiekan poistoon!
- välttää talvella turhaa katujen hiekoitusta
- käyttää hiekoitukseen pestyä sepeliä

Lue lisää verkosta [www.hengitysliitto.fi](http://www.hengitysliitto.fi).

## Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontapalvelut

Puhelinneuvonnasta saat asiantuntija-apua kaikkiin kiinteistönpidon kysymyksiin. Palvelu sisältyy jäsenmaksuun ja edellyttää voimassa olevaa jäsennumeroa.

### Neuvonta-ajat, yhteystiedot ja vastuhenkilöt

(09) 1667 6333 | ma–ti ja to klo 9.00–15.00 | ke ja pe klo 10.00–15.00

#### Tekniikka

- Jari Hännikäinen (rakennustekniikka)
- Arto Kemppainen (lvi-tekniikka)

#### Juridinen neuvonta (laki & hallinto)

- Maria Forsblom, Kirsi Ruutu, Katriina Sarekoski, Tiia Tukiainen, Anne Vatanen, Simo Vihemäki ja Heidi Vitikainen

#### Energianeuvonta

(09) 1667 6761 (Suomen Kiinteistöliitto)

#### Talous- ja veroneuvonta

(09) 1667 6369

Jo yli 10 700 taloyhtiön etujärjestö!

Kiinteistöliitto Uusimaa Taloyhtiö 2017 -tapahtumassa 26.4. Helsingin Messukeskuksessa.

## Oikaisu: henkilövaalissa ratkaisee arpa!

Suomen Kiinteistölehdessä numerossa 2/2017 sivuilla 50–51 artikkelissa ”Millainen kannatus yhtiökokouspäätökseen tarvitaan?” sanotaan, että jos äänet menevät tasan, vaalin ratkaisee puheenjohtajan ääni.

As Oy lain mukaan henkilövalinnoissa asian ratkaisee arpa, muissa asioissa puheenjohtajan kanta, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

# Huolehdimme.

## Taloyhtiönne

## arjesta.



**Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut**



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



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

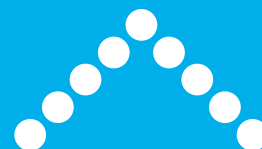


**Jo 40 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen**

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



**KIINTEISTÖTAHKOLA**



## Taloyhtiön vuosikello

### Huhtikuun toimet

#### Hallituksen järjestäytyminen

Hallituksen työjärjestys, jossa sovitaan:

- Kokousten koollekutsumisaika- ja tapa sekä kokouspaikka
- Kokoonkutsuja (yleensä puheenjohtaja)
- Hallituksen työskentelytavat (kokous, puhelinkokous, nettikokous)
- Työnjako, roolit ja vastuut hallituksen sisällä
- Tiedottaminen hallituksen päätöksistä osakkaille

#### Hallituksen perehdytys ja koulutus

- Hallituksen ja isännöitsijän tehtävät ja vastuunjako
- Yhtiön strategia ja talouden periaatteet
- Yhtiöjärjestys
- Korjaus- ja kunnossapitovastuu
- Sopimukset
- Kiinteistöliiton jäsenten hallituksille maksuton Kiinteistöalan Kustannus Oy:n verkkokurssi "Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen" [www.kiinkust.fi/tuote/htj](http://www.kiinkust.fi/tuote/htj). Kiinteistöliitto ja sen jäsenyhdistykset järjestävät koulutuksia ympäri vuoden: [www.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat](http://www.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat)

#### Hoidetaan

- Päivitykset uuden hallituksen kokoonpanosta Kaupparekisteriin ja Kiinteistöliiton jäsenrekisteriin.
- Tieto valinnasta tilin- ja toiminnantarkastajille.

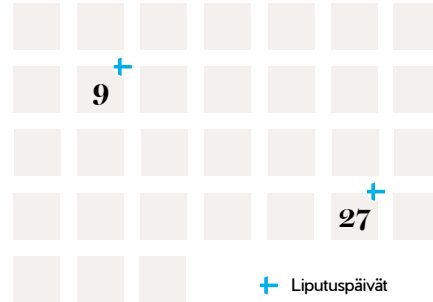
#### Yhtiökokouspäätösten täytäntöönpano

- Hallitus tekee suunnitelman, miten yhtiökokouksen asia tehdyt päätökset toteutetaan käytännössä.

#### Ulkotyöt

- Pihan puiden ja pensaiden leikkaaminen sekä kuorikemäärän tarkistaminen
- Räystäiden ja kattokaivojen sulatukset pois päältä

### Huhtikuu



#### Sisätyöt

- Poisto- ja tuloilmakoneiden sekä lämmöntalteenottolaitteiden toimivuuden tarkastus ja tarvittaessa suodattimien ja hihnojen vaihto
- Ilmanvaihtoventtiilien ja raitisilmasäleikköjen tai -venttiilien puhdistus
- Asuntojen ikkunoiden ulkoilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien vaihto
- Lämmitysjärjestelmien tarkastus ja huolto

#### Viestintä

- Hallituksen on hyvä tiedottaa vielä yhtiökokouksen päätöksistä ja niiden toteutuksen aikataulusta osakkaille, ja kertoa miten osakkaat saavat uuteen hallitukseen parhaiten yhteyden.

#### Muuta ajankohtaista

Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät:

- 9.4. Mikael Agricolan päivä eli suomen kielen päivä, jmyös Elias Lönnrotin syntymäpäivä.
- 27.4. kansallinen veteraanipäivä

[www.taloyhtio.net/hallinto/hyvahallintotapa/](http://www.taloyhtio.net/hallinto/hyvahallintotapa/)



### Anna palautetta

#### VERKOSSA:

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

#### POSTITSE:

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

Kaikkien 3.4.2017 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan.

Helmikuun arvonnassa voitti **Matti Nummenaho** Kuusankoskelta *Hallituksen tehtävät ja vastuut*.





## Ruutuja parkettiuutuuksissa

Tarkettin tämän vuoden Noble-mallisto yhdistää perinteiset klassikkokuviot moderneihin design-muotoihin. Puun syykuvio menee 19x19 cm kokoisissa ruuduissa eri suuntiin, jolloin jokaiseen parkettilautaan muodostuu eläväpintainen kokonaisuus. Pinnan harjauskäsittely tuo kaunista kuviota esille entisestään. Uutuusparkettien pintakäsittely on kovavahaöljy, joka antaa luonnollisen himmeän, mutta kestävän suojan lattialle. Malliston lattiat ovat helppoja asentaa 2-lock-lukitusjärjestelmän ansiosta. Lattiat voidaan hioa uudelleen 3-4 kertaa ja niiden alle voidaan asentaa lattialämmitys. Myös pohjoisen ilmastomme vuodenaajoista johtuvat ilmankosteuden vaihtelut on huomioitu lattioita suunniteltaessa. Noble-malliston ruutuja on saatavana kolmessa eri värissä.

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

## Sammaleet pois

Biolan Nurmikon Sammalsyöppö on orgaaninen ja mineraalinen lannoite, joka myös tuhoaa sammaleen. Se saa sammaleen kuivettumaan ja ruskettumaan, muttei vahingoita nurmiheiniä tai muita kasveja. Tuotteen hyötymikrobit yhdessä maaperän omien mikrobien kanssa hajottavat kuolleen sammaleen eikä mekaanista poistoa tarvita.

Sammalsyöpöissä yhdistyvät orgaanisten ja mineraalisten lannoitteiden hyvät ominaisuudet: osa ravinteista on kasveille helposti käyttökelpoisessa muodossa ja osa ravinteista vapautuu hitaasti ja siten ylläpitää kasvua pidempään. Lannoitteen sisältämä orgaaninen aines vilkastuttaa maaperän pieneliötoimintaa. Tuote soveltuu kaikenlaisille nurmikoille. Saatavana puutarhatuotteita myyvistä liikkeistä.

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



## Löydä oikea ovi

JELD-WENin uudella sovelluksella on helppoa nähdä, millaiselta eri ovimallit näyttävät todellisessa ympäristössä. Otetaan kuva nykyisestä ovesta ja kokeillaan eri vaihtoehtoja JELD-WENin ovivalikoimasta. Ovien selaamista helpottaa sovelluksen pyyhkäisytoiminto.

Vaihtoehtoja on noin 800. Valita voidaan melkein mikä tahansa väri. Ulko-ovien kohdalla voidaan lisäksi tutkia, miltä ne näyttävät sekä sisä- että ulkopuolelta.

Kun mieleinen malli on valittu, saadaan samalla selville tarkempia tietoja, kuten mallisto, ovimallin nimi ja väri vaihtoehtot. Lisäksi sovellus antaa tiedon lähimmästä jälleenmyyjästä ja sen sijainnista.

Suomenkielinen sovellus on ladattavissa ilmaiseksi iOS- ja Android-mobiililaitteisiin. [www.jeld-wen.fi](http://www.jeld-wen.fi)

## Lattiapesurilla pesee parketin ja laminaatinkin

Kärcher toi myyntiin kevyen FC 5 -lattiapesurin, joka on tarkoitettu kotikäyttöön. Sillä on helppo puhdistaa lattialle kaatuneet maidot, eteisen kurat ja koirantassujen jäljet. Lattiapesurin nopeasti pyörivät mikrokuitutelat pesivät ja kuivaavat lattian samalla kertaa. Siksi laite soveltuu kaikenlaisille koviille lattia-materiaaleille, kuten laminaatille, parketille sekä vinyyli-, kivi- ja laattalattioille. Kevyessä ylläpitosiivouksessa lattiaa ei välttämättä tarvitse edes ensin imuroida. Siivouksen jälkeen telat voi pestä pyykkikoneessa ja vesisäiliöt astianpesukoneessa.

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



# Vaativien putkistosukitusten ammattilainen laajentaa valikoimaa

Repipe Oy on vuonna 2008 perustettu perheyritys, joka on erikoistunut viemäriputkistojen saneeraukseen kehittämällään Repipe-sukitusmenetelmällä.

Repipen tavoitteena on olla putkisaneerausalan osaavin ja vastuullisin toimija toimitusjohtaja **Tomas Forsmanin** sanoin.

– Korkealuokkainen sukitusmenetelmämme on taloyhtiöille kustannustehokas tapa saneerata vanhat viemäriputket. Laadukkaat materiaalit ja ammattitaitoiset erikoisosaajamme takaavat vuosikymmeniä kestäväen huoltovapaan ratkaisun.

Parhaiten Repipen ammattilaisuus nousee esiin vaativissa sukituskohteissa.

– Esimerkki vaativasta työkohteesta on Helsingissä sijaitseva, arvostettu kiinteistö osoitteessa Eteläranta 2. Tähän kohteeseen teimme noin kaksi vuotta sitten muutaman kuukauden mittaisen saneeraus-työn aikana 14 pystynousun suuruisen sukitusremontin. Kuluva vuoden tammikuussa aloitimme haasteellisen ja vaativan saneerauksen pääkaupungin ylellisimmässä viiden tähden hotellissa.

Viemäriputkistojen saneerausmenetelmänä sukitus on maassamme jo varsin tunnetulla tasolla.

– Repipe-sukitusmenetelmällä on saneerattu viemärit yli tuhannessa asuinhuoneistossa, ja lähtökohtaisesti vuodessa sukitetaan 350-400 asuntoa. Tärkeän osan tekemästämme työstä muodostaa jatkuva tuotekehitys, jota ohjaavat kentältä saatava käytännön tieto ja asiakkaiden toiveet, sanalee Forsman.

## Sataprosenttisuus haaravahvikkeissa

Putkien pinnoittamiseen verrattuna Repipe-menetelmän ominaisuudet ovat monimuotoiset, sillä lopputuloksena on joustava, saumaton ja myös maapainetta kestävä uusi putki. Itsekantavalla sukituksella voidaan myös korjata syöpyneitä, murtuneita tai reikiintyneitä putkia.

– Sukituskenteknisesti haastavin kohta on liitos, jonka kohdalla putkiston sisään asennetaan liukaspintainen epoksi-putki ja haarakapaleet vahvistamaan liitosten haarakohdat. Lopputuloksena on Repipe-menetelmän mukaisesti sekä työn että materiaalien suhteen 100 prosenttisesti korkealuokkainen viemäriputkistojen saneeraus, luonnehtii Tomas Forsman.

Suunnittelulla on suuri painoarvo ennen varsinaista sukitusta.

– Projekti käynnistyy lähtötietojen keräämisellä ja ammattitaitoisella suunnittelulla. Mitä vanhempi kiinteistö on kyseessä, sitä tärkeämpää on saattaa LVI-piirustukset ajan tasalle ennen remontin aloittamista. Tämä nopeuttaa toteutuksen lisäksi myös projektin tarkkaa hinnoittelua ja aikataulutusta. Repipen ammattilaisten kokemus on asiakkaiden käytössä jo suunnitteluvaiheessa.

## Easy-Putkiremontti

Uutena menetelmänä käytössä on sukituksen rinnalla kustannustehokas ja nopea linjasaneerausmenetelmä, Easy-Putkiremontti. Menetelmällä on mahdollista uusia vesi- ja viemärijohdot kaakeleita ja vesieristyskiä rikkomatta. Näin ollen linjasaneerauksen yhteydessä on mahdollista säästää jo saneeratut kylpyhuoneet. Kylpyhuoneen voi tuki saneerata samalla tai myöhemmin oman tarpeen mukaan. Saneerauksessa on mahdollisuus hyödyntää kotitalousvähennys verotuksessa.

Easy-Putkiremontti kestää noin kaksi viikkoa. Kyseisenä aikana asennetaan huoneistoon uudet huoltovapaat vesi- ja viemärijohdot.



Huoneistossa voi asua linjasaneerauksen aikana lähes normaalisti, sillä veden ja viemärin käyttökätkot kestävät vain muutaman tunteja.

Easy-Putkiremontti on perinteistä putkiremonttia huomattavasti edullisempi ja nopeampi ratkaisu.

Menetelmä perustuu uuteen Innosan-lattiakaivo -ratkaisuun. Ratkaisu mahdollistaa uuden lattiakaivon asentamisen vesieristeitä rikkomatta vanhan kaivon sisään, sekä uusien viemäriputkien kytkemisen alakerran kattoon. Työt toteutetaan KRV-urakkana yhdessä luotettavien yhteiskumppanien kanssa.

## Ota rohkeasti yhteyttä ja kysy lisää!

Pienteollisuustie 3, Porvoo  
Esa Taskinen 0400 540045  
020 730 0600  
info@repipe.fi  
www.repipe.fi



100% SUKITUS!

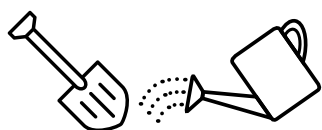
**RePipe**  
PUTKEN TEKIJÄ



# Piahan pelastus!

Pihalle joudutaan joskus ajamaan isollakin ajoneuvolla.

Hyvä piha on myös  
paloautoystävällinen



## Muistetaan pihasuunnittelussa myös huolto ja hoito

Pihalla on usein ihan kivaa. Viihtyisäkin piha saattaa kuitenkin rapistua, jos sen hoitoa ei muisteta jo suunnitteluvaiheessa.

☞ Keravalaistaloyhtiön uudistettu piha odottaa kevättä. Hankkeesta sivulla 14.

🕒 Hyvä suunnittelu on piharemontinkin ydin, sanoo As Oy Untolanmäen hallituksen puheenjohtaja Tapio Heiskanen.







TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

*Keravalainen taloyhtiö halusi uudistaa pihan samalla kun koko kiinteistön. Piharemontissa muistettiin myös paloautojen koon kasvaminen.*

# *Pian kukoistavat* **PIHAMMAAT**

➔ Hyvän suunnittelijan valinta kannattaa jo siksi, että kaikki pihojen nykymääräykset huomioitaisiin, sanoo Tapio Heiskanen.



**P**ihahanke sai alkunsa, kun As Oy Untolanmäki halusi saada kaikesta yhdenmukaisen ja huolitellun kokonaisuuden. Untolanmäki on vuonna 1981 valmistunut 40 asunnon taloyhtiö.

– Päätettiin, että käydään läpi itse kiinteistö, ulkorakennus, piha-alue ja parkkipaikka, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Tapio Heiskanen** kertoo.

Taloyhtiön pihan kulkujärjestelyt muuttuivat vuonna 2005, kun Keravan kaupunki järjesteli uudelleen Sibeliuksen- ja Tuusulantien risteyksen. Samaan aikaan taloyhtiössä suunniteltiin kiinteistön kuntoarvion laatimista, joka toteutettiin seuraavana vuonna.

– Hallituksella oli selvä marssijärjestys johdonmukaiselle suunnittelulle ja toteutukselle. Olimme toteuttamassa kokonaisuutta, joka vaiheistetaan niin, etteivät eri työvaiheet ja kokonaisuudet ole toistensa tiellä, Heiskanen sanoo.

Vanhaan pihaan ei suoranaisesti oltu tyytymättömiä. Kiinteistön ja kaikkien parvekkeiden kunnostuksen ja yhdenmukaisen parvekelasituksen jälkeen olisi vanha piha kuitenkin erottunut värittömyydellään.

– Uudelta pihalta haluttiin näyttävyyttä, huomioiden samalla myös pihan hoitaminen ja huolto kaikkina vuodenaikoina. Nämä ovat seikkoja, joissa kannattaa käyttää ammattilaisia sekä sisäpiiristä että ostopalveluna.

### **Piha kestää pelastustoimet**

Suunnittelussa haluttiin ottaa huomioon pihan huolto ja myös huolto- ja hälytysajoneuvot. Pihan elinkaaren aikana olivat kerrostaloista pelastaminen hätätilanteissa sekä pelastuslaitoksen kalusto muuttuneet oleellisesti.

– Halusimme päivittää myös ulkoalueet vastaamaan nykypäivää: esimerkiksi juuri pelastusalueen leveydet ja painorajat, muistaen esimerkiksi nostolava-autot. Hankimme tiedot pelastuslaitoksen auton kääntöästeestä ja auton tukijalkojen levittämiseen tarvittavasta tilasta. Näiden tietojen avulla toteutimme taka- ja etupihan pelastusalueet, Tapio Heiskanen kertoo.

– Emme kuitenkaan ole merkinneet pelastustietä liikennemerkein, koska silloin tulee täyttää muut pelastustiehen liittyvät lupa-asiat ja määräykset. Olen keskustellut pelastusviranomaisen kanssa. Erilliset liikennemerkit eivät ole heille kynnyskysymys, vaan alueelle pääseminen ja siellä liikkuminen. Etupihalle rakennettiin lisäksi levitys esimerkiksi sairaankuljetusta varten sekä erillinen kääntöpaikka.

### **Hyvin suunniteltu ja rauhassa toteutettu**

Pihahankkeella oli kaksi suunnittelijaa.

– Ensimmäisen kanssa pääsimme hyvään vauhtiin, mutta hänen aikataulunsa ei sittenkään riittänyt tarpeisiimme. Hyvässä hengessä hankimme toisen suunnittelijan, jonka kanssa hanke saatettiin loppuun asti, Heiskanen kertoo.

– Myös urakkakyselyt suoritettiin kahteen otteeseen. Ensimmäisellä kierroksella ei päästy meitä tyydyttävään tulokseen, joten annoimme syksyn saapua. Päivän jälkeen pidetessä teimme uuden urakkakyselyn, ja hanke päästiin toteuttamaan. Kaikki työt etenivät aikataulussa, myös läpi takuuajan.

Hyvä suunnittelu on Tapio Heiskanen mukaan koko asian ydin.

– Hyvällä suunnittelulla tarkoitan myös suunnittelulle annettua aikaa ja mahdollisuutta käydä eri vaihtoehtoja läpi. Kannattaa käyttää jo tunnettua suunnittelijaa tai suunnitteluyritystä, jotta kaikki myös pihaa koskevat senhetkiset luvat ja määräykset tulevat huomioitua.

Sama sääntö pätee, kun pihaurakoitsijaa kilpailutetaan.

– Mielestäni hyvään lopputulokseen päästään, kun suunnittelijalle annetaan mahdollisuus valvoa työ, Heiskanen toteaa.

# Pihan pykälät

Uuden tai perusteellisesti uudistettavan pihan suunnittelussa täytyy huomioida myös lain vaatimukset. Niistä kertoo Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies, varatuomari Kirsi Ruutu.

**K**aiken rakentamisen taustalla on maankäyttö- ja rakennuslaki, josta löytyy raamit myös piharakentamiselle.

– Tämän lisäksi tulee huomioida muun muassa Suomen rakentamismääräyskokoelma, jossa on rakentamista koskevia säännöksiä – ja myös kunnan rakennusjärjestys, josta selviää, minikälaisen luvan pihamuutos vaatii. Kaa-voituskin voi tuoda oman mausteensa siihen, mitä kiinteistölle voi rakentaa.

Pihasuunnittelu uudiskohteissa on tarkkaan määriteltä. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä myös pihasuunnitelma.

– Vanhojen taloyhtiöiden pihojen pienimuotoinen uusiminen ei sinänsä vaadi lupia, mutta jos rakennetaan pihakatoksia, muutetaan autopaikkojen määrää tai huomattavasti pihan korkeuseroja tai pen Gerryksii tai kosketaan laajemmin maan alla oleviin perusjärjestelmiin, on luvan tarve selvittävä rakennusvalvonnalta.

## Turvallisuus ja pelastus

Kiinteistön alueen tulee olla kaikin puolin turvallinen. Turvallisuuteen liittyy pihan suunnittelun ja rakentamisen lisäksi myös pihan kunnossapito, joka korostuu erityisesti talviaikaan.

– Pelastuslain mukaan kiinteistön omistajan ja haltijan on huolehdittava mm. siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet (pelastustiet) pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Pelastustielle ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muutaakaan estettä. Nämä asiat tulisi huomioida myös pihojen uudistustöissä.

## Seinustoille ei palonarkaa

Pelastuslain mukaan rakennuksen omistajan ja haltijan on huolehdittava siitä, että rakennus, rakennelma ja sen



➡ Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies Kirsi Ruutu painottaa pelastusteiden auki pitämisen tärkeyttä.





⬇️ Sekä vahingossa syttyviä paloja, että pyromaaneja torjutaan pitämällä palonarat tavarat poissa rakennuksen seinustoilta ja ylipäättään taloyhtiön yhteistiloista. Kirsi Ruutu muistuttaa pelustuslain tätä koskevista kohdista.

## Osakkaan lupa omiin rakennelmiin tulisi ensimmäisellä kerralla päättää yhtiökokouksessa.

ympäristö pidetään sellaisessa kunnossa, että tulipalon syttymisen ja leviämisen vaara on vähäinen.

– Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa ei saa säilyttää ullakolla, kellarissa, rakennuksen alla tai sen välittömässä läheisyydessä niin, että siitä aiheutuu tulipalon syttymisen tai leviämisen vaaraa tai että tulipalon sammuttaminen vaikeutuu.

### Mitä osakas saa rakentaa pihalle?

Taloyhtiön hallinnassa oleville piha-alueille ei saa rakentaa mitään ilman taloyhtiön lupaa.

– Näin on myös silloin, jos osakkaalla on yksinomaisessa käytössään aidoin tai pensain rajattu alue. Yksinomaiselle käyttöalueelle saa tehdä vain pienimuotoisia istutuksia.

– Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on maininta, mikäli jokin piha-alue on osakkaan hallinnassa.

Tällöin hän voi vapaammin tehdä alueella muutostöitä, mutta tällöinkin on huomioitava, että laajoja rakennelmia ei saa tehdä ilman taloyhtiön ja rakennusvalvonnan lupaa. Rakennelmista ei saa myöskään aiheutua haittaa naapureille.

Pihalle rakentamisessa korostuu myös yhdenvertaisuus.

### Jos naapurin puut kasvavat omalle reviirille?

– Laki eräistä naapuruussuhteista eli ns. naapuruussuhdelaki antaa mahdollisuuden puuttua asiaan. Tämä on hyvin vanha laki, joka kansantajuisesti ilmaisee asian seuraavasti: ”Se, jolle oman tahi nautinto-oikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista.”

– Tämän oikeuden osalta kehoitaisin kuitenkin malttiin ja keskinäiseen avoimeen keskusteluun naapurin kanssa ennen toimenpiteitä.

– Jos yhdelle osakkaalle annetaan lupa erityisrakennelmiin, tulisi tämä lupa antaa tulevaisuudessa myös muille samassa asemassa oleville osakkaille. Näin ollen ensimmäistä kertaa asiaa ratkaistaessa olisi syytä viedä asia yhtiökokouksen päätettäväksi periaatepäätöksenä. ☘



www.lumon.fi



Pännikö  
rannit?



# Valitse kokenein

Sadevesijärjestelmät • Tikkaat ja kattoturvatuotteet • Huoltopalvelut

Toimitamme taloyhtiöosi tasokkaimmat kattotuotteet 30 vuoden kokemuksella. Tuotteemme tulevat suoraan tehtaalta, asentajina omat FI-sertifioidut peltisepät, ainoana Suomessa.

- Asennustakuu 5 vuotta
- Valtakunnallinen palveluverkosto

**Soita**  
**019 211 7390**



PUHKI-  
RUOSTUMATTOMUUS-  
TAKUU

**100v.**

sadevesijärjestelmän  
alumiinimateriaalilla

## 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).

vesivek.fi

# VESIVEK



# Leikkipaikan mukana TULEE VASTUU

*Taloyhtiön tontilla harmaa keinu ja heinää kasvava hiekkalaatikko? Asia otetaan aika ajoin esiin yhtiökokouksessa, mutta leikkipaikka ei vain kohene. Monilla osakkaista ei ole lapsia eikä rahaa riitä edes pihavalojen uusintaan, hissiin tai putkiremonttiin.*

TEKSTI: Esa Juntila KUVA: Bigstock

**A**ina tilanne ei ole noin karu, vaan leikkipaikka näyttää kohtuukuntoiselta. Se ei silti välttämättä täytä sille asetettuja vaatimuksia. On monia syitä rakentaa hyvä leikkipaikka ja pitää siitä huolta. Osa syistä on porkkanoina ja osa keppejä.

## Lisäarvo taloyhtiölle

Leikkipaikka tekee taloyhtiöstä inhimillisen. Leikkivät lapset luovat kodikkaan ilmapiirin, jota ei voi ostaa rahalla. Se muodostaa näkyvän osan pihapiiristä ja luo lämpimän vastapainon esimerkiksi parkkipaikalle.

Leikkipaikka nostaa huoneistojen arvoa. Alle kouluikäisten lasten vanhemmat antavat arvon omalle leikkipaikalle, vaikka vain pienellekin, koska heidän lapsensa eivät ole vielä riittävän vanhoja kulkemaan kotipihaan ulkopuolella.

## Huolellisuusvelvoite

Kuluttajaturvallisuuslaki on jo yli kymmenen vuotta määritellyt taloyhtiön leikkipaikan julkiseksi kuluttajapalveluksi, jonka turvallisuudesta vastaa taloyhtiö. Asunto-osakeyhtiölaki puolestaan nimeää hallituksen jäsenet henkilökohtaisesti vastuuseen taloyhtiön asioista.

Hallituksen jäsenet ovat ”tavallisia kansalaisia”, eivätkä leikki- ja liikunta-alueiden turvallisuusvaatimukset kuulu yleis-tietämykseen. Jos isännöitsijäkään ei tiedä mitä leikkipaikan ylläpitoon kuuluu, paikka saa rauhassa ränsistyä.

Ensimmäinen vaihe on siis hankkia tieto siitä, mitä kaikkea leikkipaikan turvallisuuden hallinnointi pitää sisällään: lyhyesti sanottuna suunnittelu, tarkastukset, riskinhallinnan ja huollot. Taloyhtiön kannattaa käyttää asiantuntijoita.

## Jos vahinko sattuu

Euroopan leikkialueilla sattuu vuosittain yli 100 000 ensiapua vaativaa vahinkoa. Suurin osa vahingoista ei johda korvauksiin tai rangaistuksiin, koska niihin ei liity vastuullisen tahon teke-

## Huolellisuusvelvoite

Taloyhtiöllä on Kuluttajaturvallisuuslain mukainen huolellisuusvelvoite, jonka täyttämisen voi kiteyttää kolmeen askeleeseen:

- Selvitä se, mitä sinun tulee tietää
- Opettele asia
- Toimi oppimasi mukaan

mää laiminlyöntiä. Mutta jos vakava vahinko sattuu alueella, jonka turvallisuus on laiminlyöty, voi palveluntarjoaja – eli taloyhtiö – joutua siviilioikeudelliseen vastuuseen ja vastuulliset henkilöt, eli isännöitsijä ja hallituksen jäsenet, rikosoikeudelliseen vastuuseen.

## Asukkaiden ja taloyhtiön etu

Lapsi, joka murtaa jalkansa, voi menettää yhden kesän uima-reissut ja pallopelit. Vaikka tämä aikuisen näkökulmasta ei ole katastrofaalista, lapselle se voi olla juuri sitä. Asiat muuttuvat suuriksi, kun ne sattuvat itselle, lapsen lyhyessä aikahorisontissa.

Vahinko leikkipaikalla voi aiheuttaa suuria lisäkuluja ja lisätyötä. On kaikkien etu hoitaa leikkialueeseen liittyvät asiat alusta asti oikein ja tietoisina siitä, että vahinko sattuessaan on vahinko, eikä seurausta kenenkään laiminlyönnistä. ☹

*Kirjoittaja on leikki- ja liikunta-alueiden turvallisuuskoulutusten kehittäjä Safe to Play Oy:ssä, joka järjestää koulutuksia muun muassa taloyhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille.*

[www.s2p.fi](http://www.s2p.fi)



Leikkipaikan turvallisuudesta  
huolehtiminen sisältää suunnittelun,  
tarkastukset, riskinhallinnan ja huollot.

**SUUNNITTELU** on paljon enemmän kuin vain välineiden sijoitusta kaavaan ja turva-alueen piirtämistä.

**TARKASTAMINEN** on enemmän kuin standardin vaatimusten mustavalkoista soveltamista välineisiin.

**RISKINHALLINTA** on toimenpide, jossa kerätään tietoa alueen turvallisuudesta (esimerkiksi vuositarkastusraportti ja vahinkokirjanpito) ja päätetään toimenpiteistä turvallisuuden saattamiseksi halutulle tasolle.

**HUOLTO** on käytännön toimenpide ja jakautuu rutiininomaiseen ja korjaavaan huoltoon.

📌 Omien rajojen etsiminen on osa lapsen kehitystä. Hyvä leikkipaikka tarjoaa sille ympäristön, jossa riskit ovat hyväksyttävän suuruisia.



# Putkiremontin asiantunteva ja luotettava keittiötoimittaja

Suunnittelupalvelu · Mittauspalvelu  
Remonttipalvelu · Rahoitus · Takuu

*Ala Carte*  
KEITTIÖ

**PETRA**  
KEITTIÖT



## KEITTIÖ MAAILMA

Ansaitset  
paremman keittiön

Soita ammattilaiselle ja tilaa maksuton esittely taloyhtiönne kokoukseen!

### PROJEKTIMYNNIN KEITTIÖAMMATTILAISET

ESPOO Leevi Sundberg 044 781 2757

FORSSA Marja Kylä-Markula 0400 557 172

HELSINKI Kati Turunen 050 301 1388

KUOPIO Ilkka Suomi 0400 569 673

JYVÄSKYLÄ Arto Koskinen 0400 430 010

JOENSUU Jukka Naumanen 0400 171 215

LAHTI Ari Reunanen 050 329 2454

LAPPEENRANTA Timo Pellinen 0400 556 877

OULU Heikki Träskilä 040 187 7793

SEINÄJOKI Veikko Kitinoja 0400 567 259

TAMPERE Tommi Huovilainen 040 414 1552

TURKU Heikki Soikkeli 050 382 7234

VANTAA Petteri Ilvonen 050 594 2602

[keittiomaailma.fi/linjasaneeraus](http://keittiomaailma.fi/linjasaneeraus)

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](mailto:info@k2group.fi)



Lue lisää verkkosivuiltamme: [www.k2polyurea.fi](http://www.k2polyurea.fi)

# Asuminen

Uusi tekniikka tuo turvaa ja myös haastaa.

**Seniorien pärjääminen kotona tulee varmaankin puheenaiheeksi kuntavaalien alla.**



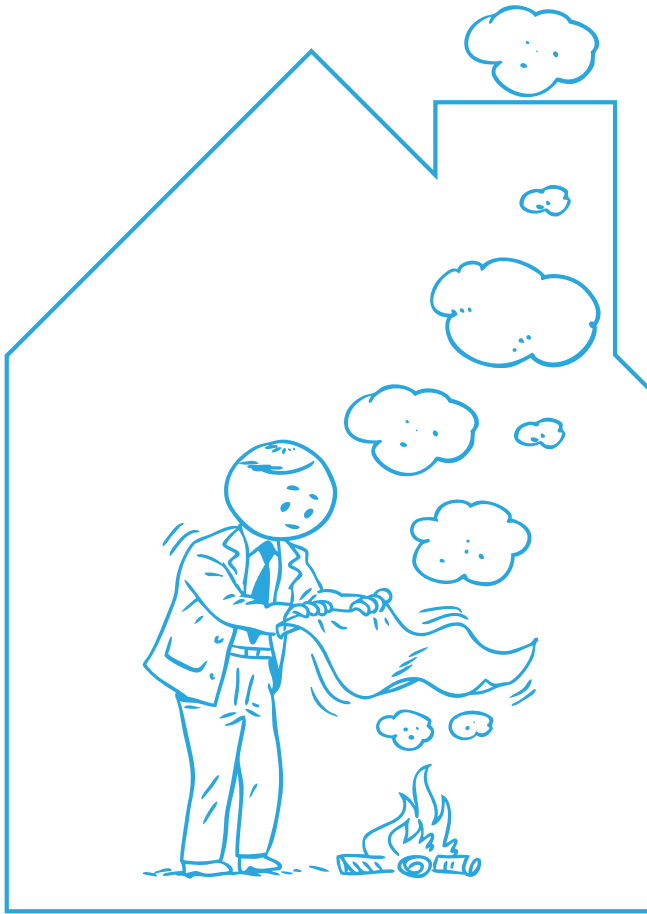
KUVA: MIKA PETÄJÄ

Kännykkä voi kuulua huonosti energia-  
tehokkaasta talosta. Asiaa voi auttaa  
tekniikan avulla, mutta paras keino  
on ongelman ennakointi, kerromme  
tästä sivulla 24.

Kuntavaalit lähestyvät ja taloyhtiöiden vä-  
keä askarruttavat asiat nousevat taas esi-  
le. Suurin huoli on tutkimuksen mukaan  
kustannusten nousu. Lisää sivulla 26.

Älykäs lukitusjärjestelmä tallentaa tiedon  
siitä, kuka kulki milloinkin ja mistä ovesta.  
Näin syntyvien tietokantojen käyttörajoi-  
tuksista sivulla 28.





# Kun kännykkä EI KUULU KOTOA

*Rakennusten energiatehokkuusvaatimukset aiheuttavat matkapuhelinten kuuluvuusongelmia sisätiloissa.*

TEKSTI: Jukka Siren

**E**nergiapiin taloon ei pääse kylmä, mutta ei aina radiosignaaliakaan. Kännykät ja langaton netti eivät tahdo toimia.

Asiaa pohti liikenne- ja viestintäministeriön työryhmä jo neljä vuotta sitten. Loppuraportissaan lokakuussa 2013 silloiselle asunto- ja viestintäministerille **Pia Viitaselle** se totesi, ettei ole vain yhtä ratkaisua. Työryhmä korosti ongelman ennakoitua suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

Sen jälkeen ongelma on yhä yleistynyt uudis- ja korjausrakentamisen matalaenergiaratkaisujen takia. EU edellyttää, että uudisrakentamisessa päästään vuoden 2020 jälkeen lähes nollaenergiataloihin. Suomi soveltaa jo monia uusia vaatimuksia.

Matkapuhelimen ja langattoman netinkin toimiminen on perustarve. Se on työnteon ja mukavuuden lisäksi tärkeää turvallisuudelle.

## Ratkaisuina aukkoja ja verkkoja

Ongelmia voidaan vähentää rakennusmateriaalien valinnoilla ja jättämällä seiiniin kohtia, joista signaali pääsee sisään. Kolmas keino on talokohtainen sisäverkko, jota matkapuhelimet voivat hyödyntää.

Ainakin uudisrakennuksissa signaaleille voidaan jättää helpommin läpäistäviä kohtia energiatehokkuuden suuremmin kärsimättä, kunhan se suunniteltaessa huomioidaan. Radiosignaalin kuuluvuusarvo eli RF tarjoaa mittaluvun, jolla kuuluvuutta voidaan arvioida jo rakennusta suunniteltaessa. RF ei kuitenkaan ole vielä virallisesti käytössä.

Kuuluvuusongelma liittyy paljolti energiatehokkaihin ikkunoihin. Eivät radioaallot ennenkään betonia häävisti läpäisseet, mutta ne kulkivat ikkunoista. Tosin vanhoissa kerrostaloissa, joihin on jo vaihdettu modernit ikkunat, kännykkä kuuluu usein yhä hyvin. Vankatkin vanhan ajan julkisivut läpäisivät paremmin radioaaltoja kuin uudisrakennusten seinät.

Vanhojen kerrostalojen julkisivuremonttien yhteydessä kannattaa selvittää alueen matkapuhelinkuuluvuus. Jos epäillään, että perusteellinen julkisivuremontti vie ennestäänkin vaatimattoman kuuluvuuden vielä heikommaksi, voidaan esimerkiksi käyttää lasikuituista rappausverkkoa teräsverkon sijasta.

Korjausrakentamisessa esimerkiksi 1960–70-lukujen taloille tyypilliset erilliset tuuletusluukut voidaan säilyttää tai korvata erillisellä ikkunan osalla, joka ei sisällä energiatehokkuuden vaatimia materiaaleja.

## Apuvälineitäkin löytyy

Jos signaali on heikko ja kuuluvuus katkonainen tai hidas, sitä voi parantaa pöytä- tai ulkoantennilla. Ohjeita antenniratkaisuihin löytyy omalta matkapuhelinoperaattorilta tai Viestintävirastolta.

Passiivinen antennitoistin auttaa vain lähimpään huoneeseen.

– Aktiiviset antennivahvistimet ja niin sanotut pientoistimet ovat Suomessa luvattomia muiden kuin ope-

## Kuuluvuusongelma liittyy paljolti energiatehokkaisiin ikkunoihin.

raattoreiden käytössä. Ne aiheuttavat helposti häiriöitä toisten kännyköille ja langattomille nettiyhteyksille, Viestintäviraston radiotarkastusasiantuntija **Jukka Pihonen** kertoo.

Tulevaisuuden uusilla mobiilipalveluilla kuten VoLTE tai VoWiFi kuuluvuutta voidaan 3G- ja 4Gj-verkossa parantaa myös reitittimen avulla, sanoo DNA:n asiantuntija **Tero Seppälä**.

Tukiasemien lisääminen auttaa, mutta on kallis ja hidas ratkaisu. Uusilla asuinalueilla tukiasemaverkon tulisi olla tiheä heti kun uutta aluetta aletaan rakentaa. Käytännössä näin ei aina ole. Lopulta pallo on kuitenkin paljon operaattoreilla.

Asuinkerrostaloihin voidaan rakentaa signaaleja vahvistava sisäverkko. Talojakamossa on toistoin tai oma tukiasema. Vahvistettu signaali lähetetään porrastasanteille antenneihin. Uuden talon sisäverkko on helpointa tehdä rakennusvaiheessa. Mutta miten kustannukset jaetaan? ☹

### Lähteitä ja lisää tietoa

Viestintäviraston kotisivuilta [www.viestintavirasto.fi](http://www.viestintavirasto.fi) löytyy *Matkaviestinverkon kuuluvuus*: hyödyllistä tietoa ja jatkolinkkejä operaattoreiden kuuluvuuskarttoihin. Sieltä löytyvät myös pdf-tiedostot *Opas matkapuhelinverkkojen sisätilakuuluvuudesta* ja *Ohjeita kuuluvuuden parantamiseen*.

Rakennustiedolta on tulossa *RT-kortti "Matkaviestinakuuluvuus rakennuksissa"*.

Rakennusteollisuus RT ry:llä on suunniteluohje *Matkapuhelinten kuuluvuus sisätiloissa – energiatehokas uudis- ja korjausrakentaminen*, tosin jo vuodelta 2013.

Tampereen teknilliseltä yliopistolta valmistui 2013 loppuraportti tutkimuksesta *Rakennusten sisätiloissa esiintyvien matkapuhelinten kuuluvuusongelmien ratkaisuvaihtoehtojen kartoitus*.

**TALOYHTIÖ2017**  
MESSUKESKUS 26.4.2017

*Taloyhtiö 2017 on maksuton seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma. Ohjelmaa on isännöitsijöille, taloyhtiön hallituksille, tilintarkastajille, talousasioista vastaaville, vuokranantajille ja muille kiinnostuneille. Ilmoittaudu mukaan! [www.taloyhtiötapahtuma.net](http://www.taloyhtiötapahtuma.net)*

# 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](http://www.kattotutka.fi)

**KATTO TUTKA**  
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

 **010 680 4000**





# Kustannukset huolestuttavat joka toista taloyhtiötä

Kiinteistönomistajien mielestä kuntien tulisi panostaa nykyistä enemmän kiinteistö- ja asumiskustannusten alentamiseen, seniorien pärjäämiseen omassa kodissa ja katujen kunnossapitoon.

**TEKSTI:** Liina Länsiluoto **GRAAFI:** Mika Petäjä / Bigstock

Joka toisen kiinteistönomistajan mielestä kiinteistöjen kustannuksia pitäisi jollakin keinolla alentaa. Ikääntyvien asuminen huolestutti kahta viidestä. Myös katujen kuntoon, palvelujen saatavuuteen ja korjausrakentamisen tukemiseen toivotaan parannusta.

Tiedot käyvät ilmi Kiinteistöliiton ja Omakotiliiton toteuttamasta kuntavaalikyselystä, johon vastasi yli 3 700 kiinteistönomistajaa. Kyselyllä kartoitettiin kiinteistönomistajien mielipiteitä sellaisista asumisasioista, joihin kunta vaikuttaa. Kysely toteutettiin tammikuussa 2017, ja siihen vastasi 3 724 ihmistä. Vastaajista 92 % oli kiinteistönomistajia joko omakoti- tai kerrostalossa, minkä lisäksi kyselyyn vastasi isännöitsijöitä ja vuokralaisia.

– Kyselyn tulokset antavat paljon arvokasta tietoa kuntapäätäjille siitä, mitä kiinteistönomistajat ajattelevat asumiseen liittyvistä teemoista. Suosittelemme kuntavaaliehdokaille tutustumista näihin tuloksiin, kannustaa Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

## Kaavoituksella talous kuntoon

Kaksi kolmasosaa kyselyn vastaajista ehdottaa kunnallisten menojen leikkaamista ja kaavoituksen tehostamista lääkkeksi kuntatalouden epätasapainoon.

– Asunnonomistajien mielestä kunnallisten menojen leikkaaminen on parempi vaihtoehto kuin esimerkiksi kunnallis- tai kiinteistöverotuksen korottaminen. Tämä tuo hyvin esiin sen, että kiinteistöveron korotukset koskivat

laajaa joukkoa suomalaisia asunnonomistajia ja eivät siksi saa kannatusta. Kiinteistöveron tai muiden kunnallisten maksujen korotukset koetaan epäoikeudenmukaisiksi, koska ne eivät huomioi kotitalouden käytettävissä olevia tuloja, sanoo Omakotiliiton toiminnanjohtaja **Kaija Savolainen**.

Kiinteistönomistajien halukkuus hyödyntää kaavoittamista yllätti myös Kiinteistöliiton ja Omakotiliiton asiantuntijat. Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero kehottaa kuntia tarttumaan tähän keskustelunavaukseen.

– Vastaajilla on kanava auki kuntien suuntaan; tämä kannattaa kunnissa hyödyntää. Tässä on mahdollista luoda myös uutta elinvoimaa kuntiin.

## Asuntoja kohtuuhintaisille tonteille

Kyselyn vastaajien mukaan asuntotilanteen kannalta keskeistä ovat kohtuuhintaiset tontit ja niiden rakennettavuus (36 % vastaajista) ja uudisrakentaminen (28 % vastaajista). Viidesosa vastaajista näki myös täydennysrakentamisen helpottamisen auttavan asuntotilannetta. Sen sijaan esimerkiksi kiinteistöjen purkamisen helpottamista ei pidetty tärkeänä tekijänä. Vain kymmenesosa vastaajista näki, ettei heidän kunnassaan tarvita lisää asuntoja.

– Asuntotilanteen osalta tilanne vaihtelee varmasti merkittävästi eri puolilla Suomea. Kohtuuhintaisten tonttien ja kaavoituksen merkitys korostuu vastaajien mielipiteissä sekä asuntotilanteen helpottajana, että kuntatalouden piristysruiskeena, kommentoi Jukka Kero.

## Mihin kiinteistönomistajien mielestä kunnan tulisi panostaa nykyistä enemmän?





*Älylukitus yleistyy. Ovatko tietosuoja-asiat kunnossa?  
Mitä taloyhtiön on huomioitava älylukitukseen siirryttäessä?*

# Älylukko ei ole JUORULÄHDE

**P**erinteiset mekaaniset lukot ja avaimet ovat saaneet rinnalleen digitaalisia älylukitusvaihtoehtoja. Uusiin järjestelmiin kertyy myös käyttäjien henkilötietoja. Harkitessaan siirtymistä äly- tai digitaaliseen lukitukseen taloyhtiön onkin mietittävä asiaa myös tietosuojan kannalta, sillä henkilötietojen käsittely on tarkasti säädeltyä.

Vaikka äly- tai digitaalinen lukitus helpottaakin asioita monin tavoin, taloyhtiö on rekisterinpitäjänä vastuussa henkilötietolain tai ensi vuonna toukokuussa sovellettavaksi tulevan yleisen tietosuoja-asetuksen noudattamisesta. Henkilötiedoista on kyse esimerkiksi silloin, kun järjestelmään on merkitty henkilöön yhdistettävä kulkuoikeus tai siihen tallentuu muita häneen yhdistettäviä tietoja, kuten missä tiloissa ja mihin aikaan hän on liikkunut.

Isännöitsijä, kiinteistöhuolto-yhtiö tai muu tahon, joka käsittelee henkilötietoja taloyhtiön lukuun, vastaa omalta osaltaan henkilötietoja koskevan lainsäädännön noudattamisesta. Taloyhtiöllä on rekisterinpitäjänä oltava henkilötietolain mukainen rekisteriseloste, ja sen on huolehdittava muustakin informointivelvollisuudesta. Lukitusjärjestelmän uudistuksen yhteydessä rekisteriseloste on vähintäänkin suositeltavaa käydä läpi, sillä digitaaliset ja älylukot keräävät henkilötietoja.

## **Tietosuoja-asetus asettaa uusia vaatimuksia**

Ensi vuonna sovellettavaksi tulevan uuden tietosuoja-asetuksen myötä rekisteriseloste ja muut rekisteröidylle toimitettavat tiedot on tarkistettava uudestaan. Uuden asetuksen myötä rekisterinpitäjä on velvollinen ilmoittamaan esimerkiksi henkilötietojen säilytysajan tai, jos se ei ole mahdollista, tämän ajan määrittämiskriteerit. Asetuksen vaatimukset onkin huomioitava uutta lukitusjärjestelmää hankittaessa. Palveluntarjoajalta on

## **Selvitä nämä**

Taloyhtiön on selvitettävä palveluntarjoajalta tietosuojan kannalta seuraavia oleellisia kysymyksiä:

- kenen henkilötietoja järjestelmään tallentuu
- mitä henkilötietoja järjestelmään tallentuu
- minne tiedot tallentuvat
- kuinka kauan ne säilyvät
- onko säilytysaika mahdollista muuttaa
- onko säilytysperustetta mahdollista muuttaa
- miten henkilötietoja poistetaan ja
- ketkä pääsevät järjestelmän tietoihin käsiksi.

## **Ilman käyttötarkoituksen mukaista syytä henkilöiden liikkumista taloyhtiössä ei saa tarkastaa.**

jo hankintavaiheessa syytä varmistaa, että järjestelmä taipuu esimerkiksi tietojen poistoihin.

## **Tietoja ei saa käyttää mihin vain**

Henkilötietojen käsittely on suunniteltava etukäteen. Ennen niiden keräämistä on määriteltävä muun muassa käsittelyn tarkoitus ja tietojen hankinnan lähteet. Kerättyjä tietoja ei saa käyttää tai käsitellä muuhun kuin ennalta määritellyyn tarkoitukseen.



Ilman käyttötarkoituksen mukaista syytä henkilöiden liikkumista taloyhtiössä ei saa tarkastaa. Jos esimerkiksi kiinteistön kulunvalvonnasta halutaan tarkistaa, kuka on tietynä aikana käynyt taloyhtiön tilassa, tämä käyttötarkoitus on huomioitava etukäteen. Taloyhtiö määrittelee, ketkä henkilötietoja käsittelevät käyttötarkoituksen mukaisesti. Henkilötietoja käsittelevällä henkilöllä on vaitiolovelvollisuus henkilöön liittyvistä tiedoista.

Asukkaiden lisäksi tietoja kertyy myös kiinteistössä asioivista, kuten huolto- ja siivoushenkilöstöstä. Palveluntarjoajien työntekijöiden osalta on huomioitava, että henkilötietolain lisäksi asiaa sääntelee laki yksityisyyden suojasta työelämässä. Sen mukaan kulunvalvonnan järjestämiseen liittyvät asiat on käsiteltävä yhteistoiminta- tai kuulemismenettelyssä. Taloyhtiö varmistaa palveluntarjoajilta heidän tehneen tarvittavat toimet.

Taloyhtiön on myös syytä varmistaa, että tietosuojan lisäksi lukituksen palveluntarjoaja huolehtii tietoturvasta. Uusi tietosuoja-asetus asettaa velvollisuuden ilmoittaa tietoturvaloukkauksista, joten niihin on varauduttava. Tietosuoja-asiat koskettavat myös taloyhtiöitä. ☘

*Anni Hauta on Lexia Asianaajotoimiston asunto- ja kiinteistöoikeuden juristi ja Jaana Saarijärvi Lexia Asianaajotoimiston tietosuojajuristi.*

## Tunne termit

**TIETOSUOJA** Henkilön yksityisyyden turvaaminen suojaamalla häntä koskevat henkilötiedot lainsäädännön mukaisesti

**TIETOTURVA** Tietojen, järjestelmien ja tietoliikenteen suojaaminen

**HENKILÖTIETO** Kaikki ne tiedot, jotka liittyvät tunnistettavissa olevaan henkilöön, kuten nimi, henkilötunnus, sijaintitieto, kuva tai verkkotunnustieto

**REKISTERÖITY** Luonnollinen henkilö, jota henkilötieto koskee

**KÄSITTELY** Toiminto, joka kohdistetaan henkilötietoihin tai niitä sisältäviin tietojoukkoihin, kuten tietojen kerääminen, tallentaminen, järjestäminen, säilyttäminen, hakeminen tai poistaminen

**REKISTERI** Mikä tahansa jäsenneiltyä henkilö-tietoa sisältävä tietojoukko

**REKISTERINPITÄJÄ** Taho, joka määrää rekisteristä ja määrittelee henkilötietojen käsittelyn tarkoituksen ja keinot

**HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELIJÄ** Taho, joka käsittelee henkilötietoja rekisterinpitäjän lukuun



# STOP!

KEVÄÄN PIHATALKOISIIN  
KAIKKI TARVITTAVA  
MULLOKSEN  
VERKKOKAUPASTA

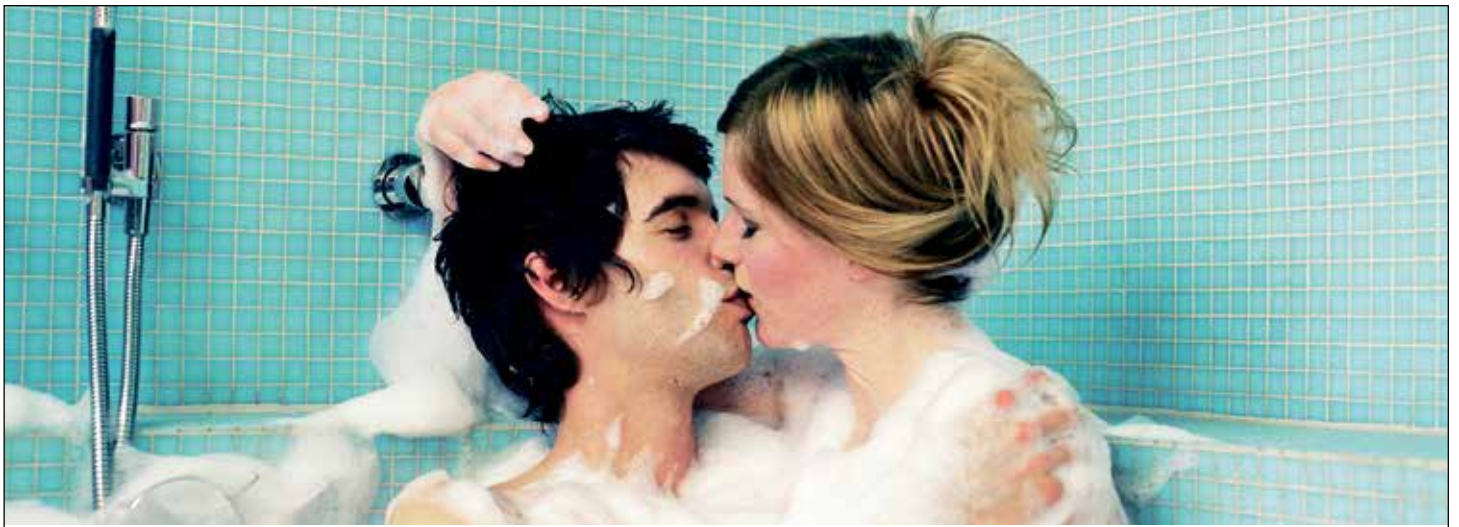
Lahti • Lappeenranta • Pori • Tampere • Turku

## VAIHTOLAVAT MULLAT HIEKAT SEPELIT MURSKEET

www.mullos.fi

PUH. 0201 224 280





## 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

## 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](mailto:taloyhtiomyynti@dna.fi)  
📺 [dna.fi/taloyhtiokumppani](http://dna.fi/taloyhtiokumppani)



# Ihmiset

Palokuolemat kääntyivät kasvuun vuonna 2016.

**Pelastussuunnitelmien  
tulisi olla ajan tasalla  
ja helposti saatavilla.**

KUVA: MERVÄ ALA-PRINKKILÄ

## **Pelastustarkastus paljastaa taloyhtiön ongelmakohdat**

Turvallisuusasiantuntija Minna Rintoo kirjaa tarkastuksella havaitut ongelmat suoraan Oma Pelastusvalvoja -mobiili-sovellukseen, josta ne ovat hallituksen ja isännöitsijän luettavissa.



Isännöitsijä Jarno Aalto ja hallituksen jäsen Raimo Pusa ovat tyytyväisiä Asunto Oy Eerikinkatu 48 varastotilojen siisteyteen.

KUVA: PEKKA ROUSI



## Taloyhtiöt, kiinnittäkää huomiota **PALOTURVALLISUUTEEN!**

*Pelastussuunnitelma ei pelasta asukkaita vaaratilanteessa, varsinkaan jos sen vaarojen ja riskien arviointia on laiminlyöty.*

**TEKSTI:** Mervi Ala-Prinkkilä

**S**uomessa sattuu päivittäin lähes 20 rakennuspaloa ja vuosittain tulipaloissa kuolee lähes sata ihmistä. Valtaosa tulipaloista olisi estettävissä ennalta. Pelastussuunnitelmat ovat olleet taloyhtiöille lakisääteisiä jo pitkään, mutta usein sen tekeminen on enemmänkin pakkopullaa kuin oman kiinteistön pelastusturvallisuuden tarkastelua.

Taloyhtiöille löytyy paljon erilaisia palveluita pelastusturvallisuuteen liittyen. Ammattilaiset osaavatkin ottaa sellaiset asiat huomioon, joita taloyhtiössä ei itse välttämättä osattaisi.

### **Ennaltaehkäisy säästää rahaa ja ihmishenkiä**

Aktiivisella vaarojen ja riskien arvioinnilla tulipalojen vahinkoja voidaan rajata ja syttymistä voidaan estää.

– Nykyisellään ennaltaehkäisevään turvallisuustyöhön ei kiinnitetä riittävästi huomiota. Meillä tapahtuu liian paljon

palokuolemia ja suuri osa näistä olisi voitu estää. Vähän aikaa sitten Vuosaarella menehtyi tulipalossa kolme lasta ja heidän äitinsä. Onnettomuustutkinnan mukaan huoneistossa ei ollut palovaroitinta, operatiivinen johtaja **Teemu Kajava** Safetum Oy:stä kertoo.

### **Kolmasosa taloyhtiöistä paloturvallisuuden riskiryhmässä**

Safetum Oy:n pelastusturvallisuuden vuositilastojen mukaan 36 % taloyhtiöistä kuuluu turvallisuuden riskiryhmään.

– Tyypillisimpiä puutteita ovat paloseinien läpiviennit, ylimääräinen tavara porrashuoneissa, kellareissa ja ullakoilla sekä paloturvallisuuslaitteiden huoltojen laiminlyönti. Nämä ovat niitä vaaranpaikkoja, jotka voivat aiheuttaa tulipalon, kiihdyttää palon leviämistä tai johtaa siihen, että tulipalossa menehtyy ihmisiä, Kajava sanoo.



Asunto Oy Eerikinkatu 48 vei kaatopaikalle 17000 kiloa erilaista romua vintiltä ja kellarista Safetum Oy:n pelastustarkastuksen seurauksena.

– Nyt kaikki komerot on tyhjäty ja taloyhtiö sai käsityksen siitä, kenelle mikäkin komero kuuluu. Tilat urakoitiin kolmessa päivässä tyhjäksi ja tällä hetkellä tyhjät komerot ovat lukittuina, ettei niihin enää viettäisi ”ei-kenenkään” tavaraa, isännöitsijä **Jarno Aalto** Helsingin Pro Isännöinnistä toteaa.

– Jo aiemmin yhdestä kellarikomeroista löytyi koivuhalkoja lattiasta kattoon asti. Mitä ilmeisemmin ne olivat 1930-luvulta peräisin, hallituksen jäsen **Raimo Pusa** naurahtaa.

## Tiedota, tiedota ja tiedota

Asukkaiden tulee tietää, miten toimitaan mahdollisessa tulipalotilanteessa.

– Vuosittelastojemme mukaan 32 % taloyhtiöistä ei ole tiedottanut pelastussuunnitelmasta asianmukaisesti. Taloyhtiöillä voi olla omat nettisivut, jossa toimintaohjeet ovat luettavissa, mutta paperilla tapahtuvaa viestintää ei sovi aliarvioida. Säännöllisin väliajoin olisi hyvää jakaa kaikille asukkaille esimerkiksi turvallisuusohjevihko, Kajava ohjeistaa taloyhtiöitä.

Tärkeää on myös monikielinen tiedottaminen, sillä kaikki asukkaat eivät suomea tai ruotsia ymmärrä.

## Kerran vuodessa palovaroitin testiin

Helsingin Pro Isännöinti on yhdessä huoltoyhtiön kanssa

päätänyt vuosittain tarkistaa huoneistojen palovaroittimet ja vaihtaa niihin paristot.

– Olemme saaneet tästä ratkaisusta asukkailta hyvää palautetta ja samalla nostamme kootusti kiinteistön paloturvallisuutta, Aalto kertoo.

– Vuosittelastojemme mukaan lähes kaksi kolmesta taloyhtiöstä on laiminlyönyt rakennuksen paloturvallisuuslaitteiden ylläpidon. Tämä johtuu usein siitä, ettei huoltotoimien vastuita ole määritelty, Kajava summaa.

## Turvallisuus liittyy kaikkeen tekemiseen

Turvallisuusjohtaminen on osa kiinteistöjohtamista. Käytännön turvallisuusasiat sisällytettyinä taloyhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmaan (PTS) tuo hallitukselle kokonaiskuvan kiinteistön turvallisuuskunnosta.

– Pelastustarkastukset antavat näkymän taloyhtiön turvallisuudesta ja pöytäkirjaan merkityt puutteet otetaan myös hallituksen keskuudessa tosissaan. Teetämme kiinteistöissämme vuosittain kevään sekä kesän aikana pelastustarkastuksia ja alamme työstämään puutteiden korjauksia loppuvuoden aikana. Pelastustarkastuksesta on tavallaan tullut osa vuosikelloamme, jolla voimme sisällyttää taloyhtiön turvallisuusasioiden hoitamisen isännöitsijän työhön, Aalto sanoo.

– Taloyhtiön turvallisuusjohtaminen on yhteistyötä ja viestintää. Tavoitteena on luoda turvallinen ja viihtyisä asukaskokemus, Kajava kertoo hymyillen.☺





*KUKA?*

**Raimo Pusa**

**KOULUTUS:** Yo-merkonomi, metsätalous-  
insinööri AMK (puukaupallinen)

**HARRASTUKSET:** Lions-toiminta

*MIKÄ?*

**Asunto Oy Eerikinkatu 48**

**RAKENNETTU:** 1926

**HUONEISTOJA:** 100 + 9 liikehuoneistoa

**ASUKKAITA:** 123

*Pelastussuunnitelmien tulisi olla hyödyllisiä taloyhtiöille, sanoo As Oy Eerikinkatu 48 hallituksen jäsen Raimo Pusa. Ennen kaikkea niiden olisi oltava aina ajan tasalla.*

# *Pelastussuunnitelmat* **AJAN TASALLE**

## **Miksi taloyhtiön turvallisuudesta huolehtiminen on tärkeää?**

Taloyhtiön hallituksella on vastuu taloyhtiön turvallisuudesta ja hallituksen on laadittava taloyhtiölle pelastussuunnitelma. Pelastussuunnitelman tulee olla mielestäni sellainen, että siitä on hyötyä taloyhtiöllemme ja sen asukkaille. Pelastussuunnitelmien yleinen ”epäkohta” on mielestäni se, ettei sen laatijalta vaadita alan koulutusta.

Taloyhtiön tulee huolehtia turvallisuudesta monin eri keinoin: paloturvallisuudesta tulee huolehtia muun muassa ehkäisemällä tuhopolttoja, asukkaiden terveydestä esimerkiksi asbestin poiston yhteydessä, omaisuuden turvaamisesta lukituksen kautta eikä taloyhtiö saa myöskään aiheuttaa ulkopuolisille vaaraa esimerkiksi katolta putoavan lumen ja jään muodossa.

## **Miksi turvallisuusasioissa kannattaa käyttää ammattilaisia?**

Taloyhtiön hallitus koostuu useimmiten maallikoista, joilla ei ole pelastusalan koulutusta. Safetumin suorittamassa riskikartoituksessa tuli esille useita kohteita, missä meillä on vielä parannettavaa, muun muassa kerrosnumerointiin tulee kiinnittää parempaa huomiota.

## **Millaisia toimenpiteitä taloyhtiössänne on tehty?**

Taloyhtiölle oli edellisen isännöitsijätoimiston teettämänä laadittu pelastussuunnitelma, missä oli useita puutteita: liitteenä oli muun muassa taloyhtiön alkuperäiset vuodelta 1926 olevat piirustukset, jotka eivät enää pitäneet paikkaansa. Nyt meillä on käytössä Safetum Oy:n Pelastusvalvoja-palvelu. Palveluun kuuluu vuosittainen pelastustarkastus, pelastussuunnitelman ylläpito verkkopalvelussa sekä älypuhelimella toimiva turvallisuushavaintopalvelu, jonka avulla asukkaat ilmoittavat havaitsemistaan kodin ja taloyhtiön vaaranpaikoista.

Taloyhtiöömme on vuosien saatossa tehty mittavia korjauksia, joissa turvallisuusasiat on otettu huomioon. Taloyhtiön kellarien valaistus on uusittu toimimaan led-valoilla, kellareista on keittiönousujen uusimisen yhteydessä poistettu asbesti, sähkönousut ja huoneistojen mittaritaulut on uusittu, räystäillä on lumiesteet ja ränneissä lämpöjohdot, hissien jälkiasennuksen yhteydessä kaikkiin huoneistojen ulko-oviin lisättiin vaneripeileihin palovillaa sekä mdf-levy ja ovilevyyn urattiin palossa turpoava nauha, millä saatiin oven paloluokka nostettua EI 30 -tasoon. Viime syksynä toteutettiin merkitsemättömien ja avonaisten kellari- ja ullakkokomeroiden tyhjennys. Isännöintitoimisto yhdessä kiinteistöhuollon kanssa huolehtii siitä, että jokaisessa huoneistossa on toimiva palovaroitin. ☺

TEKSTI JA KUVAT: Jukka Nortio

*Hulevesien hallinta on piharemontin tärkeä osa. Kunnollinen suunnittelu ja työn aikainen valvonta takaavat hyvän lopputuloksen.*

# Hulevedet kuriin TÄYSREMONTILLA

**H**elsingin Ruskeasuolla on kuuden kerrostalon taloyhtiö Tilkanmäki. Kallioinen ja monin paikoin jyrkkä tontti on lähes 15 000 neliömetriä. Hulevesien hallinta oli keskeistä Tilkanmäen laajassa piharemontissa.

## Vanhan tontin ongelmat

Isännöitsijä **Hannu Puisto** Tekprestä tuntee taloyhtiön erinomaisesti; hän asui siinä 1980-luvulla. Jo silloin tiedettiin tontin ongelmat.

– Hulevesihallintaa ei juuri ajateltu, kun talot 1950-luvun alussa rakennettiin vähillä rahoilla ja aravanormeilla kallion päälle. Nyt tehdään asioita, jotka olisi pitänyt tehdä lähes 70 vuotta sitten, Puisto sanoo.

Nykyisten rakennussäännösten mukaan hulevesiä pitää käsitellä mahdollisimman paljon tontilla. Niitä ei saisi johtaa viemäriverkkoon. Koska alueella ei ole erillistä sadevesiviemärintä, vedet johdetaan jatkossakin pääasiassa sekavesiviemäriin ja osaksi imeytetään tontin nurmialueille.

– Katoilta valuvat vedet ovat aina iso ongelma, erityisesti näin isossa kohteessa, jossa maasto on kallioinen ja rinteinen, Tilkanmäen piharemontin valvoja **Kirsi Vilonen** piha- ja

puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy:stä sanoo.

Seinustojen vedenhallinta on tärkeää, jottei vesi jää rasittamaan julkisivuja, sokkeleita ja kellarikerroksia. Vedet on johdettava pois niin, etteivät ne jäädy ja tuota liukastumisvaaraa.

Vaihtelevat kelit ovat aiheuttaneet Tilkanmäellä vaaratilanteita, kun valuva vesi on jäänyt kalteville kulkuväylille.

– Olemme parantaneet turvallisuutta rakentamalla portaita pahimpiin kohtiin. Kaikkialla se ei ole mahdollista, koska tontilla on suuret korkeuserot ja jyrkät kaltevuudet, Vilonen sanoo.

## Kaikki uusiksi

Aluksi pääsuunnittelija suunnitteli kokonaisuuden. Hulevesien hallinnan suunnittelusta vastasi konsulttiyhtiö Granlund. Alkuperäisestä hallinnasta ei juuri ollut dokumentteja.

– Lähtötiedot olivat luokkaa ”kaipa siellä jossain jonkin kokoisia putkia on ja jossakin varmaan kaivoja”. Niinpä suunnittelija päätyi siihen, että kaikki putkistot ja kaivot rakennettiin uudelleen, Vilonen sanoo.

Tontin korkeuserojen ja kattojen valumavesimäärien perusteella laskettiin, minne ja miten paljon vesiä luontaisesti kulkee, ja suunniteltiin putkitus ja kaivojen paikat.

Ennakolta ei juuri ollut tietoa, missä tulee kallio vastaan.



➔ Lähes 12 000 neliön tontin hulevesien hallinta oli tehty alun perin maanpäällisillä kouruilla ja vain muutamalla kaivolla.





🔧 Piharemontin aikana rakennettiin kokonaan uusi putkisto ja kaivot, joiden välityksellä hulevedet johdetaan kaupungin sekavesiviemäriin.



🔧 Putkistojen rakentaminen on tarkkaa puuhaa vanhalla tontilla, missä työskennellään rakennusten ja puuston välissä.

Rakentamisvaiheessa jouduttiin tekemään paljon muutoksia suunnitelmiin, kun maaperä ei vastannut odotuksia.

– Maasto- ja maaperätutkimusten tulokset ovat haastavia tulkita. Vaikka koeporauksia tehtäisiin, on maaperä hyvin vaikeasti ennakoitavissa, Vilonen sanoo.

Suunnitelmissa arvioitiin, että kalliota joudutaan louhimaan 30–40 m<sup>3</sup>, mutta määrä nousi lähes 200 kuutiioon.

– Urakoinnin kilpailutuksessa arvioimme louhinnan reilusti yläkanttiin, joten pysyimme sen osalta kohtuullisen hyvin budjetissa, Vilonen sanoo.

– Lähdimme liikkeelle marraskuussa 2016 rännivesien kuivatuksella, massavaihoilla ja sadan kuution louhinnalla, Uudenmaan pihamestarit Oy:n toimitusjohtaja **Pasi Mäntysalo** kertoo.

Vanhat, maan pinnalla kulkeneet vesikourut purettiin pääasiassa pois. Hulevesiä varten rakennettiin uusi putkitus ja kymmenkunta kaivoa. Talojen ympärillä olleisiin salaojituksiin ei kajottu, koska niissä ei kallioisella tontilla ollut ongelmia.

– Tontilla oli ennen maanpäälliset vesikourut ja vain muutama kaivo pääasiassa talojen vieressä. Niistä vedet johdettiin viemäriin runkolinjoihin. Vanhat kaivot olivat missä sattui ilman kunnollista suunnitelmaa. Nyt vedet kerätään kattavalla maanalaisella putkistolla, Puisto sanoo.

## Tilanteen mukaan edetään

Alkuperäinen pihasuunnitelma ei juuri auttanut urakan edetessä. Työt piti suunnitella uudelleen sitä mukaa kun ne etenivät.

– Ainoastaan rännivesikaivot ja liittymät ovat siellä, mihin oli piirretty. Kaikki muu tehtiin toisin kuin suunnitelmissa, Mäntysalo sanoo.

Rakentajan näkökulmasta ahdas ja rinteinen tontti oli haastava.

– Työmaan logistiikan kanssa oli paljon miettimistä, Mäntysalo sanoo.

Kulkuväylien asfaltit aiheuttivat nekin yllätyksen. Ennakoon arvioitiin, että väylien pintakerrosten uusiminen riittää, mutta kaikki pitikin rakentaa uusiksi. Vanhan asfaltin alla ei ollut pohjarakenteita.

– Asfaltoinnin peittämissä ja murenemisiä oli paikattu vetämällä uutta asfalttia vanhan päälle, Vilonen sanoo.

## Jatkuvaa valvontaa tarvitaan

Erityisesti ison, vanhan ja vaikean pihan remontin menoissa on syytä varautua parinkymmenen prosentin ylitykseen.

Kulkukäytävien purkaminen, kunnollisten perustusten rakentaminen ja uusi asfaltointi aiheuttivat melkoiset lisäkustannukset. Puiston mukaan vesien hallinta ja asfaltointi massanvaihtotöineen ovat lohkaisseet piharemontin 600 000 euron budjetista lähes 350 000 euroa.

Isännöitsijä, hallitus ja urakan valvoja ovat Tilkanmäessä jatkuvasti miettineet, miten edetään.

– Asukkaiden pihatoimikunta on ollut aktiivisesti mukana päättämässä työmaakokouksissa, mitä halutaan tehdä ja mistä tingitään, kun pitää poiketa alkuperäisistä suunnitelmista. Puoli vuotta kestävä remontin aikana tilanne elää jatkuvasti, Puisto sanoo.

Vilosella on selkeä neuvo, mitä heti piharemontin alussa pitää huomioida.

– Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän pitää perehtyä kunnolla suunnitelmiin ja todella ymmärtää, mitä ne sisältävät ja mihin rahat menevät.

Suunnittelijan ja tilaajan välillä pitää olla tiivis vuoropuhelu ja yhteisymmärrys, mitä tehdään, miksi ja millä aikataululla ja budjetilla. Vaikka suunnittelijalla on iso vastuu piharemontin onnistumisesta, myös hallituksen on oltava hereillä, jos ja kun muutoksia suunnitelmiin tehdään. ☺

📍 Havainnekuva  
Helsingin Jätkäsaareen  
Länsisatamankatu 36:een  
kesällä 2017 valmistuvasta  
kohteesta.



# *Viherkatto on tulvatorjuntaa ja* **ASUMISMUKAVUUTTA**

**TEKSTI:** Matti Valli

**K**eski-Euroopassa asuintalojen viherkatoilla on pitkät perinteet. Kaupunkiympäristössä kattokasvillisuuden tärkein tehtävä on sadevesiä sitomalla estää niiden tulviminen kaduille ja viemäriverkkoon.

Suomessakin kaupunkitulvat ovat nykyään aikaisempaa rajumpia. Viherkattorakentaminen on kuitenkin vielä alkutekijöissään.

Tiennäyttäjäksi on ryhtynyt yleishyödyllinen rakennuttajayhteisö TA-Yhtiöt, joka toteuttaa Helsingin Jätkäsaareen kaksi vierekkäin sijaitsevaa kattopuutarhoilla varustettua asuinrakennustaloa.

– Luhtitalotyyppisten asuinrakennusten kaksi ylintä kerrosta on porrastettu niin, että niistä muodostuu viherkattopihoja. Katoille sijoitettavassa keittiöpuutarhassa ja siihen liittyvässä lasitetussa viherhuoneessa asukkaat voivat viljellä vaikkapa yrttejä ja vihannek-

sia, kertoo projektipäällikkö **Mikael Lönnroth** TA-Yhtiöistä.

## Laajin pohjoismaissa

Samassa laajuudessa viherkattorakentamista ei Suomessa eikä muissakaan Pohjoismaissa ole aikaisemmin toteutettu. Kahteen kesällä 2017 valmistuvaan asuinrakennukseen tulee yhteensä 55 asumisoikeus- ja 66 vuokra-asuntoa. Ne ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n korkotukemaa tuotantoa.

Ylimmän kerroksen yhteissaunatiloista asukkaat pääsevät vilvoittelemaan katolla olevaan hedelmäpuutarhaan. Ylinnä ovat biodiversiteettikatot, joissa tutkitaan kasvilajiston ja hyönteisten selviytymistä varsin tuulisessa ja karussa ympäristössä. Kadun puoleisille julkisivuille tulee kasviritilöön ja parvekelaatikoin sommiteltu viherjulkisivu.

Hanke on mukana kahdessa tutkimusohjelmassa: Helsingin kaupungin *Kehittyvässä kerrostalossa* ja *Viides ulottuvuus – viherkatot osaksi kaupunkia* -ohjelmassa. Talojen on tarkoitus toimia mallina tulevalle helsinkiläiselle kaupunkirakentamiselle.

## 1,5 M€:n viherrakka

– Viherrakentamisen kustannusvaikutusta kokonaisuutena hankkeen kustannuksiin on hankala arvioida, mutta pelkästään viherrakka on noin 1,5 miljoonaa euroa. Viranomaiset ja rahoittajat ovat suhtautuneet hankkeeseen positiivisesti ja mielenkiinnolla. Konsulttimaton ja kustannustehokas rakennustyyppi mahdollisti normaalia suuremman rahallisen panostuksen viherrakentamiseen, Lönnroth sanoo.

Laaja viherrakentaminen katoilla paksuine rakennus- ja kasvukerroksineen vaikuttaa myös runkorakenteiden ja perustusten mitoittamiseen. Muun muassa ontelolattastot ovat normaalia paksumpia.

## Kasvualusta tärkein elementti

Suomalaisen viherkattorakentamisen kärkinimiin kuuluva Puutarhapalvelu Hannonen Oy:n toimitusjohtaja **Jouko Hannonen** on ollut mukana laatimassa Rakennustiedon tammikuussa 2016 julkaisemaa viherkattorakentamisen RT-korttia.

– RT-kortti antaa suuntaviivat kasvikatotien nykyistä järkevämälle toteutukselle. Työssä tärkeimmät elementit ovat kasvualusta ja salaojitusrakennelma. Etenkin kasvualustojen osalta tilanne on nyt aivan erilainen kuin ennen RT-kortin julkaisemista, Hannonen painottaa.

Tähän saakka kaikilta osapuolilta – tilaajilla, suunnittelijoilla, rakentajilla ja ylläpitäjiltä – on puuttunut tietoa järkevistä toimintatavoista.

– Suunnittelijoiden ja toteuttajien on tiedettävä kuinka katolle tuleva vesi käyttäytyy ja miten esimerkiksi haasteelliset tuuliolosuhteet vaikuttavat.

## Kasvillisuus suojaa

Hannosen mukaan moni rakennusinsinööri uskoo kasvurakenteiden lisäävän automaattisesti vaurioriskiä,



KUVA: MATTI VALLI

– Viherkattoasioihin perehtyminen ei kuulu rakennus suunnittelijoiden koulutusohjelmaan eikä myöskään se, miten vesi katolla käyttäytyy, **Jouko Hannonen** sanoo.

## Pelastusteiden alla olevat rakenteet ovat yleensä kestäviä ja tarjoavat edellytykset viherrakentamiselle.

vaikka kasvillisuus päinvastoin suojaa kattoa ultraviolettivalon ja lämpötilavaihteluiden aiheuttamalta rapautumiselta sekä mekaaniselta kulumiselta.

Viherkattojen toteutuksessa on toki omia riskejään, kuten esimerkiksi se, että rakennuttajat ja urakoitsijat alkavat tinkiä laadusta ja vaikkapa salaojitukselta. Jos kattorakenteisiin liittyviä veden käyttäytymisen ominaispiirteitä ei tunneta, tinkiminen laadusta hinnan takia voi aiheuttaa isoja vahinkoja.

– Autotallien kansirakenteita suunniteltaessa ei aina osata huomioida, että yhtenäisen salaojarakenteen tulee ulottua koko kannen alueelle.

Pelastusreitit saattavat jakaa kansirakenteen erillisiksi saarekkeiksi, joihin vesi jää makaamaan. Pelastusteiden alla olevat kansirakenteet ovat kuitenkin kestäviä, mikä tarjoaa hyvät edellytykset vihertoteutusten suunnittelulle.

## Arkkitehdit innostuneita

Hannosen mukaan viherkattokeskustelun ensimmäinen aalto käytiin 15–20 vuotta sitten, jolloin puutarhatuotevalmistaja Kekkilä alkoi markkinoida viherkattokasvualustaa, mutta ajatukset eivät saaneet tuulta alleen.



– Saksassa viherkattoja on tehty noin 40 vuotta ja alan osaaminen on siellä pisimmällä. FLL-niminen tutkimusorganisaatio on laatinut asiasta normiston, johon useiden maiden kansalliset normistot nojaavat.

Arkkitehtikunta näyttää Suomessakin liputtavan yksimielisesti viherkattojen puolesta. Heille ei ideaa tarvitse mitenkään myydä.

– Rakennuttajat näkevät asian monesti vain kustannuksena. He eivät ymmärrä, että tämänkaltaiset ratkaisut nostavat kiinteistön arvoa.

## Konkreettisia kohteita

Työn alla olevia tai toteutettuja viherkattokohteita ei tilastoida. Liikerakentamisessa merkittävin työn alla oleva kohde lienee Espoonlahden ostoskeskus, jonne suunnitellun katon laajuus on 1,4 hehtaaria. Muita suuria tulevia kohteita ovat Pasilan Tripla, Kalasataman Redi sekä Länsimetron asemien kannet.

Asemakaavamääräyksiin sisällytetyt kaupunkien hulevesisuunnitelmat vauhdittavat asiaa, ja etenkin Vantaa on ollut aktiivinen. Hyvä esimerkki on liikekeskus Tikkurilan Dixin katolle toteutettu maksaruohokatto.

Helsingin kaupungille on virkamiestyönä valmisteltu viherkattolinjaukset, joita Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT alkaa panna täytäntöön.

## Kasvit ja paneelit tukevat toisiaan

Aurinkopaneelien yleistymien tukee sekä katto- kasvillisuuden käyttöä. Kattohuopakaton asetetun aurinkopaneelin sähköntuotantokyky nimittäin alenee lämpötilan noustessa, mutta jos alla on kasvillisuutta, joka yhteyttäessään tuottaa vesihöyryä, lämpötila alenee energiantuotannon kannalta optimaaliseen suuntaan.

– Suomen suurimman aurinkovoimalan katolle Helsingin Kivikossa pohdittiin viherkattototeutusta yhdessä energiayhtiön kanssa, mutta kiinteistön rakenteet todettiin siihen liian heikoiksi, Hannonen sanoo.

Paneelit myös mukavasti varjostavat kasvillisuutta, joten niiden alla kasvillisuus ja eliöstö muodostuvat monipuolisemmaksi kuin paljaalla katolla.

## Pääkaupungissa selvät sävelet

Projekti-insinööri **Ilkka Korpi** Helsingin kaupungilta kertoo, että kaupungin viherkattolinjaukset tavoittelevat rankkasateista johtuvien hulevesitulvien hallintaa ja kaupunkirakenteen lämpösaarekilmien hillitsemistä.

– Muut linjatut tavoitteet koskevat kaupunkiluonnon monimuotoisuuden turvaamista ja kattojen aktiivista hyödyntämistä toiminnallisena, taloudellisena ja esteettisenä voimavarana, Korpi sanoo.

Jos ja kun kaupungin viherkattolinjaukset hyväksytään, niiden täytäntöönpanoa varten muodostetaan viherkattotyöryhmä. Mukaan tulevat muun muassa

pelastuslaitos, kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvonta, ympäristökeskus ja kiinteistövirasto.

## Käytännön keinoja

Viherkattolinjauksissa on hahmoteltu käytännön keinoja, joilla tavoitteisiin voitaisiin pyrkiä. Esimerkiksi uudisrakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta, tulee kaavoituksessa ja suunnittelussa viherkaton olla ensisijaisesti tutkittava vaihtoehto.

Korpi korostaa, että kyse ei ole määräyksestä vaan linjauksesta. Se tarkoittaa, että osapuolten on selvitetävä miten viherkaton rakentaminen kohteeseen edistäisi linjauksissa mainittujen päämäärien toteutumista.

– Yksityiskohtainen 20 asteen kulma on mainittu, jotta viherkattovaihtoehto otettaisiin suunnitelmiin mukaan hankkeeseen alusta alkaen. Monesti viherkattojen suunnittelu alkaa jälkikäteen, kun muut rakenteelliset suunnitelmat ovat jo valmiita.

– Linjausten mukaan kylmät talousrakennukset ja katokset tulisi ensisijaisesti varustaa viherkatolla. Tarkoitus on se, että näin kerrostalojen sisäpihojen näkymät paranisivat. Autotallin katolle toteutettu ohutkin viherkatto vähentää merkittäväällä tavalla hulevesivaurion riskiä asuinkiinteistöissä, Korpi sanoo.📍

## Pääkaupungin viherkattolinjaukset:

– Helsingin kaupunki edistää viherkattojen rakentamista asemakaavoituksen, tontinluovutuksen ja viherkattojen koerakentamisen avulla.

– Uudisrakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta, tulee kaavoituksessa ja suunnittelussa viherkaton olla ensisijaisesti tutkittava vaihtoehto. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee ensisijaisesti olla viherkatto.

– Rakennettavien viherkattojen kasvualustojen syvyyden tulee vastata toiminnallisia vaatimuksia. Viherkatoilla on pyrittävä syvyyden vaihtelevuuteen, kasvillisuuden monipuolisuuteen sekä kotimaista alkuperää olevan lajiston ja kasvualustojen suosimiseen.

– Helsinki edistää ja etsii ympäristövastuullisia ratkaisuja, mm. resurssitehokkaiden materiaalien käyttöä viherkaton rakenteissa.

– Kaupunki lisää viherkatto-osaamista mm. kaupungin henkilöstön koulutuksella ja erilaisilla koerakentamis- ja tutustumiskohteilla. Viherkattorakentamisen hyödyistä, toimivista rakenneteknisistä, kustannuksista ja hyvistä käytännöistä jaetaan tietoa.

# Ongelma & ratkaisu

Putkiremontteja nopeasti ilman ryskettä ja ryminää.

Suomessa on ollut vielä melko niukasti tietoa sisäisten saneerausmenetelmien kestävydestä ja soveltuvuudesta. Erinimisiä menetelmiä on tullut markkinoille ja poistunut.

## Hyvän putken remontti

Suomen Kiinteistölehti aloitti helmikuun numerossa artikkelisarjan, jossa kerrotaan erilaisista putkistosaneerauksen menetelmistä. Nyt kerromme putkensisäistä menetelmistä. Sujutus ja pinnoitus kiinnostavat Suomessakin ns. perinteisen putkiremontin vaihtoehtoina.

⬅ Stop! Mietitäänpä asiaa joka kantilta ennen kuin ryhdytään putkiremonttiin. Sisäpuolisissa menetelmissä huomioitavia seikkoja s. 42.

TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

*Sisäpuolinen saneeraus on nykyisin yleisesti käytetty nimi putkiremontille, joka tehdään putken sisäpuolisesti ilman ainakaan järeitä rakennusteknisiä töitä.*

# Putkeen mahtuvat PUTKIREMONTIT

**P**utkistosaneerauksen lähtöruutu on putkien kunnan selvittäminen. Mikäli putkiremontin toteutustavaksi harkitaan sisäpuolista saneerausta, putkistolle on tehtävä kuntotutkimus. Ovatko putket niin hyvässä kunnossa, että sisäpuoliset saneerausmenetelmät ovat mahdollisia? Asiansa osaava kuntotutkija onkin ensimmäinen etsittävä.

Jos sisäpuoliset menetelmät ovat mahdollisia, selvitetään ovatko ne kokonaistaloudellinen vaihtoehto. Mikä on ajan ja rahan säästö, jos kylpyhuoneet kuitenkin uusitaan, tai hankkeeseen kuuluu laajoja sähkö- tai iv-töitä?

Kysytään myös taloyhtiön käyttämän vakuutusyhtiön kantaa menetelmiin ja minkä verran ne tuovat hyvitystä vakuutusmaksuissa.

Jos remontin halutaan kestävän mahdollisimman vähän aikaa, on sen jouduttamiseen myös perinteisen putkiremontin toteutustapoja, jotka ovat melko lyhytkestoisia. Niistä kerromme huhtikuun Kiinteistölehdessä.

Sisäpuoliset menetelmät eivät kuitenkaan ole epäilyttäviä tai torjuttavia. Niillä on monia tyytyväisiä asiakkaita Suomessa, ja muualla Euroopassa lisää. Menetelmiä voi myös yhdistellä. Tällaiset hybridiremontit ovatkin nykyisin yleisiä.

Saneerausmenetelmien takuut ja oletetut kestoiat voivat vaihdella. Kun päätetään tehdä putkistosaneeraus sisäpuolisin menetelmin, hallitus asettaa ja ehdottaa yhtiökokoukselle tavoittilan hankkeelle.

Hyvä suunnittelu on onnistuneen remontin lähtökohta. Aikaisessa vaiheessa kannattaa palkata osaava hankesuunnittelija. Hän tuntee menetelmien edut ja haitat sekä menetelmien yhdistämismahdollisuudet. Suunnittelija on mukana myös urakoitsijan valinnassa.

Tarvitseeko taloyhtiön kaavailema sisäpuolinen menetelmä kotikunnassa rakennusluvan vai riittääkö jokin kevyempi

## Ken hankkeeseen ensin?

Kuntotutkija, valvoja, projektinjohtaja, hankesuunnittelija... Missä vaiheessa ja järjestyksessä taloyhtiön pitäisi alkaa heitä etsimään? Vastaajana Talokeskus Yhtiöiden asiakkuuspäällikkö **Jaakko Suomela**.

- 1.** Alussa on hallituksen kunnossapitotarveselvitys:
  - Kunnossapitotarveselvityksessä hallitus toteaa asioita, joita ei pysty omin voimin tarkastelemaan riittävän tarkasti.
  - Tällöin hallitus tilaa paikalle kuntotutkijan tekemään tarkemman tekniset tarkastuksen ja arvion rakenneosan tai talotekniikan osalta.
- 2.** Kun taloyhtiössä todetaan korjaushankkeen tarve korjaushankkeelle, päätetään hankesuunnitelman teettämisestä oikean korjaustavan löytämiseksi. Hankesuunnittelun voi tehdä yksin hankesuunnittelija riittävällä asiantuntemuksella tai myös hankkeeseen valittu projekti-johtaja, joka vastaa toteutussuunnittelu- ja urakkavaiheessa rakennuttajakonsultin tehtävistä.
- 3.** Suunnitteluvaiheessa on mukana kaikki eri osa-alueiden suunnittelijat ja pääsuunnittelijan vastuulla on suunnitelmien kokonaistarkastelu sekä rakennusluvan hakeminen. Urakan alkaessa mukaan tulevat myös valvojat.



## Mitä maksaa?

### Putkien uusiminen

Hinta-arvio 600–900 euroa/m<sup>2</sup>

- Viemärit uusitaan
- Käyttövesiputket uusitaan pinnalla/koteloissa
- Märkätilat uusitaan
- Sähköt uusitaan

### Putkien sisäpuolinen saneeraus

Hinta-arvio 200–400 euroa/m<sup>2</sup>

- Viemärit kunnostetaan sisäpuolelta (100–200 euroa/m<sup>2</sup>)
- Käyttövesiputket uusitaan pinnalla/koteloissa (100–200 euroa/m<sup>2</sup>)

*Huoneistoneliötä kohden, sisältää alv 24 %, hintataso Suur-Helsingin alueella 2013.*

*Lähde: Talokeskus Yhtiöt*

Rakennusyritys Bigs Oy:n **Anton Ylihuhtala** rakentaa uutta käyttövesijärjestelmää 58 asunnon taloyhtiöön. Käyttövesijohtoja ei juuri enää pinnoiteta. Sen sijaan viemäriremonteissa pinnoitus on saanut kolmanneksen osuuden sisäpuolisten menetelmien markkinoista.

menettely? Jälkimmäinenkin edellyttää kuitenkin riittävän ponnostuksen suunnitteluun, toteutukseen ja laadunvarmistukseen.

## Tarjouspyyntö

Tarjouspyynnössä kerrotaan vaatimukset muun muassa saneerausmenetelmille, urakoitsijan laadunvarmistukselle ja työn valvonnalle. Sisäpuolisten menetelmien hankkeissa on haara-liitosten ja lattiakaivojen käsittelytapojen kuvaus tärkeää.

Tarjouspyynnössä kerrotaan myös vaatimukset loppu-tarkastuksen toimenpiteistä: kamerakuvaus, koepalat ja dokumentit.

Viemäriverkoston sisäpuolisella saneeraajalla tulee olla menetelmälleen joko kansallinen tai eurooppalainen tuotehyväksyntä.

Sisäpuolisille menetelmille on vapaaehtoinen VTT:n sertifikaatti. Se osoittaa, että menetelmä on tyyppikokein testattu, valmistajan ja asennusyrityksen laadunvalvontajärjestelmä tarkastettu ja menetelmä ulkoisen laadunvalvonnan piirissä.

Tuotehyväksyntä ei vielä takaa työn laatua. Onnistunut lopputulos edellyttää muun muassa ohjeiden noudattamista joka vaiheessa ja ammattitaitoista valvojaa.

Tarjouspyynnön pohjana käytetään SFS-EN-standardia, jos ajatellulle saneerausmenetelmälle on sellainen.

Urakoitsijan on annettava tilaajalle tuotteesta yksityiskoh-taiset, ymmärrettävät ja vertailukelpoiset tiedot.

## Sujutetaan, sukitetaan...

Käytännössä rakennuksen sisäpuolisiin korjauksiin käytetään Kiinteistöliiton kehityspäällikön **Jari Virran** mukaan *sukkasujutusta* eli *sukitusta*. Muita sujutusmenetelmiä käytetään pääsääntöisesti rakennuksen ulkopuolisiin putkistoihin, kuten tonttivilmiäriin.

Sukkasujutuksessa putkeen viedään sukan avulla neste-mäinen hartsi. Sen kovettuttua sukka muodostaa yhtenäisen putken vanhaan putkeen.

*Pinnoitusta* käytettiin aiemmin paljon käyttövesiputkiin.

– Käyttövesiputkistoja ei käytännössä enää pinnoiteta.

Muitamita kohteita saatetaan tehdä vuosittain. Sen sijaan viemäreiden sisäpuolisiin kunnostuksiin käytetään pinnoituksia, kuten ruiskuvalu ja harjaamalla levitettävä epoksi. Niiden osuus on noin kolmannes viemäreiden sisäpuolisista kunnos-tuksista eli sukituksille jää loput kaksi kolmannesta, Jari Virta kertoo. ☘

*Lähde, josta löytyy paljon lisää tietoa:*

*Tuija Kaunisto ja Aino Peltö-Huikko: Viemäreiden sisäpuoliset saneerausmenetelmät. Vesi-instituutin julkaisuja 2. Satakun-nan amk 2014.*

*Huhtikuussa kerromme, miten "perinteinen" putkiremontti käy nopeasti.*

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



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

## Tilintarkastuskertomusta venytetään turhaan

**TULI PÖYRISTYNYT OLO** lukiessani artikkelia *Taas on tilinpäätösten aika* Kiinteistöllehen helmikuun numerosta. Turhaa byrokratia taas lisätään!

Artikkelissa kerrottiin siitä, miten tilintarkastuslausunto muuttuu kolmisivuiseksi. Käsittääkseni yksikään Asunto-Osakeyhtiö ei ole ollut ongelmissa tilintarkastuksen lyhyen sisällön takia.

Uuden käytännön takana on tietysti Suomen Tilintarkastajat ry ja heidän oman reviirinsä häikäilemätön valvonta. Seuraus on tietysti hintojen nousu byrokratian keinoin, mikä ei ole enää tätä päivää.

Odotellen vastausta, eli ehdotuksia periaatteella "viisas keksii keinot ja tyhmä selitykset." Vanha totuus on, että kaikki oleellinen on mahdollista A4-paperiin tai muuten sitä ei lueta.

**Jorma Kaartama**  
DI, toimitusjohtaja  
Rajamäki

### Nostot nettisivuilta:

#### Ämpee:

Jos "Poistoilman mukana katoaa kolmannes maksetusta lämpöenergiasta" ja päälle lasketaan jonkin verran muuta hukkalämpöä niin melkoisen hyvällä hyötysuhteella toimiva poistoilma-lämpöpumppu tarvitaan jos säästetään 55% energiankulutuksessa. Olisiko (TAAS) unohtunut sähkönkulutuksen lisääntyminen?

#### Osmo Pipatti:

Miksi vesimaksua peritään henkilöltä, joka asuu 6 kk Espanjassa ja on tehnyt muuttoilmoituksen lähtiessä ja palatessa isännöitsijälle. Asunnossa ei ole ketään ja turvalukko on päällä! Sinne ei siis kukaan pääse!

### Nostot Twitteristä:

#### @IPajunen

Laitteiden säätäminenkin vaatii pitkäjänteistä seurantaa eikä siihen olla valmiita satsaamaan. #säätö #energiansäästö

#### @jarini5

#taloyhtiö osakkaat tietämättömiä tulevista #remonteista. mikä avuksi?

#### @tapojarvi

Nyt taloyhtiön hallitukseen! #asuminen #taloyhtiö

#### @mariannematinla

Arvovalintako? Kasvukeskuksissa 80 % #tonttijako muille kuin #kohtuuhintainen #rakentaminen? @ARAviesti #asuminen



Markku Kulomäki



Jari Porthén



Pertti Satopää



Markku Tyrväinen

## Neljä uutta kiinteistöneuvosta

Tasavallan presidentti on myöntänyt 96 arvoniemeä, joista neljä on uusia kiinteistöneuvoksia. Presidentin esittelyssä 10. maaliskuuta kiinteistöneuvoksen arvonnimen saivat toimitusjohtaja **Markku Kulomäki** Helsingistä, toimitusjohtaja **Jari Porthén** Vantaalta, toimitusjohtaja **Pertti Satopää** Liedosta ja kiinteistöjohtaja **Markku Tyrväinen** Ilistä.



Roskakorit ja tuhka-astiat



Hiekka-astiat, roskapöimurit, lumityövälineet

## KIINTEISTÖHUOLLON TARPEISIIN MONIPUOLINEN TUOTEVALIKOIMA JA VÄHÄN JÄREÄMMÄTKIN RATKAISUT



Tutustu tuotteisiimme  
[www.flaaming.fi](http://www.flaaming.fi)



Lavat ja mobiilit nostokontit



Syvä- ja pintasäiliöratkaisut

**flaaming**  
Ympäristön puolesta

Puh. 03 - 872 020, myynti@flaaming.fi

## Nimitykset

### Suomen Vuokranantajat



Viestintäpäälliköksi on nimitetty **Liina Lämsiluoto** 16.3. alkaen.

### Lujatalo Oy

Toimitusjohtajana aloittaa RI **Jussi Tanhuanpää**.

### Granlund Oy



**Harri Nyyssölä** on nimitetty Korjausrakentamisen-osastolle linjasaneerauspalveluiden liiketoimintajohtajaksi 1.1.2017 alkaen.



**Tuomas Vesalainen** on nimitetty Korjausrakentamisen-osastolle linjasaneerauspalveluiden liiketoimintapäälliköksi 1.1.2017 alkaen.



**Kauri Salminen** on nimitetty Korjausrakentamisen-osastolle ryhmänjohtajaksi 1.1.2017 alkaen.

### Kirami Oy



**Tommi Suoniemi** on aloittanut kehitysjohtajana 2.1.2017.



**Pirjo Ojala** on aloittanut yritysemäntänä 11.1.2017.

### GreenEnergy Finland Oy

**Jussi Teijonsalo, DI**, on nimitetty toimitusjohtajaksi.

### Asianajotoimisto Merilampi Oy



Asianajaja, diplomi-insinööri **Emma Niemistö** on kutsuttu Merilammen osakkaaksi 1.2.2017 alkaen.

Hän aloitti samalla myös toimiston Kiinteistö- ja rakennusoikeusryhmän vetäjänä.

### Rakennuttajatoimisto HTJ Oy



**Janne Hytinkoski** on aloittanut projektipäällikön tehtävissä Vantaan toimistossa.



**Jari Ristiniemi** aloitti infrarakentamisen projektipäällikön tehtävissä.



**Jussi Lehtinen** aloitti infrarakentamisen projektipäällikön tehtävissä.

### Vahanen-yhtiöt



Rakennusinsinööri **AMK Henrik Autio** on aloittanut rakennesuunnittelijana Vahanen Oy:n palveluksessa Espoossa 1.6.2016.



Diplomi-insinööri **Daniel Taiarol** on aloittanut asiantuntijana Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n sisäilmatiimin palveluksessa Espoossa 1.2.2017.



B(Eng) **Bhupendra Basnet** on aloittanut rakennesuunnittelijana (Tekla-mallinnus) Vahanen Oy:n palveluksessa Hämeenlinnassa 2.1.2017.



Insinööri **AMK Jesse Ruhanen** on aloittanut asiantuntijana Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n palveluksessa Espoossa 17.1.2017.



Filosofian maisteri **Riikka Kantosaari** on aloittanut projektipäällikkönä Vahanen Environment Oy:n palveluksessa Lahdessa 6.2.2017.



Insinööri **AMK Katja Suovo** on aloittanut projektipäällikkönä Vahanen Oy:n Rakennesuunnittelun liiketoiminnan palveluksessa 13.2.2017.

### Vahanen PRO Oy



Diplomi-insinööri **Eerika Hyry** on nimitetty Vahanen PRO Oy:n toimitusjohtajaksi 1.1.2017 alkaen.



Taiteen tohtori **Katja Soini** on nimitetty Vahanen PRO Oy:n muotoilujohtajaksi 1.1.2017 alkaen.

### Cervi Talotekniikka Oy



**Minna Fagerlund** aloitti 6.3.2017 talous- ja hallintopäällikkönä.

# Pihla

Varmasti hyvä.

Kirkkaista Pihla-  
ikkunoista parhaat  
näkymät pihallenne.

Kotimaiset laatuikkunat Pihlalta  
– myös paloturvalliset erikoisikkunat.



Pyydä tarjous: ☎ 0800 550 880 ➡ [pihla.fi/taloyhtiomyynti](http://pihla.fi/taloyhtiomyynti)



# Kaukolämpö lämmittää siellä, missä pitääkin

**Kaukolämpöä yhä puhtaammin.** Tavoitteenamme on lämmittää kodit uusiutuvalla kaukolämmöllä vuoteen 2030 mennessä. Jo nyt hyödynnämme puhdistetun jäteveden sisältämää lämpöä ja palvelinkeskusten hukkalämpöä sekä tuotamme puhtaampaa kaukolämpöä esimerkiksi bioöljystä, puuhakkeesta ja jopa hevostallien kuivikelannasta. Tutustu nykyaikaiseen kaukolämpöön: [fortum.fi/puhdaslampo](https://fortum.fi/puhdaslampo)

 **fortum**

## RAKENNUSTIETO >

# Rakentamisen kustannustieto nopeasti haltuun

Vuosittain päivittyvät Rakennusosien kustannuksia 2017 ja Korjausrakentamisen kustannuksia 2017 -kirjat sisältävät luotettavaa kustannustietoa ja tärkeitä lähtötietoja uudisrakennus- ja korjaushankkeisiin.

- > Hanke- ja rakennesuunnittelijoille sekä työn toteuttajille
- > Tarjousten laatijoille ja kustannuslaskentaan
- > Opiskelijoille yleistietolähteeksi



Rakennusosien  
kustannuksia 2017

264 s., 119 €



Korjausrakentamisen  
kustannuksia 2017

136 s., 99 €

# Vinkit

Uudet hallitukset aloittavat pian työnsä ja lisää tietoaakin joskus kaivataan.

KUVA: MIKA PETÄJÄ



## Huhtikuu on kuukausista julmin?

Noin on, jos kotimaista elokuvaa ja englantilaista runoa uskoo. Oikeasti huhtikuu on taloyhtiöissä usein heräämisen ja toimeen tarttumisen aikaa. Hallitusten uudet virkeät jäsenet ojentautuvat toimintaan.

Monessa taloyhtiössä tarttuu nuijaan uusi hallituksen puheenjohtaja. Perehdyttävää on paljon, mutta onneksi löytyy myös apua. Sivu 48.

Keväthankien sulaminen saa miettimään pihan kunnostamista tai jopa remontoimista. Muistettavia seikkoja esitellään sivulla 50.

**Kiinteistöhoitokoneiden  
ja hälytysajoneuvojen  
olisi mahdollista  
kulkemaan pihalla  
puiden oksia repimättä.**

TEKSTI: Annika Pihlajamäki KUVA: Bigstock

*Uuden hallituksen puheenjohtajan kannattaa perehtyä tehtäviinsä. Heti alkuun on myös hyvä sopia pelisäännöt hallituksen toiminnalle ja yhteistyölle isännöitsijän kanssa.*



# Uusi hallituksen puheenjohtaja, PEREHDY TEHTÄVIISI

**T**aloyhtiön hallituksen valitsee lain mukaan yhtiökokous. Jos yhtiökokous ei erittele päätöksessään, kenestä tulee hallituksen puheenjohtaja, hallitus valitsee puheenjohtajan keskuudestaan. Yleensä puheenjohtaja valitaan hallituksen järjestäytymiskokouksessa.

Puheenjohtajaksi voidaan valita periaatteessa kuka vain hallituksen jäsenistä.

– Puheenjohtajalle on hyötyä siitä, jos hänellä on kokemusta hallitustoiminnasta. Aiempi kokemus ei kuitenkaan ole pakollista. Esimerkiksi asunto-osaakeyhtiölaki ei edellytä sitä, kertoo Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli**.

Huplin mukaan on tärkeää, että hallituksen puheenjohtaja on aktiivinen ja kiinnostunut taloyhtiön asioista. Hänellä on myös oltava aikaa tehtäviensä hoitamiseen.

## Edeltäjä tai isännöitsijä perehdyttää

Uuden puheenjohtajan tulee perehtyä tehtäviinsä. Erityisen tärkeää perehtyminen on silloin, jos puheenjohtajalla ei ole aiempaa hallituskokemusta.

– Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen mukaan uuden puheenjohtajan perehdytyksestä vastaavat edellinen hallituk-

sen puheenjohtaja tai isännöitsijä. Perehdytystä voi hyvin pyytää, jos sellaista ei automaattisesti tarjota, Hupli muistuttaa.

Perehdytyksessä tulisi käydä läpi hallituksen toimintatavat, taloyhtiön keskeneräiset asiat sekä puheenjohtajan tehtävät. Samaten tutustutaan taloyhtiön tärkeimpiin asiakirjoihin (ks. viereinen sivu).

– Suosittelemme myös omatoimista opiskelua: tuoreen puheenjohtajan kannattaa lukea taloyhtiön hallituksille kirjoitettua kirjallisuutta ja osallistua Kiinteistöliiton koulutuksiin. Myös HTHJ – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -verkko-koulutus kannattaa käydä – se on maksuton Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöille, Hupli mainitsee.

## Hallituksen pelisäännöt selviksi

Hallituksen puheenjohtajan tehtävät eroavat osittain muiden hallituksen jäsenen tehtävistä. Vastuuta on enemmän, ohjaahan puheenjohtaja koko hallituksen toimintaa.

– Puheenjohtaja on se, joka huolehtii, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Hän myös valmistelee hallituksen kokouksissa käsiteltävät asiat isännöitsijän kanssa, johtaa kokouksia ja pitää huolta pöytäkirjan allekirjoittamisesta, Hupli luettelee.



Hallitustyöskentely lähtee varmimmin sujumaan, kun siihen sovitaan uuden puheenjohtajan johdolla pelisäännöt heti toimikauden alussa.

– Kannattaa sopia ainakin hallituksen kokoontumis- ja toimintatavoista sekä siitä, miten päätöksistä tiedotetaan. Itse kävisin lisäksi hallituksen kanssa läpi keskeneräiset asiat ja varmistaisin kiinteistövuokituksen voimassaolon ja riittävyyden, Hupli mainitsee.

## Yhteistyö isännöinnin kanssa sujuvaksi

Yksi hallituksen tärkeimmistä tehtävistä on valvoa isännöinnin toimintaa. Jos uusi hallituksen puheenjohtaja ei tiedä, mitä isännöitsijän tehtäviin kuuluu, siihen kannattaa perehtyä esimerkiksi alan kirjallisuuden perusteella.

Vieläkin tärkeämpää on etsiä käsiinsä taloyhtiön isännöintisopimus.

– Puheenjohtajan kuuluu tuntea sopimuksen sisältö. Muutenhan hän ei tiedä, millaista isännöintiä taloyhtiö on tilannut, Hupli muistuttaa.

Isännöinnin ja hallituksen yhteistyöstä on hyvä sopia heti hallituksen toimikauden alussa. Erityisen tärkeää tämä on puheenjohtajalle, joka toimii aktiivisessa yhteistyössä isännöitsijän kanssa.

– Uuden hallituksen puheenjohtajan kannattaakin jutella isännöitsijän kanssa siitä, miten he kaksi tekevät käytännössä yhteistyötä hallituskauden aikana, Hupli toteaa. ☘



*Jutun lähteenä on käytetty myös Jenni Huplin kirjoittamaa **Hallituksen tehtävät ja vastuut** -opasta. Oppaan on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy ja sitä voi tilata osoitteesta [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi).*

## Taloyhtiön asiakirjat tutuiksi

Uuden hallituksen puheenjohtajan tulee tutustua taloyhtiön tärkeimpiin asiakirjoihin. Asiakirjoja voi pyytää isännöitsijältä.

Ainakin seuraavat asiakirjat kannattaa lukea läpi:

- yhtiöjärjestys
- kaupparekisteriote
- viimeisin tilinpäätös
- yhtiötä koskevat sopimukset (mm. isännöinti- ja kiinteistönhoitosopimus)
- järjestyssäännöt
- autopaikkojen jakoperusteet
- kunnossapitotarveselvitykset
- mahdollinen kuntoarvio tai -tutkimus
- remonttirekisteri
- mahdollinen asbestikartoitus
- vakuutuskirja vakuutusehtoineen.



## Taloyhtiössä tuumitaan

### Pidetään pihat siistinä ja henki hyvänä

**Kevät on saapumassa ja monessa taloyhtiössä se tarkoittaa kevättalkoiden aikaa. Onko teidän yhtiössä tapana pitää talkoita? Miltä maistuisivat talkoot puutarhatapaamisen merkeissä, ohessa yhteiset grillisyömingit?**

Kuinka usein tapaat vapaissa merkeissä yhtiösi asukkaita ja hallituksen jäseniä ilman suurempaa kiirettä? Talkoot/puutarhapäivä on juuri tällainen vapaamuotoinen tapa. Ja jos isännöitsijä pääsisi edes alkuun mukaan, niin hän voisi samalla tehdä itsensä näkyväksi sekä kuuluvaksi asukkaiden silmissä. Kevyen pihatyön ohessa hallitus ja asukkaat tulevat keskenään tutuimmiksi ja yhteydenpito helpottuu.

Talkoita ei kannata siis ajatella vain palkattomana työnä taloyhtiön hyväksi. Sen kautta voidaan esimerkiksi edesauttaa taloyhtiön hyvän hengen luomista sekä lisätä yhteenkuuluvuuden tunnetta. Ja kaikki tehty työ on lisäksi säästää maksettavasta työstä, eli jos ei muuten, niin eurojen takia.

Muistattehan, että talkoisiin osallistuminen on täysin vapaaehtoista. Jos kutsu talkoisiin olisikin kutsu puuhailua sisältävään puutarhapäivään, voisi kynnys osallistua olla monelle matalampi. Voihan puutarhapäivänäkin siivota pihaa, maalata portin pieliä ja kärrätä yhteisiin tiloihin kertynyttä tavaraa roskalavalle. Kokoontumisen varsinainen tarkoitus tulee toki selvittää kutsusta, mutta siitä voisi tehdä houkuttelevamman.

Talkoisiin on perinteisesti kuulunut porukan kestitseminen esimerkiksi saunan, grillin ja virvokkeiden merkeissä. Tästä on hyvä mainita selkeästi kutsussa. Lisäksi yhteiseen kokoontumiseen voisi sisällyttää lyhyt hallituksen vuosikatsaus tai joku asukkaita kiinnostava ajankohtainen asia.

Muutaman tunnin rehkimisellä ja yhdessäololla voidaan helposti saada paljon hyvää aikaan. Ja kun taloyhtiö sitten päättää järjestää talkoot, kannattaa ajoissa selvittää, että yhtiöllä on voimassa oleva talkoovakuutus.

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



# Muistetaan pihan suunnittelussa pelastus ja huolto

*Emmehän rakenna pergoloita tai kivikkopuutarhoja sinne, mistä pitää päästä ajamaan paloautolla?*

TEKSTI: Johanna Murto KUVAT: Viherviisikko Oy

**A**mmattitaitoiset pihojen suunnittelijat ottavat useimmiten erittäin hyvin huomioon käytännöllisyyden pihasuunnittelussa. Jo lait ja säädöksetkin ohjaavat jonkin verran suunnittelua. Pelastuslain 11§ määrää, että *pelastustielle ei saa pysäköidä autoja, kasata lunta, laittaa valaistuspylväitä, istutuksia eikä mitään muutakaan liikennettä estävää*. Istutuksia ja rakennelmia ei pihossa yleensä olekaan huollon ja pelastamisen tiellä. Ongelmia aiheuttavat eniten väärin pysäköidyt autot.

Nykypäivän ahdas rakentaminen vaikuttaa esimerkiksi lumenkasauspaikkoihin. Niitä ei aina ole tarpeeksi ja joskus ei ollenkaan. Siksi pihalle olisi myös

päästävä kuorma-autolla, jos lumi kerran pitää viedä heti pois. Samoin myös painorajoitukset kansipihoilla haittaavat esimerkiksi kunnostusta ja korjausrakentamista ja myös puiden hoitoleikkauksia ja kaatoja. Toki puut saa hoidettua kiipeämällä, jos pihaan ei pääse nostokoriautolla, mutta se on hitaampaa. Ja jos vielä oksia ja runkoja joutuu kuljettamaan pitkälle käsi- ja työkaluilla, työn kustannukset kasvavat.

Puut tai oikeastaan niiden matalalla kasvavat oksat haittaavat kunnossapitotöitä. Olisi varmistettava, että aurauskoneet ja kuorma-autot mahtuvat kulkemaan ilman oksakosketusta, joka helposti repii puiden oksia. Suunnittelussa on myös hyvä ottaa huomioon kunnossapito. Esimerkiksi reunakivet, muurit, istutusastiat ja

📍 Labyrintit ovat kivoja linnojen puistoissa, mutta huollon ja hälytysajoneuvojen takia taloyhtiön kannattaa pysyä kohtuudessa.



## Ihan on pihalla kivaa, kun se hyvin suunnitellaan.

pensaiden ylikasvu hankaloittaa huoltotöitä.

Mielenkiintoisia pihoja löytyy myös keskustan umpikortteleiden sisäpihoilta Töölöstä, Kalliosta ym. Monet näistä pihoista alkavat kaivata kunnostuksia ja päivityksiä. Viherrakentaminen ja logistiikka ovat niissä monesti aivan omaa luokkaansa, ottaen huomioon myös runsaahkon liikenteen ja jalankulun alueilla. Kiinteistöhuollolla on varmaankin myös omat haasteensa näillä sisäpihoilla esimerkiksi lumen kasamisessa ja pois kuljettamisessa.

Näin tiiviin rakentamisen aikakautena ovat myös uusien kaupunginosien yhteispihat tulleet tutuksi. Ne ovat yleensä kansipihoja, ja kannen alla on parkkihalli. Töiden osalta haastetta antaa, että taloyhtiöllä voi olla jokaisella omat sopimuskumppanit ja rajat pihoissa häilyvät; on taloyhtiön omia alueita ja sitten yhteisiä.

Vuosien saatossa satoja pihoja nähneenä, enkä vielä kukaan kyllästynyt, olen sitä mieltä, että nykyään ollaan yhä enemmän kiinnostuneita pihasta. Siellä halutaan viettää aikaa ja pihoja rakennetaan toiminnallisemmiksi. Toki monet vanhat pihat, kuten vanhan Maunulan suuret kerrostalopihat ja hienot talot ovat myös omaa luokkaansa.

Onhan se aina haaste, kun kaikki pitää mahduttaa samaan pihaan: autot, pyörät, vihreys, leikkipaikat, oleskelualueet – ja kaikki tuo pitää vielä pitää kunnossa. Oma mielipiteeni on, että ihan hyvällä mallilla useimmilla pihoilla ollaan. ☺

*Kirjoittaja on työnjohtaja, puutarhuri ja vihervälvoja Viherviisikko Oy:ssä.*

# KerabitPro®

## KerabitPro Tulvavahti valvoo kattoa puolestasi



Tulvavahti hälyyttää, jos katolle alkaa kertymään vettä. Muistathan, ettei mikään vakuutus korvaa vuodon aiheuttamia vahinkoja!

Meiltä saat myös pitävän ja pätevän kuntoarvion PTS:si tueksi. Katso lisätietoa osoitteesta **[www.kerabitpro.fi](http://www.kerabitpro.fi)**.



**KerabitPro Oy**  
Rälssitie 6, 01510 Vantaa  
puh. 010 851 1000 | [info@kerabit.fi](mailto:info@kerabit.fi)





KUKA?

**MARINA FURUHJELM***asianajaja, OTM**Asianajotoimisto Kuhanen,**Asikainen & Kanerva Oy*

## Äänileikkurin tuottama äänimäärä – kokonais- vai desimaaliluku?

Kun yhtiökokouskausi on taas lähestymässä, on hyvä hetki pohtia, miten äänestäminen yhtiökokouksessa tehdään ja varsinkin, miten äänet lasketaan tilanteessa, jossa äänileikkuria pitää soveltaa.

Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä siitä, voidaanko äänileikkurin tuottamaa äänimäärää pyöristää eikä siitä, voiko äänimäärä olla desimaaliluku. Hovioikeus on antanut tätä kysymystä koskevan ratkaisun vuonna 2016.

Helsingin hovioikeus otti kantaa desimaalia koskevaan kysymykseen antamassaan tuomiossa Helsingin HO 27.1.2016 nro 107. Yhtiössä oli kuusi osakeryhmää, joista kaksi oikeuttivat hallitsemaan kukin yhtä asuinhuoneistoa ja sen yhteydessä olevaa autotallia, kaksi pelkästään asuinhuoneistoa ja kaksi pelkästään autotallia. Yhtiöjärjestyksen mukaan kullakin osakeryhmällä oli yksi ääni eikä yhtiöjärjestyksessä ollut äänileikkuria koskevaa määräystä, joten sovellettavaksi tuli asunto-osakeyhtiölain määräys äänileikkurista. Lain mukaan yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Kyseisessä yhtiössä säännöstä oltiin sovellettu siten, että äänileikkurin tuottamat murto-osäänet oli pyöristetty lähimpään alempaan kokonaislukuun. Näin kullakin osakkeenomistajalla oli ollut käytössään yksi ääni. Todellisuudessa erillisten asuinhuoneistojen ja autotallin hallintaan oikeutettujen osakeryhmien osakkeenomistajien äänimäärä oli ollut 1,2 kummallakin ja kahden muun osakeryhmän osakkeenomistajilla äänimäärä oli 1 kummallakin.

Hovioikeus totesi, että pyöristämistä koskeva tulkinta ei saa tukea asunto-osakeyhtiölain esitöistä, oikeuskäytännöstä eikä asunto-osakeyhtiöitä koskevasta kirjallisuudestaan. Hovioikeus haki johtoa muiden yhtiömuotojen osalta sovellettavasta

vastaavanlaisesta yhtiö-oikeudellisesta sääntelystä. Osakeyhtiölain 5 luvun 12 §:n 1 momentin mukaan jokainen saa yhtiökokouksessa äänestää edustamiensa osakkeiden koko äänimäärällä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Osakeyhtiölaissa on mahdollista käyttää äänileikkuria vastaavanlaisesti kuin asunto-osakeyhtiössäkin.

Pyöristämisestä ei ole myöskään osakeyhtiölain puolella mitään säännöksiä eikä kantaa asiaan ole otettu edes osakeyhtiölain esitöissä. Sen sijaan oikeuskirjallisuudessa ollaan katsottu, että äänimäärä ei äänten suhteellisen muuttumisen jälkeen ole kokonaisluku. Näin äänimäärää ei pyöristetä ylös- eikä alaspäin. Osakeyhtiölain osalta oikeuskirjallisuudessa ollaan muutenkin katsottu, että yhtiöjärjestys ei edellytä kokonaislukujen käyttämistä äänimäärän osalta.

Hovioikeus katsoi lisäksi, että päätöksenteko- ja äänestystavat eivät ole riittävä peruste rajoittaa osakkeen omistajalleen tuottamaa äänioikeutta enemmän kuin äänestysrajoitus edellyttää. Näin äänileikkuria soveltamalla saatu äänimäärä voi olla desimaaliluku. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Hovioikeuden ratkaisu selkeyttää äänileikkurisäännöksen tulkintaa. Samalla se voi myös muuttaa yhtiöiden käytäntöä äänileikkurin soveltamisesta. Tämän päätöksen seurauksena yhtiökokousten tuleekin jatkossa soveltaa äänimäärää laskiessaan desimaalilukuja, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Syytä on huomata, että yhtiöt eivät voi perustella desimaaliluvuista poikkeamista pelkästään sillä, että yhtiön käytäntönä on ollut pyöristää äänimäärä ylös- tai alaspäin. ☹

# Liikuntapaikkarakentamiseen ja kunnossapitoon

Rakennustieto julkaisee yhteistyössä opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa liikuntapaikkarakentamista, -suunnittelua ja -kunnossapitoa käsitteleviä kirjoja.

Koko laajan valikoiman sekä liikuntapaikkojen rakentamista käsittelevät LVI- ja RT-ohjeet löydät osoitteesta:

**[www.rakennustieto.fi/okm](http://www.rakennustieto.fi/okm)**



**Ulkoliikuntapaikkojen  
laatuluokitus ja elinkaari-  
kustannusten arviointi**

184 s., 76 €



**Kiipeilyseinäopas**

50 s., 36 €

**[www.rakennustietokauppa.fi](http://www.rakennustietokauppa.fi)**

RT kirjakaupat > Helsinki, Runeberginkatu 5, puh. 0207 476 366 > Kuopio, Kauppakatu 40-42, puh. 0207 476 494



## Näyttäviä ratkaisuja piha-alueille

Pihan haastavia alueita ovat usein alueet, joihin kertyy vettä. Näille alueille voidaan toteuttaa kiveys, joka läpäisee hyvin vettä. HB-Hulekiven ja HB-Hulelaatan rakenne ja muoto on suunniteltu ohjaamaan sadevesiä kiveyksen läpi kivien välissä kasvavan ruohon kautta.



HB-Hulekivi ja Hulelaatta ovat nurmikiviä. 80 mm paksuinen kivi kestää jopa raskaan kaluston, joten se soveltuu myös kiinteistön pelastustien kiviratkaisuksi.



# Rahan hinta taloyhtiölle ja sijoittajalle

Suomen Kiinteistölehti julkaisee yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa Suomen Rahatiedon **Seppo Rekosen** laatimia lainakorkojen vertailuja. Vertailussa ovat laina sijoitusasuntoa varten ja taloyhtiön remonttilaina. Ensimmäinen vertailu julkaistiin numerossa 3/2016.

## Sijoitusasuntolaina

Maaliskuussa 2017 asuntosijoittaja olisi säästänyt koko laina-aikana 4 140 euroa, kun vertailun edullisinta lainatarjousta vertaa pankkien keskimääräiseen kokonaiskustannukseen 175 592 euroa. Maaliskuussa Aktia muutti hinnoitteluaan. Vakuusarvostukset vaihtelivat pankeittain 70–90 prosenttiin.

– Vaikka pankin normaali vakuusarvostus olisi 70 prosenttia, niin tarvittaessa lisävakuuksin päästään aina 100 prosenttiin lainakaton vaateet huomioiden, Seppo Rekosen toteaa.

Korot 1.3.2017 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksoitettuna. Viitekorko on kaikilla sen ilmoittaneilla pankeilla 12 kk euribor.

## Taloyhtiölaina

Maaliskuussa 2017 edullisin taloyhtiölaina olisi säästänyt taloyhtiölle koko laina-aikana 14 337 euroa, jos edullisimman lainan kokonaiskuluja vertaa vertailun pankkien lainatarjousten keskimääräiseen kokonaiskustannukseen 280 786 euroa. Pankeista Danske Bank ja Hypo alensivat nyt marginaaliaan maaliskuussa 2017.

SIOJITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v			1.3.2017
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
S-Pankki	1,08 %	1,05 %	513,00
Handelsbanken	1,24 %	1,20 %	685,00
OP Helsinki*	1,24 %	1,20 %	715,00
Danske Bank	1,35 %	1,30 %	875,00
Aktia Pankki Oyj	1,35 %	1,30 %	970,00
Ålandsbanken	1,44 %	1,40 %	820,00
Nooa Säästöpankki	1,52 %	1,495 %	500,00
Hypo	Ei tarjousta		
Nordea	Ei tarjousta		
Suupohjan Osuuspankki	Ei tarjousta		

\* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2017)

Lähde: Suomen Rahatieto

Hypo, Nordea ja Suupohjan Osuuspankki eivät antaneet tarjousta, vaan harkitsevat tapauskohtaisesti.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v			1.3.2017
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Aktia Pankki Oyj	0,83 %	0,80 %	650,00
Hypo	0,89 %	0,85 %	860,00
OP Helsinki	0,99 %	0,95 %	669,00
S-Pankki	1,03 %	1,00 %	568,00
Handelsbanken	1,04 %	1,00 %	810,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	765,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00
Nordea	1,67 %	1,60 %	1 319,00
Suupohjan Osuuspankki	2,94 %	2,90 %	766,00
Ålandsbanken	3,30 %	3,25 %	900,00

Lähde: Suomen Rahatieto



# Vuokranantajaristeily

8.-10.6. SILJA SYMPHONY

Helsinki - Tukholma - Helsinki

## Käytännönläheinen valmennus vuokranantajille

Lähde mukaan oppimaan, verkostoitumaan ja risteilemään vuokranantajaporukalla. Suosittu Vuokranantajaristeily kerää vuosi vuodelta isomman osallistujamäärän. Tällä kertaa risteily toteutetaan entistä suurempana, jotta kaikki halukkaat mahtuvat mukaan!

### 8.6. torstai (Valmennus alkaa klo 13)

- ♦ Toimeentulotuki ja takaussitoumukset sosiaalivirastolta Kelaan
- ♦ Vuokrat myöhässä - mikä auttaa ja mitä pitää tietää?
- ♦ Asuntosijoittajan lainamarkkinat - kannattaako kiinteä korko oikeasti?
- ♦ Vuokralaisen valinta ja onnistunut vuokrasopimus

### 9.6. perjantai

- ♦ Vuokraklinikka - asiantuntijat vastaavat kysymyksiin
- ♦ Vuokranantamisen arkea - konkarivuokranantajien kokemuksia
- ♦ Häiriöt hallintaan - näin se käy!
- ♦ Vuokranantajan täydellinen veroilmoitus

### 10.6. lauantai (Laiva saapuu Helsinkiin klo 10)

## Risteilyhintaa alk. 290€ /hlö

### Sisältäen:

valmennus  
yöpyminen B-luokan 2-hengen hytissä  
2 x meriaamiainen  
3 x runsas kahvibuffet  
2 x buffet-illallinen

**Osallistumismaksu on verovähennyskelpoinen.**



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

## Ilmoittautuminen & lisätietoja:

[vuokranantajat.fi/risteily](http://vuokranantajat.fi/risteily)  
tai puhelimitse (09) 1667 6421



KUKA?

**JONNA PUOLANTO**

*Lakimies, varatuomari  
Suomen Vuokranantajat ry*

# Remontoiva vuokranantaja – hyödynnä vähennykset

Vuokranantajalla on oikeus vähentää remonttikuluja verotuksessa. Milloin remontti kannattaa tehdä? Mitä tarkoittaa vuosikorjaus- tai perusparannusmeno ja kuinka nuo menot vähennetään?

**K**un vuokranantaja on hankkinut asunnon ja tekee tai teettää sinne remontin ennen vuokrasuhteen alkamista, ei remonttikuluja voi vähentää vuokratulosta. Tällöin syntyneet kulut lisätään osaksi asunnon hankintahintaa ja otetaan huomioon luovutusvoittovero määrättäessä. Tämä tarkoittaa sitä, että kulut ovat vähennyskelpoisia vasta asuntoa myydessä. Jos taas kyse on oman asunnon verovapaasta luovutuksesta, jäävät kulut kokonaan vähentämättä.

## Ajoita remontti oikein

Jotta vuokranantaja varmistaisi itselleen kulujen vähennysoikeuden, tulisi remontin aloittamisessa maltaa hetki. Remontista aiheutuneet kulut ovat nimittäin vähennyskelpoisia vasta vuokrasuhteen alkamisen jälkeen. Lähtökohtaisesti menot voi vähentää myös siltä ajalta, kun vuokralainen vaihtuu tai asunto on tyhjillään remontin takia, kunhan asunto on vuokraustoiminnan käytössä. Huomioitakoon tässä yhteydessä, että oman työn osuutta ei voi verotuksessa vähentää.

## Vuosikorjaus ja perusparannus

Kun kyse on vuokranantajan asuntoon tekemästä tai teettämästä ja maksamasta remontista, riippuu vähennysoikeus siitä, tehdäänkö asuntoon vuosikorjausta vai perusparannusta. Vuosikorjauksella asunto saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon, korjataan olemassa olevia pintoja ja uusitaan vanhoja kodinkoneita. Vuosikorjausta on siten mm. seinien maalaminen ja tapetointi tai keittiön kaappien uusiminen.

Jos taas laatutasoa nostetaan olennaisesti, on kyse perusparannuksesta. Perusparannukseksi

luokitellaan asunnon laajennus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat toimenpiteet.

## Milloin remonttikulut voi vähentää?

Vuosikorjausmenot vähennetään vuokratuloista samana vuonna, jona ne on maksettu. Perusparannusmenoja ei ole mahdollista vähentää vuokratuloista kerralla. Lähtökohtaisesti perusparannusmenot lisätään asunnon hankintamenoon. Vuokranantajan vaatimuksesta ne voidaan vähentää myös tasapoistoina 10 vuoden aikana tai vaikutusaikanaan, jos perusparannuksen vaikutusaika on tätä lyhyempi. Remontin kustannukset jaetaan siten kymmeneen yhtä suureen osaan ja yksi osa vähennetään vuokratulosta vuosittain.

Jos asunto myydään ja vuokraustoiminta sen vuoksi päättyy, lisätään poistamatta jääneet tasapoistot hankintamenoon. Jos siis 5 000 euron menosta on ehditty vähentää 500 euroa vuodessa 5 vuoden ajan, lisätään poistamatta jäänyt 2 500 euroa asunnon hankintamenoon ja huomioidaan luovutusvoitto laskettaessa.

Varsinkin isommissa remonteissa on usein kysymys sekä vuosikorjauksesta että perusparannuksesta. Tällöin kulut on jaettava oman selvityksen mukaan vuosikorjaus- ja perusparannusmenoihin remontin laadun ja laajuuden perusteella.

Lopuksi vielä muistutus, että vuokranantajan omat remontit on erotettava taloyhtiön teettämistä remonteista. Jälkimmäisten vähennysoikeus riippuu siitä, miten taloyhtiö käsittelee vastikkeet kirjanpidossaan. Tuloutuksesta ja rahastoinnista voit lukea lisää Kiinteistölehdessä seuraavasta numerosta. ☺



KUKA?

**KRISTEL PYNNÖNEN**  
OTM, apulaispäälakimies  
Suomen Kiinteistöliitto

## Osakkaan oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty tiettyjä oikeuksia määrävähemmistölle ja yksittäiselle osakkaalle. Yksittäisen osakkaan tärkeimpiä oikeuksia on oikeus saattaa haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi ja kyselyoikeus yhtiökokouksessa.

**A**s Oy:n yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat määrää pääasiassa yhtiön hallitus kokouksen koollekutsujana. Yksittäisellä osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi edellyttäen, että asia kuuluu yhtiökokouksen toimivaltaan. Osakkeenomistajan tulee esittää vaatimuksensa kirjallisesti yhtiön hallitukselle. Käytännössä on katsottu, että vaatimus voidaan esittää myös isännöitsijälle, jonka tulee viedä asia hallituksen käsiteltäväksi.

Osakkaalla on oikeus vaatia haluamansa asia joko ylimääräisen tai varsinaisen yhtiökokouksen päätettäväksi. Käytännössä osakkaan kannalta on helpompaa vaatia asioita varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi, sillä varsinaisen yhtiökokouksen ajankohta on ennakoitavissa. Osakkeenomistajan on esitettävä käsiteltäväksi haluamansa asia hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan liittää yhtiökokoukseen; käytännössä ennen yhtiökokousta edeltävää hallituksen kokousta, jossa yhtiökokouksen sisällöstä päätetään. Mikäli kokouskutsut on jo toimitettu, osakkaan vaatimusta ei voida tämän kokouksen kutsuun liittää, mutta se tulee käsitellä seuraavassa mahdollisessa yhtiökokouksessa.

### Vaatimus esitettävä ajoissa

Hallitus ei voi kieltäytyä ottamasta osakkaan vaatimaa asiaa käsiteltäväksi, jos vaatimus tulee riittävän ajoissa. Jos kuitenkin asia on vastikään käsitelty yhtiökokouksessa tai jos osakas käyttää oikeuttaan väärin esimerkiksi vaatimalla toistuvasti saman asian käsittelemistä yhtiökokouksessa, voi hallitus kieltäytyä ottamasta asiaa esille.

Yhtiökokouksessa voidaan päättää vain asioista, jotka lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan on kokouksessa käsiteltävä tai jotka on kokouskutsussa mainittu.

Asian mainitseminen kutsussa on siis päätöksenteon pätevyyden edellytys.

Osakkaan vaatimuksen on oltava riittävällä tavalla yksilöity ja kuuluttava yhtiökokouksen toimivaltaan. Jotta osakkeenomistajan asia voitaisiin yhtiökokouksessa käsitellä tai asiasta tehdä päätöksiä, on se mainittava yhtiökokouskutsussa kuten muutkin kokousasiat. Hallitus voi vaihtoehtoisesti joko kirjoittaa asian sisällön kokouskutsuun tai liittää kokouskutsuun osakkaanomistajan kirjelmän. Jos osakkaan kirje on epäselvä tai sekava eikä sisällä konkreettisia esityksiä, kokouskutsun muodoksi riittää maininta ”Käsitellään osakas XX:n kirje hallitukselle”. Hallituksen ei siis tarvitse ryhtyä tulkitsemaan osakkaan vaatimuksia.

Lain vaatimus täyttyy, kun osakkaan kirjelmä on liitetty kokouskutsuun. Vaikka varsinaisen päätösehdotuksen sisältöä ei tarvitse kirjelmässä mainita, tulee käsiteltävä asia mainita siten, että kutsun saavat yhtiön osakkaat saavat oikean kuvan siitä, mistä on kysymys. Yksittäisten osakkaiden yhtiölle toimittamien kirjeiden vaatimusten sisällön rajanveto on usein vaikeaa.

Kokouksessa on käsiteltävä kirjeessä esitetyt asiat ja tehtävä mahdolliset päätökset. Pöytäkirjaan merkitään, että kirje on merkitty kokouksessa tiedoksisaaduksi ja kirje voidaan katsoa käsitellyksi yhtiökokouksessa kuten laki edellyttää.

Jos hallitus ei sisällytä osakkaan vaatimaa asiaa kokouskutsuun, ei yksittäisellä osakkeenomistajalla ole oikeutta vaatia esimerkiksi aluehallintoviraston kautta kokouksen koolle kutsumista tai tietyn asian käsittelemistä yhtiökokouksessa. Seurauksena saatetaan olla yhtiön johdon korvausvelvollisuus, jos osakas kärsii hallituksen laiminlyönnistä haittaa. ☹  
*Digilehdessä [www.kiinteistolehti.fi/digilehti/](http://www.kiinteistolehti.fi/digilehti/) myös osakkaan kyselyoikeudesta yhtiökokouksessa.*



### Onko taloyhtiöllä pelastussuunnitelma?

Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään kolme huoneistoa, tulee olla pelastussuunnitelma. Pelastuslain mukaan pelastussuunnitelmassa on oltava selostus:

- 1) vaarojen ja riskien arvioinnin johtopäätelmistä;
- 2) rakennuksen ja toiminnassa käytettävien tilojen turvallisuusjärjestelyistä;
- 3) asukkaille ja muille henkilöille annettavista ohjeista onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä onnettomuus- ja vaaratilanteissa toimimiseksi;
- 4) mahdollisista muista kohteen omatoimiseen varautumiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Pelastussuunnitelma on pidettävä ajan tasalla ja siitä on tiedotettava rakennuksen asukkaille. On hyvä muistaa, että pelastussuunnitelma laaditaan nimenomaan asukkaiden tarpeisiin, ei viranomaisia varten. Lisäetuja pelastussuunnitelmasta taloyhtiö saa esimerkiksi sisäasiainministeriön laatimasta ohjeesta pelastussuunnitelman laatimiseksi.

**Heidi Vitikainen**  
*Lakimies*  
*Kiinteistöliitto Uusimaa*

### Vaikuttaako lainan käyttö-tarkoituksen muutos korkojen vähennyskelpoisuuteen?

Velan korkojen käsittely verotuksessa riippuu lainan käyttötarkoituksesta. Tulonhankkimistarkoitukseen otetun velan korot saa vähentää pääomatuloista eli esimerkiksi sijoitusasunnon hankintaan otetun velan korot ovat vähennyskelpoisia.

Velan käyttötarkoituksen muuttuessa, saattaa myös korkojen verokohtelu muuttua. Omassa käytössä olleeseen asuntoon kohdistuvan velan korot muuttuvat täysimääräisesti vähennyskelpoiksi, kun asunto vuokrataan tulonhankkimistarkoituksessa. Edellytyksenä on, että peritty vuokra on vähintään asuntoedun verotusarvon suuruinen. Jos asuntoa vuokrataan vain osan vuodesta, korot vähennetään vuokrattua aikaa vastaavalta osalta. Pysyvissä vuokraustoiminnassa velan korot voidaan vähentää kokonaan.

Velan käyttötarkoituksen muutoksesta ilmoitetaan verottajalle veroilmoituksessa.

**Kaisa Kangasniemi**  
*Neuvontalakimies*  
*Suomen Vuokranantajat*

### Trampoliinit tulevat taas

Kevät tulee kohisten ja sitä myöten myös trampoliinikysymykset pulpahtavat pintaan taloyhtiöissä. Saako trampoliinin pystyttää pihalle vai ei?

Trampoliini täytyy lähtökohtaisesti käsittää pihan kalustamiseen verrattavissa olevaksi irtaimeksi esineeksi, joten asunto-osakeyhtiölain osakkaan muutostyötä koskevat säännökset eivät tule sovellettavaksi. Osakas saa siten vapaasti sijoittaa trampoliinin yksinomaisessa käytössään olevalle piha-alueelleen, eikä merkitystä ole sillä, onko piha yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan vai taloyhtiön hallinnassa. Kohtuutonta haittaa tai häiriötä trampoliinista ei kuitenkaan saa talon muille osakkaille tai asukkaille aiheutua. Tällainen haitta naapurille voisi olla esimerkiksi maiseman menetys tai kohtuuton varjostushaitta. Lasten leikit ovat välillä äänekkäitä, mikä kuuluu normaaliin asumiseen. Tällä perusteella trampoliinia ei voitaisi kieltää, koska tavanomaisia ääniä naapureiden pitää yhteisöasumisessa sietää.

Muulle kuin osakkaan yksinomaiseen käyttöön varatulle pihamaalle trampoliini voidaan sijoittaa vain taloyhtiön luvalla. Yhtiöllä on vapaa harkintavalta luvan myöntämisen suhteen. Luvan myöntämisen ehdoksi on syytä asettaa trampoliinin sijoittamista haluavan osakkaan velvollisuus huolehtia ja vastata trampoliinin kunnosta ja turvallisuudesta sekä sen käytön riittävästä valvonnasta. Viime kädessä kiinteistön omistaja eli taloyhtiö vastaa kuitenkin kiinteistön turvallisuudesta, joten ylipäätään trampoliinin sijoittamista yhtiön pihamaalle kannattaa harkita tarkoin. Vahingon sattuessa yhtiöllä on velvollisuus osoittaa menetelleensä huolellisesti.

**Katriina Sarekoski**  
*Lakimies, VT*  
*Kiinteistöliitto Uusimaa*





KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

## Kiinteistöliiton juhluvuoden etu jäsentäyhtiöille



### 20 % alennus

kirjoista, lomakkeista ja sähköisistä tuotteista!

Tarjous on voimassa vuoden 2017 ajan ja koskee normaalihintaisia tuotteita. Saat alennuksen ilmoittamalla jäsennumeron tilauksen yhteydessä.

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

**VARI®**

## PERINNEIKKUNAT



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



**IKKUNATEHDAS  
LASIVUORIMAA**

[www.lasivuorimaa.fi](http://www.lasivuorimaa.fi) KOTKA puh. 05 2265 100



# 136

KOKOOMUS

Helsinki

## Daniel Sazonov

- Oikeustieteilijä ja teekkari
- Kokoomusnuorten puheenjohtaja ja Kokoomuksen puoluehallituksen jäsen
- Työskennellyt Suomen Vuokranantajien neuvontalakimiehenä ja edunvalvonta-asiantuntijana
- Asunto-osakeyhtiö Malminkodin hallituksen jäsen
- Tuntuu vuokranantajana toimimisen ja kiinteistöalan haasteet

Kaupunginvaltuustossa tehdään tärkeimmät asumisen ja rakentamisen päätökset. Siksi Helsingin kaupunginvaltuusto tarvitsee asunto- ja kaupunkipolitiikan asiantuntijan!

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

# Kiinteistönpidon palveluhakemisto



60	<b>Isännöinti</b>
62	<b>Kiinteistönhoito</b> Siivous
62	<b>Lakiasiat</b>
63	<b>Perusparannus</b> Konsultointi
63	<b>LVISA</b> Ilmanvaihto
63	<b>LVISA</b> Antenni ja tele
64	<b>Talous</b> AKA-kiinteistöarvio



## Isännöinti



### ISA takaa isännöinnin laadun

ISA-auktorisointi kertoo isännöintiyrityksen toiminnan laadusta ja luotettavuudesta.

Kun haet kiinteistöllesi luotettavaa isännöintikumppania, sinun kannattaa varmistaa, että palvelun tarjoajalla on ISA-auktorisointi.

### ISA auktorisoi nyt myös isännöitsijöitä

ISA-merkistä tunnistaat laadukkaaseen toimintaan sitoutuneet isännöintiyritykset.

Nyt myös isännöitsijät voivat hakea uutta henkilökohtaista Auktorisoitu isännöitsijä -pätevyyttä.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n taustalla ovat Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto.



ISA-auktorisoidut yritykset ja isännöitsijät löydät osoitteesta [www.isayhdistys.fi](http://www.isayhdistys.fi)





## 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, Läkkipätkä 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

### 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



#### Jyväseudun 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

Kultasepätkä 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, KIJÖ, Härkatie 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@isannointilehtiö.fi  
www.isannointilehtiö.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

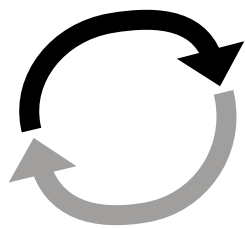
**ISA Lounaismaan  
OP-Kiinteistökeskus Oy**  
Salo, Forssa, Somero, Perniö  
Turuntie 8, 24100 Salo,  
p. 0102 561 313  
timo.elonen@op.fi, www.loppk.fi

## TAMPERE

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

## TURKU

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



**Laita lehti  
kiertämään  
taloyhtiössä!**

## VANTAA

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

**ISA 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



**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

**ISA Myyrmäen Huolto Oy**  
Mika Lehtonen  
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa  
mika.lehtonen@myyрмаenhuolto.fi  
p. 09 530 6140,  
www.myyрмаenhuolto.fi



**Kiinteistönhoito**  
Siivous

## PÄÄKAUPUNKISEUTU

**Hakunilan Huolto Oy**  
Kannuskuja 2, 01200 Vantaa  
p. 0207 792 300,  
info@hakunilanhulतो.fi  
www.hakunilanhulतो.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**

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

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

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

ASIANAJOTOIMISTO  
SNELLMAN UOTILA ÅKERLUND OY

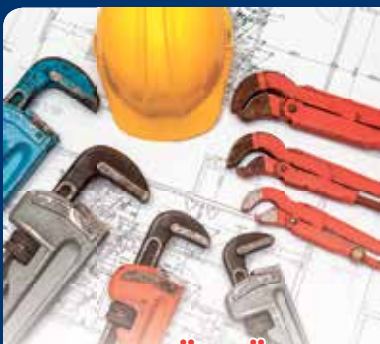
Ruoholahdenkatu 8, 00180 Helsinki  
Innopoli Tekniikantie 12, 02150 Espoo  
Puhelin 09-5868440, fax 09-58684420  
www.snellmanlex.fi • info@snellmanlex.fi



## Perusparannus Konsultointi



**TEKNOPLAN**  
LVIS-suunnittelu



### ASUKASLÄHTÖISTEN PUTKIREMONTTIEN

- ✓ SUUNNITTELU
- ✓ PROJEKTINJOHTO
- ✓ VALVONTA

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

**Optimus Rakennuttajapalvelut Oy**  
Projektinjohto,  
rakennuttaminen, suunnittelu  
Laivurinkatu 13 A 11, 00150 Helsinki  
p. 050 460 9217  
[www.optimusrakennuttaja.fi](http://www.optimusrakennuttaja.fi)

SUOMEN

## Kiinteistölehti

Löydät meidät myös  
Facebookista,  
Twitteristä,  
YouTubea  
ja Instagramista



**www.kiinteistolehti.fi**



## LVISA Ilmanvaihto

**ESKon**

### Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

Jenni Ekkala  
puh. 09 863 4161  
[jenni.ekkala@eskon.fi](mailto:jenni.ekkala@eskon.fi)

ESKon Oy

Ajomiehentie 13  
00390 Helsinki  
[www.eskon.fi](http://www.eskon.fi)



## LVISA Antenni ja tele

### ANTENNI- JA SISÄVERKOT

A/T-pätevyyden omaavat jäsenliikkeemme  
tuntevat Viestintäviraston sisäverko-  
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](mailto:yhteisantennilaite@co.inet.fi)  
[www.yhteisantennilaite.fi](http://www.yhteisantennilaite.fi)

### HELSINKI

**Antennimestarit Oy**  
Hernepellontie 15 G  
00710 Helsinki,  
p. 09 796 528, 0400 461 175  
[snellman@antennimestarit.fi](mailto:snellman@antennimestarit.fi)  
[www.antennimestarit.fi](http://www.antennimestarit.fi)

### MT-Huolto Oy

Isonvillasaarentie 3,  
00960 Helsinki  
p. 09 759 7400  
[info@mt-huolto.fi](mailto:info@mt-huolto.fi)

### JUVA

**RK-Antenni Ky**  
Kummunmäenkuja 3  
51900 Juva, p. 0400 655 541  
[antenni-atk-valokuitu@rauno.kaila@rk-antenni.fi](mailto:antenni-atk-valokuitu@rauno.kaila@rk-antenni.fi)  
[www.rk-antenni.fi](http://www.rk-antenni.fi)

### JYVÄSKYLÄ

**Heikki Rouvinen**  
Oy Rindesso Ltd  
[info@rindesso.fi](mailto: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](mailto:erkki.asten@ek-automatic.com)  
[www.ek-automatic.com](http://www.ek-automatic.com)

### KORPILAHTI


**Korpilahden Radio- ja TV-huolto**  
Pauli Lehtinen, Ikolantie 6,  
41800 Korpilahti  
p. 0400 319 031, [jms.rtv@jippii.fi](mailto:jms.rtv@jippii.fi)  
[www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi](http://www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi)

### KOUVOLA

**Telekymi**  
Salpausselänkatu 56, 45100 Kouvola  
p. 0400 155 896,  
[telekymi@telekymi.fi](mailto:telekymi@telekymi.fi)  
[www.ttpalveluapu.fi](http://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**  
Hiirilantie 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

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

 **Taloverkko Oy**  
Uranuksenkuj 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.arvointikeskus.fi  
Keskuskauppakamarin rekisteröimä  
kiinteistönarvointiyhteisö  
Useita AKA-arvioijia toimialueena  
koko Suomi

**Orama Antti**  
arvointipäällikkö (AKA/KHK)  
p. 020 741 1053  
antti.orama@arvointikeskus.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

## AKA JLL


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

 **LKV KAUKO KOSKINEN OY**  
p. 09 351 1155  
www.lkvkaukokoskinen.fi

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

**Järvinen Taru, (Y)(KHK), Espoo**  
p. 0400 410 767  
taru.jarvinen@lkvkaukokoskinen.fi

 **ISITOK OY / ASUNTO-  
VERKKO  
PORVOO**  
p. 040 535 3567, www.isitok.fi  
karri.ollila@asuntoverkko.com

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

 **ARVIOINTITOIMISTO OY  
MIKKO HELENIUS & CO**  
Kiinteistöarvointi (AKA/KHK) ja  
kiinteistöerotarkastus  
Tavarantarkastus HTT  
(Kiinteistönarvonnääritys)  
p. 0500 623 067 / Mikko Helenius  
mikko.helenius@arvointitoimisto.fi  
www.arvointitoimisto.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

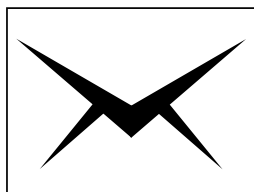
**Sipilä Matti**  
(AKA maa- ja metsätalous)  
p. 050 368 8769  
matti.sipila@op.fi

**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](http://www.kiinteistolehti.fi) ja tilaa utiskirje!

SUOMEN

# Kiinteistölehti

# Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

## Asuntokauppa jatkoi kasvuaan helmikuussa

Suomen asuntokaupan positiivinen kehitys jatkui helmikuussa. Kauppa kasvoi vuodentakaiseen helmikuuhun verrattuna niin uusissa kuin vanhoissa asunnoissa. Asuntojen myyntiajat ovat lyhentyneet etenkin pääkaupunkiseudulla vuodentakaiseen verrattuna. Asuntokaupan odotukset ovat myönteisiä myös lähikuukausille, arvioi Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL.

Käytettyjen asuntojen kauppa kasvoi helmikuussa lähes 6 % helmikuuhun 2016 verrattuna. Käytettyjä kerrostaloasuntoja välitettiin helmikuussa reilu 7 % ja rivitaloasuntoja noin 5,7 % vuodentakaista enemmän. Omakotitalojenkin kauppa lisääntyi reilut 2,7 %.

Käytettyjä osakeasuntoja välitettiin helmikuussa noin 2 640, rivitaloasuntoja reilu 1 200 ja omakotitaloja yli 950 kappaletta.

– Helmikuun tuoreet luvut tarkoittavat sitä, että tammi-helmikuun vanhojen asuntojen kauppakertymä on noin 7,5 prosenttia korkeampi kuin tammi-helmikuussa 2016. Uudisasuntokauppa oli tammi-helmikuussa erittäin vahvassa vedossa. Eri-tyisen hyvin ottajansa löysivät uudet kerrostaloasunnnot, tiivistää KVKL:n toimitusjohtaja **Jukka Malila**.

Käytettyjen kaksioiden hinnoissa saavutettiin tammikuussa ennätyksiä esimerkiksi Helsingissä. Korkealla oltti helmikuusakin, vaikka keskihinta hivenen esimerkiksi Helsingissä laski. Helsingissä käytetty kerrostalokaksio maksoi helmikuussa keskimäärin 4 660 euroa neliöltä.

## Mobiilisti esteettömyyttä arvioimaan

ARA, Invalidiliiton Esteettömyyskeskus ESKE ja Kiinteistöliitto ovat tuottaneet mobiilisovelluksen asuinkerrostalojen esteettömyyden itsearviointiin.

Talon hallitus, isännöitsijä, osakkaat ja asukkaat voivat arvioida itse ulkoalueiden ja yhteistilojen esteettömyyttä ja jakaa arviointiaan muiden asukkaiden kanssa. Kaikki voivat osallistua arviointiin myös yhtä aikaa. Arvioijat vastaavat arviointikysymyksiin, vertaavat havaintojaan, tallentavat mittaustuloksia, ottavat valokuvia ja kirjoittavat kommentteja. Mittaustuloksen kirjaamisessa voidaan hyödyntää myös mobiililaitteen sisäisiä mittausantureita, kuten valovoimamittari ja kaltevuusmittari.

Sovelluksen käyttäminen on ilmaista, mutta käyttäjäksi täytyy rekisteröityä arviointikohteen lisäämisen yhteydessä joko suoraan sovelluksesta tai palvelun verkkosivulta [www.itsearviointi.fi/](http://www.itsearviointi.fi/).

Mobiilisovelluksen etuna on, ettei se edellytä jatkuvaa Internet-yhteyttä arvioinnin aikana, joten arviointia voi jatkaa myös tietoliikenneyhteyden katkealueella. Kaikki arviointitulokset ja kohteesta otetut valokuvat tallentuvat ensin mobiililaitteelle, josta ne tallennetaan pilveen, kun internetyhteys on käytettävissä.



## Pihoissa on parantamisen varaa

Kysymme Kiinteistöllehden verkkosivuilla, kuinka toimiva ja viihtyisä taloyhtiösi piha mielestäsi on? Toimivalla tarkoitimme kulkemisen ja huollon helppoutta. Näin meille vastattiin:

- Toimiva mutta epäviihtyisä 52 %
- Melko toimiva ja viihtyisä 20 %
- Viihtyisä mutta ei kovin toimiva 13 %

- Hyvin toimiva ja viihtyisä 8 %
- Ei toimiva eikä viihtyisä 7 %

## Sauna kodissa, talossa vai kaupungilla?

Nyt on sivuillamme [www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi) uusi kysely. Kysymme lukijoiden kantaa huoneisto- ja taloyhtiösaunojen tarpeellisuuteen.



KUVA: BIGSTOCK

## Kiinteistolehti

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

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Pekka Rousi



4041-0619  
Painotuote

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

Seuraava Suomen Kiinteistolehti ilmestyy 21.4.2017. Siinä on asiaa muun muassa pihoista ja pelastussuunnitelmista. Kiinteistöllehden ilmestymispäivät 2017 ovat 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!



18 €

## 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.



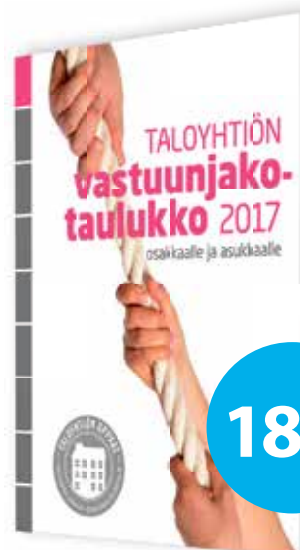
18 €

## 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.



18 €

## 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.



PALJON  
MIELENKIINTOISIA  
SEMINAAREJA\*

TARJOAA HYVÄN  
MAHDOLLISUUDEN  
PÄIVITTÄÄ TIETOJA  
TALOYHTIÖASIOISSA\*

TAAS KERRAN  
VUODEN  
HYÖDYLLISIN  
PÄIVÄ!\*



PÄÄPUHUJANA  
JAANA  
SAARINEN

# TALOYHTIÖ2017

HELSINGISSÄ 26.4.2017

Tutustu ja ilmoittaudu heti  
maksuttomaan tapahtumaan  
[www.taloyhtiotapahtuma.net](http://www.taloyhtiotapahtuma.net)

## VUODEN PARAS TAPAHTUMA TALOYHTIÖN KAIKKIIN TARPEISIIN

Taloyhtiö 2017 on seminaari-, neuvonta- ja  
näyttelytapahtuma, jossa on ohjelmaa mm.

- Ammatti-isännöitsijöille
- Taloyhtiön hallituksille
- Tilintarkastajille
- Talousasioista vastaaville
- Vuokranantajille

YLI SATA  
NÄYTEILLE-  
ASETTAJAA!