

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 9/2019 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s. 61

PETRUS KUHA

Talvi tuli, pian luodaan

LUMI POIS KATOLTA!

Taloyhtiön hallitus on
tänä vuonna saanut
uusia tehtäviä

Kiinteistön hoitokulut
nousevat ensi vuonna
melko maltillisesti

Tuli kylmää ja pimeää,
laitetaanko ruokala
myös pikkulinnuille?

DNA Netillä koko perheen viihtyminen on helppoa – monella laitteella yhtä aikaa



Valitse kotisi netti niin, että sen nopeus varmasti riittää sekä sujuvaan hyötykäyttöön että viihteestä nauttimiseen. Kun nopeutta on riittävästi, eivät elokuvat ja sarjat pätki, vaikka niitä katsottaisiin parhaalla mahdollisella kuvanlaadulla.

DNA Netissä ei vauhti lopu kesken. Nopeutta saa jopa gigaan eli täyteen 1000 Mbit/s asti ja tulevaisuudessa nopeudet kasvavat vieläkin sitäkin suuremmiksi.

Mikä nopeus sopii sinulle?

2-10M on DNA:n taloyhtiönetin vastikkeeseen sisältyvä perusnopeus. Se sopii esimerkiksi verkkopankissa asiointiin ja sähköpostien lukemiseen. Valitse tämä, jos käytät yhtä tai kahta nettiin liitettyä laitetta, etkä katso

liikkuvaa kuvaa. Muuhun käyttöön suosittelemme nopeuden nostoa esim. 100M nopeuteen.

100M sopii perheelle, jolla on muutamia nettiin liitettyjä laitteita eikä kovin paljon yhtäaikaista käyttöä. 100M yhteydellä voit jo katsoa liikkuvaa kuvaa hyvällä laadulla.

200M on suosituin vaihtoehto. Sillä koko perhe katsoo liikkuvaa kuvaa parhaalla mahdollisella laadulla. Se sopii useammalle laitteelle ja käyttäjälle. Tässä nopeudessa on hyvä hinta-laatusuhde mutkattomasti sujuvalle viihtymiselle.

400M huippunopea netti täyttää jo viihtymisen kovimmatkin vaatimukset. Se sopii jopa 10 laitteen yhtäaikaistalle käytölle. Katso 8K-videoita pelaa, tee etätöitä ja surffaa sujuvasti.

1000M eli 1 gigan yhteydestä ei kaista lopu kesken. Gigaluokan nopeudet ovat tarpeen, jos kodissasi on runsaasti erilaisia nettiyhteyttä tarvitsevia laitteita, nettipelit ovat kovassa käytössä ja leffoja katsotaan paljon 4K-tai 8K-tarkkuudella.

DNA NETTI – NETFLIXIN MUKAAN NOPEIN

DNA Netti on jo yli vuoden ajan saavuttanut korkeimman keskinopeuden Netflix -leffojen ja -sarjojen katseluun Netflixin kuukausittaisen mittauksen mukaan.*

NETFLIX



DNA Netti taloyhtiöille – edulliset ja nopeat yhteydet joka kotiin

Kiinnostaako reilusti normaalihintoja edullisempi netti? Tutustu ja laita liittyminen alulle omassa taloyhtiössäsi.

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

*Netflix ISP Speed Index on mittari, jolla mitataan tietyn internetyhteyden tarjoajan nopeutta katsottaessa Netflixia parhaaseen katselu aikaan. Sillä ei mitata muiden palvelujen tai muun tiedonsiirron nopeutta kyseisen palveluntarjoajan verkossa. Netflixin maakohtaiset indeksit löytyvät osoitteesta <http://ispspeedindex.netflix.com/>. Indeksien mittaustavasta voi lukea tarkemmin täältä: <https://ispspeedindex.netflix.com/about/>.

DNA



KUVA: MERVILÄ-PRINCKILÄ



Ylhäältä alas ja katolta pois

Kun viikingit rakensivat Norjaan pyhättöjään, he antoivat mallin, jota kristinuskon leviämisen jälkeen hieman mukaillen sovellettiin kirkkorakentamisessa. Niin sanottuja sauvakirkkoja rakennettiin aina vuoteen 1349 saakka yli tuhanteen kylään. Kirkoista kolmisenkymmentä on säilynyt näihin päiviin asti.

Mikä sitten selittää noin kestävästä rakentamisesta pohjoisilla seuduilla, joilla ympäristö ei ole helpoimpia? Osa selityksestä lienee siinä, että rakentajat paitsi tunsivat materiaalin, myös olosuhteet, joissa elettiin. Kokemuksesta he tiesivät, että taivaalta satava vesi ja talvella lumi on saatava katoilta pois.

Yksinkertaistaen voisi sanoa, että he ymmärsivät veden luonnollisen kulkusuunnan: ylhäältä alas. Ja sen, että vettä ei saa jättää rakenteisiin pesänsä tekemään. Muuten se lahottaa puun ja pyrkii sisälle rakennukseen.

Kun isäni noin tuhat vuotta myöhemmin rakensi omakotitalon, muotiin oli tullut Suomessa aiemmin harvinainen tasakatto. Niinpä moderni rakennus muistuttikin vettä hylkivää sauvakirkkoa yhtä paljon kuin yö muistuttaa päivää. Kun sauvakirkossa vesi säällä valui ylhäältä alas ja jäi rakennuksen ulkopuolelle, isäni talossa jo muutaman vuoden päästä vesi valui olohuoneen seinää pitkin lattialle.

Viikinkien ajoista rakentaminen on muuttunut, materiaalit ovat niin sanotusti kehittyneet ja rakenteet tulleet monimutkaisemmiksi. On ollut varaa rakentaa monimutkaisemmin, tuhlailevaisemmin ja huolettomammin. Samalla rakennuksista on tullut haavoittuvaisempia, koska luonnonlait eivät ole muuttuneet.

Oli sitten omakoti-, rivi-, kerrostalo tai liikekiinteistö, näistä syistä nykyisin kattojen hoitamiseen kannattaakin paneutua hyvin huolellisesti. Tämä käy hyvin ilmi mm. artikkelistamme Katto ei käy talvilevolle, jonka löydät sivulta 13. Turha varmaan mainitakaan, että isäni talossa tasakatto sai lopulta vaihtua Suomen oloihin paremmin sopivaan harjakattoon.

Askko Sirkiä

SUOMEN
Kiinteistölehti

Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenetulehti. Ilmestyy 10 kertaa vuodessa, 95. vuosikerta.
Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy. Asiakaspalvelu, osoitteenmuutokset ja tilaukset:
Marjo Parkkinen, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi. Aikakauslehtien Liiton jäsen.

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

Kiinteistöjen ylläpidon asiantuntija



www.eerolayhtiöt.fi



Eerola-Yhtiöt
- 50 vuotta
kotimaista
vastuullista
perheyrittäjyyttä

Monipuolinen palvelutarjontamme kiinteistöille ympäri vuoden

- Erotinhuolto
- Viemärihuolto
- Putkistojen kuvaus ja pesu
- Suurtehoimurointi ja -puhallus
- Kuivanapito
- Jätevesipalvelut
- Puhdasvesipalvelut
- Vaihtolavat ja kuljetuspalvelut
- Tilapäiskäymälät – Norsu-WC

PALVELUKESKUKSEMME

Keskus	09 855 30 40	Varsinais-Suomi	
		Kaarina	02 243 36 66
Pääkaupunkiseutu		Keski-Suomi	
Kiinteistöt	09 855 30 450	Jyväskylä	014 675 888
Infra	09 855 30 449	Etelä-Savo	
Imurointi / puhallus	09 855 30 452	Mikkeli	0440 172 000
Vaihtolavat / kuljetukset		Etelä-Karjala	
	09 855 30 460	Lappeenranta	050 400 75 31
Loka-autopalvelut	019 331 002	Pohjois-Savo	
Tapahtumapalvelut	09 855 30 460	Leppävirta	040 123 99 44
Puhdasvesipalvelut	09 855 30 466	Siilinjärvi	0400 271 643
Länsi-Uusimaa		Pohjanmaa	
Lohja	019 331 002	Seinäjoki	06 414 40 88
Hanko	019 248 67 13	Vaasa	06 317 80 90
Pirkanmaa ja Häme		Kannus	050 477 00 93
Tervakoski	019 766 622	Oulu	050 357 46 32
Ylöjärvi	03 31 42 59 00	Pohjois-Suomi	
Virrat	03 31 42 59 00	Rovaniemi	050 343 02 30
Ikaalinen	03 31 42 59 00	Tornio	050 515 18 36
Lahti	03 875 72 15	Kittilä	050 570 40 07
Itä-Uusimaa			
Porvoo	019 575 27 77	Puhdasvesipalvelut	
Loviisa	040 912 81 17	valtakunnallisesti	09 855 30 466
Mäntsälä	019 643 408	Verraton erotinkaivopalvelut	
		valtakunnallisesti	09 855 30 495

24 palvelukeskuksesta käsin. Vankalla paikallistuntemuksella.



13

PÄÄKIRJOITUS

3 Ylhäältä alas ja katolta pois

AJANKOHTA

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

TALVIKUNNOSSAPITO

13 Älä unohda kattoa talvella

INFO

20 Vastuut talvikunnossapidossa

YHTEISTILAT

23 Yhteistilojen turvallisuus on yhteinen asia

26 Taloyhtiö voi ottaa lisäturvaa asukkaille

28 Linnuille ruokala taloyhtiön pihalle

30 Asiantuntijan kynästä:

Lintulaudat taloyhtiössä

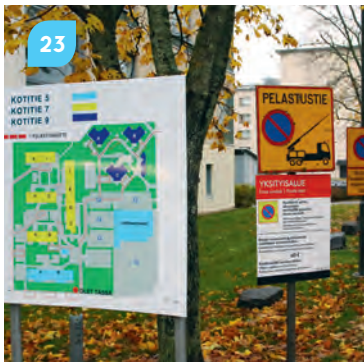
32 Kaikki pyörät eivät horrosta talvella

ASU HYVIN

34 Lamppujen kierrätys on ekoteko

KASVO

36 Ihmiskeskeisyyttä asumiseen



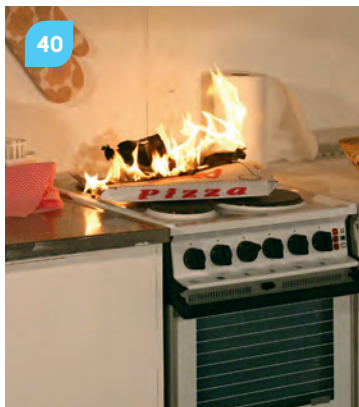
23



28



36



40

TURVALLISUUS

40 Vaara piilee lieden ja lattian välissä

LISÄRAKENTAMINEN

42 Uusi naapuritalo voi tuoda remonttirahaa

HYVÄ HALLINTO

44 Taloyhtiön hallituksen uudet tehtävät

46 Taloyhtiön hoitokulut nousevat maltillisesti 2020

50 Taloyhtiöpäivä täytti salin Oulussa

HYVÄ TIETÄÄ

53 Viipurin kuuluisa funkishelmi



42



44

PYKÄLÄVIISAUTTA

57 Taloyhtiön yleiset ja yhteiset tilat

58 Lakipäähkinät

61 PALVELUHAKEMISTO

39 Nimitysuutiset 54 Oikeustapaus

55 Taloyhtiössä tuumitaan 56 Vuokranantaja

66 Kiinteistolehti.fi

Lue lisää: kiinteistolehti.fi



GLORIA
KÄSISAMMUTIN
HAND BRAND SLACKARE
6 l vesi / vatten
VEDÄ POIS VARMISTIN
SUUNTA A LETKU
TÄRKEÄÄ LUKU
KÄYTTÖOHJE

K HELPEn kurssilla asuinkiinteistöjen turvallisuushenkilöstölle esiteltiin myös monenlaisia sammuttimia. Kuva: Pekka Rousi.

100



23 % osakkaista ei tiedä, onko omalla taloyhtiöllä lainaa tai mitkä ovat oman taloyhtiön suurimmat menoerät, kertoo Realia Isännöinnin IRO Researchillä teettämä Tuhat suomalaista -tutkimus. www.realia.fi

KIRJAT



LÄMMITYS - HOITO JA HUOLTO
Kirjassa kerrotaan perusasiat rakennusten lämmitysjärjestelmistä sekä niiden toiminnasta ja huollosta. Kirja esittelee

erilaiset lämmitysjärjestelmät osineen ja laitteineen, neuvoo lämmitysjärjestelmien käytössä ja huoltotoimissa sekä antaa ratkaisut yleisimpiin LV-järjestelmien ongelmiin. Kirjassa tarkastellaan myös lämmitysjärjestelmän saneerausta.

Kirjan on kirjoittanut **Tapio Korkala**.
Kiinteistöalan Kustannus Oy

KERROSTALOT 1880-1940



Kirja kuvaa kivirakenteisten kerrostalojen rakennustekniikan kehittymistä 1880-luvulta 1940-luvulle.

Vanhat rakennustekniset ratkaisut käydään läpi piirroskuvituksen avulla rakennusosittain (runkotyypit, ulkoseinät, väli- ja yläpohjat, portaat jne.). Kirjassa kerrotaan myös, miten lämmitys, veden ja sähkön jakelu sekä ilmanvaihto on taloissa hoidettu. Lisäksi esitellään mm. vanhat rakentamisen viranomaismääräykset.

Kirjan ovat kirjoittaneet **Petri Neuvonen, Erkki Mäkiö ja Maarit Malinen**.
Rakennustieto Oy

KOSTEUS- JA MIKROBI-VAURIOITUNEIDEN RAKENTEIDEN KORJAUS



Kirjassa annetaan käytännönläheistä tietoa kosteus- ja mikrobivaurioiden korjaamisesta rakennuksissa: miten vaurion jälkeiset korjaukset suunnitellaan, miten korjaushanke etenee ja millaisia korjausmenetelmiä on. Lisäksi käydään läpi lainsäädäntöä, laadunvarmistusmenetelmiä ja korjausten onnistumisen seurantaa.

Kirjan ovat kirjoittaneet **Inari Weijo, Jukka Lahdensivu, Timo Turunen, Susanna Ahola, Esko Sistonen, Camilla Vornanen-Winqvist ja Petri Annala**.
Ympäristöministeriö & Rakennustieto Oy



🕒 Nykyehdoilla takauksen voi saada taloyhtiö, joka ei sitä tarvitse, ja sitä ei saa taloyhtiö, joka sitä tarvitsisi. Piirros: Pekka Hannula.

Takausjärjestelmä tarvitsee uudistuksen

Kiinteistöliitto kiirehtii uudistuksia asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksia varten myönnettäviin valtiontakauksiin. Takausmaksu tulisi alentaa yhteen prosenttiin takauslainan pääomasta. Vakuusriskiarviointissa tulisi käyttää arviota asuntojen käyvistä arvosta peruskorjauksen jälkeen, ei ennen korjauksia. 2015 käyttöön otettu asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksen täytetakuksen takausvaltuus säilyi valtion budjettiesityksessä ennallaan, 100 miljoonassa eurossa.

- Kyse on kuitenkin vain näennäisestä tuki-instrumentista, sillä järjestelmän voimassaoloaikana takauksia on myönnetty tasan nolla euroa, sanoo Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen**.

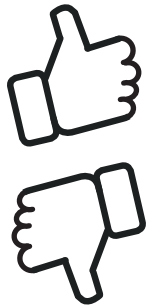
Jotta asunto-osakeyhtiö voisi hyödyntää järjestelmää, sen tulisi saada rahoituslaitokselta takausjärjestelmän sallima 20 vuoden laina-aika ja erittäin alhainen korkomarginaali. Muuten takauksesta perittävä kahden prosentin takausmaksu syö koko hyödyn. Käytännössä hyötyä tulisi vain, jos takaus mahdollistaisi korjauslainan saannin taloyhtiölle, joka ei muuten saisi lainaa. Kun korjauslainojen marginaalit ovat laskeneet tyypillisesti jo alle prosenttiyksikön, haaste takausjärjestelmän toimivuudelle on vain kasvanut.

Lainarahoituksen saanti tiukentunut

Yleensä taloyhtiöt saavat hyvin pankeista korjauslainaa. On kuitenkin merkkejä lainahanojen tiukentumisesta. Alueilla, joilla asuntojen myyntihinnat ovat matalia, ja pienillä rivitaloyhtiöillä on ollut rahoitusongelmia.

- Ongelmia on ollut muun muassa yhtiöissä, joiden osakkailla ei ole ollut mahdollisuutta ottaa pankin esittämää henkilökohtaista asuntolainaa yhtiölainan sijaan. On myös tilanteita, joissa suunniteltuja korjausinvestointeja on pidetty liian kalliina suhteessa asuntojen jälleenmyyntiarvoon korjauksien jälkeen, kertoo Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Kiinteistöliitto katsoo, että takauksen pitäisi olla mahdollinen myös taloyhtiölle, jonka asuntojen käyttöaste on korkea mutta peruskorjauksen jälkeinen käypä arvo kasvukeskuksia alempi. Takaus tulisi kohdistaa erityisesti pienemmissä ja keskisuurissa kuntakeskuksissa sijaitsevien taloyhtiöiden korjausrahoituksen varmistamiseen. Mahdolliset takauskorvaukset tulisi kattaa perittävillä takausmaksuilla.



81

prosenttia säästäjistä ei sietäisi lainkaan talletus koron painumista negatiiviseksi. Taloustutkimus kysyi asiaa Alexandrian toimeksiannosta.

Lue lisää verkosta!

www.alexandria.fi

31

prosentille suomalaisista on omistusasunto mieluisin säästämis- ja sijoituskohde. Suosituin on säästötili (46 %). Kolmantena tulevat rahastot (27 %), selviää Säästöpankin tuoreesta Säästämisbarometrista.

Lue lisää verkosta!

www.saastopankki.fi

Asumisen hintaerot haittaavat työmarkkinoita

Asumiskustannusten voimakas nousu suurimmissa kaupungeissa estää työvoiman liikkuvuutta yhä selvemmin, arvioi STTK ry tiedotteessaan. Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen neliöhinnat nousivat Tilastokeskuksen mukaan vuosina 2005–2018 yli 70 prosenttia. Samassa ajassa ansiotaso nousi alle 40 ja yleinen inflaatio oli noin 20 prosenttia.

STTK:n tuoreessa kyselyssä 38 prosenttia vastaajista kertoo asumiskustannustensa tuottavan jatkuvaa huolta – pääkaupunkiseudulla jopa 43 prosenttia. Yli kolmannes vastaajista kertoo esimerkiksi tinkineensä ruoasta ja hyvinvointipalveluista asumiskustannusten takia ainakin muutaman kerran vuodessa.

Asuntonsa myydyksi saamattomuutta pelkää 28 prosenttia ja 41 prosenttia asuntonsa arvon laskua.

– Kansantaloudellisesti on kestävämpää, että merkittävä osa työvoimasta on asumisen takia lukittu kasvavien työmarkkinoiden ulkopuolelle, STTK:n ekonomisti **Antti Koskela** sanoo.

Vain muutaman suuren kasvukeskuksen kasvuvauhti on nopeaa, mutta merkittävä osa kaupungeiksi määritellyistä kunnista menettää jatkuvasti asukkaita.

Asuntomarkkinoilla on myös sukupolvikuilu.

– Nuorten kyky päästä kiinni ensiasuntoon on ratkaisevasti aiempia sukupolvia heikompi. Tämä vaikuttaa elämän eri osa-alueiden vakiintumisen viivästymiseen ja sitä kautta esimerkiksi syntyvyyteen, Antti Koskela kertoo.

Rakennusteollisuuden tämän vuoden keväällä tekemässä kyselyssä halusi selvä enemmistö nuorista (94 %) asua omistusasunnossa. Asuntojen hinnannousu ja lainansaannin vaikeutuminen vievät tavoitetta yhä kauemmas. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut 2010-luvun aikana merkittävästi ja ensiasunnon ostajien lukumäärä pudonnut lähes 40 prosenttia.

STTK julkaisi lokakuun lopussa kyselyn asumisesta. Kokemuksia eri asumismuodoista, muuttamisesta ja asumiskustannuksista käsitelleeseen kyselyyn vastasi 2 010 henkilöä ympäri Suomen.

Lähde: www.sttk.fi.



Anna palautetta

VERKOSSA:

www.kiinteistolehti.fi/palaute

POSTITSE:

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

Kaikkien 3.12.2019 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan.
Marraskuun arvonnassa voitti **Jorma Niinimäki**
Kemistä kirjan *Taloyhtiön putkiremonttipas.*

1300

omistusasuntoa kerrostalossa on tullut markkinoille sen kymmenen ja puolen vuoden aikana, jolloin asumismuoto on ollut Ruotsissa mahdollinen, kertoo Fastighetstidningen. fastighetstidningen.se



☑ Suomalaiseen työhön luottava Lumon kasvatti Kouvolan modernien tuotantolaitostensa kapasiteettia 16 miljoonan euron investoinnilla. Kuva: Lumon Oy.

Parvekelasikaupunki kasvatti kapasiteettiaan

Perisuomalaisella teollisuusalueella ei ensimmäiseksi ajattele, että sen halleissa tehdään parvekelasien valiot. Mutta Lumonilta lähtevät lasit Kanadaa myöten, ja espanjalaiset eivät puhu parveklaseista vaan lumoneista.

TEKSTI: Asko Sirkiä KUVA: Lumon

Lokakuun lopussa Kouvolan Korjalan teollisuusalueella juhlittiin sitä, että Lumonin uusi lasinjalostustehdas oli aloittanut toimintansa. 16 miljoonan euron investoinnilla ja 4 600 m² laajennuksella yhtiö vastaa kasvavaan kysyntään.

Hieman mollivoittoisista sävelistä tunnetulle Kouvolalle asialla on suuri merkitys. Uusi laitos tuo täydellä volyymilla toimiessaan noin 47 uutta työpaikkaa.

Uuteen lasinjalostusyksikköön tehdään pian miljoonan euron lisäinvestointi, kun uuden silkipainokone-linjan asennukset alkavat ensi keväänä. Sen valmistuttua tehtaalla on hallussaan tekniikka, joka mm. mahdollistaa vähemmän lasimaisten julkisivujen valmistuksen. Silkipainotekniikassa lasin pintaan maalataan kuvioita emalimaalilla.

Lumon Suomen maajohtaja **Mikko Hilliaho** uskoo, että tekniikka jatkossa korvaa levykaiteen. Samalla vastataan levyrakenteiden kestävyysvaatimuksiin. Tarve uudelle tekniikalle on lähtenyt niin asiakkaiden kuin arkkitehtien odotuksista.

Investointeja kotimaahan

Usein suomalainen omistus hakee voitot taskuun ja myy tuotannon ulkomaille. Perheyhtiö Lumon on kulkenut eri tietä. Toiminnoista on nyt hyvin vähän ulkoistettu. Aiemmin mm. Kiinassa ja Venäjällä toimineet yksiköt on vedetty takaisin Suomeen.

Yhtiön kolmen viime vuoden investoinnit ovat yhteensä noin 25 miljoonaa euroa. Aiemmat 9 miljoonan euron investoinnit 2016 ja 2017 tehtiin nekin uusiin tuotanto- ja toimitiloihin ja koneisiin Kouvolassa ja Lumonin tytäryhtiö Visor Oy:ssä Kempeleessä.

Investointien tavoitteena on luoda edellytykset kansainvälisen liiketoiminnan kehitykselle. Uuden lasinjalostusyksikön myötä takaamme riittävän kapasiteetin maayhtiöidemme tarpeisiin ja automaation avulla varmistamme tehokkaan tuotannon. Kouvolan seudulla on saatavilla ammattitaitoista, sitoutunutta ja osaavaa työvoimaa, joka hallitsee erikoisalamme koneiden käytön, kuvaa toimitusjohtaja **Jussi Kinnusen** Lumonin filosofiaa ja uskoa kotimaiseen osaamiseen.

Lasin pintaan maalataan kuvioita emalimaalilla



Huolehdimme.

Taloyhtiönne

arjesta.



Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut



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



Yli 200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

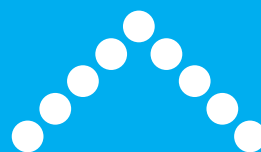


Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen



Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen

Pyydä tarjous isännöinnistä: kiinteistotahkola.fi



KIINTEISTÖTAHKOLA



Taloyhtiön vuosikello

Joulukuu

Joulukuussa hallitus vahvistaa seuraavan vuoden korjausohjelman ja tutustuu taloyhtiölle ilmoitettuihin sopimushintojen korotuksiin. Kiinteistönhoidossa aloitetaan viimeistään nyt liukkaudentorjunta ja lumityöt. Asukkaille on hyvä muistuttaa tiedotteella paloturvallisuudesta ja joulunajan ja uudenvuoden jätteiden lajittelusta.

Hallinto

Vahvistetaan seuraavan vuoden korjausohjelma. Käydään läpi taloyhtiön sopimukset ja niihin liittyvät yhtiölle ilmoitetut hinnankorotukset.

- Tärkeimpiä ovat isännöinti- ja huoltosopimukset.
- Hallituksen tulee pohtia, hyväksytäänkö korotukset.

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

- Aloitetaan liukkaudentorjunta (ellei sitä ole jo aloitettu) ja lumityöt.
- Jos lunta on ehtinyt sataa paljon, seurataan katon lumikuormaa ja jääpuikkojen muodostumista. Tilataan tarvittaessa lumenpudotus ammattilaiselta.
- Sisätyöt
- Selvitetään veden, lämmön ja sähkön kulutus ja vertailaan lukuja aiempiin, normeerattuihin lukemiin.



Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille joulumuistio eli asukastiedote, jossa muistutetaan

- joulunajan ja uuden vuoden paloturvallisuudesta (erityisesti kynttilöiden polttaminen)
- joulunajan ja uudenvuoden jätteiden oikeaoppisesta lajittelusta
 - joulukuuset
 - kinkun paistorasvat
 - lahjapaperit ja -pakkaukset
 - raketit ja uudenvuoden tinat.

Liputuspäivät

6.12. Itsenäisyyspäivä

8.12. Jean Sibeliuksen päivä, suomalaisen musiikin päivä



Isäntinä toimivat:



ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA





Uutta lattialämmitykseen ja -viilennykseen

Uponor Smatrix Pulse on lattialämmityksen ja -viilennyksen säätöjärjestelmä. Se voidaan integroida osaksi älykotijärjestelmää. Ohjaus onnistuu helposti älypuhelimella tai äänikomentojen avulla esimerkiksi Amazon Alexan kautta. Järjestelmän valtteja ovat älykkyys, energiatehokkuus, käytön helppous ja mukautuvuus asiakkaan tarpeisiin. Pilvipalvelun kautta jaettavat automaattiset järjestelmäpäivitykset takaavat, että järjestelmän uusimmat ominaisuudet ovat aina asiakkaan käytössä. Pilviyh-teyden voi halutessaan poistaa. Järjestelmän voi asentaa sekä uuteen että jo olemassa olevaan lattialämmityskohteeseen.

www.uponor.fi/smatrixpulse

Lineaarisen valaistuksen suosio kasvaa

Lineaaristen profiilivalaisinten käyttö kasvattaa suosiotaan kaikissa kodin tiloissa. Profiilivalaisin on helppo tapa taata tehokas ja huo-maamaton valo erilaisiin käyttökohteisiin. Valo on kaikissa listoissa tasaista ja pisteetöntä, erot ovat asennustavoissa ja profiilin ulko-näössä. Profiilin malli voidaan valita tyyliin ja muuhun sisustukseen sopivaksi, joko upotettavana tai pintaan asennettavana mallina.

www.limete.fi



Hajuhaitoista eroon

Geberitin kehittä-män DuoFresh-hajunpoistomo-duulin toimintape-riaate on sama kuin keittiön liesituu-lettimessa. Se imee pahanhajui-sen ilman suoraan seinä-wc-istuimen kulhosta ja puh-distaa sen hun-a-jakennosuodatti-messa. Seinä-wc:n huuhtelupainik-keen takana oleva hiljainen tuuletin puhalttaa raikastu-neen ilman takaisin huoneeseen. Moduuliin kuuluu vakiona kehys wc-raikastintikulle, jonka kautta huuhtelusäiliön sisään voi pudottaa veteen liukenevat raikastintikut. DuoFresh-moduulin voi asentaa myös jälkikäteen niihin Geberit Sigma -sarjan piilo-huuhtelusäiliöihin, jotka on valmistettu vuoden 2008 jälkeen.

www.geberit.fi/duofresh



Uutta paloturvallisuutta taloyhtiöön



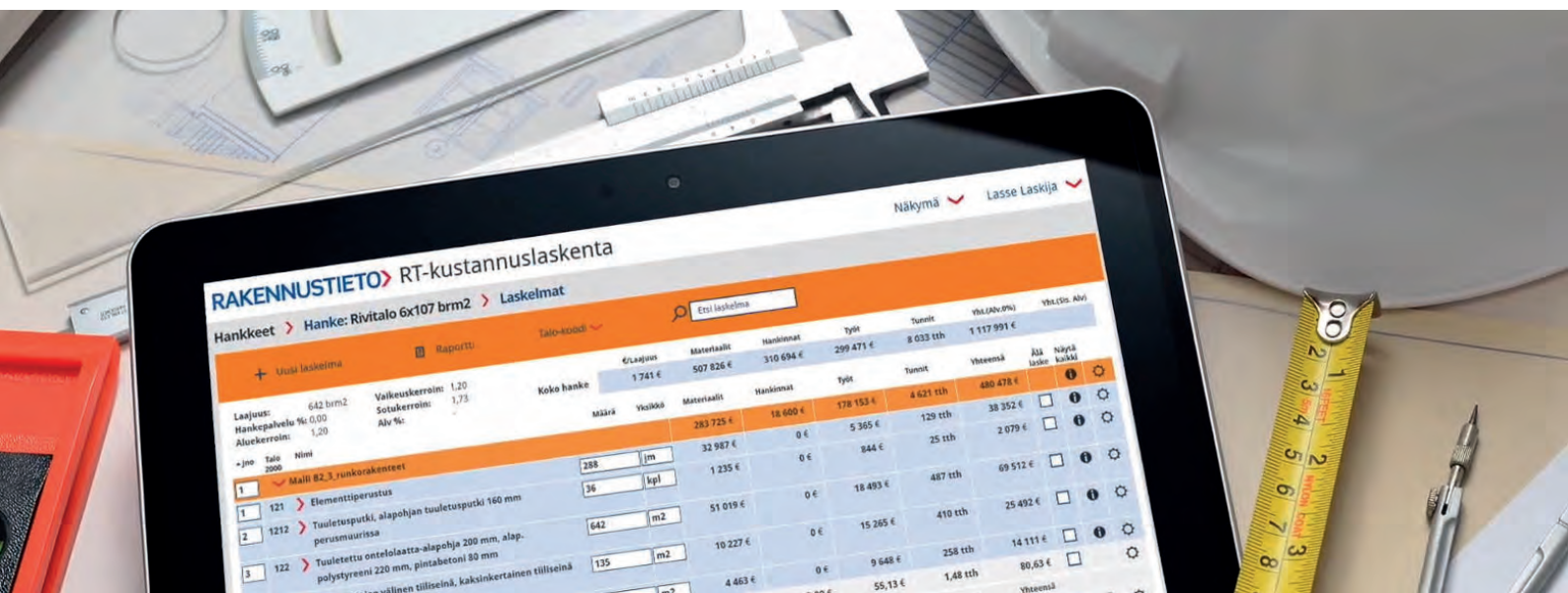
Previdia takaa pitkäikäisen ja mo-nipuolisen palosuo-jauksen kiinteistöi-hin. Järjestelmään on liitettävissä sa-vuilmalaiminnot, turva-valaistus, äänelliset ohjaustoiminnot, sammutustoiminnot ja hälytyskeskuseh-teydet. Kohteesta saadaan huone-kohtainen tieto hälytyskeskukseen.

Vaaratilanteessa saadaan suoraan

ilmaisimista huoneistokohtaisia ääniopasteita. Jos tietyn ajan kuluessa opasteeseen ei reagoida, tieto siirretään valvomoon tai hälytyskeskukseen.

Osoitteellisissa ilmaisimissa ei ole rajallista käyt-tökäikää eikä vaihdettavia varakäyntiparistoja. Tuotteet eivät myöskään vaadi verkkosähköjännitettä, vaan heikkovirtakaapelointi riittää. Jos kaapelointi on han-kalaa, voidaan käyttää langattomia ilmaisimia.

www.fsm.fi



RT-kustannuslaskenta – avoin kustannustieto päätösten tueksi

RT-kustannuslaskenta on helppokäyttöinen työväline rakennus- ja korjaushankkeiden rakennusosapohjaiseen kustannuslaskentaan. Ohjelmassa kaikki rakenteet ja hinnat ovat avointa tietoa käyttäjän nähtävillä, mikä lisää ymmärrystä, mistä kustannukset muodostuvat ja helpottaa päätösten tekoa.

Ohjelman avulla voit esimerkiksi vertailla erilaisten suunnitteluvaihtoehtojen kustannuksia. Se soveltuu hyvin kiinteistön ylläpidosta vastaaville muutos- ja korjaustöiden tarjousten vertailuun ja tarkistamiseen.

- > RT-kustannuslaskenta linkittyy Ratu-kortistoon sekä RT tuotetietoon
- > Säästää aikaasi ja tarkentaa laskentaasi
- > Edullinen ja helppokäyttöinen työväline

Tutkitut, vuosittain päivittyvät rakenne-, menekki- ja hintatiedot

Lue lisää: rakennustieto.fi/kustannuslaskenta

Ratu-kortisto

Palvelustamme löydät uudis- ja korjausrakentamisen menetelmä- ja menekkitietoa kustannusten ja aikataulun hallintaan, työturvallisuuden säädöksiä sekä ohjeita työmaan tuottavuuden, turvallisuuden ja laadun parantamiseen.

Lue lisää: rakennustieto.fi/ratu-kortisto

Haluatko lisätietoja?

Ota yhteyttä asiakaspalveluumme!

p. 029 309 3100

asiakaspalvelu@rakennustieto.fi

Katto talvella

Valmistellaan katto talven tuloon



Talvikunnossapitoon kuuluu myös kattoikkunoiden ja luukkujen puhtaanapito

Katon talvikunnossapidosta tulee usein mieleemme vain kattolumien pudottaminen. Oikeanlainen katon kunnossapito talvella ja muina vuodenaikoina on suunnitelmallista ja kokonaisvaltaista. Katon talvikunnossapidon valmistelu alkaa heti ensimmäisten syyssateiden saapuessa. Se jatkuu talven yli seurannalla ja tarvittavilla toimilla, ja päättyy keväällä katon toimivuuden tarkastamiseen talven jäljiltä.

Katto on kiinteistön viides ja tärkein julkisivu. Sen kunnosta on tärkeää huolehtia myös talvella.



TEKSTI: Heikki Sulkala **KUVAT:** Kattotutka Oy / Studio Timo Heikkala Oy

Suomessa lunta kertyy lähes jokaisen kiinteistön katolle. Lumitilannetta täytyy seurata säännöllisesti. Se voi muuttua nopeasti ja aiheuttaa monia riskejä kiinteistölle, ihmisille ja omaisuudelle. Katolle kertyvän lumen ja jään turvallinen poistaminen on aina lopulta kiinteistönomistajan vastuulla.

ÄLÄ UNOHDA KATTOA TALVELLA!

Useimmiten katto on talven yli lumi-
peiton alla. On suositeltavaa tehdä
katolle tietyt toimenpiteet jo syksy-
syllä ennen lumen tuloa. Kaiken
perusta on katon kunnon varmis-
taminen täsmällisellä kattotarkas-
tuksella. Näin voidaan osaltaan varmistaa, että katto
kestää talven sääolosuhteet. Syksyllä tehdyn katto-
tarkastuksen raportti on oiva dokumentti katon kun-
nosta ennen talvea – jos vaikka jouduttaisiin kevääl-
lä pohtimaan, aiheuttivatko lumenpudottajat katon
rikkoutumisen.

Toinen tärkeä syksyn asia on katon syyshuolto.
Kesällä ja erityisesti syksyllä katolle kertyvät lehdet ja
muut irtoroskat on syytä poistaa katolta ja sadeve-
sikouruista. Näin pääsevät keväällä sulamisvedet
kulkeutumaan katolta pois suunniteltua reittiä pitkin
sadevesikaivoihin saakka.

Kolmas, usein vähemmälle huomiolle jäävä asia
on huolehtia katon turvavarusteiden riittävydestä ja
toimivuudesta. Se on toki oleellista ympäri vuoden,
mutta niiden merkitys korostuu talvella tehtävien
kattotöiden aikaan.

– Tehtiinpä katolla talvella tavanomaista lumen-
pudotustyötä, lämpövuotojen aiheuttamien jäiden
poistamista, akuuttia vuotokorjausta tai muuta talvi-
aikaan sopivaa kattotyötä, on katolla oltava turvalli-
suusmääräykset täyttävät turvavarusteet: esimerkiksi
kattosillat, joihin katolla työskentelevä voi kiinnittää
itsensä turvallisesti. Kulkusiltojen tulisi ulottua
kaikkiin niihin paikkoihin katolla, joita pitää päästä
huoltamaan. Oikein sijoitettujen ja ehjien lumies-
teiden merkitys taas korostuu alhaalla kiinteistön
välittömässä läheisyydessä liikkuvien turvallisuuden
takaamiseksi, kehitysjohtaja **Mikael Turtinen** Katto-
tutka Oy:stä kertoo.

Lumenpudotusta ja tarkkailua

Yleisimmin katon talvikunnossapito on lumitilan-
teen seurantaa, lumien pudottamista ja mahdollisen
yläpohjan lämpövuodon seurauksena syntyneiden
jäähäpattien ja -puikkojen poistamista. Myös tuule-
tusputkien ja sadevesijärjestelmien tarkkailu ja jään
poisto tarvittaessa on tärkeää.

– Katon lumimäärä vaikuttaa myös katon raken-
teiden kestävyYTEEN. Raskaat lumikuormat rasittavat



kattoa. Vaikka lumen paino jäisi katon laskennallisen kantavuusrajan alle, kattorakenteet voivat väsyä ajan mittaan ja pettää lopulta kevyempienkin lumikuormien alla. Tämä on tyypillistä erityisesti suurten kattopinta-alojen kiinteistöissä, kuten halli- ja liikekiinteistöissä. Lumikuorman keventäminen ennakoon on aina edullisempaa kuin osittainenkin lumikuorman alla pettäneen katon korjaus, Mikael Turtinen painottaa.

Katoilla yhä enemmän huomioitavaa

Oikeanlaiseen katon talvikunnossapitoon kuuluu myös kattoikkunoiden ja savunpoistoluukkujen puhtaanapito. Näin minimoidaan painavan lumen kattoikkunoille ja -luukuille aiheuttamat vuotoriskit keväällä ja varmistetaan, että kattotyöntekijät eivät huomaamattaan vahingoita paksun lumikerroksen alla olevia kattoikkunoita. Kattoikkunoiden tarkoitus on päästää valoa kiinteistöön.

Katoille asennetaan yhä enemmän teknisiä laitteita, kuten aurinkopaneeleita tai matkapuhelinverkkojen tukiasemia. Ne tuovat oman lisänsä talvikunnossapitoon. Vuodenajasta riippumatta on varmistettava, että lisälaitteiden asentaminen katolle on tehty katemateriaalille sopivalla tavalla, jolloin vältetään vuotoriskit. Lisäksi on muistettava, että näillekin lisälaitteille on varmistettava määräysten mukainen turvallinen kulkureitti huoltamista varten.



Katon talvikunnossapidon muistilista

- Talvikunnossapito alkaa syksyllä ja jatkuu kevääseen.
- Ennakoinnilla säästät katon talvikunnossapidossa.
- Kiinteistönomistaja on vastuussa lumen ja jään pudottamisesta katolta.
- Käytä ammattilaista ja varmista urakoitsijan vakuutuksen voimassaolo.
- Tärkeintä on ihmisten, kiinteistön ja muun omaisuuden turvallisuus.
- Talvikunnossapito edellyttää määräysten mukaisia työntekijän ja katon turvavarusteita sekä turva-alueita ja niiden merkitsemistä.
- Varmista, että työ tehdään katemateriaali, tehtävä toimenpide ja kohteen erityispiirteet huomioivilla työmenetelmillä ja välineillä.
- Isoilla kattopinnoilla tai muuten haastavissa paikoissa kannattaa hyödyntää lumenpudotussäkkiä.

↑ Lumenpudotus vaatii huolellisuutta ja osaamista.

– Esimerkiksi aurinkopaneelit kannattaa puhdistaa säännöllisesti normaalin lumenpudotuksen yhteydessä. Näin varmistetaan paneeleista hyötytehokkaasti heti kevätauringon alkaessa paistaa. Juuri kevättalvella on aurinkopaneelien sähköntuotossa hyvä hyötysuhde. Jos paneelien päällä on paksusti lunta, joka sulaa vasta myöhään keväällä, jää kiinteistönomistajalta hyödyntämättä edullista energiaa, Kattotutkan Mikael Turtinen sanoo.

Kattoikkunoiden, aurinkopaneelien ja muiden katolla sijaitsevien erityiskohteiden lumen ja jään poisto edellyttää erityistä ammattitaitoa. Työ on tehtävä hellävaraisesti tarkoitukseen soveltuvilla työvälineillä. Sama pätee toki koko katon talvikunnossapitoon. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän kannattaa valita kattolumitöiden tekijä tarkasti. Työntekijän on tunnettava katemateriaalien erityispiirteet. Tilaajan kannattaa varmistaa, että urakoitsijalla on omaan toimialaansa kuuluva, voimassa oleva vakuutusturva.

Kaiken perusta on katon kunnan varmistaminen täsmällisellä kattotarkastuksella.

Katon talvikunnossapito ylittää kevääseen saakka, jolloin lumien sulettua asiantuntijan kannattaa ehdottomasti tehdä kattotarkastus. Siten saadaan kokonaiskuva katon tilanteesta talven jäljiltä ja tiedetään, onko katolle tehtävä jotain kevään myrskyjä ja kesän sateita odotellessa. Tarvittaessa katolle kannattaa samalla tehdä myös keväthuolto. ☒

Muut kattotyöt talvella

Talvikunnossapitotöiden lisäksi myös monet katon korjaustyöt voidaan mainiosti tehdä talven kuivalla pakkaskelillä, ja useimmiten kesän sesonkia selvästi huokeammilla hinnoilla. Katon talvitöissä suurin haaste piileekin enemmän mieliin juurtuneissa asenteissa.

Akuutit kattovuodot on korjattava, oli vuoden-aika mikä tahansa. Tyypillisiä katon korjaustöitä, joiden toteutuksessa lumesta on vain vähäistä haittaa, ovat muun muassa läpivientien pelti- tai huopakorjaukset ja turvavarusteiden uusimiset. Myös piipunhattujen ja tuuletusputkien jäätymissuojien asennus, lämmöneristys ja listoitustyöt kannattaa usein teettää talvella. Esimerkiksi huopakattojen kattokaivojen vaihtaminen on talvella vesivuotoriskien kannalta jopa turvallisempaa kuin epävakaaseen sulaan aikaan.

– Myös koko katto voidaan uusia turvallisesti talvellakin. Suojauksiin pätee sama kuin korjauksissakin: vedeltä suojautuminen on työläämpää kuin lumelta. Siksi talvellakin kattoremontti voidaan aina kohteesta riippuen tehdä ilman sääsuojaa tai käyttämällä kiinteää sääsuojaa, eli ”huputtamalla”, kehitysjohtaja Mikael Turtinen Kattotutka Oy:stä toteaa.



KUVA: Bigstock

Mitattavaa turvallisuutta



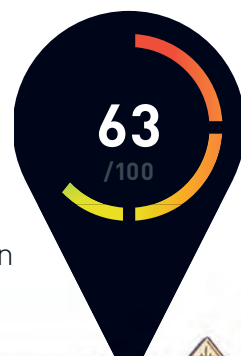
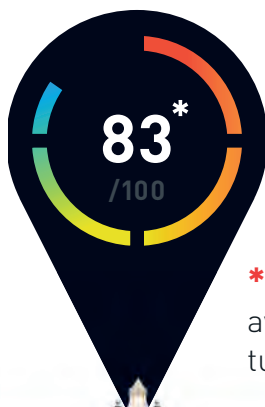
Autamme ottamaan kiinteistön pelastus-
turvallisuuden aidosti ja mitattavasti haltuun.
Tutustu miten sen teemme ja laske hinta
palvelulle: www.safetum.fi/kiinteistöille

Safetum Oy

asiakaspalvelu@safetum.fi

☎ 029 1701 100

Safetum



* Turvallisuusindeksin
avulla seuraat kiinteistön
turvallisuuden tasoa.



VASTUUT TALVI- KUNNOSSA- PIDOSSA

Tiedotetaan lumenpudotuksesta asukkaille ennen työn aloittamista.

Asetetaan ulko-ovien sisäpuolelle selkeät kyltit.

Puomit kiinteistön katuosuudelle ja **merkitään** kaikki selkeästi.

Turvahenkilön tulee nähdä uloskäynnit ja pystyä viittilöimään ulos pyrkiville.

Lumenpudotus on voitava **keskeyttää** tarvittaessa nopeasti.

Lumi ja jää pudotetaan ajoissa. Jos niitä ei voida poistaa välittömästi vaaran havaitsemisen jälkeen, **onnettomuusalttiit paikat eristetään puomein tai lippusiimoin** ja niistä varoitetaan selvästi.

Kadulla liikkuvat eivät saa siirtää puomeja!

Jos on riski pysäköityjen autojen vaurioitumisesta, **talo-yhtiö voi hakea kaupungilta kirjallisen luvan katuosuuden varaamiselle.** Luvan saatuaan taloyhtiö voi **asettaa liikennemerkkejä ja kaksi vuorokautta sen jälkeen siirittää autot pois.** Ennen merkkien asettamista siirron maksaa taloyhtiö, sen jälkeen tulleiden ajoneuvojen siirron omistaja.

Taloyhtiön vastuulla on huolehtia kiinteistön alueen turvallisuudesta. Vahingon sattuessa **taloyhtiön on pystyttävä osoittamaan,** että se on toiminut talvikunnossapidon osalta huolellisesti.

Kun taloyhtiö tilaa talvikunnossapitoon liittyvät työt ulkopuoliselta ammattilaiselta, **kannattaa kirjata sopimukseen,** että palveluntarjoaja vastaa lumi- ja jää-tilanteen tarkkailusta ja tarvittavista varotoimista.

Sopimus kannattaa tehdä tarkasti. Hallitus seuraa, että sovitut tehtävät hoidetaan asianmukaisesti.





Aloitetaan lumityöt ajoissa, ennen kuin katolla on korkeat nietokset ja alin kerrostuma jäätynyt.

Varotaan kattoikkunoita, savunpoistoluukkuja ja antennejä.

Lumenpudotusyrityksellä on oltava toimialaan kuuluva vakuutusturva. Lumenpudottajilla riittävät taidot ja lain vaatimat turvavälineet.

Jos lunta voi pudotettaessa osua **parvekkeille** tai terasseille, **varoitetaan asiasta ja estetään niiden käyttö pudotuksen aikana.**

Ennen työn aloitusta lumenpudottajat keskustelevat taloyhtiön edustajan kanssa talon erityispiirteistä ja turvavälineiden ankkuroinnista.

Oikeat työvälineet: ei rautakankia katoille!

Katolla työskentelevän tulee **varmistaa myös työvälineensä, ei vain itseään.**

Voiko jääpuikot pudottaa turvallisesti ilman nostolavaa?

Tavallisesti kiinteistönomistaja **vastaa kiinteistön kohdalla kulkevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta.**

Toisinaan kaupunki on ottanut talvikunnossapidon vastuulleen. Tilanne voi vaihdella jopa samassa kaupungissa kaupunginosittain.

Jos vastuu on taloyhtiöllä, sen on huolehdittava, että **kiinteistöhuollon kanssa** tehty sopimus kattaa talvikunnossapidon.

Osakkaiden talkootyönä talvikunnossapitoa Kiinteistöliitto suosittelee korkeintaan hyvin pieniin taloyhtiöihin. **Silloin on taloyhtiön johdon varmistettava, että työt tehdään.**

☛ Ensisijainen vahingonkorvausvastuu säilyy sopimuksista huolimatta kiinteistönomistajalla. Tämä voi vaatia sopijakumppanilta korvausta jälkikäteen, jos kumppani ei ole noudattanut sopimusta lumitilanteen valvonnasta ja vaaratilanteiden hoitamisesta.

☛ Isännöitsijälle kuuluu kiinteistönhoidon töiden tarkempi ohjaus, seuranta ja valvonta. Jos näitä ei ole sovittu isännöitsijän tehtäväksi tai isännöitsijää ei ole, hallituksen jäsenet hoitavat myös tälle kuuluvia tehtäviä.

☛ Osakkaan velvollisuus on huolehtia hallinnassaan olevan parvekkeen lumenpudotuksesta. Vastuu kiinteistön turvallisuudesta on viime kädessä taloyhtiöllä. Taloyhtiö voi sulkea katuosuuden ja pihan sovituksi ajaksi. Taloyhtiö voi ottaa kokonaan tehtäväkseen parvekkeiden lumenpudotuksen, kunhan osakkaiden yhdenvertaisuutta ei loukata.

Lähteet: Taloyhtio.net, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Kattotutka Oy, Toukotalkoot, Oy Roof Tech Finland Ab.



VEDENKULUTUKSEN MITTAUKSESSA ON ÄLYÄ.

Verto on markkinoiden älykkäin vedenmittausjärjestelmä. Huoneisto-kohtainen ja etäluettava järjestelmä mittaa taloyhtiön vedenkulutuksen päivittäin. Verto on fiksun taloyhtiön valinta.

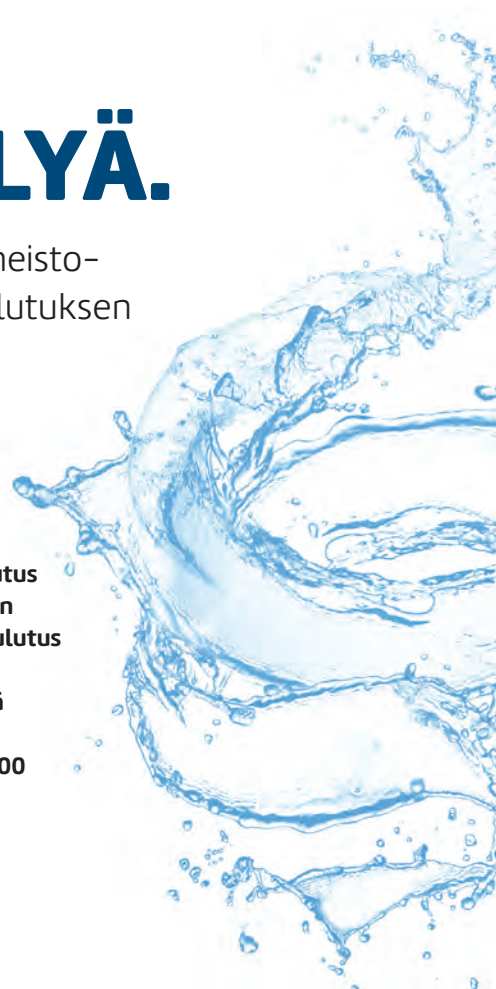
Eniten vedenkäyttöön vaikuttavat henkilökohtaiset kulutustottumukset. Tärkein tekijä kulutuksen kannalta on jokainen asukas itse. Verto-vedenmittausjärjestelmän digitaalisen näyttölaitteiston avulla asukas voi tarkkailla vedenkulutustaan reaaliajassa omassa asunnossaan. Näin hänen on helppo tehdä valintoja veden ja energian säästämiseksi. Verto-kodeissa veden säästäminen muuttuu pian säästöksi euroissa, sillä kulutus tutkitusti laskee.

Vedensäästö on tuottava ympäristöteko.
Pienemmän vesilaskun lisäksi myös rakennuksen energiakulut pienenevät 10 %.

VESI ON MAAILMAN ARVOKKAIN ASIA.
SIKSI SEN KULUTUKSELLA ON VÄLIÄ.

30%

Verto-kodeissa vedenkulutus laskee noin 30 %. Tavallisen kolmihenkisen perheen kulutus laskee siis yli 50 000 litraa vuodessa. Rahassa säästöä syntyy keskivertohinnan mukaan laskettuna noin 300 euroa joka vuosi.



verto.fi

 **VERTO**

Yhteistilat

KUVAT: Jari Pouta/SPEK

TEKSTI: Juha Hassila

Yhteistilojen turvallisuus **ON YHTEINEN ASIA**

Yhteisten tilojen käyttö aiheuttaa taloyhtiöissä kysymyksiä ja jopa kiistaa. Mitä vintillä saa säilyttää? Mihin lastenrattaat voi pysäköidä? Hyvillä toteutuksilla ja siisteyden ylläpidolla pidetään palovaara aisoissa.

↑ Yhteisten tilojen pitäminen tavaroista vapaana ehkäisee kompuroida ja parantaa paloturvallisuutta.



🔑 Taloyhtiön yhteistiloissa on hyvä olla alkuammutusväline, jota talon asukkaat myös opetetaan käyttämään.

KUVA: Pekka Rousi.

Tavarat porraskäytävissä lienee aihe, josta taitetaan peistä jatkuvasti. Säädökset ovat kuitenkin selkeät; porraskäytävissä ei saa säilyttää tavaraa, ei edes lastenvaunuja.

Ilkivallalla porraskäytävissä on saatu paljon pahaa aikaan. Yhdet palamaan sytytetyt lastenvaunut täyttävät koko porraskäytävän savulla. On vaarana, että ihmiset lähtevät savuisiin portaisiin harhailemaan. Kompuroiminen ja kaatuminen sekä hengen-vaarallisen savun hengittäminen ovat silloin riskinä.

Lastenvaunujen säilytykseenkin on kerrostalossa ratkaisuja.

– Ei kannata katsoa säilyttämistä läpi sormien katsoen, vaan ratkaistaan arkinen tarve asiallisesti. Portaiden alapäähän voidaan rakentaa rattaille ja vanuille oma, palo-osastoitu varastotilansa, ehdottaa vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä.

Porraskäytävän esteettömyys on tärkeää

Yksittäiset matot asuntojen ovien ulkopuolella voivat aiheuttaa kompastumisriskin. Jos vaikkapa potilasta joudutaan kantamaan paareilla portaissa, saattavat portaita vieriä alas sekä pelastaja että potilas.

– Porraskäytävän sisääntulossa on matot, jotka kyllä keräävät kuran ja roskat, muistuttaa Ilpo Leino.

Esteettömyyden takia porraskäytävässä ei saa olla irrallisia tuoleja tai penkkejä, vaikka ne voisivat näyttää viihtyisiltä ja toimia levähdyspaikkana.

– Jos levähdyspaikka todella tarvitaan, on seinään pultattu ja itsestään seinän suuntaiseksi nouseva istuintaso mahdollinen ratkaisu. Näin mikään ei pyöri jaloissa ja häittää poistumista, ehdottaa Ilpo Leino. Tällaisestakin ratkaisusta kannattaa keskustella pelastuslaitoksen palotarkastajan kanssa.

– Porraskäytävä on kerrostalossa ainoa reitti, jota asukkaat voivat omatoimisesti käyttää poistumiseen. Jos porraskäytävä ei toimi, ollaan ulkopuolisen avun varassa.

Taloyhtiön yhteisiin tiloihin suositellaan hankkimaan alkusammutin. Se kannattaa asentaa niin, että se on yhtiön oman väen käytettävissä ja sen saa tarvittaessa nopeasti käyttöön myös pihalle.

– Ajatuksena ei tietenkään ole, että viidennestä kerroksesta lähdetään alas hakemaan sammutinta, jos kotona palaa. Lähtökohta on, että kaikilla asukkailla on kotona alkusammutusväline, vaikkapa sammutuspeite. tähdentää Leino.

Siisti varasto ja oikeat tavarat

Monen taloyhtiön ullakolla tai kellarissa on irtaimistovarasto asukkaiden käyttöön. Nämä tilat ovat omia palo-osastojaan, eli niihin johtavien ovien pitää olla kunnossa ja suljettuina. Jos varastossa syttyy palo, savu ei leviä muualle rakennukseen ja väki pääsee poistumaan.

Varastotilojen käytävät pidetään tyhjinä. Tulipalon sammuttamista ei helpota, jos palomies savussa joutuu kompuroimaan tavaroihin. Asukkaidenkin on helpompaa käyttää varastojaan, kun käytävillä ei ole esteitä.

Taloyhtiön väestönsuojaa käytetään usein varastona. Suojan valurautaisen oven lisäksi tarvitaan

lukollinen palo-osastoiva ovi. Valurautaovi kestää esimerkiksi paineiskuja mutta ei sovi normaaliin käyttöön. Porrashuoneeseen mahdollisesti johtavat ylipaineventtiilit on syytä tukkia palamattomalla villalla. Villa rajoittaa savun leviämistä varastosta porrashuoneeseen.

Palavien nesteiden säilytys taloyhtiön varastoissa on kiellettyä - myös nestekaasun. Jos taloyhtiöllä on yhteiseen käyttöön kaasugrilli, säilytetään kaasu omissa varastoissaan. Se voi olla sama paikka, jossa itse grilliä säilytetään talvisaikaan. Maanpinnan alapuolisissa tiloissa nestekaasua ei saa säilyttää.

Yleisesti ottaen taloyhtiö voi pitkälti itse päättää, mitä varastoissa voi säilyttää. Esimerkiksi autonrenkaiden säilytyksen yhtiö voi sallia tai kieltää. Asiantuntijan näkemys kuitenkin on, että autonrenkaille voisi yrittää järjestää oman varastonsa, jossa olisi oma savunpuiston mahdollisuus. Autonrenkaiden palaminen aiheuttaa nimittäin todella paljon todella mustaa savua.

Polkupyörävarastot, joissa usein on laistenvaunujakin, on syytä pitää siistinä. Siisteys helpottaa tilojen käyttöä ja ehkäisee ilkivaltaa.

– Sähköpyörien ja vastaavien laitteiden lataus kannattaa taloyhtiössä miettiä tarkoin. Akkuja ei kannata jättää yksin pyörävarastoon latautumaan. Valvomattomasta lataamisesta on seurannut valitettavia onnettomuuksia, sanoo Ilpo Leino.

Yhteisissä tiloissa lataamisesta aiheutuu taloyhtiölle myös kustannuksia.

Taloyhtiö voi pitkälti itse päättää, mitä varastoissa saa säilyttää.

Valaistus tekee pihasta turvallisemman

Valaiseminen tekee taloyhtiön pihasta turvallisemman. Valo ehkäisee kompastumisia ja muita tapaturmia sekä pitää asiattomia kulkijoita loitolla.

– Roskakatos kaipaa valaistuksen lisäksi mielellään myös lukituksen. Näin katokseen pääsee vain oman yhtiön väki. Pimeät katokset tekevät tuhopoltot ja muun ilkivallan paljon helpommaksi, vinkkaa Ilpo Leino.

Valot voivat syttyä myös vaikkapa liiketunnistimen avulla.

Joskus taloyhtiössä sattuu hyvästä yrityksestä huolimatta onnettomuus. Apu löytää parhaiten perille oikeaan paikkaan, kun osoitenumerointi ja porraskäytävien tai rakennusten tunnuksat ovat helposti nähtävissä.

– Opastustaulu yhtiön pihalla ole lainkaan huono ratkaisu. Tauluun kannattaa merkitä rakennusten ja porraskäytävien lisäksi myös pelastusteiden reitti, suosittelee Ilpo Leino. 📍

Kirjoittaja on Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija.



📍 Selkeät opasteet auttavat löytämään oikeaan paikkaan niin vieraat kuin pelastajat.

KUVA: Jari Pouta/SPEK

Rivitalossa, jossa lumityöt hoidetaan asukkaiden vuorottelulla, lähtee joku kolaamaan omin päin vuoronsa ulkopuolella. Muualla asuva saapuu auttamaan kaveriaan taloyhtiön talkoissa. Talon lapsiperheet leipovat kerhohuoneessa, vain epävirallisesti pihaparlamentissa ja Facebookissa koolle kutsuttuina. Mitä jos jotain sattuu?

Taloyhtiö voi ottaa LISÄTURVAA ASUKKAILLE

Hyvää taloyhtiön kiinteistövakuutus ja toisaalta osakkaiden ja asukkaiden vastuu-, tapaturma- ja kotivakuutukset kattavat suuren osan haavereista, joita talon arjessa voi sattua. Joskus voi silti tapahtua jotain, mikä jää korvattavien asioiden ulkopuolelle. Ainakin voi syntyä pitkä ja joskus monimutkainen kiista korvauksista.

Taloyhtiön vakuutusten ja asukkaiden omien vakuutusten välille jäävää ei-kenenkään-maata voi täyttää siihen tarkoitettulla vakuutuksella. Vakuutuksen ottaa taloyhtiö.

Tällaisia vakuutuksia kutsutaan yleensä ryhmätapaturmavakuutuksiksi. Sama vakuutus voi kuitenkin kattaa muutakin kuin varsinaiset henkilövahingot. Siihen voi sisältyä esimerkiksi avainturva eli korvaus kuluista, jotka seuraavat avainten unohtamisesta tai kadottamisesta, sekä korvausta asumisen keskeyttämisestä.

Näitä vakuutuksia saa vain meklareilta, ei vakuutusyhtiöiltä.

– Vakuutusmeklarit kehittävät koko ajan innovatiivisesti tuotteita, joilla saadaan parannetuksi

taloyhtiöiden vakuutusturvaa. Esimerkiksi ”perus-kiinteistövakuutuksen” korvattavuuden ulkopuolelle jää asioita, joita kuitenkin haluttaisiin vakuuttaa. Tällainen tuotekehitystyö onkin vakuutusmeklareille luontevasti kuuluvaa työtä, koska vakuutusmeklari on asiakkaan edunvalvoja vakuutusasioissa, Howdenin palvelujohtaja **Jani Korhonen** kertoo.

Tässä artikkelissa käytetään esimerkkinä Howdenin AsumisPlus-vakuutusta. Samantyyppisiä tuotteita on muillakin vakuutusmeklareilla.

AsumisPlus on voimassa kaikissa taloyhtiön yhteistiloissa ja tontilla; jos vaikka kerhohuoneessa tehdään yhdessä jotain, mutta kyse ei ole virallisista talkoista.

– Esimerkiksi joulun ja muiden isojen juhlien alla tehtävät askartelut ja leipomiset kuuluvat vakuutuksen piiriin, mutta vain silloin, kun ollaan taloyhtiön yhteistiloissa, Jani Korhonen täsmentää.

Monilla pienillä taloyhtiöillä, varsinkin rivitaloilla, on lumenluontivuoroja, joissa ei ole kyse varsinaisesti talkoista vaan jokainen luo lumia yksin vuorollaan.

– Tällaisissa tapauksissa AsumisPlus korvaa tapaturmat eli niistä syntyvät vakuutusehdoissa määritet-

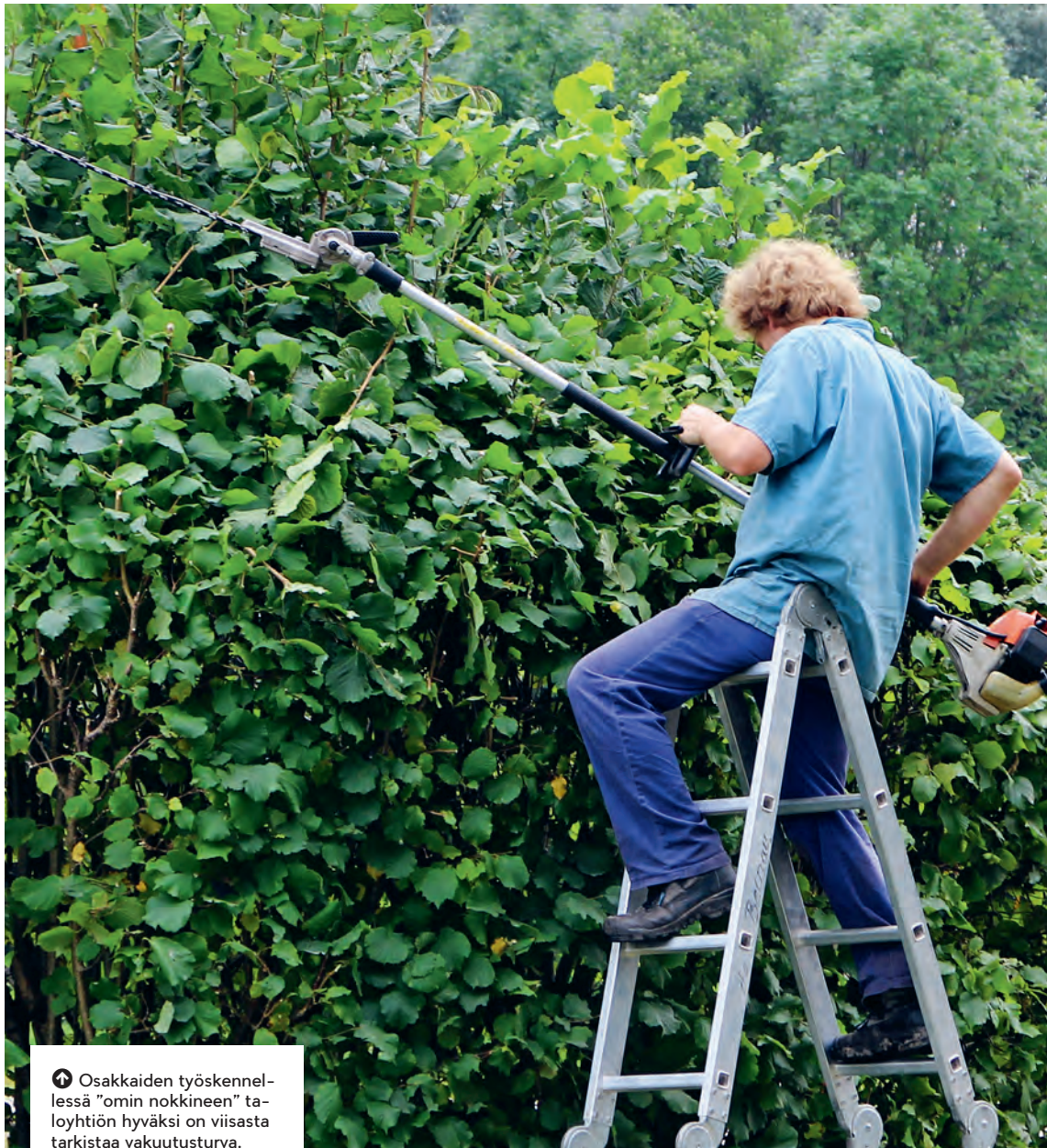
lyt kulut vakuutusmäärien puitteissa.

Vakuutus on voimassa taloyhtiön piha-alueella, yhteistiloissa ja talkootyöhön liittyvillä matkoilla. Se on voimassa taloyhtiön pesutuvassa asukkaan pesessä omaa pyykkiään ja taloyhtiön saunassa asukkaan omalla saunavuorolla. Vakuutus voi korvata myös talon osakkaille sattuvia tapaturmia matkalla yhtiökokoukseen ja hallituksen jäsenten haavereita matkalla hallituksen kokoukseen.

Tällaisen vakuutuksen ottaa siis taloyhtiö. Taloyhtiöt ovat jo oppineet kilpailuttamaan vakuutusyhtiöi-

tä ja moni käyttää siihen meklareita. Myös meklareita voi kilpailuttaa, muun muassa vertaamalla niiden omia tuotteita.

Nämä vakuutukset ovat usein melko edullisia, ja hallitus tai jopa isännöitsijä voisi sen taloyhtiölle ottaa. Kannattaa muistaa, että jos vakuutus päätetään ottaa, siitä ja sen kattavuudesta tulee tiedottaa heti ja hyvin osakkaille ja asukkaille – myös seikoista, joita se ei kata. Kertomista ei kannata odottaa yhtiökokoukseen saakka, koska sillä välin voi jo sattua jotain, jossa vakuutus ehkä auttaisi. ☹



↑ Osakkaiden työskennellessä "omin nokkineen" taloyhtiön hyväksi on viisasta tarkistaa vakuutusturva.

KUVAT: Pixabay

👤 Keltasirkut ovat sopuisia ja sympaattisia lintuja jotka usein syövät maahan karissutta ruokaa. Silloin ne ovat kuitenkin alttiita kissoille, haukoille ja omille basilleilleen.

TEKSTI: Jukka Siren KUVA: Marjo Parkkinen

LINNUILE RUOKALA TALOYHTIÖN PIHALLE

Lain mukaan lintulautaa saa pitää kerrostalon parvekkeella. Käytännössä se ei usein ole viisasta. Laudan asentanut asukas saa linnut ja alakerran naapuri kakat. Taloyhtiö voi halutessaan kieltää lintujen ruokinnan joko parvekkeilla tai koko alueellaan.

Ruokinta-automaatin tai lintulaudan asentaminen pihan nurkkaan voi olla hyvä idea. Kannattaa kuitenkin keskustella ensin hallituksen kanssa ja myös pi-haparlamentissa tai taloyhtiön Facebookissa. Jos asukas tai asukkaiden ryhmä

rakentaa ruokintapaikan, mukana tulee käytännössä vastuu sen täyttämisestä ja puhtaanapidosta.

Ruokinta-automaatti on perinteistä lintulautaa siistimpi ja käytännöllisempi. Ulosteeet eivät tipahtele ruokaan. Isolla säiliöllä varustettua automaattia ei tarvitse täyttää usein.

Sijainti, sijainti ja sijainti

Ruokintapaikan on hyvä olla ainakin kymmenen metrin päässä talosta ja muista rakennuksista, kuten jäteasemasta. Paitsi parvekkeiden siisteinä pitämiseksi, tämä on hyvä lintujenkin kannalta. Ne säikkyvät vähemmän liikettä ja lentävät harvemmin ikkunoihin.

Ruokintapaikan lähellä on hyvä olla lymypaikoja, jotta linnut pääsevät piiloon varpushaukan tullessa. Pensasaita tai jo iso koristepensaikko on hyvä suoja.

Iso ikkuna ruokintapaikan lähellä saa linnut lentämään sitä päin, varsinkin niiden paetessa paniikissa. Ikkunaan voi laittaa jonkin pahvisen hahmon tai laskea sälekaihtimet ”puolitankoon”.

Ruokinta-automaatilla olisi hyvä olla tilaa monille linnuille yhtä aikaa. Automaatteja voi olla useita muutaman metrin päässä toisistaan. Näin voidaan tyydyttää monia makuja eivätkä isommat tai aggressiivisemmat lajit pääse estämään toisten ateriointia.

Tolpan päähän asennettu ruokinta-automaatti tai lintulauta houkuttelee myös siivettämiä kuokkavieraita. Ne voi torjua asentamalla tolppaan peltikauluksen. Automaatin tai lintulaudan voi ympäröidä verkolla, mutta oravien torjuntaan riittävän pienisilmäinen verkko torjuu myös pulleimmat pikkulinnut, kuten punatulkut.

Pikkulinnuille orava on rotta, jolle on asennettu pörröinen häntä. Orava on etevä hyppimään, joten tolpan peltikauluksen lisäksi sen torjumiseksi kannattaa tolppa asentaa kauas puista.

Talipallon voi ripustaa korkealle langan päähän roikkumaan. Silloin oravat ja isot linnut eivät pääse niin helposti rohmuamaan.

Ruokintakausi

Talviruokinta kannattaa aloittaa, kun lämpötila laskee pysyvästi tai pitkäaikaisesti nollan alapuolelle. Viimeistään lumipeitteen tullessa on ravintola syytä avata. Ruokintaa ei pidä keskeyttää, ennen kuin kevät on varmasti tullut.

Aloittaako ruokinta, jos muuttolintuja vielä pyörii nurkissa? Tästä ollaan kahta mieltä. Monet muuttolinnut ovat rohkaistuneet jäämään Suomeen talveksi. Jos kannustaa tätä ilmiötä, silloin ainakin on ruokittava katkoksetta ja keväällä riittävän pitkään. Takatalven yli jatkettu ruokinta ilahduttaa myös varhaisimpia muuttolintuja. ☺

Tietoa verkossa esimerkiksi:

www.birdlife.fi

www.pily.fi

Hakusanalla ”Lintujen talviruokinta” löytyy paljon lisää tietoa.



KUVAT: Pixabay

Näin syntyy hyvä ruokintapaikka

Kyllästettyä puuta ei pidä käyttää ruokinta-automaatissa tai lintulaudassa.

Ei pilaantunutta tai homeista ruokaa linnuille. Ei myös kään suolaista tai mausteista. Janoiset linnut syövät lunta, mikä ei ole terveellistä.

Läski ja muut eläinrasvat, kaura ja auringonkukan siemenet ovat jo monipuolinen ruokalista. Maapähkinät maistuvat monille linnuille, pienimmille murskattuina. Rastaat ja tilhet pitävät marjoista, kuivatutkin kelpaavat. Myös omena on niiden herkku.

Leivänmuruja käytetään ruokintaan, mutta monien leipien ravintoarvo on heikko. Menun osana ne voivat olla.

Talipalloista ja muista muoviverkkoon pakatuista ruuista kannattaa poistaa verkko, etteivät linnut jää siihen kiinni.

Ruokinta-automaatti ja varsinkin lintulauta tulee pestä välillä. Tiskiaine yleensä riittää, mutta desinfiointiaineita voi käyttää, jos arvelee sen olevan tarpeen.

Lumi pois ruuan päältä lumisateen jälkeen!

Maahan karissut ruoka houkuttelee rottia ja muita jyrsiöitä. Maassa linnut ovat alttiita kissoille ja muille saalistajille ja myös sotkevat ruokansa ulosteisiin, jolloin esimerkiksi salmonella voi levitä.

Puhdistaa maa ja lumi ruokintapaikan alla säännöllisesti. Käytä suojakäsineitä, ja jos maa pölyää voimakkaasti, myös hengityssuojainta. Ruokintapaikkaa voi siirtää muutaman metrin talven aikana.

Ruokintapaikkaa ei kannata laittaa aivan taloyhtiön leikkipaikan viereen. Varsinkin leudolla säällä lapset voivat saada basilleja.

Hyvin passiivinen lintu, jolla on leudollakin säällä höyhenet pörhöllään, voi kantaa esim. salmonellaa. Jos sairaan oloisia lintuja on runsaasti, kannattaa ruokinta keskeyttää ja puhdistaa automaatti ja paikka perusteellisesti.



KUKA?

JAANA KOUKKARI
*Asianajaja, varatuomari, FM
Asumisen, rakentamisen
ja ympäristöoikeuden
asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto Oy*

Lintulaudat taloyhtiössä

On tullut se aika, kun tintti kurkistaa keittiön ikkunasta sisään kysyvästi: tuleehan se ruokintapiste tänäkin vuonna, tuleehan?

Toki, mutta miten sallittua tai kiellettyä lintujen ruokinta oikeastaan on taloyhtiössä? Linnuille luontainen monipuolinen metsäympäristö häviää ja köyhtyy. Ihmisten linnuille tarjoama talviruokinta auttaa Suomessa talvehtivia lintuja selviämään keväeseen. Lintujen seuraaminen ja auttaminen tuottavat iloa.

Asunto-osaakeyhtiölaissa ei ole rajoituksia sen suhteen, miten yhtiön järjestyssäännöissä voidaan määrätä rakennuksen tilojen ja piha-alueen käytöstä. Yhteisöasumisessa jokaisen on otettava huomioon yhteisön toiset asukkaat, mutta järjestyssäännöissä ei voida rajoittaa ns. normaalia asumista.

Lintujen ruokinta ei ole sellaista normaaliin asumiseen kuuluvaa toimintaa, etteikö sitä voisi pätevästi rajoittaa tai tapauskohtaisesti jopa kieltää taloyhtiön järjestyssäännöissä osakehuoneistojen häiriöttömän käytön periaatteeseen vedoten. Lintujen ruokintaan liittyy häiriöriski ennen kaikkea hygienian näkökulmasta. Ruokaa voi karista ja linnunkakkaa levitä naapurinkin puolelle. Ruokintapaikalle voi saapua kutsumattomia vieraita.

Taloyhtiön järjestyssäännöissä lintujen ruokinnalle olisi hyvä sellaiset rajat, että häiriö asumiselle ja sen myötä erimielisyydet vältettäisiin. Rajoitus voisi olla esimerkiksi sellainen, että lintujen ja muiden metsäneläinten ruokinta olisi yhtiössä sallittu hallituksen luvalla. Näin ruokinta olisi jatkuvasti hallituksen kontrollissa.

Ruokinta tulee joka tapauksessa rajoittaa talvikauteen, se ei saa aiheuttaa hygieniahaittaa, ja jos erimielisyyksiä ilmaantuu, ruokinta tulee voida kieltää. Vähiten häiriötä ruokinnasta aiheutunee rivitaloyhtiössä osakkaan hallinnassa olevalla piha-alueella. Jos

parveke- ja ikkunalautaruokinta ylipäättään sallitaan, ruokintapaikka tulisi sijoittaa sellaiselle etäisyydelle seinistä ja parvekkeen reunasta, ettei ruokaa ja ulosteita pääse tippumaan naapurin parvekkeelle tahi ikkunalaudalle.

Taloyhtiön hallitus voisi antaa luvan yhtiön yhteisellä piha-alueella tapahtuvaan ruokintaan ehdolla, että yhtiöstä löytyy vapaaehtoinen vastuuhenkilö tai -perhe, joka huolehtii ruokinnan asianmukaisesta järjestämisestä, alueella ei ole rottaongelmaa ja voidaan olettaa, ettei ruokinnasta aiheudu häiriötä kenellekään eikä siten erimielisyyksiä.

Vastuuhenkilölle kuuluu ruokintapaikan säännöllinen huoltaminen ja puhdistaminen. Maassa lojuvat ruuanjätteet sekaantuvat helposti linnun ulosteisiin ja voivat aiheuttaa linnuille salmonellaa. Tästä syystä maasta ruokintaa ei tulisi sallia. Hygieenisimmin ruokinta onnistuu ns. ruokinta-automaatista, joka on myös ”rottapoliittisesti” turvallisin vaihtoehto. Lintujen ruokinta vaatii jatkuvuutta; mikäli kuitenkin rottia ilmaantuu, ruokinta tulisi keskeyttää seuraavan lauhan kauden tullessa siksi, kunnes rottaongelma on poistunut. Ohjeita ja suosituksia talviruokinnasta löytyy Birdlife Suomen kotisivuilta. Lintujen talviruokinta tuottaa kaikille sukupolville iloa lintujen seuraamisesta, heikompien auttamisesta ja ehkä jopa yhdessä tekemisestä. Siten lintujen talviruokinta on omiaan luomaan ja vahvistamaan yhteisen hyvän ja yhteisöllisyyden ideaa taloyhtiössä edellyttäen, ettei kenellekään aiheudu häiriötä. Tähän päästään terveellä maalaisjärjellä, järjestyssäännöillä ja hallituksen toimenpiteillä. ☒



KIINTEISTÖKALENTERI 2020

Kiinteistöväen oma taskukalenteri. Tyylikäs ja käteväkokoinen kalenteri on kooltaan 85 x 162 mm ja kulkee helposti mukana. Mustat kierrätyskartonkikannet, kierresidonta ja tilaa muistiinpanoille.

Kalenteriosion lisäksi mukana muun muassa energiaekspertin vuosikello, energiansäästövinkkejä, kiinteistön kunnossapitajaksot sekä lämmitystarveluvut.

38. painos, 2019, tuotenro 2020

15,00 €

Vähintään 5 kpl á 10,00 € + toimituskulut

TILAA:  www.kiinkust.fi  075 757 8591  asiakaspalvelu@kiinkust.fi

Urakointi- ja huoltopalvelut myös talvella



icopal Katto

Part of BMI Group

Icopal Katto on varma valinta, kun tarvitset vesikatollesi asiantuntijan palveluita talven aikana. Ymmärrämme vaativien talviolosuhteiden asettamat erityisvaatimukset ja valitsemme turvalliset työtavat ja materiaalit. Katon erityispiirteiden tunteminen varsinkin lumen- tai jäänpoistoja tehtäessä on erittäin tärkeää, jotta työ voidaan tehdä turvallisesti ja vesikatetta rikkomatta. Kysy tarjous palveluistamme alueelliselta yhteyshenkilöltäsi icopal.fi

| KAUSIHUOLLOT | VESIKATON KUNTOTARKASTUKSET JA -TUTKIMUKSET | VUOTOKORJAUKSET | KATTOTURVATUOTTEET
| SAVUNPOISTOJÄRJESTELMIEN ASENNUKSET JA HUOLLOT | SAMMALEEN POISTOT | LUMENPUDOTUKSET | SANEERAUS-
JA UUDISKOhteiden VEDENERISTYKSET | INFRAPALVELUT | PIHAKANNET | PERUSMUURIT | VIHHERKATOT |

Talvi tulee, ja useimmat polkupyörät alkavat pyrkiä sisätiloihin kuin pienet jyrsijät. Pyörät ovat myyriä tervetulleempia, mutta löytyykö niille hyvin tilaa?

KAIKKI PYÖRÄT EIVÄT HORROSTA TALVELLA



⬇️ Talvi tuo haasteita sekä pyöräilijälle että huoltoyhtiölle. Lumen luonti pyörätelineiden ympäriltä on usein vaikeaa.

Taloyhtiön on hyvä kysyä asukkaiden toiveita pyörien säilytystiloista myös talvisesta näkökulmasta. Säilytystilojen tarve vaihtelee lähinnä sen mukaan, paljonko pidempiaikaista säilytystilaa tarvitaan niille asukkaille, jotka eivät pyöräile talvisin.

Talven yli voi osan pyöristä säilyttää seinäkoukuissa. Koukut soveltuvat hyvin varsinkin talvella käyttämättä jääville lastenpyörille. Seinään tai kattoon kiinnitettävillä telineillä voidaan joskus jopa saada hyötykäyttöön tiloja, jotka muuten olisivat tarpeettomia.

Kuormapyörille ja muille tilaa vieville pyörille sekä pyörien peräkärryille voi rajata oman tilan esimerkiksi lattiaan maalatuilla merkinnöillä.

Aktiivisimmat pyöräilijät käyttävät polkupyörää ympäri vuoden. Ihanteellinen säilytyspaikka on turvallinen ja helppokäyttöinen – ja myös pyörälle terveellinen.

Talvella käytössä olevalle pyörälle paras säilytyspaikka olisi suojassa lumisateelta mutta silti suunnitteen ulkoilman lämpötilassa – varsinkin silloin, kun ulkona on pakkasta. Jos vaihteet, jarruvaijerit ym. pääsevät välillä sulamaan ja taas jäätymään, ei pyörä toimi kunnolla.

Mahtuvatko talvikäytössä olevat pyörät johonkin säilytyspaikkaan, mutta viileään tilaan, esimerkiksi nuo ehdot täyttävään autokatokseen?

Pyörien talvista ulkosäilytystä suunnitellessa tulee muistaa kulkuväylien ja itse säilytysalueen talvikunnossapidon vaatimukset. Myös pelastusteiden pitää pysyä esteettöminä.

Aina ei kylmää mutta suojaisaa ulkosäilytyspaikkaa löydy. Sisälle pyöräkellariin tuotu pyörä kannattaa talvisen räntä- tai vesisateen jälkeen kuivata ja lumisateen jälkeen puhdistaa samalla kun vaatteetkin.

Ratkaisuja pyöräsekamelskaan

Onko taloyhtiön tontille mahdollista rakentaa pyöräkatos tai -varasto? Pyöräkatos sopii erityisesti pyörien lyhytaikaiseen säilytykseen.

Onko taloyhtiössä tiloja, jotka voitaisiin muuttaa pyörien säilytyskäyttöön, kuten kylmäkellarit tai vanha tekninen tila? Esimerkiksi isomman korjaushankkeen yhteydessä saatetaan huomata jonkin tilan jääneen vähälle käytölle tai tulleen tarpeettomaksi.

Tilojen käyttötarkoitusta muutettaessa tulee nykyisten käyttäjien tarpeet ottaa huomioon

ja pyrkiä yhteisesti hyväksyttävään ratkaisuun. Jos tilan käyttötarkoitus on määritetty aiemmassa

yhtiökokouksessa, tarvitaan muutokseen yhtiökokouksen enemmistöpäätös. Lisäksi, jos yhtiöjärjestyksessä tilan käyttötarkoitus on selkeästi jokin toinen, tulee yhtiöjärjestyksessä määräystä muuttaa vastaamaan uutta käyttötarkoitusta yhtiökokoukses-

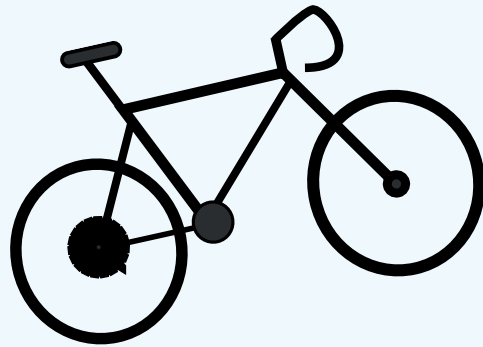
sa kahden kolmasosan määräenemmistöpäätöksellä. Muutoin taloyhtiön hallitus voi muuttaa yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttötarkoitusta, mikäli muutoksesta ei aiheudu merkittäviä kustannuksia.

Kirjoituksen lähteenä on mm. Motivan kotisivuilta www.motiva.fi löytyvä opas Pyörällä koko talo. Siinä on runsaasti vinkkejä ja ohjeita polkupyörien säilytysongelmien ratkaisuun. ☺

Hylättyjen pyörien poisto pyörävarastosta ja pihan pyörätelineistä

Pyörien säilytystilojen pitämiseen siisteinä ja helposti käytettävänä auttaa hylättyjen pyörien poistaminen, ja myös esineiden, joiden paikka ei ole lainkaan pyörien seurassa.

- Taloyhtiön hallitus päättää asiasta
- Tiedotetaan asukkaille toimintaohjeet ja määräajat
- Merkitään kaikki pyörät (ja muut tavarat)
- Odotetaan vähintään kuukausi
- Välivarastoidaan käyttämättömät pyörät
- Odotetaan vähintään kaksi kuukautta
- Varastoidaan hyväkuntoiset pyörät merkintöineen
- Valokuvataan ja luetteloidaan hävitettävät pyörät
- Toimitetaan hävitettävät pyörät poliisille
- Myydään tai lahjoitetaan pyörät, mikäli poliisi ei ota niitä vastaan



Tiedätkö, miten vanhat loiste-, halogeeni- ja ledilamput hävitetään oikeaoppisesti? Useimmat lamput eivät kuulu sekajätteen joukkoon ja niiden kierrätyksessä onkin parannettavaa. Siksi löydät tämän lehden liitteenä lajitteluohjeen, joka kannattaa viedä taloyhtiön jätekatokseen tai ilmoitustaululle.

LAMPPUJEN KIERRÄTYS ON EKOTEKO

Motivan asiantuntijan **Päivi Suur-Uskin** mukaan merkittävä osa käytöstä poistuneista lamppuista ei vielä löydy tietään oikeisiin kierrätyspisteisiin.

– Iso osa käytetyistä energiansäästö- ja ledilampuista päätyy edelleen sekajätteeseen, vaikka oikea osoite niille on sähkö- ja elektroniikkaromun SER-keräyspiste, Suur-Uski kertoo.

Lampuista sekä erilaisista kiinteistä valaistustuotteista saadaan talteen hyödynnettäviä materiaaleja palauttamalla ne SER-pisteisiin. Vain halogeenilamput ja vanhat hehkulamput kuuluvat sekajätteeseen.

– Kuluttajilla on keskeinen rooli kiertotalouden mahdollistamisessa. Jos kuluttajat eivät lajittele ja kierrätä jätteitä, eivät hyödyntämiskelpoiset kierrätysjakeet tule hyötykäyttöön, Päivi Suur-Uski muistuttaa.

Auta ympäristöä ja naapuria pienellä teolla

Tämän lehden liitteenä on Motivan, Kiinteistöliiton ja kuntien jätelaitoksia edustavan KIVOn julkaisema lamppujen lajitteluohje, joka kannattaa viedä taloyhtiön jätekatokseen, ilmoitustaululle tai muuhun sopivaan paikkaan, mistä se tavoittaa taloyhtiön asukkaat.



Lähimmät SER-vastaanottopisteet voit tarkistaa www.kierratys.info -sivustolta. SER-keräykseen kuuluvat ledien ja energiansäästölamppujen lisäksi myös käytöstä poistetut jouluvalot, kirkasvalolamput ja muut valaisintuotteet. SER-keräyspisteiden lisäksi lamppuja voi palauttaa suurempiin elektroniikka-liikkeisiin ja päivittäistavara kaappoihin maksutta ja ilman ostovelvoitetta.

– Lamppujen kauppakeräyksen ja kuluttajien tiedon lisääntymisen myötä lamppujen kierrätys on tehostunut, mutta parannettavaa vielä on. Yllättävän monet tuotteet kuuluvat kierrätyspisteisiin sekajätteen sijaan. Olemme matkalla kohti kiertotaloutta ja tulevaisuudessa yhä suurempi osa raaka-aineista kiertää ja sekajätteen osuus jätteistä pienenee entisestään, Suur-Uski toteaa. ☺

Lisää tietoa:

- Lampunvalinnasta ja valaistuksesta: www.lampputieto.fi
- Alueellisten kierrätyspisteiden haku-palvelu: www.kierratys.info
- Sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätyksestä: www.serkierratys.fi

fortum

Join the
change

Nauti vastuullisesta lämmöstä. Me huolehdimme lopusta.

Taloyhtiön kaukolämpölaitteisto kannattaa uusia 20 vuoden välein. Kun haluat täysin huolettoman lämmityksen, valitse Fortum Liisi. Saat energia-
tehokkaan kaukolämpölaitteiston ja täyden
huollon vaivatta kuukausimaksulla.

Lue lisää: fortum.fi/liisi



KATTOHOIVA®

Suojaa kiinteistösi arvoa!

ONKO KATTOSI TALVIKUNNOSSA?

Poistamalla lumet katolta vähennät vuotoriskiä.

Meiltä vastuullisesti lumenpudotukset ja lumiesteiden
asennukset, pyydä tarjous!

ASiantuntijapalvelut,
KUNTOARVIOT,
SUUNNITTELU
JA VALVONTA



HUOLTOPALVELUT
KATOILLE JA
HORMEILLE



MAALAUS JA
PINNOITUS



HUOLTOHISTORIA
SAATAVILLA
PILVESTÄ!



PALVELEMME UDELLAMAALLA

Ota yhteyttä:

KattoHoiva Oy
info@kattohoiva.fi
020 734 50990

kattohoiva.fi



KattoHoiva



KattoGalleria



KattoHoiva



KUKA?

Heli Kotilainen

AMMATTI: Setlementtiasunnot Oy,
toimitusjohtaja

KOULUTUS: FM, EMBA

HARRASTUKSET: kaikenlainen liikunta,
sekalainen kulttuuri ja mökkeily

MIKÄ?

Setlementtiasunnot Oy

PERUSTETTU: vuonna 2000

KIINTEISTÖJÄ: 25 asuinkerrostaloa,
1 800 asuntoa

● Setlementtiasunnot Oy on asunto-
rakennuttaja, joka edistää yhteisöllistä
ja ekologista asumista ja on Asumisen
rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn
hyväksymä yleishyödyllinen asunnon-
tuottaja.

*Yhteisöllinen asuminen on arjen kohtaamisia
ja asukkaiden yhdessäoloa.*

IHMISKESEISYYTTÄ ASUMISEEN

Miten asukkaat ovat muokanneet talojanne ”näköisekseen”?

Yhteisöllisyyden tukeminen on keskeinen arvomme. Asukkaat on otettu mukaan talojen suunnitteluun erilaisten työpajojen kautta. He ovatkin hyvin aktiivisia ja ovat todella ottaneet talomme omikseen. Taloissamme olevat monipuoliset asukastilat mahdollistavat niin juhlien järjestämisen kuin arkiset tapaamiset, yhteiset brunssit tai peli-illat. Taloilla toimii myös harrastuspiirejä mm. digitaitojen opettelua, käsityökerhoja ja äiti-lapsi-piirejä. Jokaisella talolla on oma tapansa asua ja käyttää tilojamme.

Miten keräätte korjausrahastoon varoja?

ARA-säädösten mukaan voimme varautua vuokrissa tuleviin korjauksiin ennen heinäkuuta 2018 korkotukilainoitetuissa taloissa – nyt tulevat korjaukset tehdään korjauksiin otettavalla erillisellä lainalla. Uskon, että tällä on jonkin verran kielteistä vaikutusta ARA-kohteiden kunnossa pysymiseen, kun tarve olisi pitää resurssitehokkuuden nimissä talot yhä pidempään hyvässä kunnossa.

Mitä teette korjauksissanne parantaaksenne ekologisuutta?

Rakennamme hyvien palvelujen ja julkisten liikenneyhteyksien äärelle. Suunnittelussa huomioimme koko elinkaaren eli materiaalien kestävyys ja huollettavuuden. Meillä on myös kokeilussa RTS-ym-päristöluokitus, joka varmistaa rakennusprosessin ekologisuuden. Kohteissamme on aurinkopaneeleja ja yksi jopa ainoastaan maalämmöllä lämpiävä talo. Tulemme panostamaan enemmän viherinfraan sen myönteisten vaikutusten takia niin lämmönsäätelyyn, hulevesiin, akustiikkaan, ilmanlaatuun kuin viihty-

vyyteen sekä fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen. Kiertotalouden mahdollisuuksien parempi hyödyntäminen on tavoitteemme. Haluamme jatkossa ottaa asukkaat mukaan yhä enemmän ilmastomuutoksen hillintään; pienillä teoilla on iso merkitys!

Miten jakamistalous näkyy jo ja tulee näkymään kohteissanne?

Olemme jakamistalouden edelläkävijöitä: sähköiset yhteiskäyttöautot, monipuoliset asukastilat mm. keittiöt, liikuntatilat ja verstaat ovat kaikkien asukkaidemme käytössä. Vaihdellessa on myös erilainen määrä hyödykkeitä kuten poria, nokkakärkyjä, ompelukoneita ja kangaspuut. Näiden käytöstä asukkaat ovat yhdessä sopineet asukastoimikunnissaan.

Meillä on digitaalinen ”Kerro-sovellus”, jossa pyörivät muun muassa talokohtaiset sähköiset kirpparit, ja jonka kautta voi varata yhteisiä tiloja myös naapuruston kesken. Uskomme, että jatkossa ihmiset haluavat omistaa omia rakkaita tavaroitaan, mutta myös jakaa harvoin käytettäviä hyödykkeitä.

Terveisiä valtiovalle ja kunnille?

Kunnat ovat avainasemassa tilaajina; kestävän rakentamisen kriteerit olisikin otettava yhä enemmän huomioon. Kaavoituksessa toivon toisaalta väljempien toteutustapojen sallimisen, toisaalta yhä enemmän kiinnitettävän huomion keskusta-alueiden viihtyisyyteen ja terveellisyteen mm. viherinfran avulla.

Valtion toivoisin toiminnallaan vaikuttavan siihen, että asuntojen puute tai hinta eivät olisi esteenä ihmisten liikkuvuudelle ja asuinpaikan valinnalle. Tähän tarvitaan monialaista julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä. ☺



Arvon mekin ansaitsemme – ja uuden katon myös

Vesivek asensi Osuuskaupan kiinteistöön uuden
Teräs-Tapio-katon sekä Arvo-kourut ja Varma-lumiesteet.

Juha Heikkilä, kiinteistöhuoltopäällikkö, Turun Osuuskauppa, TOK:

”Homma meni hienosti. En olisi uskonut etukäteen, miten järjestelmällisesti ja sujuvasti se tapahtuu, mutta näin se menee kun Ajankäyttö, Ammattitaito ja Ajankohta menivät nappiin.

Katto tehtiin talvella, koska se on hyvä aika tehdä kattoremontteja. Silloin harvemmin on kaatosateita. Kokonaisuus onnistui näin tilaajan näkökulmasta hyvin. AAA-luokan remontti.”



VESIVEK

Meidän katon alla on hyvä olla.





Liesi on yleinen kodinkone, joka ei seisoskele jouten keittiössä. Liettä käytetään kodeissa paljon – ja koko lailla holtittomasti.

VAARA PIILEE LIEDEN JA LATTIAN VÄLISSÄ

Liedet ovat toiminnoiltaan varmoja. Ongelma on, että liesi toimii silloinkin, kun sen käyttäjä on ulkoilemassa tai pikkujoulujen jäljiltä huonossa hapesa. Paloturvallisuusviikon teemana tänä vuonna on liedon turvallinen käyttö.

Kymmenkerroksisen asunrakennuksen toisessa kerroksessa keitti mummo kahvia. Perinteiseen tapaan pannukahvia. Sellaisen kuuluu antaa kiehahtaa, että lopputulos on täydellinen. Mummopa vain istahdi olohuoneessa ja torkahti. Kahvi jatkoi pulputtamis-

taan, kunnes kärehti pohjaan. Mummo päätyi syvän unen vaiheeseen, eikä huomannut, että paistettu kahvi ei tuoksu kovin hyvältä.

Naapurit sen sijaan huomasivat. Katku täytti porraskäytävän. Sen alkuperää ihmeteltiin. Joku oivalsi kutsua palokunnankin. Suht' pian saatiin selville, mistä haju tulee. Mummo saatiin hereille ja tumma-paahtoinen kahvi pois liedeltä.

Tuo on melko tavallinen tilanne suomalaisissa kodeissa. Paloautot lähtevät keskimäärin melkein kahdeksan kertaa päivässä koteihin. Kolmannes



tapauksista liittyy liedin käyttöön. Usein palon tai vaaratilanteen aiheuttaja on niin sanottuihin erityisryhmiin kuuluva henkilö. Numeroina ilmaistu ikä ei itsessään ole riskitekijä. Riskin aiheuttaa alentunut toimintakyky, jollainen yleistyy vuosien karttuessa.

Muistisairaita asuu tavallisissa taloyhtiöissä yhä enemmän. Tosin moni nuorehkokin suomalainen on marras-joulukuun vaiheessa toimintakyvyltään huterassa kunnossa, varsinkin perjantai- tai lauantai-iltaisina.

Pakkohan pikkujoulujen jälkeen pikkutunneilla on väsähti pikkupurtavaa. Antaa kalapuikkojen paistua, kun köllähdän tähän sohvalle hetkeksi.

Paloturva on kaikkien asia

Tavalliseksi esimerkitapauksen tekee se, että palo ei edennyt liedeltä eikä itse asiassa edes kahvipannusta mihinkään. Useimmiten liesipaloissa ja palovaaroissa käy juuri näin.

Käry sen sijaan levisi. Koko porraskäytävä haisi, vaikka hajun takana oli vain pieni määrä kahvinporoja. Tässä tapauksessa selvittiin porrashuoneen tuuletamisella. Ei ole tiedossa, pitikö mummon asunnossa kuurata pintoja käryn takia.

Esimerkitapaus kertoo myös siitä, että paloturvallisuus ei ole pelkästään yksityisasiasta. Taloyhtiössä toki toimittiin hienosti. Moni osallistui käryn lähteen etsimiseen. Loppu oli onnellinen.

Mutta tapaus aiheutti myös pelkoa. Paloautot oman kotitalon pihassa pelästyttävät kenet tahansa. Jotkut yhtiön asukkaista potivat pelkoa pitkään. Milloin mummo taas nukahtaa? Mitä jos silloin tuli pääseekin oikeasti irti? Kuinka monta sellaista ihmistä talossamme asuu, jotka voisivat aiheuttaa toimillaan tai toimimattomuudellaan oikean tulipalon?

Toisinaan tuli pääsee liedeltä irti kunnolla. Silloin niin asunnossa olevilla kuin koko taloyhtiössä ovat hyvät neuvot kalliit. Tulipalon ei tarvitse laajentua edes kovin suureksi, kun paloasunto täytyy remontoida perinpohjaisesti. Savu aiheuttaa niin pahat hajuhaitat, että myös kaikki irtaimisto menee uusiksi. Kaikki tarkoittaa tulipalon jälkeen yleensä todellakin kaikkea.

Jos savu vielä päätyy porraskäytävään, sielläkin on edessä remontti – vähintään maalaushommiksi menee helposti. Vaikka vakuutus korvaisi vahinkoja, remontti aiheuttaa kuitenkin aina vaivaa ja epämuksuvuutta. Savu porraskäytävässä on myös aina hengenvaarallista. Se tainnuttaa ja tappaa porraskäytävässä harhailevan ihmisen todella nopeasti.

Kodin paloturvallisuuden heikoin lenkki on tavallisesti ihminen. Liesiin ei yleensä tule vikaa. Muovipurkit eivät vaella liedelle itsestään. Muutkin keittiön sähkövempheet ovat yleensä kutakuinkin turvallisia, kunhan ihminen käyttää niitä ohjeiden mukaan ja ehjinä.

Ihmisessä on myös mahdollisuus, sillä itse kukin voi myös muuttaa käyttäytymistään. Paloturvallisuuden kannalta muutoksen on paras alkaa keittiöstä ja liedin äärestä. ☺

Kirjoittaja on asiantuntija Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEKissä.

Lieden käytön pääperiaatteet

Tässä yksinkertaiset liedin käyttöohjeet.

Jos ohjeiden noudattamisen lisäksi huolehtii, että keittiössä on helposti saatavana sammutuspeite, ollaan paloturvallisuudessa jo pitkällä!

- Jos käytät liettä, ole kotona ja valveilla.
- Jos et ole kotona tai valveilla, älä käytä liettä.
- Pidä liedin päällys vapaana kaikesta syttyvästä.
- Älä säilytä liedin lähellä mitään syttyvää, joka voi vahingossa päätyä liedelle.



Lieden päällä tai välittömässä läheisyydessä ei kannata säilyttää mitään syttyvää.



TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

Asunto Oy Oulunkylän Onnela sulautuu tyylikkäästi noin viisikymmentä vuotta vanhempaan ympäristöönsä. Ohikulkija ei heti arvaisi, että kyse on täydennysrakentamisesta.

UUSI NAAPURITALO VOI TUODA REMONTTIRAHAA

Taloyhtiö Helsingin Oulunkylässä etsi rahoituskeinoja korjaushankkeeseen. Rakennusliike Lapti Oy tarjosi mallin, jossa korjaushanketta rahoitettiin lisärakentamisella. Uuden rakennuksen tieltä purettiin taloyhtiön omistama huonokuntainen, matala siipirakennus. Sen tilalle Lapti rakensi uuden asuinrakennuksen, joka on erillinen taloyhtiö. Tonttia ei kuitenkaan jaettu, vaan tehtiin hallinnanjakosopimus.

– Tontin lohkomisen sijaan päädyttiin hallinnanjakosopimukseen, koska se ei ole määrämuotoinen vaan joustavampi. Tällöin muun muassa yhteisjärjestelyistä sopiminen sujui juohevammin, sanoo Lapti Oy:n Etelä-Suomen hankekehitysjohtaja **Tuomas Lindfors**.

Lapti antoi uudelle taloyhtiölle nimeksi Asunto Oy Oulunkylän Onnela. Talo valmistui toukokuussa 2017. Asuntoja on 20. Yksiöitä on viisi ja suurin asunto on yli 90 neliötä.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Leena Suviranta** kertoo, että tontilla sijaitsevilla taloyhtiöillä on sama huoltoyhtiö, mutta kummallakin taloyhtiöllä on oma sopimus sen kanssa.

– Onnelasta löytyvä pesutupa kuivaushuoneineen on Onnelan oma. Pihalla talojen välissä oleva leikki- paikka on yhteinen ”vanhan” talon kanssa.

– Taloon muutti useita jo varttuneempia asukkaita, usein omakoti- ja rivitaloista ja monet Oulunkylästä tai lähitienoilta. Oulunkylässä ei ole monia hissitaloja, Suviranta toteaa.



📌 Asunnot menivät ilmeisesti varsin nopeasti kaupaksi. Avaimet luovutettiin osakkaille 29.5.2017. Takuukorjaukset ovat edenneet, vaikka eivät ole vielä ihan maalissa, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Leena Suviranta sanoo.



📌 Onnellalla on kunnollinen pesutupa.

Myös Lindfors kertoo samaa: Oulunkylässä, joka on haluttu alue, ei tosiaan ole runsaasti moderneja hissitaloja. Asunnot menivät hyvin kaupaksi.

Onnelan alla oleva autohalli kuuluu Onnelaan, mutta sen paikoilla on omat, erilliset osakkeensa.

– Kun kaikki Onnelasta asuntoja ostaneet eivät ostaneet autohallipaikkaa, Lapti myi kaksi paikkaa ulkopuolisille. Ne löysivät ostajat naapuritalossa asuvista, vaikka ”ylijäämäpaikkoja” ei alun perin mitenkään varattu juuri heille, Leena Suviranta sanoo.

– Lapti vastasi hankkeessa uudisrakentamisesta. Usein on helpompaa ja kustannustehokkaampaa, että vanha taloyhtiö saa lisärakennushankkeen tuottamat tulot ja teettää korjaushankkeensa erikseen rauhassa, koska isojen remonttien suunnitteluun saattaa kulua useampi vuosi, Tuomas Lindfors pohtii.

– Kaavamuutoksen oli korjaushankettaan valmisteleva taloyhtiö jo pannut alulle, me sitten avustimme siinä. Tontilla oli taloyhtiölle kuulunut matala liikerakennus, joka oli jo elinkaarensa päässä. Suunnittelimme sen tilalle uudisrakennuksen, joka sopii hyvin ympäristöönsä, ja mietimme myös sen sijoittamisen tontille. Jälkimmäisessä ei tontin koon ja muodon takia tosin ollutkaan paljon vaihtoehtoja. Kaavamuutos meni kivuttomasti, Lindfors kertoo.

Sijoitusratkaisua pidän myös onnistuneena, uuden talon autopaikkavaatimukset toteutettiin rakentamalla autohalli sen alle.

– Täydennysrakentamisessa juuri autopaikat – olemassa olevan ja uudisrakennuksen – ovat usein kriittinen tekijä. Oulunkylässä ”vanhan” talon autopaikat säilyivät pihalla ja uudisrakennuksen hallista jäi paikkoja vähän ylikin. 📌

Suomen Kiinteistölehti aloittaa lisä- ja täydennysrakentamista käsittelevän artikkelisarjan ensi vuoden numeroissa.



📌 Uudisrakennuksella on sama katunumero kuin vanhemmalla talolla. Uusi talo on numeron C-porras. Selkeä opaskyltti kertoo porrashuoneiden sijainnin tulijoille ja sisältää muutakin informaatiota.

Uusi talo tontille vanhaa purkamatta kannattaa jos...

- kaavamuutos on mahdollinen.
- tontilla on väljyyttä ja/tai sopiva purettava siipirakennus, autokatos tms.
- uusi talo ei tuota ylivoimaista haittaa yhdellekään olemassa olevan talon osakkaalle (kuten asunnon pimenemistä).
- uusi talo soveltuu ympäristöönsä.
- pysäköintiratkaisut ovat toteutettavissa järkevällä tavalla; jos maantasossa niin minne, jos pitää tehdä halli, kannattaako kokonaisuus?



TEKSTI: Annika Pihlajamäki KUVAT: Bigstock ja Kiinteistöliitto

Taloyhtiön hallituksen tehtävät määräytyvät asunto-osakeyhtiölain ja muun lainsäädännön perusteella. Vuoden 2019 alussa hallitus sai vastuulleen uusia tehtäviä, joiden hoitamiseen on nyt ollut melkein vuosi aikaa totutella.

Taloyhtiön hallituksen UUDET TEHTÄVÄT

Vuoden alusta tuli voimaan laki huoneistotietojärjestelmästä. Sen myötä taloyhtiöissä on alettu siirtyä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin.

Tänä vuonna perustetut yhtiöt on perustettu rekisteriin alusta alkaen. Ennen vuotta 2019 perustetut yhtiöt siirtyvät rekisteriin pikkuhiljaa.

- On hallituksen tehtävä siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle, kertoo Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli**.

Huplin näkemyksen mukaan siirron kanssa ei ole lähdetty hötkyilemään taloyhtiöissä. Aikaa on vuoden 2022 loppuun saakka.

- Maanmittauslaitos on suositannut, että osaluetelon siirto tehtäisiin aikaisintaan 2020, jolloin käytös-

sä on sekä siirtopalvelu että rajapinnat isännöintijärjestelmiä varten, Hupli kertoo.

Monissa taloyhtiöissä on pohdittu, tarvitaanko osakeluettelon ylläpidon siirtoon yhtiökokouksen päätös.

- Ei tarvita, päätöksen siirrosta tekee hallitus, Hupli selventää.

Kiinteistöliiton lakineuvonnasta on kysely myös, mitä tapahtuu kadonneille osakekirjoille siirryttäessä Osakehuoneistorekisteriin.

- Osakkaan tulee ensin kuolettaa kadonnut osakekirjansa käräjäoikeudessa. Jos osakeluettelon ylläpitoa ei ole vielä siirretty Maanmittauslaitokselle, yhtiön tulee antaa uusi osakekirja osakkaalle lainvoimaisen kuolettamispäätöksen jälkeen. Osakas vastaa kustannuksista, Hupli vastaa.



Tietosuojakysymykset otettava vakavasti

Vuoden alussa hallituksen vastuulle lankesi tietosuojavelvoitteiden täyttäminen taloyhtiön tarvitsemien henkilötietojen käsittelyssä. Käytännössä taloyhtiölle on laadittava tietosuojaseloste, jossa kerrotaan mm. mitä henkilötietoja yhtiö kerää ja miksi. Tähän velvoittavat EU:n tietosuojasetus (GDPR) ja tietosuojalaki.

- Henkilötietoja sisältyy esim. osakeluetteloon. Tiedonantovelvoitteen voi täyttää käyttämällä Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton laatimaa mallia tietosuojaselosteesta. Se löytyy Kiinteistöliiton jäsen-sivuilla, Hupli vinkkaa.

Tietosuojakysymykset eivät ole leikin asia, ja hallituksen tulee suhtautua niihin vakavasti.

- Aiheeseen voi perehtyä lukemalla Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton laatimat vastaukset yleisiin tietosuojaan liittyviin kysymyksiin, Hupli toteaa.

Kysymykset ja vastaukset löytyvät osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/tietosuoja/ukk/.

Tulorekisteri-ilmoitukset tehtävä ajallaan

Taloyhtiön on pitänyt vuoden alusta saakka ilmoittaa maksamansa palkat ja palkkiot – esim. hallituksen kokouspalkkiot – Verohallinnon tulorekisteriin.

- Tulorekisteri-ilmoitukset on tehtävä 5 päivän kuluessa maksupäivästä, Hupli muistuttaa.

Ilmoitukset voi tehdä hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä. Ilmoittajalla on oltava yhtiöjärjestyksen mukaan nimenkirjoitusoikeus ja hänen pitää olla merkittynä yhtiön tietoihin kaupparekisterissä.

Ilmoitukset on tehtävä ajallaan.

- Myöhästyneestä ilmoituksesta voi seurata taloyhtiölle myöhästymismaksu. Jos velvoite laiminlyödään kokonaan, mahdollisia muita seuraamuksia ovat veronkorotus ja laiminlyöntimaksu, Hupli sanoo.

Purkava uusrakentaminen uusi mahdollisuus

Asunto-osakeyhtiölakiin tuli tänä vuonna uudet säännökset purkavasta uusrakentamisesta. Purkavan

uusrakentamisen hankkeessa yhtiön asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi rakennus.

Lakimuutoksen myötä hallitukselle tuli heinäkuun alusta uusi tehtävä: sen on ilmoitettava osakkaille, jos jonkun osakkaan omistusosuus yhtiöstä ylittää 9/10 osakekannasta.

- Tämä suojaa vähemmistöosakkaita, sillä 9/10 osakkeista omistavalla on oikeus lunastaa purkavan uusrakentamisen hankkeessa vähemmistöosakkaiden osakkeet itselleen. Osakkaiden on syytä tietää, jos omistus keskittyy, koska lunastusuhka voi vaikuttaa esim. haluun remontoida omaa asuntoa, Hupli selvittää.

Hallituksella on merkittävä rooli, kun mahdollisuutta purkavaan uusrakentamiseen – ja yleensäkin lisä- tai täydennysrakentamiseen – lähdetään selvittämään.

- Hallituksen kannattaa pyytää jo varhain yhtiökokoukselta valtuudet tarvittavien selvitysten teettämiseen. Tällaiset hankkeet vaativat moniosaamista, eli taloyhtiön on turvauduttava kiinteistökehityshankkeisiin erikoistuneiden konsulttien apuun, Hupli toteaa. ☺

*Jutun lähteenä on käytetty Jenni Huplin kirjaa **Hallituksen tehtävät ja vastuut** (Kiinteistöalan Kustannus Oy).*



Hallituksen tehtävät ja vastuut

Kirjassa käydään läpi taloyhtiön hallituksen tehtävät. Siitä selviää mm.

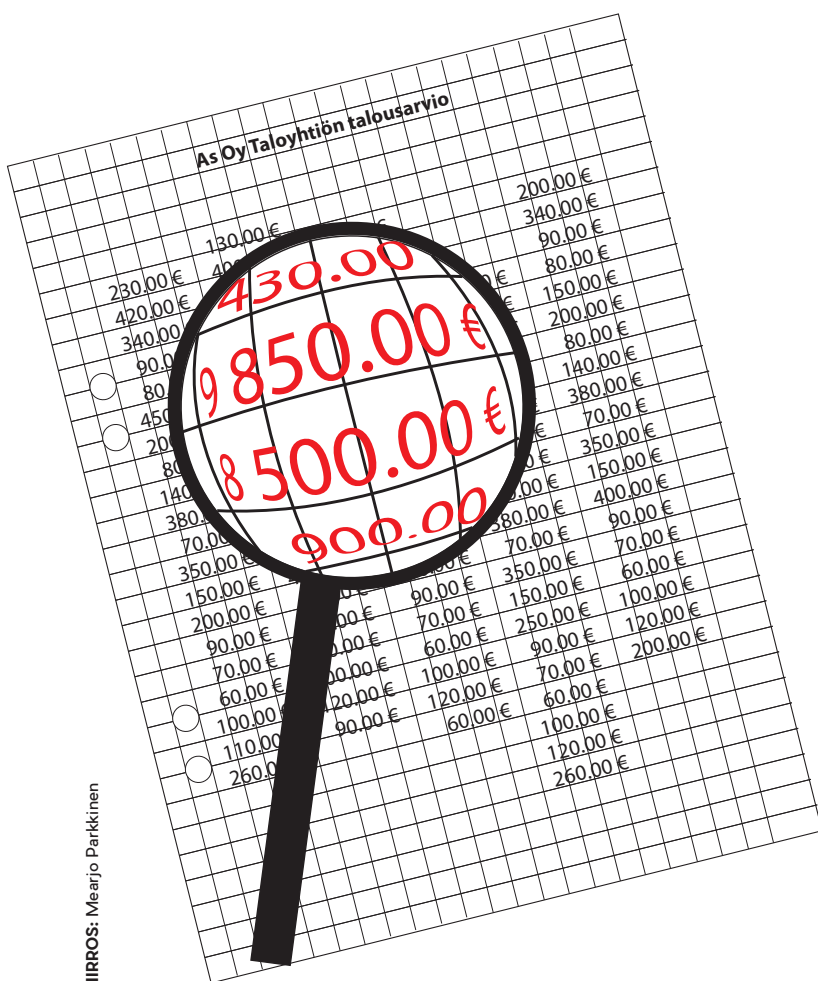
- mitä tehtäviä hallitukselle asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluu
- mitä muita lakisääteisiä tehtäviä hallituksella on
- mitkä tehtävät hallitus voi delegoida isännöitsijälle.
- miten päätökset hallituksessa tehdään ja miten hallituksen vahingonkorvausvastuu määräytyy.

Kirjasta ilmestyi lokakuussa uudistettu painos, jossa on lueteltu myös hallituksen uudet tehtävät koskien mm. sähköistä osakehuoneistorekisteriä, tupakointikieltojen hakemista ja purkavaa uusrakentamista.

Kirjan on kirjoittanut Jenni Hupli ja kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy. Sitä voi tilata osoitteesta: www.kiinkust.fi/tuote/hallituksen-tehtavat-ja-vastuut

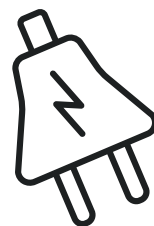
Kiinteistöliiton vuotuinen talousarvio-ohje liiton jäsentaloille on ilmestynyt. Eniten nousevat sähkökustannukset ja paikoin myös lämpö. Erot kaupunkien, lämmitystapojen ja taloyhtiöiden välillä voivat olla suuria.

TALOYHTIÖN HOITOKULUT NOUSEVAT MALTILLISESTI 2020



Veronkorotuksia tulee taloyhtiöiden suorien kustannusten kannalta varsin vähän. Merkittävää korkotason nousuakaan ei ole näköpiirissä 2020.

Sähkön verotus ei muutu valtion budjetissa. Markkinahinnat ja siirtohinnat ratkaisevat hintakehityksen. Siirtohinnoitteluun tulee paikoitellen tehomaksu. Asiakas maksaa kulutuksensa lisäksi siitä, paljonko käyttää verkon kapasiteettia kulutushuipussa.

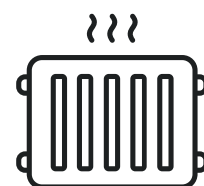


Talousarviossa on syytä varata kiinteistösähkön hieman tänä vuonna toteutunutta enemmän. Jos taloyhtiön ostamaan sähkөөn tulee merkittäviä hinnankorotuksia, huomioidaan se tarkasti talousarviossa.

Vuosi 2019 on muodostumassa Etelä- ja Keski-Suomessa edellisvuosien kaltaiseksi, jonkin verran pitkän ajan keskiarvoa lämpimämmäksi. Pohjoisimassa Suomessa 2019 lämmitystarve on muodostumassa pitkän ajan keskiarvon tasoiseksi. Etelä- ja Keski-Suomessa hyvä lähtökohta on varata lämmitykseen vähintään edellisvuoden toteutuman verran, kaupunkikohtaisilla tariffimuutoksilla täydennettynä.

Paikkakunnilla, joissa kaukolämmön tuotantoon käytetään runsaasti kivihiiltä, maakaasua, öljyä tai turvetta, kaukolämmön hinnassa on yhä nousupaineita.

Kaukolämmön hinnoitteluun tulee useampia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Monissa kaupungeissa käyttöön otettu kausihinnoittelu siirsi kustannuksia enemmän talveen ja kasvatti kuukausien välisiä eroja, mikä on huomiotava maksuvalmiudessa. Muitakin tariffi-





BLACK FRIDAY
29.11.2019

Pysy kuulolla
– luvassa yllättäviä tarjouksia!
www.kiinkust.fi

SANEERAUSTUOTTEILLA KATTO KUNTOON

- ✓ **Enkopur®** - Takuutiivistykset
- ✓ **Enke Arctic Seal** - Tiivistysmassa
- ✓ **Enke Multi Protect** - Ruostesuojamaali
- ✓ **Enkonol** - Paksupinnoite
- ✓ **LUX-Top®** - Putoamissuojaukset
- ✓ **SammalNauha** - Kuparinauha katolle



TIIVISTYKSET

5 vuoden takuutiivistykset



PINNOITUKSET

Pinnoitukset huopa- ja peltikatolle



TURVALLISUUS

LUX-top
putoamissuojaukset

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

RoofTech
Pitämpi Elämäsi Katolle

Olemme osa jotain suurempaa



BMI **icopal**

Icopal on nyt osa BMI Groupia. Se tarkoittaa, että saat BMI Icopalilta nyt Euroopan laajimman valikoiman loivien kattojen ja harjakattojen sekä vedeneristyksen ratkaisuja. Mukaan lukien ennestään tutut, luotettavat tuotteet. Meillä BMI:ssä katto on aina enemmän kuin katto.

www.bmigroup.com/fi | www.icopal.fi

Aina enemmän kuin katto.



rakenteen muutoksia viritellään monessa lämpöyhtiössä.

Vesitaksojen korotuksiin kannattaa varautua. Eräät kunnat ottavat käyttöön hulevesimaksuja, jolloin kokonaiskustannukset on laskettava kiinteistökohtaisesti.

Jätehuollossa ei ole suuria tariffipaineita. Kuntakohtaiset erot on syytä tutkia. Jäteveroon ei ole tulossa muutoksia 2020. Välillisesti taloyhtiöille voi tulla kustannuspainetta jätteiden lajittelumääräysten tiukentuessa. Myös rakennus- ja purkujätteen lajitteluvaatimukset tiukentuvat.



Kiinteistövero ja tontinvuokra

Kunnat ilmoittavat ensi vuoden kiinteistöveroprosenttinsa marraskuussa. Yhtiöissä, joiden asema-kaavan mukainen rakennusoikeus on ollut pienempi kuin rakennetut kerrosneliöt, maapohjan vero on jatkossa todellisten kerrosneliöiden mukainen. Uusi tulkinta voi nostaa hoitokuluja jopa yli 10 %. Osassa yhtiöistä muutokset toteutettiin jo 2019.

Vakuutusyhtiöt ovat siirtyneet tarkempaan asiakas-kohtaiseen hinnoitteluun. Tyypillisesti ehtoihin vaikuttavat vahinkohistoria, vahinkosuhde ja kiinteistön ikä. Vakuutusmeklarin palveluihin on tulossa alv.

Vakuutukset tarkistetaan ja kilpailutetaan säännöllisesti ja aina korjaushankkeiden yhteydessä. Meklarin käyttö on suositeltavaa.

Tontinvuokrissa on vähän yleistä korotuspainetta. Elinkustannusindeksiin sidottuun tontinvuokraan varataan noin prosentin lisä. Vuokrasopimuksessa voi olla sovittu myös muista korotuksista.

Monet kaupungit päivittävät pitkäaikaisia, päätyneitä tontin vuokrasopimuksia. Vaikutus voi olla yli euron nousu neliöltä kuukaudessa.

Tulot menojen mukaisiksi

Taloyhtiön tulojen merkittävin osa, hoitovastikkeet, kehittyvät yleensä hoitokulujen mukaisesti. Kustannusten nousu on katettava pääsääntöisesti hoitovastikkeilla. Käyttökorvaukset ja vuokrat pidetään ajan tasalla, jottei niiden liian alhaista tasoa tarvitse kattaa hoitovastikkeilla.

Elinkustannusindeksiin tai kuluttajahintaindeksiin sidottujen vuokrien nousu jäisi noin prosenttiin. Jos tarkistusperuste on kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi, nousu olisi 2–3

prosenttia.

Jos yhtiön rakennusaikaisissa lainoissa on lyhennysvapaita, on pääomavastikkeiden kerääminen aloitettava ajoissa ennen ensimmäistä lyhennystä.

Korjaamisen tuet

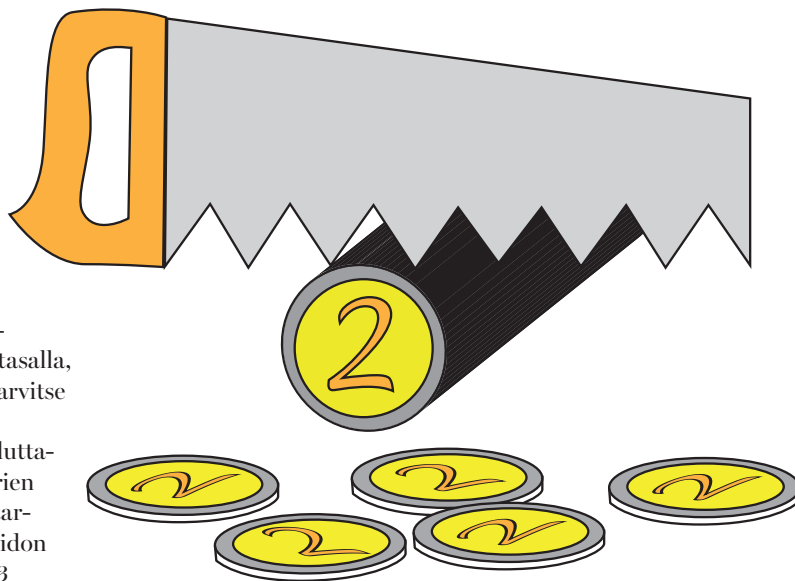
Aran kautta jaettavia korjausavustuksia myönnetään nykyisten kohteiden (iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen, hissien jälkiasennus ja liikkumisesteiden poisto) lisäksi energiahankkeisiin sekä kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatimiseen kosteus- ja mikrobivaurioituneissa ja muutoin sisäilmaongelmaisissa asuinrakennuksissa.

Aran valtuutta myöntää avustuksia sähköautojen lataushankkeisiin kasvatettiin. ☺

Kiinteistöliiton talousarvio-ohjeen laativat pääekonomisti Jukka Kero ja talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen 16.10.2019 saatavilla olleen informaation perusteella. Ohje päivitetään vuoden 2020 alussa. Talousarvio-ohje on tarkoitettu Kiinteistöliiton jäsenkiinteistöjen käyttöön talousarvion laadinnan yhteyteen. Talousarvio-ohjeen julkaiseminen kokonaan tai osittain ilman Kiinteistöliiton antamaa kirjallista lupaa on kielletty.

Ohjetta tulee soveltaa kiinteistön omien olosuhteiden mukaisesti. Esimerkiksi paikkakuntaan, lämmitystapaan, kiinteistön ikään ja taloyhtiön kokoon sidonnaiset vaihtelut voivat aiheuttaa huomattavia eroja hoitokulujen tasoissa ja niiden muutoksissa.

Kiinteistöliitto on julkaissut kotisivuillaan www.kiinteistoliitto.fi talousarvion laatimisen käytäntöihin kohdistuvan ohjekortin.





KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Opeta tai perehdytä
verkkokurssilla!



OPPILAITOSTEN JA PÄIVÄ- KOTIEN PUHTAUSPALVELUT

Kurssi kattaa Puhtaus- ja kiinteistö-
palvelualan perustutkinnon osan
asiat ja sopii myös erinomaisesti
perehdytykseen.

2019, tuotenro 41031

99 €

TILAA:

🌐 www.kiinkust.fi
☎ 075 757 8591
@ asiakaspalvelu@kiinkust.fi

KATTO VUOTAA?

NOU HÄTÄ...

**ENKOPUR® - TAKUUTIIVISTYKSET
NOPEASTI JA EDULLISESTI**

TAKUU 5-10 VUOTTA, TEKNINEN ELINIKÄ 25 VUOTTA

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

Designed by T. Korpela, E-Team Artist

RoofTech
Pidempi Elinikä Katoille

Ykkönen Suomessa ja koko Euroopassa



BMI

ORMAX

Tiilikattovalmistaja BMI Ormax on nyt osa BMI Groupia, joka on Euroopan suurin katto- ja vedeneristysratkaisujen valmistaja. Yhdistymisen myötä pystymme tarjoamaan sinulle nyt entistä kattavamman tuotevalikoiman kaikille katoille, kaikkiin teknisiin tarpeisiin.

www.bmigroup.com/fi | www.ormax.fi

Aina enemmän kuin katto.



👤 Hyvää palautetta saaneesta tapahtumasta on tarkoitus tehdä vuosittainen.

TEKSTI: Marjo Parkkinen KUVAT: Emmi Laitala

TALOYHTIÖPÄIVÄ

täytti salin Oulussa

Ensimmäistä Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivää vietettiin 8.10. Oulussa kauppakeskus Valkean kokoustiloissa. Tapahtuman järjestivät Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Päivä koostui kahdesta samansisältöisestä seminaariosiosta ja näyttelystä. Kumpaankin seminaariin mahtui 80 kuulijaa, ja paikat täyttyivätkin nopeasti ennakkoilmoittautumisessa.

Kumpikin seminaari tarjosi kaksi luentoa. **Kai Haarma** Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:stä ja **Antero Miikki** Howden Finland Oy:stä esittivät ensin havainnollisia esimerkkejä ja tuomioistuinpäätöksiä taloyhtiöissä tapahtuneista vastuukysymyksistä ja vakuutustapauksista. He kertoivat muun muassa liukastumisvahingoista ja kylpyhuoneremontin aikana paljastuneesta vesivahingosta.

Seminaariyleisö sai kuulla myös, millaisiin seuraamuksiin isännöitsijätodistuksessa ollut virhe voi johtaa. Isännöitsijätodistukseen merkitystä huoneistokohtaisesta lainaosuudesta puuttui tieto yhtiössä toteutetun remontin huoneistokohtaisesta lainaosuudesta. Virheellinen merkintä oli vaikuttanut kauppahintaan, joten huoneiston ostajalle oli aiheutunut vahinko. Isännöitsijä tuomittiin vahingonkorvaukseen.

Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli** luennoi sähköautoihin liittyvistä asioista, kuten sähköautojen latauspisteisiin liittyvästä päätöksenteosta, kustannusten jakamisesta ja avustuksesta, jota voi hakea latausinfraan rakentamiseen.

Ensivaiheessa yhtiössä kannattaa kartoittaa kiinnostus sähköautojen lataamiseen sekä mahdolliset lataustavat ja yhtiön sähköverkon riittävyys. Tähän riittää taloyhtiön hallituksen päätös, Jenni Hupli kertoi.

Näytteilleasettajia tapahtumassa oli kaikkiaan 25, joiden tarjontaan kävijät innokkaasti tutustui-



vat. Mukana oli muun muassa LVI-, hissi-, ikkuna-, siivous- ja pankkialojen yrityksiä. Tauon aikana oli myös mahdollista saada lakiklinikalta neuvontaa taloyhtiöihin liittyvistä asioista.

Tapahtuma sai hyvää palautetta sekä kävijöiden että näytteilleasettajien taholta. Siitä on tarkoitus tehdä jokavuotinen. ☺



📍 Aalto halusi talon ympärillä kulkevat puistokäytävät kaartuviksi poluiksi. Näin Torkkelin puisto ja kirjaston toisella puolella oleva puiston osa "neulotaan" yhteen. Kuva: Jukka Siren

VIIPURIN KUULUISA FUNKISHELMI

TEKSTI: Jukka Siren

Kuusi vuotta sitten Viipurin kirjasto avasi ovensa ison korjaushankkeen jälkeen. Korjaus kesti yli 20 vuotta ja maksoi noin kahdeksan miljoonaa euroa. Suunnittelun rahoitus tuli Suomesta ja ulkomailta, varsinaisen remontin rahoitti enimmäkseen Venäjä.

Korjaushankkeen suunnittelijana ja valvojana toimi Viipurin kirjaston Suomen restaurointiyhdistys. **Alvar Aalto** -säätio teki läheistä yhteistyötä yhdistyksen kanssa. Kirjaston restaurointi voitti Europa Nostra -palkinnon 2015.

Heti valmistuttuaan 84 vuotta sitten rakennus herätti laajaa kansainvälistä kiinnostusta. **Laura Berger** toteaa väitöskirjassaan, että uusi kirjasto toi yhteen monikielisen ja -kulttuurisen Viipurin kieliryhmien kirjakokoelmat ja lehtisalin sekä myös niiden käyttäjät.

Viipurin kirjaston merkkipäivä

1807 saksalaisen lukion opettaja, tohtori **August W. Tappe** kehottaa kaupunkilaisia keräämään kaikki saatavilla olevat kirjat yhteiseen käyttöön. Kokoelmasta muodostetaan runko yleiselle kaupungin kirjastolle. Tilat saadaan vanhasta raatihuoneesta.

1834 kirjastossa on jo 2714 nidettä - melkein kaikki saksankielisiä, joukossa myös venäjän-, ranskan- tai englanninkielisiä teoksia. 1840-luvulla luetteloissa on jo ruotsinkielistä kirjallisuutta. Suomenkieliset kirjat ilmestyvät kirjastoon 1850-luvulla.

1890-luvun lopulla vanha raatihuone otetaan historiallisen museon käyttöön. Kirjasto siirtyy Punaisen lähteen torille Anniskeluyhtiön entiseen kivitaloon.

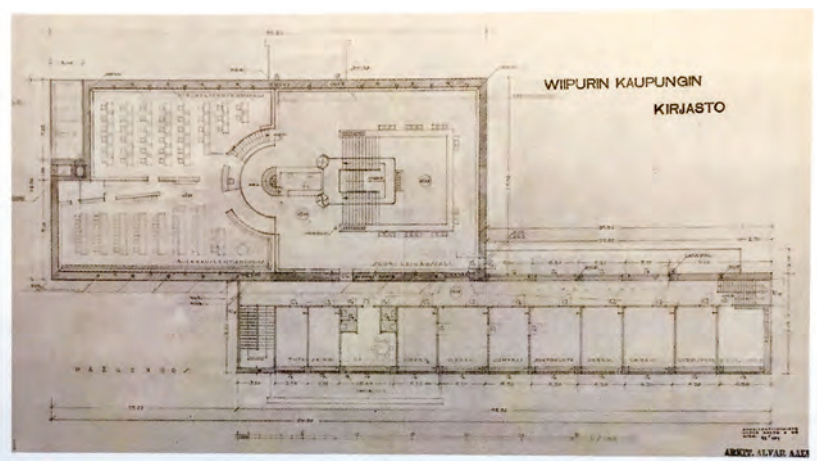
1915 alkaa julkinen keskustelu uudesta kirjastotalosta.

1918 lopulla lainaosastossa on 22 399 nidettä: suomenkielisiä 6 551, ruotsinkielisiä 5 773 ja lähinnä venäjän-, saksan-, ja ranskankielisiä 10 115 kappaletta. Yleisen arvion mukaan Viipurin kaupunginkirjasto on maamme parhaita.

1920-luvulla laajoja esikaupunkialueita liitetään kaupunkiin. Kirjasto käy yhä ahtaammaksi.

1923 kauppaneuvokset **Maria Lallukka** jättää puolet omaisuudestaan Viipurin kirjastolle. Testamenttilahjoitus tekee uuden kirjastorakennuksen mahdolliseksi.

Alkaa kiihkeä keskustelu uuden kirjastotalon paikasta. Taloa ehdotetaan muun muassa Patterinmäelle suunnitellun yliopiston viereen. Kirjastoväki pitää jo nyt parhaana lopulta valittua paikkaa.



- ⬆️⬆️ Luentosaliin Aalto suunnitteli kuuluisan aaltoilevan puukaton. Nykyisin salissa järjestetään näyttelyitä ja seminaareja. Se sopii myös musisointiin: luentosalin aaltomainen laipio heijastaa ääniaaltoja oikein. Kuva: Jukka Siren
- ➡️ Linaussali edisti uutta ja tehokasta ajattelua. Torvimaiset kattoikkunat estivät aurinkoa haalistamasta kirjoja. Kuva: Marjo Parkkinen.
- ⬆️ Kirjaston pohjapiirroksesta näkyy kahdesta suorakaiteesta koostuva rakenne. Piirros: Alvar Aalto -museo.

Paikaksi valitaan kuitenkin Aleksanterin- ja Torkkelinkatujen kulma. Rakennukseen tulisi myös maistraatin arkisto ja julkinen käymälä.

1926–27 Viipurin kaupungin järjestämän arkkitehtikilpailun voittaa nuori Alvar Aalto.

1920–30-lukujen vaihteessa kaupunki ehdottaa rakennustöiden lykkäämistä lamakauden ja piakkoin valmistuvan maakunta-arkiston talon takia. Maistraatin arkisto saa sieltä tilat, joten uusi rakennus voidaan suunnitella kokonaan kirjastoksi. Kirjastolautakunnan toivoma rakennuspaikka saa kannatusta.

1933 kaupunginhallitus päättää, että kirjasto rakennetaan Torkkelinpuiston Vaasankadun puoleiseen päähän, vaikka joidenkin mielestä moderni kirjastorakennus Tuomiokirkon lähellä tuntuu vieraalta. Alvar Aalto laatii uudet piirustukset.

1934 alussa pidetään urakkakilpailu. Viipurilainen rakennusosakeyhtiö Pyramid aloittaa työt huhtikuussa.

1935 kirjasto valmistuu 19.8. ja avajaiset ovat 13.10. Viipurilaiset pitivät talosta heti. Pian se saa maailmanmainettakin.

1939 toiminta loppuu 7.12. sodan takia. Talvisodassa kirjasto vaurioituu vain vähän. Jatkosodan aikana se toimii suomalaisten takaisin valtaamassa Viipurissa.

1944 Suomi menettää Viipurin Neuvostoliitolle. Kirjasto vaurioituu jatkosodassa lievästi ja jää käyttämättömäksi. Kalusteet ja pronssiovet viedään pois.

1955–1961 kirjastoa peruskorjataan. Aallon mielestä remontti pilaa hänen työnsä.

1960-luvun alussa kirjasto avataan korjattuna. Vuosien mittaan rakennus ränsistyy pahasti.

1994–2009 mittava peruskorjaus. 🔄

Lähteet ja lisää tietoa:

Otto-I. Meurman: *Viipurin arkkitehdit sekä Viipurin monumentaali-
paikka ja kirjastokysymys* (Viipurin Suomalainen Kustannusseura)
Rakennustieto Oy: *Alvar Aalto Library in Viborg*
Michael Spens: *Viipuri Library Alvar Aalto*
Laura Berger: *The building that disappeared*
www.virtuaaliviipuri.fi Paljon tietoa ja pienoismalli!



KUKA?

ANNIKA KEMPPINEN
Asianajaja
Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

Äänileikkurin soveltamisesta

Helsingin hovioikeus on antanut ns. äänileikkuria koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen soveltamisesta tuomion 2.7.2018 nro 850.

Tapauksessa oli kyse neljän asuinhuoneiston ja neljän autotalliosakkeen asunto-osakeyhtiöstä. Kaikilla asunnoilla oli eri suuruiset määrät osakkeita. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä oli määräys, jonka mukaan yhtiökokouksessa kullakin osakkeenomistajalla on yksi ääni kutakin omistamaansa osaketta kohden. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Riidassa oli kyse siitä, onko edellä mainitulla yhtiöjärjestyksen määräyksellä poikettu asunto-osakeyhtiölain mukaisen äänileikkurin soveltamisesta.

Kanteen nostanut osakkeenomistaja vaati oikeutta vahvistamaan, että äänileikkuria tulee soveltaa yhtiössä. Osakkaan mukaan yhtiöjärjestys ei merkinnyt lain mukaisesta äänestysrajoituksesta poikkeamista, vaan siinä oli vain toistettu lain periaate siitä, että jokainen osake tuottaa yhden äänen.

Asunto-osakeyhtiön mukaan äänileikkuria ei tulut soveltaa yhtiössä, sillä yhtiöjärjestyksen määräys merkitsi äänileikkurista luopumista. Yhtiöjärjestystä oli tulkittava sen sanamuodon mukaisesti, jolloin oikea tulkinta on se, että jokainen osake tuottaa rajoituksetta yhden äänen yhtiökokouksessa eikä äänestysrajoitusta siten voida noudattaa. Yhtiö vetosi myös siihen, ettei aiemmassa päätöksentekokäytännössä äänileikkuria ollut sovellettu. Toisaalta yhtiössä ei ollut myöskään aiemmin äänestetty, vaan asiat oli aina päätetty yksimielisesti.

Asiassa esitettiin puolin ja toisin erilaisia laskelmia siitä, suojaako vai loukkaako äänestysrajoitus kysei-

sessä yhtiössä vähemmistöosakkaita. Hovioikeus totesi, että äänileikkurisäännöksen tarkoitus on suojata vähemmistöosakkaita. Hovioikeuden mukaan äänileikkurilla ei tässä yhtiössä olisi eri äänestystilanteissa pienen osakkaan kannalta merkitystä tai äänileikkurin soveltaminen johtaisi jopa säännöksen tarkoituksen vastaiseen lopputulokseen.

Hovioikeus tuli asiassa samaan lopputulokseen kuin käräjäoikeuskin: yhtiöjärjestysmääräyksellä on poissuljettu äänileikkurin soveltaminen. Hovioikeuden mukaan asunto-osakeyhtiölain pääsääntönä on se, että jokainen osake tuottaa yhden äänen äänestyksessä. Äänileikkurin soveltaminen merkitsee tästä poikkeamaa. Tässä tapauksessa yhtiöjärjestykseen kirjatulla määräyksellä oli poistettu äänileikkurin soveltaminen ja palattu lain pääsääntöön.

Aiemmassa oikeuskäytännössä vastaavien yhtiöjärjestysmääräysten tulkinnasta on olemassa kaksi keskenään ristiriitaista hovioikeuspäätöstä. Turun hovioikeuden ratkaisussa 21.12.1993 (nro 4037) päädyttiin siihen, että yhtiöjärjestyksessä oleva maininta siitä, että yksi osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksen äänestyksessä poisti äänileikkurin soveltamisen. Helsingin hovioikeuden tapauksessa 18.8.1993 (nro 3335) taas tulkinta oli päinvastainen. Hovioikeus katsoi, että äänileikkuria tuli noudattaa yhtiöjärjestysmääräyksestä huolimatta.

Uusi hovioikeuden päätös asiassa vahvistaa aiempaa Turun hovioikeuden linjausta siitä, että äänileikkurin poistamiseksi riittää yhtiöjärjestyksen maininta siitä, että jokainen osake tuottaa yhden äänen. Suositeltavaa on kuitenkin kirjata yhtiöjärjestysmääräykset niin selvästi, ettei mainitun kaltaisia tulkintaongelmia synny. ☹



Taloyhtiössä tuumitaan

Hylätyt tavarat taloyhtiön yhteisissä tiloissa

Kävin tässä taannoin omassa kellarikomerossani. Huomasin sen käytävällä huonekaluja ja muuta tavaraa. Onhan ylimääräinen roina helpompi kantaa kotoa kellariin, kuin kuljettaa kaatopaikalle. Eihän näin voi tehdä. Mitä jos kaikki keräisivät roinansa taloyhtiön käytäville?

TEKSTI: Marika Sipilä

Taloyhtiössä on yhteisiä tiloja, kuten kellarit, vintit, saunatilat, pyörävarasto, joista päättää yhtiö, eli käytännössä hallitus tai yhtiökokous. Hallituksen tulisi luoda pelisäännöt tavaroiden säilyttämisestä yhteisissä tiloissa, mutta esim. lastenvaunujen säilyttämisen rappukäytävässä kieltää jo pelastuslaki. Ensimmäisen tärkeäähän on yhtiön turvallisuus.

Taloyhtiö ei vastaa omaisuudesta, jota säilytetään, tai joka on jätetty yhteisiin tiloihin. Yhtiö ei tokikaan voi automaattisesti poistaa toisen omaisuutta ilman omistajan suostumusta.

Meillä on nyt tarkoitus siivota yhteiset tilat ja poistaa sinne kuulumattomat tavarat. Ilmoitimme osakkeenomistajille ja yhtiössä asuville mihin mennessä omat tavarat tulee siirtää tai merkitä niihin omistaja. Ilmoitimme poistavamme hylätyn omaisuuden, ellei sitä ole määräpäivään mennessä merkitty tai poistettu.

Entä, jos ilmoituksistamme huolimatta yhtiömme tiloihin jää merkkeamaton omaisuus. Arvottoman näköinen tavara voidaan katsoa hylätyksi, mutta sekin tulisi luetteloida, arvioida ja valokuvata mahdollisia kyselyitä varten. Tavara voidaan sitten viedä kaatopaikalle tai myydä yhtiön omaisuutena eteenpäin.

Turvallisuuskäytäntöjen lisäksi siistit yhteistilat ovat myös yksi taloyhtiön tärkeimmistä ja näkyvimmistä käyntikorteista. ✕

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



Talpet – täydellinen kiinteistöpesulakoneohjelma

TALOPESULAT OY, Vitikka 1 C, 02630 Espoo, puh. (09) 6869750, fax (09) 68697520, info@talpet.fi, www.talpet.fi



KUKA?

TUOMAS VILJAMAA
Yhteiskuntasuhdejohtaja
Suomen Vuokranantajat ry

Airbnb'tä ei pysty kieltämään

Lyhytvuokrauspalvelut ovat viime vuosina yleistyneet voimakkaasti. Erityisesti Helsingissä ja Rovaniemellä Airbnb ja vastaavat palvelut ovat aiheuttaneet melko reipashenkistä keskustelua.

On muun muassa esitetty, että kielletään lyhyt-
vuokraustoiminta kokonaan. Rovaniemelle
valmistuu kerrostalo, jossa yhtiöjärjestykseen
lisätty, ettei alle kuukauden vuokrasuhteita taloyhtiössä sallita.

Kieltäminen tuntuu helpolta ratkaisulta, kun koetaan, että on iso ongelma käsissä. Suomalaisilla on kieltämisen kokeilemisessa pitkä historia. Alkoholi-juomien kieltolaki oli Suomessa voimassa 1919-1932. Käytännössä kieltolaki johti laajamittaiseen alkoholin salakuljettamiseen ja metsän kätköissä pihiseviin pontikkapannuihin. Suomalaisten suhdetta alkoholiin tuo ajanjakso leimaa edelleen.

Mikään uusi asia lyhytvuokraus ei ole. Esimerkiksi Ruisrock-kävijöille ja vastaavissa tapahtumissa viihtyville asunnon lyhytvuokraus on ollut yleistä jo ennen digitalisaation mahdollistamia alustoja, joista Airbnb on tunnetuin esimerkki. Uudet alustat ovat mullistaneet lyhytvuokrauksen ja tuoneet ne kaikkien saataville.

Berliinissä kiellettiin lyhytvuokraus vuonna 2015. Kaupungissa on lain mukaan sallittua lyhyimmillään kahden kuukauden vuokrasuhde. Käytännössä mitään ei tapahtunut. Vuonna 2017 Berliinissä oli 22 500 Airbnb-tarjoajaa. Berliini on myös ottanut kovat keinot käyttöön ja määrännyt maksimissaan puolen miljoonan euron uhkasakon lyhytvuokraustoimintaa harrastaville. Koska tälläkään ei ole ollut juuri vaikutusta, kaupunki suuressa viisaudessaan otti käyttöön

Stasi-henkisen sivuston, missä voi kärehtyä naapurin lyhytvuokraustoiminnasta.

Koska sääntely meni aivan överiksi ja ei toiminut lainkaan, vuonna 2018 Berliini peruutti päätöksensä ja nyt kaupungissa on käytössä lupamenettely ja aiemmista totaali kielloista on luovuttu. Nyt viranomaisilta tarvitaan lupa, jos aikoo tarjota Airbnb:ssä enemmän kuin puolikasta omasta kodistaan tai jos tarjoaa kakkosasuntoa lyhytaikaisesti. Kakkosasuntojen osalta raja on kuitenkin enintään 90 päivää vuodessa.

Suomessa lyhytvuokraus on edelleen melko pienimuotoista. Tutkimusten perusteella enemmän häiriöitä taloyhtiöissä aiheuttavat edelleen pitkäaikaiset asukkaat ja vuokralaiset.

Mistä tietää, onko asunnossa käymässä Airbnb-asiakas vai siskonpoika perheineen Linnanmäellä tai joulupukin pajalla? No ei mistään. Lyhytvuokrausta ei voi kieltää kokonaan, kuten Berliinin esimerkki osoittaa. Se menee vain piiloon, verottajan ulottumattomiin, tekee siitä mahdottoman valvoa ja johtaa tragikoomisiin ratkaisuihin, kuten berliiniläisten ilmiantosivusto.

Digitaaliset palvelut ja jakamistalouden alustat ovat vahvasti tätä päivää ja paluuta menneeseen ei ole. Luottamuksen rakentaminen taloyhtiömaailmassa ja yhteiset pelisäännöt ovat nyt kaikista tärkeimpiä. Niistä pitää keskustella, ei kielloista, jotka tekevät ongelmasta vain vaikeamman. ☹



KUKA?

TAPIO HALTIA
Neuvontalakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Taloyhtiön yleiset ja yhteiset tilat

Taloyhtiöissä on usein tiloja, jotka eivät kuulu minkään osakehuoneiston yhteyteen. Tällaisia tiloja löytyy ainakin kerrostaloista, joissa porraskäytävät ja muut kulkureitit ovat yhtiön hallinnassa olevia yleisiä tiloja.

Yleisten tilojen lisäksi yhtiöissä voi olla yhteisessä käytössä olevia tiloja, kuten varastoja, pesutupia, kerhohuoneita, saunatiloja ja yhteisiä ulkotiloja. Yhteiset tilat on tarkoitettu ensisijaisesti yhtiön osakkaiden ja asukkaiden käyttöön, kun taas yleisissä tiloissa liikkuu myös yhtiön ulkopuolisia ihmisiä, kuten postinkantajia ja asukkaiden vieraita ja muita yhtiössä asioivia henkilöitä.

Mitä tiloissa voi tehdä?

Yhteiset tilat ovat yhtiön välittömässä hallinnassa olevia tiloja ja niiden käytöstä määrää yhtiö. Suuremmat periaatepäätökset, joilla linjataan tilojen käyttöä tai muutoksia niihin, on syytä käsitellä yhtiökokouksessa. Muutoin yhteisiä tiloja koskevista asioista päättää hallitus.

Tilojen käyttöä määrittää myös ennen kaikkea niiden käyttötarkoitus. Käyttötarkoituksen osalta on syytä muistaa, että yhtiöjärjestyksen mukaisen yhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen ohella tiloille on lähtökohdaisesti myös määritelty viranomaisen toimesta rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus. Näin ollen tilojen käyttöä ei välttämättä voida muuttaa pelkästään yhtiön omin päätöksin. Ainakin merkittävämpien muutosten osalta on tarkistettava myös rakennusvalvontaviranomaisen kanta rakennusluvan tarpeen suhteen.

Yhteisten tilojen käyttö ja kehittäminen

Yhteiset tilat on tarkoitettu yhtiön osakkaiden ja asukkaiden käyttöön. Osa tiloista ja niihin sijoittuvista palveluista on leimallisesti asumiseen liittyviä. Näin ollen voidaan katsoa hyväksyttäväksi rajata esimerkiksi pesutuvan käyttö nimenomaan yhtiössä asuvien käyttöön. Sama koskee lähtökohtaisesti myös saunan käyttöä, kun taas varastot voivat toki olla myös esimerkiksi liikehuoneistojen käytössä. Jos siis yhtiön ulkopuolella asuva osakas omistaa yhtiössä vaikkapa autotalli-

osakkeen, se ei välttämättä oikeuta häntä varaamaan itselleen saunavuoroa yhteisestä saunasta. Mikään ei toisaalta tietenkään estä yhtiötä sallimasta sitä!

Laajamittaisten korjaushankkeiden myötä voi olla ajankohtaista saneerata myös yhteisiä tiloja. Esimerkiksi saunaosaston peruskorjaaminen tai uudistaminen on usein järkevää toteuttaa linjasaneerauksen yhteydessä. Korjaushankkeiden myötä tarjoutuu myös tilaisuus pohtia tilojen ajanmukaisuutta ja mahdollisia muutostarpeita. Lähtökohtaisesti yhteisiä tiloja koskevista muutoksista voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Tämä koskee esimerkiksi yhtiön hallinnassa olevan kylmäkellarin muuttamista tavalliseksi varastoksi tai saunaosaston laajentamista.

Yhtiön on mahdollista myös päättää omien osakkeiden hankkimisesta vastikevaroin silloin, kun osakkeilla yhtiön hallintaan tulevat tilat otetaan yhteiseen käyttöön, kuten varastoiksi tai vaikkapa saunaosastoksi. Tätä koskeva päätös voidaan lähtökohtaisesti tehdä yhtiökokouksessa määräenemmistöpäätöksensä.

Perittävät käyttömaksut

Yhtiön tiloista ei peritä vastiketta – vastikettahan peritään osakkailta nimenomaan yhtiön kulujen kattamiseksi. Yhteisissä tiloissa tarjolla olevista palveluista, kuten saunan tai pesutuvan käytöstä voidaan periä kuitenkin käyttömaksua. Sen perimisestä on hyvä päättää yhtiökokouksessa, mutta sen suuruuden määrittää lähtökohtaisesti hallitus, ellei muuta ole päätetty tai yhtiöjärjestyksessä määrätty.

Käyttömaksut on syytä mitoittaa niin, että niillä pyritään kattamaan palvelun käytöstä aiheutuvat juoksevat kustannukset. Sen sijaan esimerkiksi tilojen ja laitteiden peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvat kustannukset kytkeytyvät enemmänkin itse tilan tai palvelun olemassaoloon ja katetaan lähtökohtaisesti yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti. Jos käyttömaksuja ei peritä, katetaan myös juoksevat kulut hoitovastikkeesta. ☺

Lumityöt talkootoinä

Asunto-osakeyhtiön hallitus vastaa siitä, että kiinteistön ja rakennusten pito on asianmukaisesti järjestetty. Talvisin tämä konkretisoituu mm. lumitöiden ja liukkaudentorjunnan organisoimisena. Talvikunnossapidon järjestämiselle on erilaisia vaihtoehtoja. Yhtiö voi ulkoistaa lumityöt ja liukkaudentorjunnan esimerkiksi huoltoyhtiölle tai vaihtoehtoisesti hoitaa nämä tehtävät itse.

Yhtiön hoitaessa itse lumityöt, tarkoittaa tämä usein käytännössä sitä, että yhtiön asukkaat tekevät lumityöt ja muun talvikunnossapidon talkootöinä. Talkootöet perustuvat aina vapaaehtoisuuteen, eli ketään ei voida talkoisiin pakottaa. Yhtiö ei voi myöskään periä maksuja niiltä, jotka eivät talkoisiin osallistu. Mikäli talvikunnossapito ei syystä tai toisesta talkootöinä onnistu, ei yhtiöllä ole muita vaihtoehtoja kuin ulkoistaa nämä tehtävät esimerkiksi huoltoyhtiölle. Silloin kun yhtiössä hoidetaan talvikunnossapitoa talkootöinä, on suositeltavaa, että taloyhtiö ottaa talkoovakuutuksen talkootöitä suorittavien asukkaiden turvaksi.

Jaakko Lindfors

Lakimies

Suomen Kiinteistöliitto



Taloyhtiön yhteisten tilojen käyttöoikeudesta

Uuseimmissa taloyhtiöissä on yhtiön yhteiseen käyttöön jätetty erinäisiä tiloja kuten esimerkiksi sauna-, pesutupa- ja varastotiloja. Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus edellyttää, että kaikkia osakkeenomistajia kohdellaan käyttöoikeuksia luovutettaessa tasapuolisesti. Tämä tarkoittaa myös, että osakkeenomistajan vuokralaiselle on lähtökohdaisesti luovutettava samanlainen oikeus kuin itse osakkeenomistajalle. Yhtiön hallituksen toimivaltaan kuuluu lähtökohtaisesti oikeus päättää yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttöoikeudesta, kunhan käyttö pysyy yhtiöjärjestyksen määrittämässä raameissa ja täyttää yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset. Yhtiöllä on myös oikeus periä korvaus tilan tai palvelun käyttö-oikeuden luovutuksesta.

Vaikka asunto-osakeyhtiössä kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, joudutaan toisinaan miettimään sitä, voidaanko osakkeenomistajat asettaa jonkinlaiseen etusijajärjestykseen yhtiön yhteisten tilojen käyttöoikeuksia jaettaessa. Näin on esimerkiksi silloin, kun yhtiön mahdollisuudet jonkun tilan käyttö-oikeuden tarjoamiseen ovat rajalliset ja kysyntä ylittää yhtiön mahdollisuudet tarjota tilaa tai palvelua kaikille halukkaille. Tarveperusteinen harkinta on hyväksytty esimerkiksi yhtiön autopaikkoja jaettaessa, mikäli autopaikkoja ei riitä jokaiselle huoneistoille.

Mutta onko yhtiössä esimerkiksi pelkästään piha-autopaikan hallintaan oikeuttavalle osakkeenomistajalle annettava sauna- ja uima-allasvuoro samoin ehdoin kuin yhtiössä asuvalle osakkeenomistajalle tai tämän vuokralaiselle? Vaikka oikeustila tämän osalta ei ole selvä, tulisi nähdäkseni osakkeenomistajan hallitsemien huoneiston käyttötarkoitukselle ja sitä kautta osakkeenomistajan tosiasialle tarpeelle kysymyksessä olevan käyttöoikeuden saamiseksi antaa merkitystä, kun harkitaan yhtiön niukkojen resurssien jakamista. Koska piha-autopaikan hallintaan ja paikan käyttämiseen ei tavanomaisesti liity tarvetta sauna- ja uima-allasta, on mielestäni yhtiöllä tässä kohdin oikeus käyttää harkintavaltaa saunavuoroja jaettaessa.

Neuvontalakimies

Maria Forsblom

Kiinteistöliitto Uusimaa Ry



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY



MYÖS
VERKKO-
KIRJANA!



Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari, osat 1–3

Kauttaaltaan päivitetty *Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari* pureutuu yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiölain sisältöön.

Teoksessa on huomioitu kaikki lainsäädäntöön tehdyt muutokset kuten sähköinen huoneistotietojärjestelmä (ASREK) ja purkava lisärakentaminen.

Lisäksi on huomioitu lain voimaantulon jälkeen vakiintuneet käytännön tulkintatilanteet, alalle syntyneet suositukset ja oikeuskirjallisuuden kannanotot. Uutta oikeuskäytäntöä on lisätty merkittävästi.

180,00 €

Yksittäin ostettuna kirjojen hinta 90,00 € / kpl

TILAA: www.kiinkust.fi **075 757 8591** asiakaspalvelu@kiinkust.fi

SWECO

**LUPAUKSENA
ONNISTUMINEN**

” Olla samaan aikaan jokainen talon asukas – siinäpä suuri vastuu ja kunnia! Tuloksia syntyy yhdessä asiantuntijoiden kanssa työskennellen, hyvin suunnitellen, tarkasti roolittaen. Niin sen pitää olla.

Jenni, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja

Sweco Taloyhtiöpalvelut Helsinki | Turku | Kuopio
Vaihe: 020 739 3000 | Tarjouspyynnöt: tarjoukset.taloyhtiopalvelut@sweco.fi | www.sweco.fi/taloyhtiopalvelut



Vastuullinen taloyhtiö huollattaa parvekelasinsa säännöllisesti.

Korjaamalla julkisivut ajoissa ja lasittamalla koko taloyhtiön parvekkeet kerralla korjausvälit pitenevät. Taloyhtiö täyttää oman vastuuvollisuutensa asukkaiden ja rakennuksen parhaaksi huollattamalla parvekelasit. Suositeltu huoltoväli on viiden vuoden välein.



Lumon Suomi Oy
info@lumon.fi
020 7403 200

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)
tai + 17 snt/min (matkapuh)



Parempia koteja | www.lumon.fi



Terassilasit | Parvekelasit | Kaiteet | Auringonsuojaverhot | Huolto

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



- 61 Isännöinti**
- 63 Lakiasiat**
- 63 LVISA**
Ilmanvaihto
- 64 LVISA**
Antenni ja tele
- 65 Talous**
AKA-kiinteistöarvio



Isännöinti



REIM Group Oy Ltd on valtakunnallisesti toimiva asiakaspalveluhenkinen isännöinti-, tilitoimisto- ja kiinteistönvälityskonserni.

REIM Groupin ammattitaitoinen henkilökunta palvelee 13 paikakunnalla taloyhtiöitä, rakennuttajia ja kiinteistöjen omistajia.

Huominen tänään

ISA
YRITYS

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

■ **REIM Helsinki Oy**
Raatimiehenkatu 3 A2,
00140 Helsinki
P. (09) 686 99 686

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

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

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

■ **REIM Jyväskylä Oy**
Ahjokatu 18,
40320 Jyväskylä
p. 0207 438 540

■ **REIM Kymi Oy**
Lehtomäenkatu 12,
45160 Kouvola
p. 0207 438 500
Keskusaukio 1,
45700 Kuusankoski
p. 0207 438 500

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

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

■ **REIM Lohja Oy**
Laurinkatu 48 B
08100 LOHJA
p. (019) 3203 360

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

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

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

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

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

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

**Olemme
kiinnostuneita
teidän taloyhtiönne
tarpeista!**

reim.fi
etunimi.sukunimi@reim.fi
puh. 0207 438 400

Ota yhteyttä – hoidamme mielihyvin sinunkin isännöintisi!



Isännöinti

PÄÄKAUPUNKISEUTU JA UUSIMAA

Isännöintipalvelu Isarvo Oy
Pääkaupunkiseutu ja Uusimaa
Täyden palvelun isännöintitoimisto.
Aluejohtaja Marcus Johansson,
puh. 044 765 5978
marcus.johansson@isarvo,
www.isarvo.fi

HELSINKI

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



Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
Timo Hagner
Elimäenkatu 20 A 5. krs,
00510 Helsinki
www.2727350.fi

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



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

**Isännöitsijätoimisto
Westersträhle & Co Oy Ab**
Olli-Pekka Väistö, isännöitsijä AIT
Vuorikatu 16 A, 7. krs
00100 Helsinki,
p. 09 170 041
asiakaspalvelu@isw.fi, www.isw.fi



**Isännöitsijätoimisto
Jarmo Rantamäki Oy**
Azets-talo, Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki
p. 020 7756640
jarmo.rantamaki@rantamaki.com
www.rantamaki.com

JYVÄSKYLÄ



Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy
Tuija Kalliokoski, AIT
Länsiväylä 4 A 40630 Jyväskylä
etunimi.sukunimi@jskipa.fi
p. 020 740 1760, www.jskipa.fi

KOTKA



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

POHJOIS- JA ETELÄ-SAVO

**Isännöintipalvelu
Isarvo Oy Pohjois- ja Etelä-Savo**
Täyden palvelun isännöintitoimisto.
Aluejohtaja Pasi Pesonen,
puh. 040 593 6353
pasi.pesonen@isarvo.fi,
www.isarvo.fi

KUOPIO



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

LAHTI

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

PORI

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy,
Timo Hyvönen 050 4682290,
Erja Joentausta 050 374 9444.
Sähköpostit:
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi



Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

SALO



Lounaismaan

OP-Kiinteistökeskus Oy

Salo, Forssa, Somero, Perniö

Turuntie 8, 24100 Salo

p. 0102 561 313

timo.elonen@op.fi, www.loppk.fi

PIRKANMAA

Isännöintipalvelu

Isarvo Oy Pirkanmaa

Täyden palvelun isännöintitoimisto.

Toimitusjohtaja Merja Laaksonen,

puh. 044 765 5970

merja.laaksonen@isarvo.fi,

www.isarvo.fi

TAMPERE

Pamis / Pirkkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranta, tj

Takojankatu 15 B, 33540 Tampere

p. 03 447 500,

asiakaspalvelu@pamisoy.fi

www.pamisoy.fi



Kartanon Isännöintipalvelut Oy

Juvankatu 10

33710 Tampere, p. 010 4242 980

asiakaspalvelu@kartanonip.fi

www.kartanonip.fi

TURKU

Isännöinti-Saarto Oy

Pertti Satopää

Uudenmaankatu 6 A 1

20500 Turku, p. 02 511 8500

saartooy@isannointi-saarto.fi

www.isannointi-saarto.fi

VANTAA



Isännöintipalvelu Koivu Oy

Niinikuja 2, 01360 Vantaa

p. 09 8366 760, isa@ipkoivu.fi

www.ipkoivu.fi



Myyrmaen Huolto Oy

Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa

asiakaspalvelu@myyрмаenhuolto.fi

p. 09 530 6140

www.myyrmaenhuolto.fi



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO

ASIANAJOTOIMISTO • ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

**RAKENTAMISEN JA
YHTIÖOIKEUDEN
ASiantuntija**

**Asianajotoimisto
Liuksiala & Co Oy**

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

Museokatu 9 B 21, 00100 Helsinki

www.liuksiala.com



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

Eskon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

SUOMEN

Kiinteistölehti

Löydät meidät myös
Facebookista,
Twitteristä,
YouTubea
ja Instagramista



**Sinun
ilmoituksesi
tässä?**

Mediatoimisto Dorimedia Oy,
Timo Hyvönen 050 4682290,
Erja Joentausta 050 374 9444.

Sähköpostit:
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi

ANTENNI- JA SISÄVERKOT

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

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

 Lisätietoja ja jäsenliikkeiden hakupalvelu:
www.sant.fi

MYynti JA ASENNUS

HELSINKI

 **AGIS Fire & Security Oy**
Kankiraudantie 1,
00700 Helsinki
p. 09 755 2880
asiakaspalvelu@agisfs.fi
www.agisfs.fi

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

 **MT-Huolto Oy**
Isonvillasaarentie 3
00960 Helsinki
p. 09 759 7400
info@mt-huolto.fi

JYVÄSKYLÄ

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

KARJAA

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

LAPPI

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

ORIMATTILA

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


TAMPEREEN SEUTU

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

 **Teletaito**
TJ Ilkka Jutila
Vaittintie 2 LH 2,
33960 Pirkkala
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424
teletaito@teletaito.com
www.teletaito.fi

VANTAA

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

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

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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



Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!



Talous

AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

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

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

AKA JLL
www.jll.fi

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

Siren Maria
p. 040 832 1685
maria.siren@eu.jll.com

Kuusela Mikko
p. 050 465 9494
mikko.kuusela@eu.jll.com
Lehtonen Tero, Helsinki
p. 040 565 5389
tero.lehtonen@eu.jll.com

Virtanen Henna
p. 050 495 4541
henna.virtanen@eu.jll.com

**AKA KIINTEISTÖARVIOINTI-
TOIMISTO R. REHNBERG OY**

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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

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

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

**AKA FINCAP KIINTEISTÖ-
VARAINHOITO OY**

Jyrki Halomo, pääanalyytikko,
TkL, AKA, KHK, MRICS
Kanavaranta 7 F,
00160 HELSINKI
jyrki.halomo@fincap.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.YLINKERROS.FI
Sarlin Jarmo, Helsinki
p. 0400 506 900
Ylinkerros Oy
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi
Myös kiinteistöarviointi

**MAA- JA METSÄTALOUS-
AUKTORISOINTI**

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

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

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

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

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

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatoimisto Dorimedia Oy,
Timo Hyvönen 050 4682290,
Erja Joentausta 050 374 9444.
Sähköpostit:
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Osakeluettelon siirtopalvelun avaaminen siirtyy

Osakeluettelon siirto jatkuu entiseen tapaan. Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtoon tarkoitetun sähköisen palvelun käyttöönotto siirtyy. Palvelu oli tarkoitus avata lokakuussa. Avaamista päätettiin lykätä, koska esiin tuli tietosuojaan liittyviä yksityiskoh-
tia, jotka ovat kriittisiä palvelun turvallisuuden kannalta. Tarkempi aikataulu tiedotetaan marraskuussa.

Siirtopalvelun avaamisen lykkääntyminen ei estä osakeluettelon siirtoa. Toukokuusta alkaen vanhojen taloyhtiöiden on ollut mahdollista siirtää osakeluetteloiden tietoja huo-
neistotietojärjestelmään toimittamalla siirrettävät tiedot Maanmittauslaitokselle erillisellä lomakkeella. Osakeluettelon siirtoa jatketaan näin, kunnes siirtopalvelu saadaan käyttöön.



MARJO PARKKINEN



BIGSTOCK

Vuokranmaksu takkuu?

Jos vuokranmaksu takkuu tai vuokra jää kokonaan maksamatta, vuokranantajan kannattaa puuttua asiaan nopeasti. Lue Suomen Vuokranantajat ry:n neuvontalokkimies **Susanna-Maria**

Aarnivuon vinkit vuokranmaksuongelmien selättämiseen.

Jos vuokranmaksussa havaitaan ongelmia, vuokranantajan kannattaa ottaa heti yhteyttä vuokralaiseen sovitua yhteydenpitokanavaa pitkin. Yksityishenkilölle lähetetystä maksumuistutuksesta voidaan periä kohtuulliset kulut, esimerkiksi viisi euroa per muistutus. Mikäli maksuvaikeuksissa oleva vuokralainen on maksuhaluinen ja -kykyinen, hänen kanssaan voidaan laatia maksusuunnitelma rästien maksamisesta useammassa erässä. Maksusuunnitelma kannattaa aina laatia kirjallisesti.



JANNE KETOLA/SUMMIT MEDIA OY

Espoon Keraan tulevaisuuden älykaupunki

Espoo kehittää Keraan kaupunginosasta tulevaisuuden älykaupunkia. Kehittämisessä toteutetaan Espoon tavoitteita olla pysyvästi Euroopan kestävin kaupunki ja hiilineutraali 2020-luvulla.

Keraa kehitetään digitaaliseen alustaan pohjautuvana kiertotalouden esimerkialueena. Tarkoituksena on luoda esimerkiksi uusia energiaratkaisuja, liikkumisen muotoja ja urbaania ruuantuotantoa.

- Kestävän kaupungin rakentaminen vaatii uudenlaista ajattelua ja verkostomaisia toimintatapoja. Älykästä kaupunkia rakennetaan Espoossa asukas- ja asiakaslähtöisesti. Tavoitteena on sujuva, terveellinen ja turvallinen arki, toteaa Espoon kaupunginjohtaja **Jukka Mäkelä**.

Keraan syntyy vähintään 14 000 ihmisen ja 10 000 työpaikan kaupunginosa.



BIGSTOCK

Monessa asunnossa liian vähän varoittimia

Jopa 15 prosentissa suomalaistaloista on liian vähän palovaroittimia, ilmeni Ifin 15 000 Kunnan koti -talotarkastuksesta. Häkävaroitin puuttui joka neljänestä talosta, jossa on tulisija. Lain mukaan jokaisessa kodissa tulee olla vähintään yksi palovaroitin 60 neliötä kohden. Isoissa asunnoissa palovaroittimia kannattaa sijoittaa keittiön lisäksi makuuhuoneisiin ja portaikkojen yläpuolelle. Varoitin kannattaa hankkia myös varastoon tai muuhun tilaan, jossa on sähkölaitteita.

Palovaroittimia tulisi testata säännöllisesti hälytysnappia painamalla ja huolehtia, ettei varoitimen parasta ennen-päiväys ole mennyt umpeen. If muistuttaa myös häkävaroitimen tarpeellisuudesta asunnoissa, joissa on tulisija.

Kiinteistolehti

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

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva:
Kattotutka Oy / Studio Timo Heikkala Oy



Päätoimittaja ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi **Toimituspäällikkö** JUKKA SIREN, 075 757 8584, jukka.siren@kiinteistolehti.fi **Taitto** Faktor Oy ja Graafinen palvelu Lippo **Osoitteenmuutokset ja tilaukset** Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi **Ilmoitusmyynti** HANNU PYYKKÖ / Media Bookers, 050 2250, hannu.pyykkko@mediabookers.fi Suomen Kiinteistöliiton jäsenetulehti. **Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy tänä vuonna 19.12. Joulukuun lehdessä on aiheena muun muassa asumisviihtyvyyden. Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.

KORJAUS RAKENTAMINEN



AMMATTILAISEN TÄRKEIN TYÖPÄIVÄ

28.1.2020 Messukeskus Helsinki

**KORJAUSRAKENTAMISEN
AMMATTITAPAHTUMA
KAIKILLE KORJAUS-
HANKKEIDEN OSAPUOLILLE**

**Viisastu, verkostoidu
ja tapaa 1000 kollegaa.**

Korjausrakentaminen tarjoaa parhaat neuvot korjaushankkeiden eri osapuolille: rakennuttajille, urakoitsijoille, suunnittelijoille ja taloyhtiöiden päättäjille. Maksuton ohjelma päivittää osaamistasi määräyksistä ja parhaista käytännöistä.

korjausrakentaminen.fi

*After
Work*
klo 16-17



NÄYTTEILLEASETTAJAKSI KORJAUSRAKENTAMISEEN?

Varmista näkyvyytesi ja tapaa tehokkaasti yhden päivän aikana korjausrakentamisen päätöksentekijät.

Suunnitellaan yhdessä juuri sinulle sopiva osallistumismallitus!

Virpi Jokitalo, myyntipäällikkö, puh. 050 376 0835

MESSUKESKUS

AAALuotettava
Kumppani**RALA**
PÄTEVYYSIsännöinti
PALVELUVERKOSTO**MUISTA
TILATA KATON
LUMENPUDOTUS
AJOISSA - SOVI
ENNAKKOON!**

KATTOTYÖT TALVELLA!

TALO- JA KIINTEISTÖYHTIÖLLE SYNTYY SELVÄÄ SÄÄSTÖÄ VESIKATON TALVITÖISTÄ

Tiesitkö, että **katon kuntoon laittaminen talvella** on talo- ja kiinteistöyhtiölle kannattavaa muutenkin kuin akuuteissa vuototilanteissa. Lähes kaikki katon korjaustyöt sekä myös koko katon uusimiset voidaan tehdä talviaikaan, ja usein selvästi edullisemmin kuin keskellä kesän sesonkia.

**PYYDÄ
ESITTELY!****010 680 4000**
MYynti@KATTOTUTKA.FI**KATTO TUTKA**
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI