SUOMEN
Kiinteistölehti
TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 2/2019 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.43

EERO VUOLA

Taloyhtiössä kannattaa harjoitella

TULIPALON VARALTA

Putkiremontissa viestitään koko hankkeen ajan

Taloyhtiöt valmiita lisäämään muovin kierrätystä

Yksi seitsemästä suomalaisesta asuu ongelmatalossa

Levikki 38 313 (LT 17/2017)



Nyt on aika vaikuttaa taloyhtiösi puolesta

Netti joka kotiin jopa puolet edullisemmin*

DNA Netti taloyhtiöille on tehokas ja toiminta-varma netti, joka mahdollistaa joka kotiin jopa gigan nopeudet, tulevaisuudessa vieläkin enemmän.

DNA Netillä koko perheen viihtyminen on helppoa – monella laitteella yhtä aikaa. Riittävä nopeus takaa, etteivät leffat ja sarjat pätki.

Paikallinen yhteyshenkilö, osaava taloyhtiöpalvelu ja DNA:n oma nopea huoltopalvelu varmistavat, että kaikki mitä on tilattu ja sovittu, toimii mutkattomasti nyt ja tulevaisuudessa.

Vaikuta nyt – DNA:sta taloyhtiö saa itselleen luotettavan kumppanin, joka huolehtii netti- ja TV-palvelut kerralla kuntoon.

dna.fi/vaikuta

*Normaalihinnat: DNA Netti 200M 34,90 €/kk, DNA Netti 1G 54,90 €/kk, DNA Netti + Matkanetti norm. 29,90 €/kk ja DNA Netti 200M + TV Hubi norm. 38,90 €/kk ilman voimassa olevaa DNA:n taloyhtiösopimusta.

DNA





Täyttä roskaa

Sinapinkeltaisella muotivärillä aikanaan Upon tehtailla Lahdessa maalattu Pesukarhu palveli vanhempiani lähes yhtä kauan kuin Kekkonen oli valtakunnan presidenttinä. Omat laitteeni ovat olleet modernimpia ja aina vain parempia vaikkapa energiatehokkuuden kannalta. Osaltaan siitä on pitänyt huolen se, että olen joutunut vaihtamaan niitä vanhempiani taajemmin.

Esimerkiksi jokin aika sitten kuljetin ruotsalaisen kodinkonejätin valmistaman, vajaat neljä vuotta vanhan kuivausrummun Helsingin Kivikon Sortti-asemalle. Pakettiauton perukoilta se solahti hyvin siirtolavalle ja katosi muun romun joukkoon. Laitteen takuuaika oli päättynyt pari vuotta aiemmin, ja koska jo takuuaikana siihen oli kaksi kertaa vaihdettu itse sisus, teräksinen rumpu, korjauttaminen omaan laskuun ei vaikuttanut enää kovin mielekkäältä.

Uusi, tilalle hankittu saksalaisperäinen ja toivoakseni laadukkaampi kuivausrumpu oli kuljetusvaurioiden minimoimiseksi pakattu hyvin. Koneen ympärillä oli muovikelmua, pahvia, styroksia ja niin edelleen. Materiaalit oli helppo erotella toisistaan ja viedä taloyhtiön jätehuoneen asianmukaisiin kierrätysastioihin.

Kymmenkunta vuotta vanhassa kerrostalossamme kierrätys ja lajittelu toimivat hyvin. Jos pakkauksessa olisi ollut lasia tai metallia, niillekin jätehuoneesta olisi löytynyt omat astiansa, ja näin on myös muualla. Tämä käy selvästi ilmi Annakaisa Mänttärin jutusta ”Taloyhtiöt haluavat kierrättää enemmän”. Siinä kerrotaan Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöilleen toteuttamasta kyselystä, jossa liki 5 000 taloyhtiön edustajaa vastasi jätehuoltoon ja kiertotalouteen liittyneisiin kysymyksiin.

Taloyhtiöt haluavatkin esimerkillisesti kantaa vastuunsa kierrätyksestä. Toisaalta, mitäpä muutakaan ne voisivat, kun roska-astiat pursuavat yli reunojen. Kuuliaisesti ne lajittelevat, kierrättävät ja maksavat siitä, että jäteautojen ralli pyörii kaduilla ja pihoilla.

Toki voisi lapsenmielisesti myös kysyä, miksi jätettä ja roskaa ylipäätään tulee niin paljon? Kulutusta tuskin helposti vähennämme, mutta voisimmeko edes pakata tuotteitamme vähemmän hysteerisesti? Tai voisivatko vaikkapa laitevalmistajat tässä kertakäyttökulttuurin maailmassa siirtää edes osan mainospuheista käytäntöön ja tehdä hieman kestävämpiä tuotteita?

Näihin kysymyksiin ratkaisut eivät kuitenkaan ole taloyhtiöiden vallassa.

Asko Sirkiä

SUOMEN Kiinteistölehti

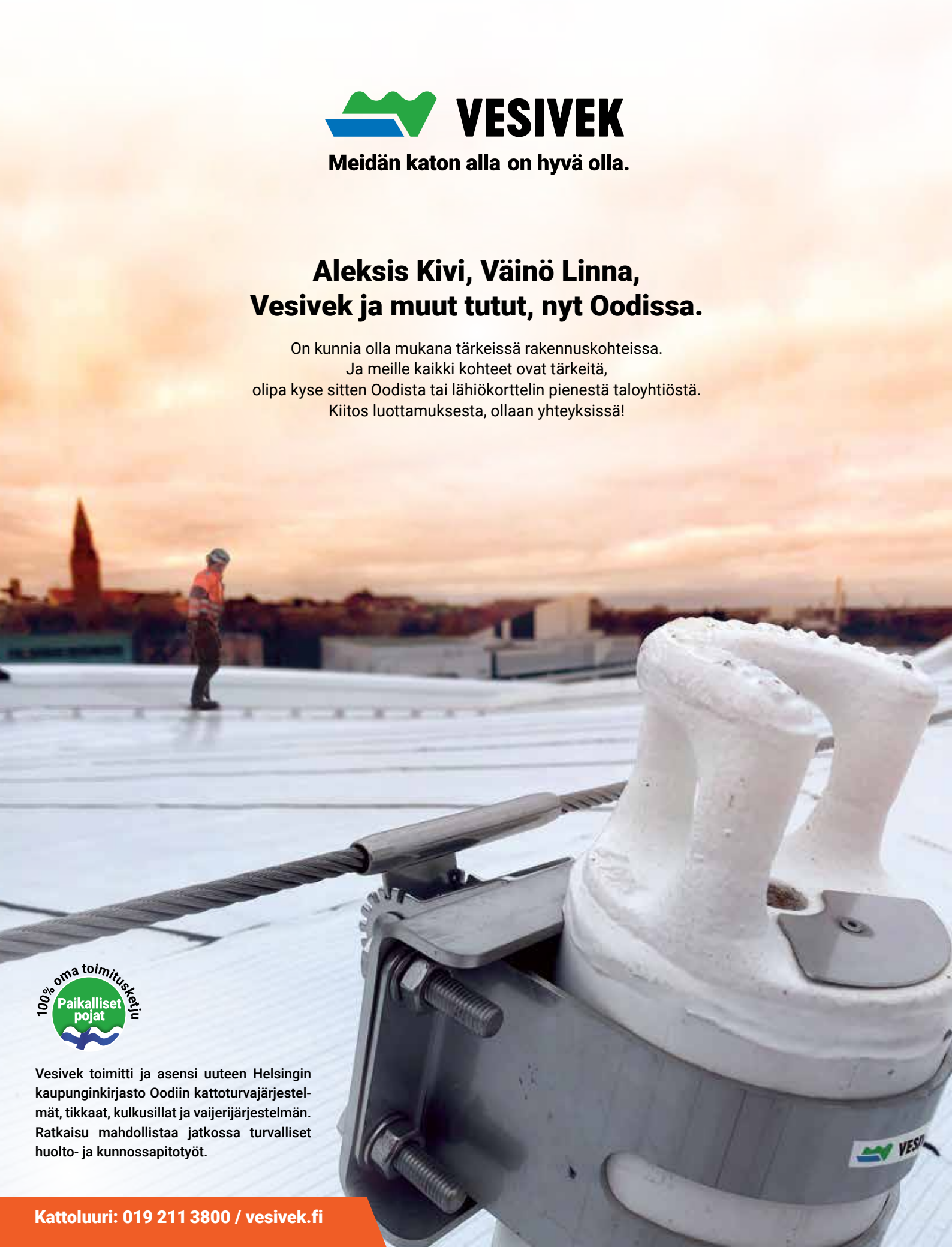
Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenetulehti. Ilmestyy 10 kertaa vuodessa, 95. vuosikerta.
Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy. Asiakaspalvelu, osoitteenmuutokset ja tilaukset:
Marjo Parkkinen, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi. Aikakauslehtien Liiton jäsen.

VESIVEK

Meidän katon alla on hyvä olla.

Aleksis Kivi, Väinö Linna, Vesivek ja muut tutut, nyt Oodissa.

On kunnia olla mukana tärkeissä rakennuskohteissa.
Ja meille kaikki kohteet ovat tärkeitä,
olipa kyse sitten Oodista tai lähiökorttelin pienestä taloyhtiöstä.
Kiitos luottamuksesta, ollaan yhteyksissä!



100% oma toimitusketju
Paikalliset pojat

Vesivek toimitti ja asensi uuteen Helsingin kaupunginkirjasto Oodiin kattoturvajärjestelmät, tikkaat, kulkusillat ja vaijerijärjestelmän. Ratkaisu mahdollistaa jatkossa turvalliset huolto- ja kunnossapitotyöt.

Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi

Helmikuu

Sisältö

2/2019

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**













PÄÄKIRJOITUS
3 Täyttä roskaa

AJANKOHTA
8 Ajassa
11 Tuoteuutuuksia

TALOYHTIÖN TURVALLISUUS
13 Miten toimit tulipalon sattuessa?
– Pelastusturvallisuutta kannattaa harjoitella

INFO
20 Kerrotaan putkiremontista

YHTIÖKOKOUS
22 Osakkaan oikeus saada asiansa yhtiökokouksen esityslistalle

VASTUUNJAKO
24 Selvitä kunnossapitovastuut nopeasti ja oikein

YMPÄRISTÖ
27 Ilmastonmuutos tuo lisää tulvia

ASU HYVIN
30 Taloyhtiöt haluavat kierrättää enemmän
32 Lähes puoli miljoonaa suomalaista asuu ongelmatalossa

KASVO
34 Kuka päättää kotisi asioista?

PYKÄLÄVIISAUTTA
40 Milloin tarvitaan määräenemmistöpäätös?
41 Lakipähkinät

43 PALVELUHAKEMISTO

36 Tapahtumapaikkana taloyhtiö **37** Nimitysuutiset
38 Oikeustapaus **39** Taloyhtiössä tuumitaan
48 Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**

PUUTARHALIITTO



Vuolteentori yhdistää historian ja uuden toiminnan

Tampereen ydinkeskustan koskimaisemassa sijaitseva Vuolteentori palkittiin vuoden 2018 Ympäristörakenteena. Teollisen ja uuden Tampereen solmukohdassa sijaitseva tori yhdistää nykyaikaisella tavalla alueen teollisen historian ja uuden toiminnan. Torilla on otettu onnistuneesti huomioon oleskelun, jalankulun ja terassien tarpeet sekä ainutlaatuinen sijainti koskimaisemassa.

Rakennustuoteteollisuus RTT:n ja Puutarhaliiton järjestämän kilpailun tulokset julkistettiin 7. helmikuuta Jyväskylässä järjestetyillä Viherpäivillä. Kilpailussa myönnettiin kunniakirjat palkitun kohteen rakennuttajalle sekä suunnittelussa ja toteutuksessa keskeisimmin mukana olleille tahoille.

Kunniakirjat saivat rakennuttaja *Tampereen kaupunki, Viiden tähden keskusta -kehityshanke*, suunnittelija *Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy*, valaistussuunnittelija *White-Night Lightning Oy*, toteuttaja *VRJ Länsi-Suomi Oy* ja kivitöiden tekijä *Alain Gassa*, VRJ Etelä-Suomi Oy.

Vuonna 2014 järjestetyn Vuolteentorin ideakilpailun voittanut Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:n *Rullaati rullaa* -ehdotuksen perusidea on kehräämöhistoriaan pohjautuva lankarullakuvio. Se toistuu betoni- ja luonnonkiveyksessä ja paikallavaletun muurin muodoissa.

Peruskorjattu tori on nyt omaleimainen, vetovoimainen, kaupunkilaisten aktiivisesti käyttämä aukio. Torilla on otettu huomioon oleskelun, jalankulun ja terassien tarpeet sekä ainutlaatuinen sijainti koskimaisemassa.

Uusi Isännöitsijäntodistus huomioi sähköisen rekisterin

Päivitetyn Isännöitsijäntodistuslomakkeen avulla voi lakisääteisen isännöitsijäntodistuksen antaa helposti ja nopeasti. Uuteen painokseen on lisätty sähköistä asunto-osakerekisteriä koskevat kohdat. Lomake on toteutettu yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton kanssa.

Lisätietoa ja tilaus: www.kiinkust.fi/tuote/isannoitsijantodistus.

Eduskunta helpotti purkavaa uudisrakentamista

Eduskunta hyväksyi lain, jolla asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa rakennusten purkamisesta ja uusrakentamisesta helpotetaan. Uudistukseen liittyvät lainmuutokset tulevat voimaan 1. maaliskuuta 2019.

Keskeisin muutos on se, että taloyhtiön yhtiökokous voi päättää 4/5:n määräenemmistöllä purkamisesta ja uusrakentamisesta. Vanhan lain mukaan asunto-osakeyhtiön on päätettävä hankkeesta yksimielisesti.

Osakkaille on tarjottava uudet huoneistot yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Tällöin uuden huoneiston käypä arvo on vähintään vanhan arvo, vanhojen osakkaiden uusien huoneistojen käypien arvojen keskinäinen suhde vastaa vanhojen huoneistojen arvojen suhdetta ja uuden huoneiston hallintaoikeus likimain vanhaa huoneistoa, ja osakkaan vastikeperuste ei kasva.

Yhtiökokous voi myös 4/5:n määräenemmistöllä päättää purkukuntoisen rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta. Yhtiön netto-omaisuus jaetaan saman tien osakkaille. Tässä tilanteessa osakkaat saavat rahoitusta esimerkiksi uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta.

”Suomi suunnittelee lopettavansa jätteiden tuottamisen vuoteen 2025 mennessä. Kaikki täytyy uusiokäyttää tai kierrättää.”

Brittiläinen aikakauslehti New Scientist
www.newscientist.com/issue/3203/



12 000

astiaa tyhjentävät päivittäin Pirkanmaan Jätehuollon kuljettajat. Asiakkailta toivotaankin malttia lumen keskellä, sanoo Pirkanmaan Jätehuollon tiedote 7.2.2019.

KIRJAT



TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO-TAULUKKO 2019 – OSAKKAALLE JA ASUKKAALLE

Uudessa *Taloyhtiön vastuunjakotaulukossa 2019* on huomioitu tuorein tekninen kehitys Suomen rakennuskannassa, uudet Kiinteistöliiton tulkinnat sekä uudet kunnossapitovastuunjakoon liittyvät ilmiöt, kuten vastuu tuhoeläinten hävittämisestä.

Kiinteistöalan Kustannus Oy



TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO-TAULUKKO PLUS 2019 – HALLITUKSELLE JA ISÄNNÖITSIJÄLLE

Uusi *Taloyhtiön Vastuunjakotaulukko Plus 2019* selittää ja täydentää Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2019 -vihkoa.

Oppaassa jokaista rakennetta, osaa ja laitetta koskeva vastuunjako avataan piirroskuvin, selityksin ja tapausesimerkein. Lukuisissa tapausesimerkeissä kuvataan yleisimmät pulmatilanteet ja annetaan niihin juridisesti pätevät ratkaisut. Jokaisen tapauksen yhteydessä on tieto myös vakuutusten korvausperiaatteista.

Kiinteistöalan Kustannus Oy



KODIN VASTUUNJAKOTAULUKKO 2019

Kodin vastuunjakotaulukko 2019 on Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoon perustuva, tiivis opas tärkeimpiin osakehuoneistoa koskeviin kunnossapitovastuisiin. Opas esittää huoneiston tärkeimmät kunnossapitovastuut huonetiloittain havainnollisina ja selkeinä 3D-kuvina.

Kiinteistöalan Kustannus Oy



JUKKA SIREN

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä Turussa.

Asuntojen hintakehitys eriytyy yhä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2018 neljännellä vuosineljänneksellä pääkaupunkiseudulla 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Muualla Suomessa ne laskivat 0,4 prosenttia.

Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,2 prosenttia. Muualla Suomessa ne laskivat keskimäärin 0,6 prosenttia.

Turussa vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat edelliseen neljännekseen verrattuna 2,5 prosenttia ja vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna lähes 5 prosenttia. Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat Turussa ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna yhtä paljon kuin Helsingissä. Helsingin hintanousu on viimeisten neljännesten aikana tasoittunut.

Ennakkotietojen mukaan hinnat nousivat koko viime vuoden aikana verrattuna vuoteen 2017 eniten Helsingissä ja Tampereella. Suurten kaupunkien osa-alueista hinnat nousivat eniten Tampereen, Helsingin ja Turun kalleimmilla alueella. Viime vuonna hinnat laskivat vuoteen 2017 verrattuna eniten Kokkolassa, Mikkelissä ja Vaasassa.

Uusia asuntolainoja joulukuussa yli miljardi euroa

Kotitaloudet nostivat joulukuussa 2018 uusia asuntolainoja 1,2 mrd. euron edestä, kertoo Suomen Pankki. Tämä on lähes saman verran kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 0,87 % ja laskennallinen marginaali 0,85 %. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun 2018 lopussa 97,8 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,7 %. Kotitalouslainoista oli joulukuun lopussa kulutusluottoja 15,9 mrd. euroa ja muita lainoja 17,1 mrd. euroa.

Tyypillisin uusien asuntolainojen takaisinmaksuaika on 20–25 vuotta, johon sidotaan lähes 50 % kaikista asuntolainoista. Takaisinmaksuajaltaan pisimpien, yli 30 vuoden asuntolainoja myönnetään edelleen suhteellisen vähän, mutta niiden osuus on kasvanut.

Tutkimustulokset

20 500

hakua päivässä tehtiin enimmillään lumilingosta verkkokauppapaikka Torissa.

Lue lisää verkosta!

www.tori.fi

75 000

uutta työpaikkaa saattaa kiertotalous tuoda Suomeen Sitran projektijohtaja Kari Herlevin mukaan.

Lue lisää verkosta!

www.sitra.fi

Joka kolmannella kotitaloudella asuntolainaa

Asuntovelallisen asuntokunnan keskimääräinen asuntovelka oli 98 740 euroa vuonna 2017.

Se oli keskimäärin 219 prosenttia heidän käytettävissä olevista rahatuloistaan, kertoo Tilastokeskuksen vasta valmistunut Velkaantumistilasto. Eniten velkaa suhteessa tuloihin oli alle 35-vuotiaiden asuntokunnilla, keskimäärin hieman yli kolme kertaa vuositulojen verran. Asuntovelkaa asuntovelallisilla asuntokunnilla oli keskimäärin 98 740 euroa, kasvua edellisestä vuodesta 0,8 prosenttia.

Velallisia asuntokuntia oli vuonna 2017 kaikkiaan 1,4 miljoonaa eli hieman yli puolet kaikista asuntokunnista. Velkaa niillä oli yhteensä 120,9 miljardia euroa. Velat kasvoivat edellisvuodesta 1,9 prosenttia. Vuodesta 2002 on velallisten asuntokuntien lukumäärä kasvanut kymmenen prosenttia ja velat reaalisesti 117 prosenttia.

Veloista 86,8 miljardia euroa eli 72 prosenttia oli asuntovelkoja. Asuntovelkaa oli kolmanneksella kaikista eli 878 800 asuntokunnalla. Edellisvuodesta asuntovelat kasvoivat 0,7 prosenttia.

Asuntokuntien käytettävissä olevat rahatulot kasvoivat enemmän kuin velat, 2,4 prosenttia, joten asuntokuntien velkaantumisaste hieman laski. Vuonna 2017 kaikkien asuntokuntien velkaantumisaste oli 112 prosenttia kun se edellisvuonna oli 113 prosenttia.

Lähde: Velkaantumistilasto 2017. Tilastokeskus

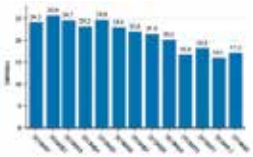


Anna palautetta

VERKOSSA:
www.kiinteistolehti.fi/palaute

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

Kaikkien 1.3.2019 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Helmikuun arvonnassa voitti **Tuula Multaharju** Helsingistä kirjan *Kodin huoltotyöt*.



17,2

Tilastokeskus kertoi kuluttajien luottamusindikaattorin olleen tammikuussa. Pitkän ajan keskiarvo on 12,7. www.stat.fi

Monet kaupungit kärsivät vuokra-asuntojen ylitarjonnasta

Asuntojen vuokraus on vaikeutunut. Uusien vuokrasuhteiden vuokrat ovat laskeneet ja vajaakäyttö on lisääntynyt. Keskisuurissa kaupungeissa on lähiöitä, joihin ei enää riitä vuokralaisia. Ongelma vaivaa lähes kaikkia alle 50 000 asukkaan paikkakuntia, toteaa Vuokraturva Oy:n tiedote. Poikkeuksia ovat lähinnä suurten kasvukeskusten naapurit kuten Sipoo, Kaarina ja Pirkkala.

Muun muassa Savonlinnan tilannetta helpottamaan astui helmikuun alusta voimaan laki, joka auttaa purkamaan pois ARA-rahoitteisia vuokrataloja kroonisen ylitarjonnan helpottamiseksi. Valtio antaa anteeksi joko 70 tai tietyin perustein 90 prosenttia purkamisen kohteeksi joutuvien ARA-vuokratalojen lainoista.

Kotkassa, Porissa, Hämeenlinnassa ja Kouvolassa pitkäksi aikaa tyhjäksi jäävien vuokra- asuntojen määrä on kasvanut. 120 000 asukkaan Lahdessakin vuokralaisten löytäminen kaikkiin asuntoihin on vaikeaa, maltillisellakin vuokralla.

Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa on Vuokraturvan mukaan terve tilanne vuokramarkkinoilla. Niissä vuokramarkkinoiden kysyntä ja tarjonta kohtaavat tällä hetkellä parhaiten. Asuntomarkkinoiden isojako on luonut Suomeen kaksi ääripäätä: nopeasti kasvavan pääkaupunkiseudun ja kuntien suuren enemmistön, jossa väkiluku ei kasva tai edes säily nykyisenä.

Lakiklinikka keräsi tietoa digin esteistä

KIRA-digi-hankkeen ainutlaatuinen Lakiklinikka-kokeilu on tuottanut tietoa kiinteistö- ja rakennusalan digitalisaatiota hidastavista laeista ja sääntelystä. Eniten alan digitalisaatiota hidastavat muun muassa tiedonhallintaan ja tiedon avoimuuteen, tiedonsiirron rajapintoihin, tietosuojaan, hankintalakiin sekä viranomaistoimintaan liittyvä sääntely. Ympäristöministeriö aikoo huomioida tulokset esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen valmistelussa.

Keväällä 2018 alkaneessa kokeilussa haluttiin kehittää lakeja täysin uudella tavalla. Lakiklinikka keräsi palautetta suoraan kiinteistö- ja rakennusalan toimijoilta. Samalla Lexia Asianajotoimiston toteuttama Lakiklinikka tarjosi toimijoille lakineuvontapalvelua. Kokeilu päättyi vuoden 2018 lopussa.

Lakiklinikasta saatujen tulosten mukaan kiinteistö- ja rakennusalalla on edelleen useita lainsäädäntöön liittyviä haasteita, jotka hidastavat tai estävät alan digitaalista kehitystä. Ympäristöministeriö aikoo ottaa Lakiklinikan tuloksista käsittelyyn etenkin sellaiset huomiot, jotka kuuluvat ministeriön lainsäädäntövalmistelun piiriin. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa raportin johtopäätökset aiotaan lukea tarkkaan läpi.

Lakiklinikan tulosten mukaan toimijat toivovat alan lainsäädäntöön selkeyttä ja selvätulkintaisuutta. Muutoksia halutaan etenkin tiedon avoimuuteen, ajantasaisuuteen ja saatavuuteen liittyvään sääntelyyn. Jos julkisen sektorin tiedonkulun rajapintoja avataan, yritykset uskovat saavansa aikaan uudenlaista liiketoimintaa. Tulosten mukaan julkinen sektori tulisi velvoittaa pitämään avatut tietolähteet ajantasaisina sekä huolehtimaan tietojen saatavuudesta.

Palautteista käy myös ilmi, että viranomaisprosessien ja viranomaistoiminnan tulisi jatkossa olla paremmin ennakoitavissa ja saada yhtenäiseksi lainsäädännöllä. Junnilan mukaan tulevaisuuden isona haasteena onkin miettiä, miten lakeja kehitetään yhä asiakaslähtöisemmin.

Viranomaiset toimivat sektoreittain, mutta asiakkaan tilanne on lähes aina poikkihallinnollinen.

Palaamme lakiklinikan tuloksiin tarkemmin huhtikuun numerossa.



Taloyhtiön vuosikello

Maaliskuu

Hallinto

Kiinteistöliiton suosituksen mukaan taloyhtiön yhtiökokous pidetään maaliskuussa. Vaikka laki mahdollistaa sen pitämisen vielä kesäkuussakin, ei tilikauden aikana tehtävien asioiden päätöksentekoa kannata viivyttää liian pitkään.

- Ohjeita yhtiökokousta varten
  - Yhtiökokousopas osakkaille ja hallitukselle: www.kiinteistolehti.fi/taloyhtio/yhtiokokousopas/
  - Puheenjohtajan nuotit yhtiökokouksen johtamiseen: www.kiinteistolehti.fi/yhtiokokouksen-puheenjohtajuuden-hoitaminen/
  - Kiinteistöliiton Youtube-kanavalla opetusvideoita yhtiökokouksen kulusta: www.youtube.com/kiinteistoliitto
- Yhtiökokouksessa esitettävät asiat
  - Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
  - Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys seuraavan viiden vuoden aikana
  - Hallituksen kirjallinen selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
- Yhtiökokouksen päätettävät asiat
  - Tilinpäätöksen vahvistaminen
  - Taseen osoittaman voiton käyttäminen
  - Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
  - Talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä päättäminen
  - Hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta
  - Muut kokouskutsussa mainitut asiat

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

- Sadevesikaivojen ja rännilämmitysten toiminnan tarkkailu jäätymisriskin vuoksi



- Lumityöt ja liukkauden poisto tarvittaessa, myös kattolumet ja jääpuikot

Sisätyöt

- Kellokytkimien siirto kesäaikaan ja toiminnan tarkastus
- Vesi- ja viemärikalusteiden kunnon tarkastus
- Sulku- ja säätöventtiilien kunnon tarkastus
- Alkusammutuskaluston kunnon tarkastus
- Veden, lämmön ja sähkön kulutuksen selvitys ja vertailu normeerattuihin kulutuksiin aikaisemmin

Viestintä

- Auringon alkaessa lämmittää voi asukkaita muistuttaa lämmön säädöistä ja oikeista sisälämpötiloista. Lisätietoa: www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/.
- Muistetaan lukkoturvallisuus ja asunnon pito asutun näköisenä hiihtoloman aikana.

Muuta ajankohtaista

- Kesäaikaan siirrytään 31.3.
- Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät
  - 19.3. Minna Canthin päivä eli tasa-arvon päivä
- Kansainvälinen naistenpäivä 8.3. ei ole vakiintunut liputuspäivä, mutta liputtaa toki saa
- Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset www.kiinteistoliitto.fi.

REM
REAL ESTATE MEMBERS
KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT ASIANTUNTIJAT

Isäntinä toimivat:
Kiinko
KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY

ABB
ASIANAJOTOIMISTO KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
bauer watertechnology
DNA
fortum
howden
KATTOHOIVA
LAAKKONEN
LUMON
Messukeskus
OP
oras
punamusta
REIM GROUP
RoofTech
safetum
talokeskus
Talpet
tilaajavastuu.fi
VERTO



Rouheuden ystävälle

Monelle sisustajalle ovat tuttuja maalaisunelmaa huokuvat sisustukset, joissa sisätiloja kehystävät suuret rustiikkiset puuovet kiinnitettyinä mustiin rautakiskoihin. Samaa charmia voi taikoa omaankin kotiin JELD-WENin Retro-liukuovikiskolla, jota on saatavana mustana tai rouhean rustiikkisena. Ovikisko tuo luonnetta niin perinteiseen kuin teollishenkiseen sisustukseen.

Liukuovien ilme muuttuu ovilevyä vaihtamalla. Ovilevyn voi valita JELD-WENin liukuovilevyvalikoimasta tai DIY-sisustaja voi halutessaan asentaa ovilevyksi mummolan patinoituneen pirtin oven. Suosittelemme Retro-kiskon kanssa pelkistettyä Steady-lujalaakaovea maalattuna tai viilutettuna tai klassisen tyylikästä Craft-massiivipeiliovea.

www.jeld-wen.fi



Pehmennystä teräkseen

Palkittu muotoilija **Harri Koskinen** on suunnitellut Stalan keittiöpintoihin tekstuurit, jotka herättävät ruostumattomat teräspinnat eloon ja tuovat lämpöä ja viihtyvyyttä keittiöön.

Tuttu teräsmateriaali näyttäytyy laserteknologialla toteutetuissa StalaTex-kuoseissa uudenlaisessa lämpimässä valossa, mutta säilyttää kovan rosterin toimivat perusominaisuudet.

StalaTex-materiaalia on saatavissa keittiön työtasoihin, tiskipöytiin, välitila- ja taustalevyihin.

www.stala.fi

Ajantasaista viestintää

Talo.media on taloyhtiöiden reaaliaikainen ja avoin viestintäympäristö, jonka avulla tiedotus asukkaille ja osakkaille on ajan tasalla. Tietojen päivitettävyys on isännöitsijällä, huollolla ja hallituksella. Palvelu toimii mobiilisti sekä normaalina nettisivuna. Kaikilla laitteilla toimiva verkkosivusto on saatavilla 24/7.

Palvelussa on mahdollista mm. tarkastaa taloyhtiön tiedotteet, vastaanottaa tiedotteet tekstiviestillä, lähettää viesti taloyhtiön oikealle taholle, katsoa lähiliikenteen aikataulut.

WiFi/4G- kosketusnäytöt asennetaan taloyhtiön sisä- tai ulkotiloihin. Näytöissä on valvontakameravalmius sekä murtosuojattu seinäteline.

www.talo.media

Helposti liikuteltava jalustavalaisin



OM12™-jalustavalaisimen pyörivä valopää voidaan nostaa jopa 1,72 m korkeuteen valaisimen varressa, kiertää 210° pystysuunnassa tai kääntää 270° leveyssuunnassa kattotöiden valaisua varten tai varjojen minimoimiseksi alaspäin valaistaessa. Valaisin toimii yhtäjaksoisesti jopa 10 tuntia. Siinä käytetään tehokasta TRUEVIEW™ -valaisutekniikkaa. Kehittynyt LED-tekniikka ja optinen rakenne tuottavat tasaisen valonsäteen, optimoidun värilämpötilan sekä tarkat värit ja yksityiskohdat. Valaisimen luja polykarbonaattilasi ja vahvistetut jalat kestävät hyvin iskuja. Matala painopiste tekee jalustasta vakaan ja suojaa valaisinta kaatumiselta.

www.milwaukeetool.fi



VUODEN YKKÖSTAPAHTUMA TALOYHTIÖN KAIKKIIN TARPEISIIN!

TALOYHTIÖ2019

HELSINGISSÄ 10.4.2019

TALOYHTIÖTAPAHTUMA ON NYT MYÖS FACEBOOKISSA

#TALOYHTIÖTAPAHTUMA

ENÄÄ PARI KUUKAUTTA TALOYHTIÖ2019 -TAPAHTUMAAN

Kevään ykköstapahtuma jokaisen taloyhtiön tarpeisiin käynnistyy jälleen keskiviikkona 10. huhtikuuta. Tervetuloa osallistumaan seminaareihin, kysymään alan asiantuntijoilta hyviä neuvoja, jakamaan kokemuksia ja tutustumaan noin sataan alan näytteilleasettajaan.

Tarjolla on pullakahvit koko päivän ajan!

TAPAHTUMA ON MAKSUTON JA KAIKILLE AVOIN!

ILMOITTAUDU: www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma

ESIMAKUA SEMINAARIAIHEISTA:

- ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri
- RAKU – rakennuksen uusi kuntoarviomalli
- Taloyhtiön pelastusturvallisuus
- Lisä- ja täydennysrakentaminen
- Putkiremontin vastuunjako
- Sähköautot
- Ilmalämpöpumput taloyhtiöissä

TAPAHTUMA JUURI SINULLE:

- Isännöitsijä
- Taloyhtiön hallituksen jäsen
- Kiinteistöalan ammattilainen
- Vuokranantaja
- Energiaekspertti
- Toiminnantarkastaja

Helsingin Messukeskus, Siipi
kokous- ja tapahtuma-maailma
klo. 9.00-16.30

Taloyhtiön turvallisuus

Omatoiminen varautuminen kannattaa.



Alkusammutustaitoja opettelemaan

Kun kotona syttyy tulipalo, on tärkeä tietää kuinka toimia. Palokunnan saapuminen vie aikaa, jolloin tulipalo ehtii levitä. Alkusammutusvälineet, ainakin sammutuspeite, olisi hyvä löytyä joka kodista. Toistaiseksi vain palovaroitin on pakollinen joka kodissa. Milloin muuten viimeksi tarkistit palovaroittimen toiminnan?

Taloyhtiöt kiinnittävät entistä enemmän huomiota turvallisuuteen.

Iiro Lilja osallistui HELPEn järjestämälle Asuinkiinteistön turvallisuushenkilöstön peruskurssille, missä opeteltiin muun muassa alkusammutustaitoja.



TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä **KUVAT:** Pekka Rousi

Lähes viikoittain syttyy tuhoisa rakennuspalo, missä menetetään myös ihmishenkiä. Turvallisuudentunteeseen ei pidä tuudittautua, vaan oman taloyhtiön paloturvallisuutta tulisi miettiä ja tilanteita harjoitella etukäteen.

Miten toimit tulipalon sattuessa?

PELASTUS-TURVALLISUUTTA KANNATTAA HARJOITELLA



HELPEn järjestämillä Asuinkiinteistön turvallisuushenkilöstön peruskursseilla opetellaan käyttämään käsisammutinta ja sammutuspeitettä.



Mikäli kotona syttyy rasvapalo, on sen oikein sammuttaminen tärkeää. Palo tulee tukahduttaa, vedestä palo vain saa lisää voimaa.

Mitä teet kun kotona palaa? Tai kun naapuriasunnossa palaa? Entä onko poistumisreitit vapaina ja merkitty asianmukaisesti? Eihän porrashuoneessa säilytetä tavaraa eikä kynnysmattoja ole huoneistojen ulkopuolella?

Näitä asioita kannattaa miettiä ja vilkaista vähän ympärilleen omassa taloyhtiössä. Pelastussuunnitelma on pakollinen vähintään kolmen asuinhuoneiston rakennuksissa. Pelastussuunnitelmissa on pohdittu erilaisia vaaranpaikkoja ja riskejä omassa taloyhtiössä. Siksi ne tehdään kohdekohtaisesti.

– Valitettavan harva asukas siihen kuitenkaan tutustuu, kertoo Helsingin Pelastusliiton kouluttaja **Tomi Helasuo**.

Monikulttuurisuus ja iäkkäät asukkaat asettavat myös haasteita.

– Taloyhtiöissä olisi hyvä pohtia pelastussuunnitelman toteuttamista kuvallisen viestinnän avulla. Tärkeää olisi myös tuoda esiin se tieto, mikä on asukkaalle olennaista, Helasuo toteaa.

Pelastussuunnitelman laatimisesta vastaa rakennuksen omistaja ja se olisi hyvä toteuttaa yhteistyössä kiinteistön asukkaiden ja mahdollisten toiminnanharjoittajien kanssa.

– Taloyhtiön pelastussuunnitelma – mikä on taloturvallisuuden kivijalka – on valitettavan usein jätetty yhtiön hallituksen mappeihin päivittämättä ja niiden viestiminen asukkaille on unohtunut. Pelastussuunnitelman laatiminen on voitu antaa ulkopuolisen toimijan tehtäväksi, eikä sen sisältöönkään ole hallitus juuri paneutunut. Paras tapa hoitaa taloyhtiön turvallisuusasioita on nimetä taloyhtiön asukkaista turvallisuusvastaava, joka kouluttautuu tehtävään ja huolehtii sen jälkeen asuinkiinteistön turvallisuudesta. Hyvin hoidetut turvallisuusasiat ovat myös tärkeä osa asumisviihtyvyyttä. Se lisää myös muiden kiinnostusta taloyhtiötä kohtaan ja nostaa asuntojen arvoa, toteaa Helsingin Pelastusliitto ry HELPE:n toiminnanjohtaja **Olli-Veikko Kurvinen**.

– Olisi hyvä, että taloyhtiöstä osallistuttaisiin suunnitelman tekoon myös silloin, kun käytetään konsulttia suunnitelman laatimiseen, Helasuo sanoo.

Pelastussuunnitelmaan olisi hyvä liittää turvallisuuskävely, missä käydään asukkaiden kanssa läpi poistumistiet ja kokoontumispaikat. Samalla olisi hyvä kirjata ylös myös huomatut puutteet ja huomiot.

– Turvallisuuskävely olisi hyvä toteuttaa eri vuodenaikoina, sillä talvella on otettava huomioon eri asioita kuin kesällä, Helasuo muistuttaa.

Pelastussuunnitelman laatimiseen saa maksutonta apua Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen ja Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEKin nettisivuilta, josta on saatavilla myös turvallisuuskävelyn tarkastuslista. HELPE järjestää koulutusta myös pelastussuunnitelman laatimiseen ja turvallisuuskävelyjen tekemiseen.

Koulutusta taloyhtiön vastuuhenkilöille

Asuinkiinteistön turvallisuushenkilöstön koulutus on suunnattu asuinkiinteistöjen turvallisuustiimien ja hallitusten jäsenille sekä isännöitsijöille. Se soveltuu myös kiinteistönhoidosta vastaaville sekä asumisen ja arjen turvallisuudesta yleisesti kiinnostuneille. Koulutuksessa käydään läpi asumisen ja arjen turvallisuuden perusteet, opitaan tunnistamaan ja ennaltaehkäisemään yleisimmät vaaranpaikat sekä perehdytään pelastussuunnitelman laadintaan.

– HELPE järjestää monipuolista asuinturvallisuuskou-

Oikea sammutin oikeaan paloon ja tilaan:

- Jauhesammuttimen käyttömahdollisuudet ovat monipuolisemmat kuin nestesammuttimen. Jauhesammuttimilla voi sammuttaa sisustusmateriaalien lisäksi bensiini-, öljy-, lakka- ja maalipaloja. Jauhesammutin voi olla haitallinen, jos jauhetta vetää sammutustilanteessa vahingossa keuhkoihinsa. Se myös sottaa sammutustilanteessa ympäristöä.
- Vaahtosammuttimella voi sammuttaa sisutusmateriaaleja, kuten puuta, paperia ja kangasta. Nestesammuttimen hyvä puoli on, että se ei käy henkeen ja se myös sotkee ympäristöä vähemmän kuin jauhesammutin mutta pakkasella se jäätyy. Vaahtosammutin soveltuu myös rasvapaloihin.
- Hiilidioksidisammutin on tarkoitettu neste- ja sähkölaitepalojen sammutukseen. Sammutusteho perustuu siihen, että CO_2 syrjäyttää hapen ja jäähdyttää, jolloin tuli sammuu.
- Sammutuspeitteellä tukahdutetaan palonalku ja se soveltuu muun muassa keittiöön rasvapalon ja olohuoneeseen televisiopalon varalle.



Käsisammuttimen käyttämistä kannattaa harjoitella, jotta tulipalotilanteessa sitä osataan käyttää oikein. Käsisammutin tulee huoltaa vuoden väliajoin, jos sammutin on säilytettäessä alttiina esimerkiksi kosteudelle, tärinälle, lämpötilojen vaihtelulle tai pakkaselle, ja kahden vuoden väliajoin, jos käsisammutinta säilytetään kuivissa ja tasalämpöisissä sisätiloissa.



Hyvin hoidetut turvallisuusasiat ovat myös tärkeä osa asumisviihtyvyyttä. Se lisää myös muiden kiinnostusta taloyhtiötä kohtaan ja nostaa asuntojen arvoa, toteaa Olli-Veikko Kurvinen.

Yleisesti ottaen taloyhtiöt ovat viime aikoina kiinnittäneet lisääntyvää huomiota kodin ja asumisen turvallisuusasioihin.

lutusta kaikille turvallisuusasioista kiinnostuneille asukkaille, taloyhtiöille ja asuinkiinteistötoimijoille. Asiakaskohtaiset koulutusteemat voivat vaihdella pelastussuunnitelmasta alkusammutusharjoituksiin ja senioriturvallisuudesta turvallisuuskävelyihin sekä hätäensiavun kouluttamiseen. Yhdessä alueellisten kiinteistöyhdistysten, eri vuokrayhtiöiden ja isännöitsijätoimistojen kanssa HELPE järjestää asukkaille suunnattuja turvallisuusiltoja, joissa alustajina toimivat kodin ja asumisen turvallisuuden asiantuntijoita, mm. pelastuslaitoksen ja poliisin edustajat sekä asuinturvallisuuden palvelutuottajia, Kurvinen kertoo.

– Asuinkiinteistön yleisiä turvallisuusasioita koulutetaan säännöllisesti toistuvilla Asuinkiinteistön turvallisuuskursseilla ja Väestönsuojan hoitajan -kurssilla. HELPE Oy on erikoistunut yksityiselle sektorille suunnattuihin turvallisuuspalveluihin tarjoten yrityksille mm. suojelujohdon ja suojeluorganisaation koulutusta sekä turvallisuusalan ns. korttikoulutuksia, Kurvinen jatkaa.

Koulutustapahtumiin ovat kaikki asukkaat tervetulleita ja HELPE kouluttaakin kummallakin kotimaisella kielellä ja yhdistys on myös maamme johtavia maahanmuuttajataustaisten asuinturvallisuuden kouluttajia. Koulutustapahtumia järjestetään nykyään ympäri Suomen.

– HELPE on mukana Taloyhtiö2019-tapahtumassa Messukeskuksessa 10.4. Tule silloin tapaamaan ja keskustelemaan HELPEn asiantuntijoiden kanssa taloyhtiötäsi koskevista asuinturvallisuusasioista, Kurvinen rohkaisee.

Taloyhtiöt ymmärtävät entistä enemmän kiinnittää huomiota turvallisuuteen

Monessa taloyhtiössä on herätty siihen, että oma taloyhtiö ei olekaan lintukoto, vaan sielläkin saattaa tapahtua tulipaloja tai muita onnettomuuksia.

– Yleisesti ottaen taloyhtiöt ovat viime aikoina kiinnittäneet lisääntyvää huomiota kodin ja asumisen turvallisuusasioihin. Asiaan on vaikuttanut mm. näkyvästi uutisoidut huoneistopalot ja asukkaille sattuneet onnettomuudet sekä vahingonkorvausasiat. Harvaan asutuilla seuduilla on aina osattu varautua ja ennakoida eri turvallisuusriskejä, mutta kaupungeissa taloyhtiön riskien arviointi ja onnettomuuksiin varautuminen on harvemmin suunnitelmallista ja järjestelmällistä, Kurvinen sanoo.

– Asuinkiinteistöjen turvallisuusympäristöä arvioitaessa kannattaa hallitusten arvioida erityisesti taloyhtiön senioriturvallisuutta, äärevien sääilmiöiden mahdollisia haittavaikutuksia ja pelastussuunnitelman viestintää - sen jalkauttamista myös talossa asuville ulkomaalaistaustaisille. Lisäksi pitää muistaa taloyhtiön vastuu ja velvollisuudet väestönsuojien käytöstä ja ylläpidosta, Kurvinen jatkaa.

Kotona olisi myös hyvä varustautua sähkökatkojen ja muiden häiriötilanteiden varalta niin, että sieltä löytyy peruselintarvikkeita, vettä, lasten ruokaa sekä vaippoja tarpeen mukaan ja lääkkeitä kolmen päivän tarpeiksi.

Yhtiökokouksissa myös turvallisuusasiat käsittelyyn

Taloyhtiöiden kevään yhtiökokoukset ovat pian ajankohtaisia.

- Yhtiökokouksen agendalla kannattaa pitää vakioaiheena asuinturvallisuus ja kerrata kulloinkin ajankohtaisia turvallisuusasioita ja toimenpiteitä. Niitä voivat olla liukkauden torjunta, lumikuormat ja räystäiden jääpuikot, valaistus, lukitukset ja porraskäytävien palokuorma, Kurvinen kannustaa.

Mahtuisivatko turvallisuusasiat teidän taloyhtiössä tänä vuonna esityslistalle?

Asuinkiinteistön turvallisuushenkilöstön koulutusta järjestävät alueelliset pelastusliitot.
Lisätietoa: spek.fi, helpe.fi

Mistä tunnistat pätevän valvojan?

Arvostettu FISE-pätevyys on tae siitä, että urakkasi valvoja on oikea asiantuntija. Kiinko tarjoaa talotekniikan valvonnan pätevyyskoulutuksia, joiden suorittaminen antaa valmiuden hakea pätevyyttä. Meillä koulutetaan perusvalvojia, sähkövalvojia ja LVI-valvojia.

Talotekniikan LVI-valvojan koulutus (LVI-TATE) alkaa 11.3. Lisätietoja: www.kiinko.fi/1532001

Talotekniikan sähkövalvojan koulutus (Sähkö-TATE) alkaa 8.4. Lisätietoja: www.kiinko.fi/1532005

Talotekniikan perusvalvojan koulutus (TATE) alkaa 23.9. Lisätietoja: www.kiinko.fi/1532003



Kiinko

Kiinko on kiinteistöalan johtava kouluttaja, joka kehittää alan nykyisten ja tulevien ammattilaisten osaamista. Tutustu koko koulutustarjontaamme www.kiinko.fi.
Muutamme tiedon taidoksi ja toiminnaksi.

SWECO

VANKKAA KOKEMUSTA LUOTETTAVASTI.

”Asiakas saa meiltä aina luotettavaa ja laadukasta osaamista. Jokainen meistä on ammattilainen omassa työssään.”

Olli, arkkitehti, Sweco Taloyhtiöpalvelut



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

KERROTAAN PUTKIREMONTISTA

Vastuu viestinnästä jaetaan selkeästi isännöitsijän, urakoitsijan, hallituksen ja valitun tiedotusvastaavan tai -tiimin kesken. Jo tässä vaiheessa kannattaa valita viestintävastaava.

3D

Hankesuunnittelija havainnollistaa suunnitelmia osakkaille todenmukaisesti ja tarkasti. Mieluiten kolmiulotteisin kuvin ja vaihtoehtoja 3D-animaatioilla esitellen.

Hankesuunnittelussa tehdyt päätökset vaikuttavat oleellisesti remontin lopputulokseen. Millainen laatutaso sisältyy urakan hintaan? Kartoitetaan osakkaiden lisätoiveet ja haluavatko jotkut omalla kustannuksellaan teettää esimerkiksi huoneistosaunan tai keittiöremontin.

Huoneistokohtainen aikataulu kerrotaan mahdollisimman pian.

Jo putkistosaneerausta pohdittaessa hallitus järjestää ensimmäisen tiedotustilaisuuden. Samalla kysytään osakkaiden toiveita ja näkemyksiä.

Hankesuunnitelmaa ja toteutusvaihtoehtoja avataan osakkaille infoissa jo ennen suunnitelman hyväksymisestä päättävää yhtiökokousta. Varataan aikaa keskusteluun.

Osakkaiden aiemmin itse teettämien remonttien mahdollinen hyvittäminen on käsiteltävä yhtiökokouksessa ennen remontin aloittamista.

Yhtiökokous päättää hankesuunnitelmasta, kustannusarviosta ja rahoitussuunnitelmasta.

Isännöitsijä kertoo osakkaille, millaisia rahoitusvaihtoehtoja heillä on osuutensa maksamiseen.

Osakkaat voivat jo pohtia tarkemminkin omia lisätöitään tai erityisiä materiaalivalintojaan. Havainnekuvista ja videoista on helppo nähdä omaan asuntoon sopiva ratkaisu tai päättää pintamateriaalit.

VALMISTELU | **SUUNNITTELU**

Lisää tietoa Kiinteistöalan Kustannus Oy:n uutuuskirjasta Putkiremontin vastuunjako taloyhtiössä (Alpo Kukko, Unni Liukkonen, Timo Nummela, Jari Syrjälä, Seppo Vihervaara ja Jari Virta).

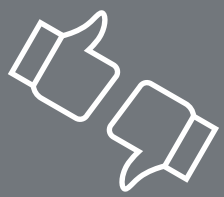


Yhtiökokouksen valitsema urakoitsija esittelee kalusto- ja materiaalivaihtoehtoja konkreettisesti. Taloyhtiön tiloihin voidaan rakentaa mallikylpyhuone. Näin on toki voitu tehdä jo teknisen suunnittelun aikana, varsinkin jos kyseessä on ns. kokonaisurakka.

Materiaalivaihtoehdot esitellään riittävän suurina kokonaisuuksina.

Myös 3D-animaatio on edelleen hyvä väline.

Mallinnus auttaa toiveiden mukaiseen tulokseen. Onko suihkutila riittävän kokoinen? Aukeavatko ovet kylpyhuoneessa riittävästi? Mahtuvatko kaiken malliset pesukoneet? Osakkaiden omat valinnat ja lisävarusteetkin sovitellaan näin kokonaisuuteen.



Hankkeen päätyttyä osakkailta ja asukkailta kysytään mielipidettä remontin onnistumisesta.

Toteutussuunnittelu eli tekninen suunnittelu alkaa.

Osakkaat ilmoittavat lisätoiveensa hallitukselle viimeistään nyt. Muistetaan omien lisätöiden kotitalousvähennys.

Mallitiloilla ja kolmiulotteisella havainnollistamisella tarkistetaan, että kaikki sopivat yhteen; esimerkiksi kalusteet ja LVIS-vedot mahtuvat suunnitelluille paikoilleen.

Urakan aikana tiedotetaan koko ajan heti tarvittaessa!



Hyvä mallintaminen parantaa laatua ja on taloyhtiönkin etu.

Mallinnuksia voidaan käyttää myös huollon apuvälineenä remontin jälkeen.



TOTEUTUS **REMONTIN JÄLKEEN**

TALOYHTIÖ 2019
HELSINGISSÄ 10.4.2019
TALOYHTIOTAPAHTUMA.NET

TEKSTI: Jukka Siren

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain mukaan oikeus saada ehdottamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi – tietyin edellytyksin.

Osakkaan asiat ESITYSLISTALLE

Osakkaan tulee vaatia esittää asian ottamista yhtiökokouksen käsiteltäväksi riittävän ajoissa, että se saadaan mukaan kokouskutsuun. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hän tekee esityksensä hyvissä ajoin ennen sitä hallituksen kokousta, jossa kokouskutsun sisällöstä ja kokouksen esityslistasta päätetään.

Asunto-osakeyhtiölakia valmistettaessa on ajateltu, että osakkaan vaatimuksen voidaan katsoa tulleen ajoissa ainakin silloin, kun se on saapunut viikkoa ennen aikaisinta kokouskutsun toimittamisajankohtaa. Hyvin yleinen määräys on, että kutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Osakkaan olisi siis viikkoa ennen kuin on kaksi kuukautta jäljellä yhtiökokoukseen toimitettava vaatimuksensa. Jos asia on sen luontoinen, että se vaatii hallitukselta laajaa valmistelua, olisi asia esitettävä aikaisemmin.

Tilanne on kuitenkin yleensä se, ettei osakas tiedä milloin yhtiökokous on tarkoitus pitää, eikä pysty varmuudella toimittamaan vaatimustaan viikkoa ennen aikaisinta kokouskutsun toimittamisajankohtaa.

– Hallitukset eivät yleensä tahallisesti toimi näin salamyhkäisesti, vaan yleinen tapa toimia on ollut toimia lain edellyttämällä tavalla, jonka mukaan riittää, että kutsut kokoukseen toimitetaan viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Aina voi kuitenkin toimia paremmin kun laki edellyttää ja itse asiassa hyvässä hallintotavassa suositellaan, että hallitus ilmoittaa osakkaille kokousten ajankohdat heti, kun ne on lyöty lukkoon ja lisäksi mainitsee milloin osakkaiden vaatimukset viimeistään on toimittava hallitukselle. Joka tapauksessa osakkaan kannattaa olla ajoissa liikkeellä vaatimuksensa kanssa, sanoo Suomen Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**.

Jos osakas myöhästyy asiansa esittämisessä, on se kuitenkin käsiteltävä seuraavassa mahdollisessa yhtiökokouksessa, vaikka se olisi ylimääräinen yhtiökokous. Siten esimerkiksi putkiremonttia varten pidettävässä ylimääräisessä kokouksessakin pitää erikseen käsitellä osakkaan johonkin muuhun liittyvä esitys.

Osakkaan on esitettävä vaatimuksensa yhtiön hallitukselle. Sen voi kuitenkin postittaa isännöitsijälle, sillä isännöitsijän on hallitus valinnut hoitamaan asioita heidän puolestaan. Vaatimuksella ei ole määrämuotoa. Sen voi esittää vapaamuotoisesti, ja vaikka sähköpostitse. Vaatimuksen on kuitenkin oltava niin yksilöity, että asia voidaan ottaa yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Asian käsittely yhtiökokouksessa

Yhtiökokous voi päättää vain asioista, jotka lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan on kokouksessa käsiteltävä tai jotka on mainittu kokouskutsussa. Asia on siis



Milloin hallituksella on velvollisuus ottaa osakkaiden esittämiä asioita yhtiökokouksen esityslistalle?

mainittava kutsussa ja sen on kuuluttava yhtiökokouksen toimivaltaan.

Osakkaan hallitukselle lähettämä teksti voidaan myös liittää sellaisenaan kokouskutsuun. Silloin ei ainakaan tule kiistaa siitä, onko hallitus ymmärtänyt ja kirjannut asian oikein. Hallitus ei ole velvollinen laatimaan päätösehdotusta kutsuun osakkaan puolesta.

– Laki lähtee siitä, että asiaa yhtiökokouksessa käsiteltäessä on pääsääntö, että hallituksen päätösesitys asiaan liittyen tulee olla. Kuitenkin jos asia on osakkaan vaatima, hallituksen ei tarvitse siihen ottaa kantaa ja valmistella päätösesitystä. Jos osakas esimerkiksi vaatii hallituksen erottamista, hallituksen ei tarvitse yhtiökokousta varten valmistella päätösesitystä siitä, pitääkö hallitus erottaa vai ei, Kristel Pynnönen toteaa.

Osakas voi myös esitellä asiansa kokouksessa itse. Silloin se tulee oikein kerrotuksi. Yhtiökokouksessa on käsiteltävä osakkaan esityksen mukaiset asiat ja asiassa tehdään päätös, joka merkitään pöytäkirjaan.

– Osakas käytännössä esittää asiansa vaatimuksessa. Kokouksessa hän voi esitellä sen tarkemmin ja perustella, miksi hänen mielestään asiassa pitää tehdä tietty päätös.

Hallitus ei lähtökohtaisesti voi kieltäytyä ottamasta osakkaan vaatimaa asiaa käsiteltäväksi, jos vaatimus esitetään sille ajoissa. On siis lainvastaista jättää perusteetta osakkaan vaatimus käsittelemättä. Yhtiökokouksessa ei kuitenkaan tarvitse käsitellä sinne kuulumattomia asioita tai aikaisemmassa yhtiökokouksessa päätettyä asiaa, jonka luonne ei ole olennaisesti muuttunut.

Jos hallitus ei ota osakkaan ajoissa esittämää, yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvaa asiaa siellä käsiteltäväksi, osakas voi käyttää puhevaltaansa kokouksessa ja vaatia sitä päättämään ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta asian käsittelyä varten. Asiasta päätetään enemmistöpäätöksellä. Osakas voi myös nostaa taloyhtiötä kohtaan velvoitekanteen ja vaatia asiansa sisällyttämistä seuraavan yhtiökokouksen kokouskutsuun.

Tästäkin aiheesta lisää kevään Taloyhtiötapahtumassa. www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma

TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** Bigstock

Monet tuhoeläimet yleistyvät taas. Kenen vastuulla on hävittää ne asunnosta? Talotekniikka kehittyy ja monimutkaistuu. Kuka vaihtaa ilmanvaihdon suodattimet? Nämä ja monet muut kunnossapitovastuut selviävät uudistuneesta Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta.



Sekä talttahampaiset että kuusijalkaiset "ystävät" ovat taas yleistyneet. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaisesti säädetty tuholaisten torjuntaan liittyvistä vastuista. Vastuunjakotaulukossa on nyt mukana Kiinteistöliiton tulkinta asiasta.

SELVITÄ KUNNOSSAPITOVASTUUT NOPEASTI JA OIKEIN

Suomen Kiinteistöliitto on laajentanut Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa kattamaan rakennuskannan tuoreen teknisen kehityksen sekä uudet kunnossapitovastuuseen liittyvät ilmiöt, kuten tuhoeläimet. Samalla Kiinteistöliitto on katsonut järkeväksi muuttaa tulkintoja eräiden kunnossapitovastuiden osalta.

Kaikki muutokset löytyvät uudistuneesta Taloyhtiön Vastuunjakotaulukosta 2019.

Ilmanvaihdon suodattimien ja pesualtaiden hajulukkojen osalta vastuuta on siirretty taloyhtiölle. Ilmanvaihdon suodattimien vaihtaminen kuuluu jatkossa yhtiölle, niin huoneistokohtaisen ilmanvaihtokoneen ja korvausilmaventtiilien suodattimien kuin liesikuvun rasvasuodattimenkin. Taloyhtiön vastuuttaminen on perusteltua, sillä ilmanvaihto on yhtiön vastuulla oleva perusjärjestelmä, joka ei toimi kunnolla, jos suodattimet ovat likaisia. Ilmanvaihdon toimivuus vaikuttaa olennaisesti asumisterveyteen. Jos vaihtaminen jätetään osakkaiden vastuulle, se saattaa jäädä tekemättä.

Taloyhtiön on myös järkevää vastata hajulukon puhdistamisesta. Pesualtaan tukkeutuminen johtaa pahimmassa tapauksessa ylivuotoon ja vesivahinkoon. Hajulukon puhdistaminen aika ajoin on siksi tärkeää. Toimenpide on monille asukkaille hankala, ja puhdistaminen saattaa jäädä tekemättä. Virheellisesti takaisin paikoilleen kootun hajulukon tiivisteet ja liitännät voivat jäädä vuotamaan. Siksi on perusteltua, että taloyhtiö huolehtii hajulukon puhdistamisesta.

Vastuunjakotaulukot sisältävät myös käytännön ohjeistusta osakkaille huoneiston hoitotoimista. Esimerkiksi jos pesuallas vetää heikosti, osakkaan kannattaa ensin itse yrittää puhdistaa hajulukko viemärinavausaineella. Ellei tässä onnistuta, kutsutaan huoltoyhtiö avaamaan tukos.

Kokonaan uusi luku kertoo asuntoon ilmestyneiden tuhoeläinten torjuntavastuusta. Tärkeää on, että tuholaiset pyritään hävittämään mahdollisimman pikaisesti, koska ne leviävät nopeasti. Hävitys tehdään yleensä ensisijaisesti taloyhtiön toimesta.



Uudessa *Taloyhtiön vastuunjakotaulukossa 2019* on huomioitu uusin talotekniikan kehitys, Kiinteistöliiton uudet tulkinnat vastuunjaosta ja uudet vastuunjakoon liittyvät ilmiöt. Opas esittää kunnossapitovastuut selkeästi taulukkomuodossa ja kuvitettuina. Jokaista rakennetta, osaa ja laitetta koskeva vastuunjako avataan tekstein ja piirroskuvin, joiden värityksestä selviää heti, kenelle kunnossapitovastuu kuuluu. Oppaan ovat laatineet yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan juridiset ja tekniset asiantuntijat.



Molok®-jätesäiliöt tarjoavat monta käytännöllistä vaihtoehtoa muovipakkausten keräykseen.

1. **Jo käytössä olevat** Molok® Syväkeräys® -säiliöt voidaan jakaa esimerkiksi muovin ja sekajätteen kesken
2. Molok®Light-pinta-astioilla saat helposti muovinkeräyksen **nykyisen jätepisteesi rinnalle**
3. Jos Syväkeräys®-säiliöt ovat vasta tulossa taloyhtiönne pihaan, voidaan muovinkeräys **ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa** jätejakeita pohtiessa

Kysy lisää alueesi Molok-asiantuntijalta:
www.molok.fi

ORIGINAL
molok®

MOLOK OY • Nosturikatu 16 • Puh. 010 3429 400
molok@molok.com • www.molok.fi



Älä tyydy kopioihin - valitse aito HB-Priima.

HB-Priima 130 Silence on hyvä ratkaisu kohteisiin, joissa väliseinältä odotetaan poikkeuksellisen hyvää ääneneristävyyttä.

HB-Priima 130 Silence on muiden HB-Priima väliseinälevyjen tapaan mittatarkka ja helposti työstettävä, nopeasti asennettava huipputuote.

HB-BETONITEOLLISUUS OY
Betonitehtaantie1 I 40320 Jyväskylä I Puh. 020 788 1800
www.hb-betoni.fi

Asutko turvallisesti?
Taloyhtiön turvallisuuttakin voi mitata

Oletko koskaan asuntokauppaa tehdessä pohtinut, kuinka turvallisesta taloyhtiöstä olet asuntoa ostamassa tai myymässä? Safetum Oy:n vuositilastojen mukaan vain 9 % kiinteistöistä on huolehtinut lakisääteisistä pelastusturvallisuuden velvoitteista.

Suomessa pelastusturvallisuutta seurataan vakuutusyhtiöiden ja eri viranomaisten toimesta, mutta jälkijättöisesti. Seuranta kattaa sattuneet ja tapahtuneet vahingot sekä onnettomuudet. Yritetään siis oppia vasta vahingoista, ettei seuraavalla kerralla sattuisi niin pahasti.

”Tästä meidän pitäisi ottaa vielä askel eteenpäin. Meidän tulisi aktiivisesti seurata erilaisia riskejä ja läheltä piti -tilanteita. Riskitiedon perusteella ennaltaehkäistä, ja torjua jo orastavat vahingot ja onnettomuudet”, ohjeistaa Safetum Oy:n toimitusjohtaja Tuomas Jurvelin.

Kiinteistöjen vedenkulutuksen seuranta havainnollistaa mainiosti asiaa. Kun vedenkulutusta seurataan kiinteistössä minuutti minuutilta, etäseurantapalvelu havaitsee ajoissa pienenkin ylimääräisen kulutuspiikin tai pohjakuorman. Mahdollinen vuotovahinko voidaan torjua ajoissa.

”Autot ovat myös hyvä esimerkki, miten turvallisuuden mittaamisella ja onnettomuuksista oppimalla autoista on saatu entistä turvallisempia. Meistä moni panostaakin halvan auton sijaan turvalliseen ja uudempaan automalliin. Tämä on myös johtanut siihen, että autonvalmistajat suorastaan kilpailevat turvallisuudella. Miksi eri kiinteistöt eivät kilpailisi keskenään turvallisuudella? Voisiko turvallisuus olla kilpailutekijä ja asunto-osakeyhtiöissä osakkeiden arvoon vaikuttava tekijä?”, Tuomas Jurvelin pohtii.

Indeksi kertoo rakennuksen turvallisuustasosta

Kiinteistöjen turvallisuus on kaikkien yhteinen asia ja ennen kaikkea tekoja. Jokaisen asukkaan kannattaa ensimmäiseksi tarkastaa, että omassa asunnossa on toimiva palovaroitin. Sen jälkeen voi tutustua oman taloyhtiön pelastussuunnitelmaan ja olla aktiivinen, jos huomaa kiinteistössä turvallisuuteen liittyviä puutteita.

Safetumin asiantuntijat käyvät tarkastamassa kiinteistön pelastusturvallisuuteen liittyviä riskitekijöitä ja antavat suosituksia korjauksista. Asunto-osakeyhtiössä ja liikekiinteistöissä tarkastetaan noin 175 eri osa-aluetta. Samalla rakennukselle lasketaan turvallisuusindeksi, jonka avulla kiinteistöturvallisuus viedään mitattavaan muotoon. Indeksiluku on selkeä numeraalinen arvo, jonka kehittymistä on helppo seurata vuosittain. Turvallisuusindeksi siis kertoo millä tasolla kiinteistön turvallisuus todellisuudessa on.

Tarkastuksissa tulee esille paljon asioita, joihin asukkaat ja isännöitsijät eivät ole aiemmin kiinnittäneet huomiota. Turvallisuuden kunnossapito vaatii huolellisuutta. ”Esimerkiksi palo-ovet olisi hyvä huoltaa säännöllisesti. Kielen, lukon ja ovipumpun pitää olla kunnossa, jotta ovi on hätätilanteessa tiivis ja sulkeutuu varmasti”, Jurvelin kertoo.

”Moni ajattelee, että itse ei tarvitse tehdä mitään, kun viranomainen valvoo ja vakuutus korvaa. Vakuutus ei kuitenkaan korvaa täysimääräisesti vahinkoja, jos onnettomuuden jälkeen käy ilmi, ettei kiinteistön pelastusturvallisuus ollut kunnossa.”

Taloyhtiöiden lisäksi Safetumin asiantuntijat tekevät riskitarkastuksia myös mm. liike- ja hotellikiinteistöihin sekä palvelukoteihin. Yrityksissä suoritetaan työn vaarojen ja riskien arviointia työturvallisuuden parantamiseksi. Asiakkaat saavat käyttöön sekä asiantuntijapalvelut että mobiilipalvelun, jonka avulla kiinteistön turvallisuustaso näkyy helposti yhdellä silmäyksellä.

”Yhdellä kuukausihintaisella palvelulla taloyhtiö saa pelastusturvallisuuden helposti mitattavaan ja seurattavaan muotoon. Pelastusturvallisuus on kätevästi seurattavissa, aivan kuten kiinteistöissä veden ja lämmön kulutuksen seuranta. Tarkoituksena on hoitaa turvallisuutta vahinkojen sijaan”, Tuomas Jurvelin päättää.





RIKU LUMIARO / SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS

Lähihistorian suurin meritulva koettiin loppiaisena 2005, kun merivesi nousi Suomenlahdella ennätyslukemiin. Vesi nousi Helsingissä Kauppatorille ja sen lähialueille.

TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä

Tulvien on arvioitu Suomessa lisääntyvän ilmastomuutoksen myötä. Merenpinnan ennakoidaan nousevan, ja vesistöjen talvi- ja syystulvien yleistyvän. Tällä hetkellä Suomessa on 21 maa- ja metsätalousministeriön nimeämää merkittävää tulvariskialuetta, joihin Kymijoen alaosa sekä Haminan ja Kotkan rannikkoalue kuuluvat. Tälle alueelle toteutettiin Rambollin ja Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen yhteistyönä tulvasuojelun viestintähanke.

ILMASTONMUUTOS TUO LISÄÄ TULVIA

Merenranta-alueilla myrskyt voivat yhdessä muiden vedenkorkeutta nostavien tekijöiden kanssa aiheuttaa merivesitulvia. Tärkeimmät merenpinnan nousuun vaikuttavat tekijät Itämerellä ovat vesimäärä koko Itämeren altaassa, virtaus Tanskan salmien läpi, tuuli, ilmanpaine sekä merijään kattavuus.

Merivesitulvat ovat pääsääntöisesti lyhytkestoisia: muutamista tunneista noin vuorokauteen. Tulvan aikana merivettä voi kulkeutua kauas normaalista rantaviivasta alavien alueiden sekä hulevesiviemäreiden kautta. Tämän lisäksi merivesitulvien voidaan tulevaisuudessa olettaa kasvavan ilmastonmuutoksen vaikutuksesta.

Asuinkiinteistöjen tulisi varautua tulviin

Taloyhtiöiden tulisi varautua tulviin, jotka saattavat ilmastonmuutoksen myötä lisääntyä ja ulottua myös alueille, joissa niitä ei aiemmin ole ilmennyt. Tulvatietoisuutta ja kiinteistöjen suojauksen ohjausta ja neuvontaa onkin lisätty ELY-keskusten toimesta. Yhtenä syynä tähän on se, että Valtio lopetti tulvavahinkojen korvaamisen.

- Korvauksia voi saada kiinteistö- ja kotivakuutuksista oman vakuutusyhtiön korvausehtojen mukaisesti. Tulee kuitenkin muistaa, että vakuutus ei koskaan korvaa vahinkoja kokonaisuudessaan. Siksi tulviin kannattaakin varautua, jo pienillä toimenpiteillä voidaan parantaa tulvariskien hallintaa. Tulvan ollessa päällä apua voi olla hankala saada, joten varautuminen on erittäin arvokasta, toteaa johtava vesitalousasiantuntija **Jukka Höytämö** Kaakkois-Suomen ELY-keskuksesta.

- Oman kiinteistön tulvavakuutuksen tilanteen tarkistaminen on äärimmäisen tärkeää. Myös viemäreiden ja hulevesijärjestelmien kunto tulisi tarkistaa ja huolehtia niiden saneerauksesta. Ongelmiin kannattaa reagoida ajoissa, kehottaa hulevesien hallinnan ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ryhmäpäällikkö **Anni Orkoneva** Rambollilta.

Pelastussuunnitelmissa tulvat olisi hyvä ottaa huomioon turvallisuusriskinä. Jokaisen asuinkiinteistön omistajan ja asukkaan olisi hyvä pohtia ennakolta, miten parhaiten voisi suojata kotinsa ja irtaimistonsa mahdollisen tulvan uhatessa. Tulvavahingoista aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset voivat helposti nousta kymmeniin tai jopa satoihin tuhansiin euroihin.

- Riskit tulisi käydä yhteisesti läpi ja harjoitella, miten toimitaan tulvatilanteessa, Orkoneva sanoo.

Tulvia voi olla vaikea ennustaa

Tulvat käyttäytyvät arvaamattomasti, joten tulva-alueen riskialueen kartoittaminen voi olla hankalaa.

- Hyydepadot nostavat veden korkeutta arvaamattomasti, joten jokialueilla tulvan ennustaminen on hankalampaa kuin merialueilla, Höytämö kertoo.

- Valuma-aluelähtöisesti kun katsotaan niin alajuoksulla ovat pahimmat ja haastavimmat ongelmat, Orkoneva toteaa.

Vuonna 2005 Haminan rannikkoalueella nousi meritulva, joka muistetaan vieläkin.

- Sen jälkeen tietoisuus tulvista kasvoi ja tulviin alettiin omatoimisesti varautua, Höytämö huomauttaa.

Harvinaisen suurien tulvien esiintymiseen voi mennä sukupolvikin.

- Tulvan toteutumisen mahdollisuus on toisaalta varsin harvinai-

ASUKKAAN vastuulla on suojella itseään ja omaisuuttaan omilla toimillaan.

PELASTUSVIRANOMAISEN vastuulla on toiminnan suunnittelu ja johtaminen tulvatilanteessa sekä pelastustoiminta.

- Tulvantorjuntatilanteen yleisjohto jos pelastustoimintaan osallistuu useamman toimialan viranomaisia sekä kokonaiskuvan muodostaminen.
- Kokonaiskuvan perusteella tehtävät alueiden ja yksittäisten tärkeiden kohteiden suojaaminen (esim. tulvaseinäkkeet, hiekkasäkit, väliaikaisten penkereiden ja patojen teko).
- Yksityiseen omaisuuteen kohdistuvista toimenpiteistä määrääminen (esimerkiksi teiden tai penkereiden katkaisut).

ELY-KESKUKSEN vastuulla on tiedottaminen tulvavaarasta, tulviin varautuminen ennen tulvia sekä vesistön käytön valvonta.

- Vesitilanteen seuranta ja tulvauhasta tiedottaminen
- Ennakkotorjuntatoimenpiteet (esim. jäänsahaus, hiekoitukset, säännöstelyn ohjaus)
- Asiantuntija-avun antaminen pelastusviranomaiselle/omaisuuttaan suojaaville yhteisöille tai yksityisille seuraavissa tulvantorjuntatöissä: jääpatojen purku, väliaikaisten penkereiden ja patojen teko ja vesien johtaminen tilapäisille alueille ja uomiin.

KUNNAN vastuulla on suojella omia rakenteita ja toimintaa sekä tukea pelastusviranomaisia tulvasuojelussa.

- Kunnan rakenteiden (esim. vesihuolto, terveyskeskukset, koulut, päiväkodit) ja tietoliikenneyhteyksien suojeleminen.
- Esim. evakuoinnin toteutus ja hätämajoituksen järjestäminen.
- Työvoiman ja kaluston luovuttaminen tarvittaessa pelastusviranomaisen käyttöön.

Lähde: Tulviin voi varautua ennalta -esite, Suomen ympäristökeskus, Lapin ELY-keskus, Lapin pelastuslaitos, Rovaniemen kaupunki.

nen, mutta toisaalta se voi toteutua milloin vain. Esimerkiksi 1 % toteutumistodennäköisyys on jo varsin suuri, vaikka aivan sellaista tulvaa ei ole 1920-luvulta alkaneen meriveden korkeusmittauksen aikana Haminassa toteutunutkaan. Vuonna 2005 oli mittaushistorian korkein tulva, joka vastasi noin 2 % todennäköisyydellä toteutuvaa tulvaa. Ero 2 %:n tulvan ja 1 %:n tulvan välillä on rannikolla vain 20 cm. Ja 0,4 %:n tulvaan (2 %-> 0,4 %) eroa on noin 40 cm. Se ei ole kovinkaan paljon, Höytämö havainnollistaa.

- Siksi esimerkiksi kaavoituksessa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet, Höytämö vielä muistuttaa.

- Potentiaalisten vesistö- ja rannikkoalueiden tulvariskien kartoitus ja hallintatoimien suunnittelu kuuluu ELY-keskusten vastuulle, kun taas hulevesitulvista vastaa kunta. Hallintatoimien suunnittelu on jatkuva prosessi. Mahdolliselle tulvariskialueelle suunniteltaessa tai rakennettaessa on tiedostettava riskit, Orkoneva huomauttaa.

- Turvallisia rakentamiskorkeuksia tulee noudattaa ja maanpinnanmuotoilulla sekä tulvareiteillä tulee ohjata tulva- ja hulevedet kiinteistöstä poispäin. Myös tonttiviemäreiden liitoskorkoja suunniteltaessa tulee noudattaa vesilaitoksen ohjeistusta, Orkoneva jatkaa.

Maaliskuun Suomen Kiinteistölehdessä kerromme enemmän hulevesitulvista ja hulevesien käsittelystä.

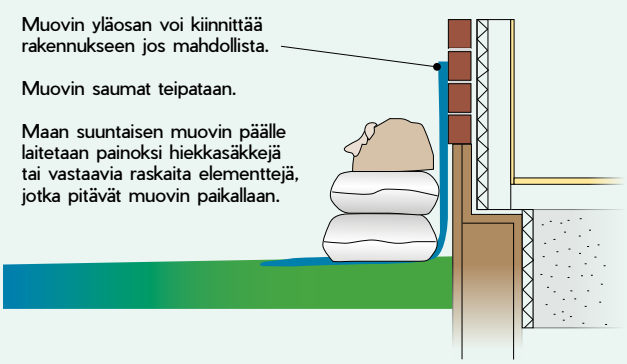
Lisätietoa:
Tulvakarttapalvelussa ovat esillä ELY-keskusten laatimat tulvavaara- ja tulvariskikartat merkittäviltä tulvariskialueilta.
www.ymparisto.fi/tulvakartat
Miten varaudun tulviin ja mitä teen tulvatilanteessa?
www.ymparisto.fi/tulvaohjeet

Vinkkejä kodin ja omaisuuden suojaamiseen

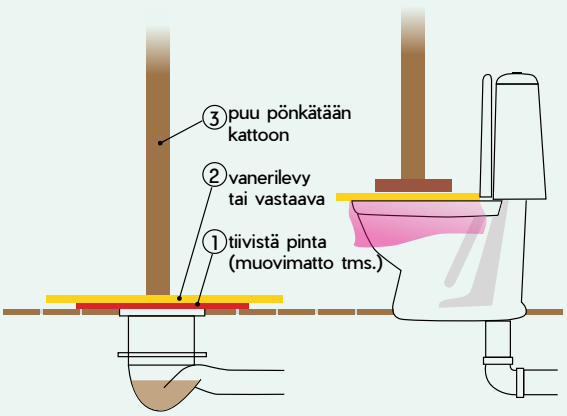
- Selvittäkää ja suunnitelkaa:
  - miten voitte estää tulvan paikallisella tulvapenkereellä.
  - miten voitte tukkia viemärit, salaojat ja rumpuaukot niin, ettei tulvavesi pääse niiden kautta asuntoon tai tontille.
  - miten katkaisette sähkövirran rakennuksesta.
  - mitkä sähkölaitteet ovat tulvavaarassa ja miten ne on suojattava.
  - missä sijaitsevat vesi-, viemäri- ja maakaasulinjan sulut ja miten nämä sulut toimivat.
  - mihin voitte tarvittaessa siirtää arvokasta omaisuutta suojaan.
  - varmistakaa viemärien kunto ja harkitkaa takaiskuventtiiliin asentamista viemäreihin, jotta tulvavesi ei pääse viemärien kautta rakennukseen.
- Harkitkaa seuraavia hankintoja:
  - pumppu tai mahdollisuus sellaisen käyttämiseen, jotta voitte tarvittaessa pumpata vettä suojapenkereen sisäpuolelta tai talonne kellarista
  - hiekkaa, säkkejä, muovia ja muuta rakennusmateriaalia penkereen rakentamiseksi tai talon seinän alaosan suojaamiseksi muovilla.
  - muovia lattiakaivojen peittämiseen sekä riittävästi painoja niiden päälle.
  - elintarvikkeita, juomavettä, ensiaputarvikkeita, pattereilla toimiva radio, taskulamppu, varaparistoja, kumisaappaat ja vedenpitäviä säkkejä.

Lähde: Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Ramboll.

Sokkelin suojaus rakennusmuovilla



Lattiakaivon ja wc-istuimen tukkiminen





BIGSTOCK

TEKSTI: Annakaisa Mänttäri

Yli puolet taloyhtiöiden vastuuhenkilöistä kertoo lisänneensä jätteiden kierrätystä viime vuonna. Joka kolmas arvioi, että jätteiden lajittelu lisääntyy tänä vuonna entisestään. Kiinteistöliitto toteutti vuodenvaihteessa jäsentaloyhtiöilleen jätehuoltoon ja kiertotalouteen liittyvän kyselyn, johon vastasi lähes 5 000 taloyhtiöiden edustajaa.

TALOYHTIÖT HALUAVAT KIERRÄTTÄÄ ENEMMÄN

Muovipakkauksia kierrättää 40 prosenttia vastaajien taloyhtiöistä. Pääkaupunkiseudulla osuus on muuta maata suurempi, 56 prosenttia. Kartonkipakkaukset lajitellaan jo 83 prosentissa taloyhtiöistä. Säntillisimmin koko maassa lajitellaan keräyspaperia, jota kerää 95 prosenttia vastanneiden taloyhtiöistä. Lähes yhtä moni, 93 prosenttia taloyhtiöistä, lajittelee biojätteen.

– Kaiken kaikkiaan taloyhtiöiden vastuuhenkilöillä tuntuu olevan selkeän myönteinen tahtotila jätteiden säntilliseen käsittelyyn ja kierrätykseenkin, toteaa Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Välinpitämättömyys jarruna

Kolme neljästä kyselyn vastaajasta arvioi, että lajittelun ja kierrätyksen esteenä on kansalaisten välinpitämättömyys. Miltei kolmannes katsoi, että kulutustavarat on valmistettu liian lyhytkestoisiksi. Miltei neljännes vastaajista arvioi, että tiedonpuute jätehuollon tavoitteista ja merkityksestä on esteenä lajittelulle ja kierrätykselle.

Yhtiötasolla 55 prosenttia vastaajista arvioi asukkaiden

Minkä jätejakeen keräystä pystyttäisiin taloyhtiössä lisäämään nykyisissä olosuhteissa?

	Biojäte	Paperi	Kartonki-pakkaus / pahvi	Muovi-pakkaus	Lasi-pakkaus	Metalli	Puutarhajäte	Rakennus- ja purkujäte	Tekstiilit	En osaa sanoa	Muu, mikä?	N
Yhteensä	12,9 %	5.0%	12.6%	50.7%	12.8%	12.5%	10.3%	3.1%	23.9%	21.8%	4.9%	4797
Itä-Suomi	10.2%	4.8%	8.1%	46.0%	15.9%	13.4%	10.2%	4.0%	29.3%	22.6%	4.3%	372
Länsi-Suomi	12.3%	5.6%	16.1%	55.6%	10.0%	9.8%	9.8%	3.1%	24.7%	20.3%	4.9%	1600
Muu Etelä-Suomi	11.8%	5.4%	10.7%	53.1%	12.5%	12.7%	8.3%	2.3%	20.6%	22.4%	4.9%	998
Pks	14.4%	4.0%	11.0%	42.5%	16.2%	15.5%	12.2%	3.4%	23.8%	23.3%	5.7%	1461
Pohjois-Suomi	15.6%	5.5%	13.1%	60.4%	9.8%	10.7%	10.1%	3.6%	24.0%	20.2%	2.5%	366
Kt	12.0%	5.0%	10.8%	50.8%	10.2%	10.2%	7.6%	3.6%	28.7%	22.2%	5.6%	3152
Rt, Pt, Et, Okt	14.7%	5.0%	16.0%	50.6%	17.9%	16.9%	15.4%	2.1%	14.7%	21.0%	3.6%	1645
1-9 huoneistoa	19.2%	6.5%	22.9%	46.7%	25.0%	22.9%	10.7%	1.1%	7.1%	23.9%	3.0%	735
1 - 5 huoneistoa	18.5%	10.0%	21.2%	43.5%	25.4%	22.3%	9.2%	0.8%	6.2%	27.7%	3.8%	260

Mitkä syyt yleisesti esteenä tai haasteena kierrätyksessä ja jätteiden lajittelussa

	Tieto jätehuollon tavoitteista ja merkityksestä puuttuu	Jätehuolto-määräykset ovat kunnissa liian löysiä	Välinpitä-mättömyys / asiaa ei nähdä tärkeänä	Lajittelu / kierrätys ei kannata taloudellisesti	Lajittelu on liian vaikeaa	Kulutustavara on valmistettu liian lyhyt-kestoiseksi	En osaa sanoa	Muu, mikä?	N
Yhteensä	23.5%	8.9%	73.1%	14.4%	15.3%	31.4%	5.0%	14.7%	4798
Ammatti-isännöinti	18.0%	4.3%	77.7%	18.9%	15.9%	32.6%	3.9%	19.3%	233
Hallitukset	23.6%	9.2%	73.7%	13.7%	15.4%	31.5%	5.0%	13.7%	4146
Itä-Suomi	21.0%	5.9%	75.0%	11.8%	13.2%	31.5%	7.0%	12.9%	372
Länsi-Suomi	23.4%	8.6%	75.4%	14.9%	14.5%	33.9%	4.5%	13.3%	1600
Muu Etelä-Suomi	23.0%	9.5%	73.2%	13.4%	14.1%	27.5%	4.9%	11.2%	998
Pks	23.9%	9.2%	68.1%	15.2%	18.0%	30.6%	4.9%	20.6%	1462
Pohjois-Suomi	26.0%	11.2%	79.8%	13.9%	13.4%	34.4%	6.3%	9.0%	366
Sivutoim. isännöit-sijät ja osakkaat	25.5%	9.3%	63.7%	18.9%	13.6%	30.1%	6.2%	21.7%	419
Kt	24.4%	8.2%	75.5%	12.5%	15.1%	32.3%	4.9%	14.4%	3153
Rt, Pt, Et, Okt	21.8%	10.4%	68.4%	17.9%	15.6%	29.7%	5.3%	15.3%	1645
1-9 huoneistoa	21.2%	12.2%	60.5%	24.5%	15.4%	24.9%	6.4%	19.9%	735
1 - 5 huoneistoa	18.5%	13.8%	51.9%	28.5%	15.8%	21.9%	5.4%	23.5%	260

Lähde: Kiinteistöliitto

välinpitämättömyyden olevan haasteena kierrätyksen lisäämisessä. Pienissä yhtiöissä näin ei ajatella läheskään yhtä usein.

Huono lajitteluaktiivisuus oli mukana noin 38 prosentissa vastauksista ja jätekeräystilojen pienuus noin kolmanneksessa. Odotuksien mukaisesti näki pienistä yhtiöistä hieman yli puolet tilojen pienuuden olevan haaste.

Muovin keräyksellä mahdollisuuksia

Joka toinen taloyhtiö pitää mahdollisena lisätä muovipakkausten kierrätystä. Myös pienissä yhtiöissä muovipakkausten nykyistä suurempaan keräyspotentiaaliin uskotaan. Miltei puolet enintään kymmenen huoneiston taloyhtiöistä uskoi, että muovijakeen keräystä voi lisätä. Metallin, lasin ja pakkauskartongin kierrätystä uskoi pystyvänsä lisäämään 20–25 prosenttia pienten yhtiöiden edustajista. Kaikista vastaajista hieman runsas viidennes kertoi, ettei osaa sanoa, mitä jätejaetta heidän yhtiössään voitaisiin kerätä lisää.

Lisää lajitteluohjeita myös jätteiden keräystiloihin

Vastaajat saivat kertoa sanallisesti, millaisia tiedontarpeita he näkevät lajittelun ja kierrätyksen edistämisessä. Vastaajat toivoivat konkreettisia lajitteluohjeita, joita haluttiin nähtäville myös jätehuoneisiin.

– Tietoa tarvitaan lajittelun onnistumisen ja motivaation lisäämisen kannalta. Tietoa tarvitaan myös jätehuollon käytännön organisoimisesta, Kero sanoo.

Hän muistuttaa, että Suomen noin 90 000 taloyhtiöstä 60 prosenttia on enintään 10 huoneiston yhtiöitä, joihin jätehuollon kiristyvät määräykset iskevät lähivuosina. Pienten taloyhtiöiden ohut hallinto asettaa haasteita myös jätehuoltoon liittyvissä asioissa.

– Jätehuollon viestinnässä ei enää riitä pelkästään suomen ja ruotsin kieli. Viestinnän tulee kattaa nettiviestinnän ohella monipuolisesti esimerkiksi printtimedia. Asukkaiden saatavilla tulee olla konkreettisia lajitteluohjeita ja koulutusaineistoa. Tietoa on löydyttävä myös sosiaalisen median kanavista, Kero toteaa.

Kiinteistöliiton kyselyn perusteella taloyhtiöissä nähdään erityisenä haasteena vuokralaisten ja liikehuoneistojen jätehuollon sovittaminen muun taloyhtiön ja sen osakkaiden velvoitteisiin ja käytäntöihin.

Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksille kohdistettu kysely toteutettiin joulu-tammikuussa. Vastaajia nettilomakkeella oli 4 798 kaikkialta Suomessa ja kaiken kokoisista taloyhtiöistä. Pieni osa vastaajista tavoitettiin sosiaalisen median välityksellä.

TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä

Homevauriot ovat usein piileviä. Monissa rakennuksissa on riskirakenteita, jotka altistavat kosteus- ja homevaurioiden syntyyn. Valesokkeli on muun muassa tällainen.

Lähes puoli miljoonaa suomalaista asuu ONGELMATALOSSA

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisun 1/2012 mukaan merkittäviä kosteus- ja homevaurioita on 7-10 prosentissa pien- ja rivitaloista ja 6-9 prosentissa kerrostaloista. Rakennusvuosi kertoo jo paljon mahdollisista riskirakenteista. Mikään ei ole valitettavasti ikuista.

- Ihmiset toimivat usein tunteella, asuntoja ostetaan valitettavasti kiinnittämättä huomiota sen kuntoon, kertoo Sisäilmayhdistys ry:n toiminnanjohtaja **Mervi Ahola**.

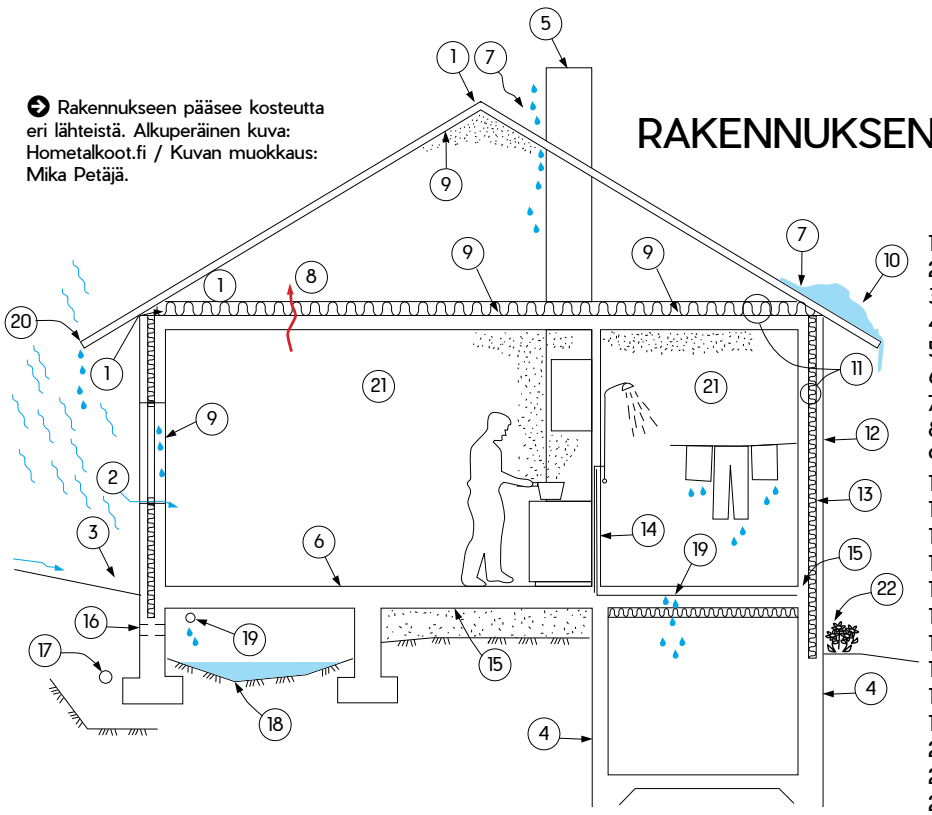
Hitaasti syntyviä vaurioita ei vakuutus korvaa. Kosteutta pääseekin rakenteisiin useista lähteistä.

-1970- ja -80-luvuilla maakosteuteen ei vielä kiinnitetty niin paljon huomiota, ja vasta 1990-luvulla asiaan herättiin. Monia kellareita on eristetty ymmärtämättä, että se saattaa aiheuttaa mikrobivaurioita. Vedeneristeet ovat kehittyneet viime vuosikymmeninä paljon, vanhat märkätilat voivat olla riski kerrostaloissa, Ahola sanoo.

Valesokkeli ei ole pahimpia riskirakenteita, kaksoislaatta alapohjassa on yleinen ja vaikeasti korjattava riskirakenne. Alapohjaan tehtävät korjaukset voivat tulla taloyhtiöille kalliiksi.

- Korjaamisen kannattavuutta ja korjauslaajuutta kannattaa huolella harkita, Ahola toteaa.

Rakennukseen pääsee kosteutta eri lähteistä. Alkuperäinen kuva: Hometalkoot.fi / Kuvan muokkaus: Mika Petäjä.



RAKENNUKSEN KOSTEUSLÄHTEET

1. Yläpohjan puutteellinen tuuletus
2. Ikkunavuodot
3. Virheellinen maan muotoilu
4. Puutteellinen vedeneristys
5. Suojaamaton savupiippu
6. Liian kostean rakenteen pinnoitus
7. Kattovuodot
8. Ilmavuodot
9. Kondenssi
10. Lämpövuotojen aiheuttamat jääpadot
11. Höyrynsulun puutteet
12. Julkisivun vuodot
13. Julkisivun puutteellinen tuuletus
14. Märkätilan puutteellinen vedeneristys
15. Kapillaarikatkon puuttuminen
16. Ryömintätilan puutteellinen tuuletus
17. Puutteellinen salaojitus
18. Virheellinen maan muotoilu
19. Putkivuodot
20. Sadevedenohjauksen puutteet
21. Riittämätön ilmanvaihto
22. Kukkapenkit sokkelin vieressä

PERTTI HEIKKINEN / INSINÖÖRITOIMISTO SAVORA OY



Hometalon voi tunnistaa kuvasta. Kannattaakin tarkkailla omaa taloyhtiötä ulkoa päin, kasvaako kasvillisuutta liian lähellä taloa ja onko pihan kaadot tehty poispäin rakennuksesta? Onko talossa valesokkeli tai tasakatto?

Milloin on syytä epäillä sisäilmahaittaa?

- Epämiellyttävä haju
- Tunkkainen ilma
- Näkyvää hometta tai kosteusvauriojälkiä
- Riittämätön ilmanvaihto
- Oireilu, joka helpottuu tai katoaa muualla oleskeltaessa
- Usein toistuvat hengitystieinfektiot

Lähde: Sisäilmayhdistys ry.

Viime vuosina on uutisoitu rivitaloista, jotka on jouduttu purkamaan kosteusongelmien takia. Ylöjärveläinen vuonna 1974 rakennettu Asunto Oy Tiikonrivi jouduttiin esimerkiksi myymään rakennusyhtiölle tontin hinnalla, jolloin kaikille osakkaille jäi velkaa. Osa osakkaista pääsi Aamulehden mukaan velkajärjestelyn piiriin.

Kerrostaloissa ongelmana voi olla myös välipohjassa oleva orgaaninen aines, joka on päässyt joskus kastumaan ja siellä ovat mikrobit alkaneet kasvamaan. Tästä hyvänä esimerkkinä on Tampereen keskustassa sijainnut Asunto Oy Otavallanhovi, joka jouduttiin myös purkamaan, kun sieltä löytyi mikrobivauriokartoituksessa yhteensä 38 erilaista sienilajia. Talo oli rakennettu vuonna 1925.

Kummassakin esimerkissä korjauskulut eivät enää olleet realistisia, vaan purkaminen jäi ainoaksi vaihtoehdoksi.

Sisäilmahaitan voi haistaa – tai sitten ei

Ihmisen nenä saattaa kertoa, että sisäilmassa on jotain pielessä. Tai sitten ei, sillä nenä tottuu nopeasti hajuihin. Lisäksi ihmisillä on hyvin erilainen hajuaisti. Kaikki eivät oireile sisäilmasta, joten oireiden syy voi jäädä pitkäksikin aikaan epäselväksi.

Usein syynä hajuihin on riittämätön ilmanvaihto.

- Asunnossa tulisi kiinnittää huomiota siihen, mitä reittiä sinne tulee korvausilmaa painovoimaisissa tai koneellisissa poistoilmanvaihtojärjestelmissä. Talviaikainen vedontunne saa joskus asukkaat tukkimaan korvausilmaventtiilit. Näin ei tietenkään saisi tehdä. Suomessa on myös paljon asuntoja, joissa venttiileitä ei ole lainkaan, Ahola muistuttaa.

Matkalla sisäilmaongelman saattaa haistaa matkalaukkuun pakatuista vaatteista. Kun ollaan poissa kotoa, kodin hajut aistitaan paremmin.

Autoa huolletaan, taloa ei

Taloja tulisi huoltaa ennen kuin vikoja ilmenee.

- Jos olet ostamassa asuntoa 1990-luvulla rakennetusta tai sitä vanhemmasta talosta, pitäisi huolestua, jos siellä ei ole tehty aidan maalausta isompia remontteja, Ahola toteaa.

Taloyhtiössä oireisiin ja asunnon puutteisiin tulee suhtautua vakavasti.

- Jos taloyhtiössä vain yksi oirehtii, voi asukkaan olla hankala saada taloyhtiötä selvittämään, mistä oireilu johtuu. Taloyhtiö voi pelätä tutkimuksista aiheutuvia kustannuksia ja muut osakkaat omien huoneistojensa arvon alenemista, Ahola kertoo.

- Aina tulisi käyttää asiantuntijaa selvittämään, mistä ongelmat johtuvat. Vain perusteellinen kuntotutkimus paljastaa, mistä oireet johtuvat. Kuntotutkimus on myös lähtökohta suunnitelmalliselle kiinteistönpidolle, Ahola muistuttaa.

Hometalkoot.fi-sivustolta löytyy kattava tietopaketti eri aikakausien rakennuksista sekä erilaisia oppaita, joihin kannattaa tutustua. Sivustolta löytyy myös eri tahojen yhteystietoja.

Vanhan talon hajua ei ole olemassakaan

”Mummolan haju” eli tetrakloorianisoli on puunsuoja-aineen mikrobiologisessa hajoamisessa syntyvä yhdiste. Yleisin valmisteista tunnetaan nimellä Ky5, jota on käytetty puutavaran sinistäjäsienen kasvun ennaltaehkäisyyn. Riittää, että vain osa puutavarasta on käsitelty puunsuoja-aineella, haju tarttuu kaikkiin materiaaleihin ja lopulta koko rakennus alkaa lemuta.

”Vanhan talon haju” ei välttämättä ole merkki mikrobivauriosta. Yhdisteen kehittyminen kyllä nopeutuu, jos tapahtuu vesivahinko tai rakennuksen lämpötilaa pidetään hyvin alhaisena. Tetrakloorianisolin hajukynnys on matala. Talossa oleva haju, joka tarttuu kaikkeen irtaimistoon koetaan äärimmäisen epämiellyttäväksi ja asumisviihtyvyyttä heikentäväksi tekijäksi.

Hajun poistaminen on melkeinpä mahdotonta.

Lähde: Asumisterveysliitto Aste ry.



KUKA?

Hanna Koskela

IKÄ: 50
AMMATTI: toiminnanjohtaja
KOULUTUS: juristi
HARRASTUKSET: hiihto, luonto, dekkarit

MIKÄ?

Kiinteistöliitto Päijät-Häme

PERUSTETTU: 1906
JÄSENIÄ: 1 757

TEKSTI JA KUVA: Mervi Ala-Prinkkilä

Osakkaan olisi hyvä osallistua taloyhtiön yhtiökokoukseen, sillä siellä tehdään päätöksiä, jotka koskevat pääsääntöisesti hänen suurinta omaisuuttaan, kotia, muistuttaa Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen toiminnanjohtaja ***Hanna Koskela.***

Kuka päättää KOTISI ASIOISTA?

Miksi osakkaan tulisi osallistua yhtiökokoukseen?

Oman etunsa takia. Asunto on iso omaisuusmassa ja sen hoitamisesta yhtiökokouksessa on kyse. Meille tulee puheluita, joissa kysytään, että kun siellä yhtiökokouksessa päätettiin näin ja näin. Parempi olisi osallistua kokoukseen, jossa päätöksiä tehdään kuin kysellä jälkikäteen, miksi näin päätettiin. Usein ihmiset vetoavat kiireeseen, että eivät ehdi paikalle. Mutta kun isoista asioista päätetään, niin yhtiökokous on lopulta aika pieni ajallinen uhraus. Ja sitä paitsi yhtiökokouksessa saa yleensä hyvää kahvia.

Mistä asioista yhtiökokouksessa päätetään?

Lähestulkoon kaikesta tärkeästä. Yhtiökokouksessa päätetään oman elämän isoista asioista, oli sitten kyse taloudesta, asumismukavuudesta tai tulevaisuudesta. Millaisessa taloyhtiössä sinä haluat asua, siitä päätetään yhtiökokouksessa.

Tarvitseeko pelätä, että valitaan hallitukseen vasten tahtoa?

Ei. Ja yleensä ottaen ajatus siitä, että hallitukseen menemistä pitäisi pelätä on väärä käsitys. Hallituksessa oleminen antaa tosi paljon. Se antaa näköalapaikan oman asumisen hoitamiseen, sen voi nähdä mielenkiintoisena toimena. Tietysti siihen sisältyy vastuita ja velvoitteita, mutta myös älyttömästi mahdollisuuksia.

Ketään ei pakoteta hallitukseen, mutta kaikilla on mahdollisuus päästä sinne. Nuori ensiasunnon ostaja voi ottaa hallituksen jäsenyyden työkokemuksen kannalta ja oman osaamisen lisääjänä. Ja korjaushankkeissa pääsee tekemään isojakin päätöksiä. Jos voit sanoa, että olet hallituksen jäsenenä päässyt vetämään 1,5 miljoonan euron korjaushankkeen läpi, voi se tehdä vaikutuksen työmarkkinoilla.

Voiko yhtiökokoukseen tuoda asioita päätettäväksi vaikka ei olisikaan hallituksessa?

Voi tuoda. On hyvä muistaa, että asiat tulee viedä hyvissä ajoin hallitukselle tai isännöitsijälle tietoon, että se ehtii kokoukseen mukaan. Asiasta olisi hyvä käydä etukäteen keskustelua hallituksen puheenjohtajan ja isännöitsijän kanssa, jos asia voisi ratketa vähän kevyemmällä tavalla kuin viemällä se yhtiökokoukseen. Asiaa ei kannata pantata yhtiökokoukseen, sillä sitä ei käsitellä siellä, mikäli asia ei ole esityslistalla.

Kaikki lähtee hyvästä viestinnästä, taloyhtiön hallituksen tulisi viestiä siitä, mitä taloyhtiössä tapahtuu, millä tavoin asioita saa yhtiökokouksen käsiteltäväksi ja mitä asioita sinne voi tuoda ja mitä voidaan käsitellä muutoin. Hallitus voisi järjestää esimerkiksi asukasiltoja, joissa osakkaat ja asukkaat voisivat epävirallisesti kysellä asioista. Ettei se yhtiökokous vain ainoastaan ole sellainen tilaisuus, missä hallitukselta voidaan asioida kysellä. Verkkosivut ovat myös hyvä tiedotuskanava, mikäli taloyhtiöllä on sellaiset käytössään.

Miten yhtiökokoukset saataisiin sujuvimmiksi?

Tärkeää on, että se on hyvin valmisteltu ja jäsennelty ja etukäteen tiedetään mitä käsitellään. Hallituksella on tästä vastuu. Viestintä on hirveän tärkeää, ettei tule sitten kokouksessa yllätyksiä. Kokouskutsun tulisi olla sellainen, että siitä ymmärtää, mistä on kyse. Hyvä olisi, että asioista oltaisiin jo aiemmin keskusteltu ja käyty läpi sekä viestitty. Korjaushankkeet ja PTS:t olisi jo etukäteen käyty ainakin vähän läpi. Ei pidä pelätä sitä, että kun asioista kertoo etukäteen, että se aiheuttaa ylimääräistä pulinaa. Avoin ja hyvä kokouskutsu varmistavat sen, että kokous menee hyvin. Mieluummin liikaa tietoa kuin liian vähän. Hyvä puheenjohtaja myös varmistaa sen, että kokous vedetään hyvin läpi. Keskusteluasiat voidaan käydä läpi virallisen kokouksen jälkeen.

Terveisiä taloyhtiöille

Kannustakaa ihmisiä yhtiökokouksiin, kannustakaa ihmisiä hallituksiin, miettikää palkkioasiat ja olkaa rohkeasti yhteydessä Kiinteistöliittoon. Kannattaa käyttää hyväksi Kiinteistöliiton koulutuksia, tiedotteita ja kirjoja. On hyvä seurata aikaansa, ettei ASREK tule esimerkiksi yllätyksenä. Kokouskäytäntöjä olisi hyvä opetella, niin kokouksetkin sujuvat jouhevammin. Toivoisin, että ihmiset ymmärtävät yhtiökokouksen tärkeyden. Sinä olet se, joka päätät, mitä taloyhtiössäsi tehdään. Voit olla se ratkaiseva ääni äänestyksessä.



MIKA PETÄJÄ

Rajua menoa pistooli tahtipuikkona

Tämä sattui tamperelaisessa taloyhtiössä 1970-luvun lopulla. Neljässä vuosikymmenessä on tapahtunut paljon muutoksia, ei niinkään kerrostaloelämässä kuin suhtautumisessa siihen.

Talossa oli sijoitusasunto, jonka vuokralaiset elivät etenkin viikonvaihteessa varsin nestepitoista elämää. Se johti lähes poikkeuksetta tilanteisiin, joissa sovittelijankin henki olisi ollut halpa. Niinpä pariskunta hoiti sovittelua omin neuvoin. Kaksio on pieni asunto rajumpaan piirileikkiin. Meno karkasi usein porraskäytävään.

Sovitteluvälineenä mies käytti pistoolia. Naapureille hippailu, usein vailla vaatetusta, kävi hermoille. Eikä pariskunnan vaimopuolikaan pitänyt rapussa perässään juoksevasta pistoolimiehestä. Useimmiten koppiauto toi ratkaisun.

Isännöitsijänä tein mielestäni loogisen suunnitelman. Poliisiasemalta löytyi siihen aikaan helposti aseenkantoluvista vastaava henkilö.

Kerroin tilanteen, ja kyllä, oli lupa aseeseen. Käytäntö oli kuulemma, että ei lupaa noin vain voi peruuttaa. Pitää olla näyttöä, että henkilö tosiaan käyttää tai aikoo käyttää asettaan.

Kysyin näytön riittävyydestä. Yksi vainaja olisi ollut jo kelpo näyttö! Joka tapauksessa pistoolin heiluttelu porraskäytävässä ei ollut siihen aikaan riittävä peruste luvan peruuttamiselle. Toivottavasti käytännöt ovat muuttuneet, vaikka ihmiset eivät.

Tilanne ratkesi tavalliseen tapaan. Vuokranantaja hoiti vuokralaiset pois. Ei ole tietoa, mitä jatkossa tapahtui. Yleensä kaikki asiat saavat päätöksensä, iloisen tai surullisen.

Jorma Moisio

KERRO MYÖS MEILLE!

Tapahtumapaikkana taloyhtiö

Lähetä tarinasi, parhaat palkitaan! Suomen Kiinteistölehden ”Taloni tarinoihin” voit lähettää tarinasi, oli se pitkä, lyhyt, tuore tai kauan sitten tapahtunut. Se voi olla hauska tai vakava.

Olet myös voinut kuulla tarinasi muilta talon asukkailta.

Pääasia, että kertomuksesi liittyy jollakin tavalla taloyhtiöösi tai sen lähipiiriin. Tarinat eivät saa solvata ketään ja niiden tulee noudattaa hyvää makua. Julkaisemme tarinasi nimelläsi, ellet halua käyttää nimimerkkiä.

Lähettämällä tarinasi annat Kiinteistölehdelle julkaisuoikeudet teksteihisi sähköisessä ja painetussa muodossa.

Toimitus valitsee vastaanotettujen tarinoiden joukosta julkaistavat tekstit ja tarvittaessa editoi niitä.

Jokainen kirjoittaja, jonka teksti julkaistaan joko Kiinteistölehden verkkopalvelussa tai painetussa Kiinteistölehdessä, saa palkinnoksi 20 euron lahjakortin.

Tekstit voit lähettää osoitteeseen **kiinteistolehti.fi/aiheet/talonitarinat/**.

Nimitykset

REIM Lahti Oy



Toimitusjohtajaksi on nimitetty 1.1.2019 alkaen **Jarkko Tolonen.** REIM Lahden nykyinen toimitusjohtaja Saija Hellgren jatkaa koko REIM-konsernin toimitusjohtajana.

Consti Talotekniikka Oy



Teuvo Kaartamo on nimitetty LVI-projektipäälliköksi pääkaupunkiseudun Palvelu-urakointi -yksikköön 19.11.2018.



Pekka Niskavaara on nimitetty vastaavaksi työnjohtajaksi pääkaupunkiseudun Asuintalopalvelut-yksikköön 19.11.2018.



Mika Lamminen on nimitetty IV-projektinhoitajaksi Pirkanmaan Talotekniikkaurakointi -yksikköön 4.12.2018.

Consti Julkisivut Oy



Klaus Tuija on nimitetty hankintapäälliköksi Helsinkiin 1.11.2018 alkaen.



Elmgren Sam on nimitetty työnjohtajaksi Helsinkiin 1.11.2018 alkaen.



Hietamäki Juhani on nimitetty vastaavaksi työnjohtajaksi 5.11.2018 alkaen.

Kiwa Inspecta Suomi



DI **Jussi Ojanen** on nimitetty maajohtajaksi 11.3.2019 alkaen.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy



Vantaan toimistolla on aloittanut **Tuomas Taimiaho** projekti-insinöörin tehtävissä.



Turun toimistolla on aloittanut **Marko Ojaniemi** infrapalveluiden projektipäällikön tehtävissä.



Turun toimistolla on aloittanut **Lauri Kuusela** infrapalveluiden rakennustöiden valvojan tehtävissä.

twitter.com/Kiinteistolehti

@KimmoKarvinen
Mites vuokranantajat saadaan kokouksiin/hallitukseen? Puheenjohtaja voi aloittaa peilin äärestä: on pj:n hommaa tehdä #taloyhtiö'n asioista niin kiinnostavia että sijoittajat(kin) saadaan mukaan. #isännöinti #asuntosijoittaminen #puheenjohtajahommat #peili

@HEOrpana
Avoin tiedottaminen antaa näkyvyyttä taloyhtiön vastuullisesta toiminnasta ja vastuullisuudesta #asukasviestintä #osakas #taloyhtiö

@mikkotanner
Huomenna taas meidän suht kummallisen As Oy:n hallituksen kokous. Hallituksessa 5 jäsentä, joista 2 meistä asuu talossa ja 3 #ammattiliitto'jen edustajaa (eivät asu), jotka omistavat tiloja As Oy:stä.... #onkohanhyväsetti #taloyhtiö #kiinteistö #hakaniemi #entinenkiinteistöoy

@VeeLogi
Asuntojen omistajat: onko ihan perus käytäntö että taloyhtiön yhtiökokous kutsutaan koolle ilmoittamalla asiasta rappuun kiinnitettävällä lapulla? #asuminen #taloyhtiö #80s #90s

Palvelemme ammattitaidolla

Vahinkopalvelut

• Kartoitamme ja korjaamme vesi- ja palovahingot.

Sisäilmapalvelut

• Tutkimme ja ratkaisemme sisäilmaongelmat.

Asbestikartoitukset

• Hoidamme asbestikartoitukset asianmukaisesti.

Ota yhteyttä, paikalliset asiantuntijamme ovat lähellä sinua.

Polygon Finland Oy
Puh. 020 7484 01
24H 020 7484 00



Toimimme Aina Parhaaksesi.

Luotettava Kumppani

Ennaltaehkäisemme, hallitsemme ja vähennämme veden, tulen ja ilmaston vaikutuksia.
www.polygongroup.fi

POLYGON



KUKA?

MIKKO RAVI
Varatuomari
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Purkavaa uusrakentamista koskeva asunto-osakeyhtiölain uudistus

Eduskunta on 18.1.2019 hyväksynyt purkavaa uusrakentamista koskevan lakiehdotuksen. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta tulee voimaan kevään aikana.

Lain voimaantulon myötä asunto-osakeyhtiölain 6 lukuun tulee 8 kokonaan uutta pykälää (38–45 §) ja tämän lisäksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun olemassa oleviin pykäliin tulee useampia lisäyksiä ja täydennyksiä.

Lainsäädäntöhankkeen tavoitteena on ollut purkamista ja uusrakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen, mutta pyrkien samalla turvaamaan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet sekä vakuudenhaltijoiden oikeudet.

Tulevaisuudessa yhtiökokous voi päättää neljän viidesosan määräenemmistöllä sellaisesta purkamisesta ja uusrakentamisesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Käytännössä osakkeenomistajan on siis saatava vähintään vastaa huoneisto uudesta rakennuksesta.

Tämän lisäksi edellytetään, että ennen yhtiökokouksen päätöksentekoa purkamisesta ja uusrakentamisesta on hallituksen toimesta laadittu erityinen suunnitelma, jossa on tarkasteltu hanketta taloudellisesta, rakennusteknisestä ja oikeudellisesta näkökulmasta. Pelkkä suunnitelman laatiminen ei riitä vaan suunnitelmasta on lisäksi hankittava yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan perusteltu lausunto.

Purkavaa uusrakentamista koskevaa hanketta yhtiökokouksessa vastustaneen tai päätöksentekoon osallistumatta jättäneen osakkeenomistajan oikeussuojakeinoksi on säädetty oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Lunastushinta määritetään päätöstä välittömästi edeltäneen ajankohdan käyvän hinnan mukaan ja siinä on otettava huomioon lunastettavien osakkeiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet. Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle kahden kuukauden kuluessa purkavasta uusrakentamisesta päättäneestä yhtiökokouksesta. Lunastaja on lähtökohtaisesti kyseessä oleva asunto-osakeyhtiö, mutta purkavaa uusrakentamisesta koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä voidaan kuitenkin määrätä, että lunastaja on muu taho.

Toinen uudistus on se, että yhtiökokous voi neljän viidesosan määräenemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen tai kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa. Päätöksen tekeminen edellyttää lisäksi, että yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen sekä purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa. Käytännössä siis edellytetään, ettei yhtiön rakennusten korjaaminen ole taloudellisessa mielessä järkevää. Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille

Kolmas uudistus on mahdollisuus vähemmistöosakkaiden lunastamiseen tietyissä kunnossapitotöihin liittyvissä tilanteissa. Sillä taholla, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (lunastaja), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Toisaalta vähemmistöosakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (vähemmistöosakkeenomistaja), on vastaavalla tavalla oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskevat erimielisyydet ratkaisee käräjäoikeus.



Taloyhtiössä tuumitaan

Valtakirja puolisolta yhtiökokoukseen?

Olimme mieheni kanssa innolla odottaneet taloyhtiön yhtiökokousta. Kun se oli käsillä, hän sairastui kovaan flunssaan, eikä päässytkään koko kokoukseen.

TEKSTI: Marika Sipilä

Päätin kuitenkin rohkaistua lähtemään yksin ja pyysin miestäni täyttämään kutsun mukana tulleen valtakirjan. Mutta valtakirja jäikin lähtötuoksinassa kotiin ja kokouspaikalla hätäännyin. Enkö voikaan osallistua kokoukseen ja päätöksentekoon ilman mieheni valtakirjaa?

Onneksi isännöitsijämme on pitkän linjan ammattilainen. Hän osasi kertoa, että voin osallistua kokoukseen ja päätöksentekoon myös ilman valtakirjaa, kun asumme yhtiön omistamassa rakennuksessa, samassa huoneistossa ja olemme aviopuolisoita. Minulla on siis lähtökohtaisesti ns. asemavaltuutus. Tämä kuulemma koskee niin avio- kuin avopuolisoitakin. Selvisin siis pelkällä säikähdyksellä. Entä sitten, kun toinen meistä jättää maallisen elämän ja asunnon omistaa jakamaton kuolinpesä?

Kysyinpä tätäkin isännöitsijältä ja hän kertoi seuraavaa. Kun toinen puolisoista ei enää ole elävien kirjoissa ja kuolinpesä omistaa asunnon, tulee kaikkien muiden kuolinpesän osakkaiden antaa valtuutus yhdelle osakkaalle valtakirjan kautta. Suositeltavaa on tehdä se kirjallisesti, yksilöidä, päivätä ja allekirjoittaa valtakirja. En siis voisi edustaa koko kuolinpesää ilman lastemme valtuutusta, vaikka asuisinkin edelleen entisessä yhteisessä kodissamme.

Mutta loppu hyvin, kaikki hyvin. Osallistuin yhtiökokoukseen, emme äänestäneet mistään, mutta keskustelua käytiin muun muassa tulevasta jätekatosremontista. Katokseen tulee muuttuneiden jätemääräysten takia jatkossa mahtua myös muovijäteastia. Lapsuudessani kaikki roskat poltettiin keittiön tulipesässä tai ulkona tunkiolla. Kaikki muuttuu.

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


Luotettava Kumppani
RALA PÄTEVYYS
Isännöintiliitto PALVELUVERKOSTO
KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI
Kiinteistöstä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



KUKA?

HEIDI VITIKAINEN
Lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Milloin tarvitaan määräenemmistöpäätös?

Yhtiökokouskausi on pian käsillä. Yhtiökokouksessa päätökset tehdään pääsääntöisesti enemmistöpäätöksinä. Tällöin yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Mutta milloin tarvitaankin määräenemmistöpäätös?

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:ssä on säädetty tilanteista, joissa yhtiökokouksen päätökset on tehtävä 2/3:n määräenemmistöllä, jollei muualla asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätä tiukemmin. Kun päätös on tehtävä määräenemmistöllä, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Määräenemmistön tulee täyttyä sekä annettujen äänien että kokouksessa edustettujen osakkeiden osalta. Enemmistön laskeminen sekä annetuista äänistä että kokouksessa edustetuista osakkeista tarkoittaa sitä, että äänestyksessä passiivisina pysyvät osakkaat vaikuttavat käsiteltävän asian lopputulokseen pelkällä läsnäolollaan. Esimerkiksi esteellisen osakkaan osakkeet lasketaan kokouksessa edustettuihin osakkeisiin, vaikka esteellinen osakas ei voi osakkeillaan äänestää.

Määräenemmistöpäätöksentekoa koskevia säännöksiä ei voida lieventää yhtiöjärjestysmääräyksellä. Sen sijaan tiukempia vaatimuksia päätöksenteolle voidaan yhtiöjärjestyksessä asettaa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrätä, että päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on tehtävä 3/4:n määräenemmistöllä. Tällöin tiukentavia määräyksiä on noudatettava.

Määräenemmistöpäätös tarvitaan mm. seuraavissa tilanteissa:

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on lähtökohtaisesti tehtävä 2/3 määräenemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä tiukemmin. Jos yhtiöjärjestyksessä on asunto-osakeyhtiölakia tiukempi määräys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, tulee tätä määräystä noudattaa. Joissain tilanteissa yhtiöjärjestyksen muuttaminen saattaa määräenemmistön lisäksi vaatia osakkaiden suostumuksia. Osakkaiden suostumus tarvitaan esimerkiksi silloin, kun yhtiöjärjestykseen lisätään lunastuslauseke.

Tasajako

Päätös kustannusten tasajaosta yhtiön suorittamasta kunnossapitotyöstä tai uudistuksesta on tehtävä 2/3 määräenemmistöllä. Kustannukset voidaan jakaa osakkaiden kesken tasan silloin, jos kunnossapitotyö tai uudistus kohdistuu osakehuoneistoon, siitä aiheutuva hyöty ja kustannus on jokaiselle huoneistolle yhtä suuri ja tasajakoa on kannattanut yhtiökokouksessa 2/3 annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Tasajako soveltuu esimerkiksi tilanteeseen, jossa jokaiseen huoneistoon päätetään uusia yksi ulko-ovi.

Suunnattu osakeanti

Osakeannilla tarkoitetaan sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti voi tulla ajankohtaiseksi asunto-osakeyhtiössä esimerkiksi silloin, kun yhtiö haluaa myydä hallinnassaan olevan talonmiehen asunnon putkiremontin rahoittamiseksi. Jos talonmiehen asunto aiotaan myydä, se on ensin muutettava osakkeiksi. Asunto-osakeyhtiössä osakeannit on käytännössä toteutettava suunnattuina. Suunnatusta osakeannista päättää yhtiökokous 2/3 määräenemmistöllä.

Suunnattu omien osakkeiden hankkiminen tai lunastaminen

Asunto-osakeyhtiö voi hankkia tai lunastaa omia osakkeitaan, jos osakkeiden hankkiminen tai lunastaminen liittyy yhtiön kiinteistön ylläpitämiseen. Yhtiö voi tietyin edellytyksin päättää esim. autopaikkaosakkeen lunastamisesta autopaikkaosakkeen siirtyessä yhtiön ulkopuoliselle. Päätös omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta on tehtävä 2/3 määräenemmistöllä.

§ Lakipähkinät

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys

Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää hallinnon ja osakkaiden huomio pitkäjänteiseen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Vaatimuksella korostetaan kiinteistön kunnon seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta.

Selvitys on hallituksen laatima kirjallinen selvitys yhtiökokoukselle. Yhtiökokouksessa ei päätetä selvityksen sisällöstä tai tehdä sen hyväksymisestä päätöstä. Kunnossapitotarveselvitys ei myöskään ole päätös korjaushankkeiden toteuttamisesta.

Laissa ei ole tarkempia säännöksiä selvityksen sisällöstä tai sen laatimisesta. Lain esitöissä on todettu, että kunnossapitotarve on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja että tarvittaessa selvityksen tueksi voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai kuntotarkastus. Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksenmukaista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseksi tehdään aluksi perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkossa. Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista.

Hallituksen on selvityksen tarkoitusta palvellakseen parempi sisällyttää selvitykseen tietoja myös liian pienistä hankkeista kuin jättää merkitsemättä hanke, jota myöhemmin pidettäisiinkin olennaisena.

Laura Lithenius
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry



Vesimaksu vai vesivastike

Monessa taloyhtiössä peritään ”vesimaksua”, mutta onko kyse sittenkin vastikkeesta?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle *yhtiöjärjestykseen perustuvaa vastiketta*. Velvollisuus vastikkeen maksamiseen on keskeinen osakeomistuksesta seuraava velvoite, joka on riippumaton esimerkiksi siitä, asutaanko huoneistossa.

Ellei yhtiöjärjestys määrää ”vesimaksusta” mitään, katetaan veden kulutuksen kustannukset hoitovastikkeilla. Tyypillisesti yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaan vesivastikkeen perusteena on huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä, jolloin tyhjillään olevasta asunnosta sitä ei voida periä.

Käyttökorvaukset taas perustuvat sopimukseen taloyhtiön ja osakkaan tai asukkaan välillä. Yhtiö luovuttaa asukkaan käyttöön esimerkiksi saunavuoron korvausta vastaa. Toisaalta, jos saunavuoroa ei tarvitse, ei saunamaksuakaan tarvitse maksaa.

Yleisestä tavasta huolimatta nimittää vedestä perittävää korvausta ”maksuksi”, kyse on kuitenkin yhtiöoikeudellisesti vastikkeesta. Veden kulutuksen kustannukset ovat vastikkeilla katettavia menoja ja velvollisuus vastikkeen maksamiseen taloyhtiölle on aina viime kädessä osakkeenomistajalla.

Mia Pujals
Johtava lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Voidaanko yhtiökokouksessa päättää asiasta, josta ei ole kutsussa mainintaa?

Yhtiökokouksessa saadaan lähtökohtaisesti päättää vain asiasta, joka on riittävän selkeästi mainittu ja yksilöity kokouskutsussa. Muutoin tehty päätös voi olla pätemätön tai mitätön. Esimerkiksi esityslistan kohta ”Muut käsiteltävät asiat” on varattu keskustelulle, ei päätöksenteolle.

Poikkeuksia pääsäännöstä löytyy. Ensinnäkin asiasta, joka on yhtiöjärjestyksen mukaan käsiteltävä yhtiökokouksessa, voidaan kuitenkin päättää, vaikka siitä ei ole mainintaa kokouskutsussa. Toki nämäkin asiat kannattaa nostaa kokouskutsussa esiin vaikkapa viittaamalla yhtiöjärjestyksen määräykseen.

Toiseksi, yhtiökokous voi tehdä päätöksen kokouskutsussa mainitsemattomasta asiasta, jos kaikki osakkaat tähän suostuvat. Mikäli kaikki osakkaat eivät ole yhtiökokouksessa paikalla, täytyy poissaolevilta saada suostumus jälkikäteen.

Pauliina Haapsaari
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



PUTKIREMONTIN VASTUUNJAKO TALOYHTIÖSSÄ

A. Kukko, U. Liukkonen, T. Nummela, J. Syrjälä, S. Vihervaara & J. Virta

Putkiremontin onnistuminen edellyttää selkeää roolitusta ja vastuunjakoa heti hankkeen alusta saakka. Tämä opas auttaa jakamaan tehtävät oikein ja toimii muistilistana hankkeen aikana. Se on tarkoitettu ohjeeksi kaikille putkiremonttihankkeen osapuolille.

2019, tuotenro 646, 40 s.

19,50 €

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

remontti tulossa?

kalusteet kustannustehokkaasti keittiöihin ja kylpyhuoneisiin sekä muihin tiloihin



Huoneistojen kiintokalusteiden uusiminen remontin yhteydessä säästää aikaa ja rahaa niin yksityiskotien remonteissa kuin taloyhtiöiden kokonaisurakoissa. Kalusteiden lisäksi mm. altaat ja kodinkoneet, kaikki tarvittaessa myös asennettuna. Kuluttaja-asiakkaille lisäksi tarjolla rahoitus.

RTS on myöntänyt mm. Topin melamiinioville, kalusterungoille ja laminaattitasoille M1-laatuluokituksen – parhaan mahdollisen.

Ota yhteyttä projektimyyntiimme:
topi-keittiot.fi/projektimyynti

luotettava asumisen ammattilainen jo 80 vuotta

topi

persoonallisia ratkaisuja jo vuodesta 1939

keittiö/kylpyhuone/kodinhoito/liukuovet/säilytys

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



ISÄNNÖINTI 43

KATOT 45
Korjaus ja ylläpito

LAKIASIAT 45

LVISA 45
Ilmanvaihto

PERUSPARANNUS 45
Konsultointi

LVISA **46**
Antenni ja tele

TALOUS **47**
AKA-kiinteistöarvio

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

Kantakaupungin Isännöinti Oy
Vuorikatu 5 A,
00100 Helsinki
p. 09 668 9340
juha.leppanen@kh-yhtiot.fi
www.kh-yhtiot.fi

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

Westerstråhle & 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

Isännöinti

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
Allan Pulkkinen, 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

SALO

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

Myyrmäen Huolto Oy
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa
asiakaspalvelu@myyrmaenhuolto.fi
p. 09 530 6140
www.myyrmaenhuolto.fi

Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

Katot
Korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA
KATOT KUNTOON
murto-osalla katon vaihdon hinnasta

Enkopur® - Takuutiivistykset
Enke Arctic Seal - Tiivistysmassa
Enke Multi Protect - Ruostesuojamaali
Enkonol - Paksupinnoite
LUX-Top® - Putoamissuojaukset

ASENNUKSET HOITAA KOKO SUOMESSA SERTIFIOIDUT E-TEAM ASENNUSLIIKKEET
Katso tästä: www.enkopur.fi

RoofTech
Pidempi ikäkesti katoille
Ab RoofTech Finland Oy
Kilonkallio 5, 02610 Espoo
0400 188 796 • info@rooftech.fi
www.rooftech.fi • www.e-team.fi

Lakiasiat

LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASIANTUNTIJA

Asianajotoimisto
Liuksiala & Co Oy

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

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

LVISA
Ilmanvaihto

ESKON
Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!

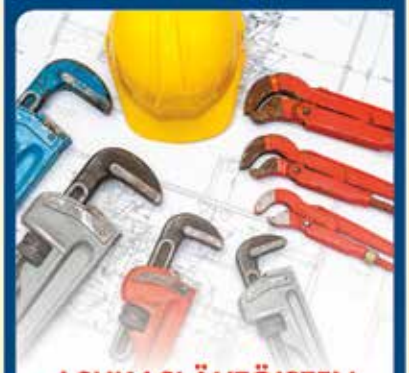
LUOTETTAVA KUMPPANI

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

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

Perusparannus
Konsultointi

TEKNOPLAN
PROJEKTINJOHTO · SUUNNITTELU · VALVONTA



ASUKASLÄHTÖISTEN PUTKIREMONTTIEN
✔SUUNNITTELU
✔PROJEKTINJOHTO
✔VALVONTA

09-5655 9210
www.teknoplan.fi

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatilan myy
Myyntimestarit
puh. 0400 134 171
ilmoitukset@myyntimestarit.fi

SUOMEN Kiinteistölehti

Löydät meidät myös Facebookista, Twitteristä, YouTubesta ja Instagramista

YouTube

LVISA
Antenni ja tele



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

Satelnet Oy
Harjutie 15 B,
01390 Vantaa
p. 044 341 7735, Pertti Laine
päivystys ma-su klo 8-20
info@satelnet.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.ASUNTO-VERKKO.COM
Sarlin Jarmo, Helsinki
p. 0400 506 900
asuntoverkko / Ylinkerros Oy
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi
www.ylinkerros.fi

MAA- JA METSÄTALOUS-AUKTORISOINTI

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

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

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

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

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

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

Sinun ilmoituksesi tässä?

Mediatilan myy
Myyntimestarit
puh. 0400 134 171
ilmoitukset@myyntimestarit.fi

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Katoilta putoava lumi ja jää jalankulkijoiden uhkana

Katoilta putoava lumi ja jää uhkaavat kaduilla liikkuvien turvallisuutta. Kaikissa kiinteistöissä lumenpudotusta ja muita talvikunnossapidon velvoitteita ei ole hoidettu kunnolla. Osa kiinteistönomistajista on kohdannut vaikeuksia ammattitaitoisten lumenpudottajien löytämisessä.

Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön turvallisuudesta. Vastuu siitä, että lumet tulevat turvallisesti pudotetuksi, on viime kädessä taloyhtiön hallituksella.

Osakkaiden tai hallituksen ei pidä itse lähteä lumenpudotustöihin. Turvallinen työskentely vaatii asianmukaiset varusteet.

Lumien poisto myös terasseilta ja parvekkeilta on tärkeää, jotta lumi ei sulaessaan aiheuttaisi kosteusvaurioita. Se kuuluu osakkaiden vastuulle. Taloyhtiö on kuitenkin vastuussa kiinteistön turvallisuudesta. Osakkaiden omatoimisuus ei välttämättä ole järkevää. Taloyhtiön kannattaakin järjestää lumien poistamisen parvekkeilta ja terasseilta keskitetysti ja valvotusti.



PEKKA ROUSI



SHUTTERSTOCK

Osuuskunnassa jäsenet ovat omia vuokranantajiaan

Fira ja Tradeka tuovat markkinoille uuden asumisosuuskuntamallin. Osuuskunta Oskun tarkoitus on tarjota markkinahintoja edullisempaa vuokra-asumista omistusasumisen laatukriteerein. Fira rakentaa kaksi uuden osuuskuntamallin mukaista asuinkerrostaloa, Vantaan Koivuhakaan ja Helsingin Koskelaan. Firan yhteistyökumppani mallin kehittämisessä ja rahoittamisessa on Tradeka.

Asukkaat muodostavat osuuskunnan, joka omistaa kiinteistön. Jäseneksi pääsee maksamalla 10 prosenttia rakentamiskustannuksista. Lisäksi asukas maksaa asumisesta noin 10–15 prosenttia alueen markkinahintaa vuokraa matalampaa kuukausivuokraa. Vuokratulot käytetään talon ylläpitoon ja rakennuttamista varten otetun lainan takaisinmaksuun.



SHUTTERSTOCK

Vuokranantajat mukaan taloyhtiöiden hallintoon

Vain joka neljäs yksityinen vuokranantaja on mukana taloyhtiön hallituksessa, selviää Suomen Vuokranantajien tekemästä kyselytutkimuksesta. Kokeneiden asuntosijoittajien aktiivisempi osallistuminen hallitukseen ja yhtiökokouksiin hyödyttäisi kaikkia osapuolia. Vuokranantaja- ja asukasosakkaiden päämäärät ovat samat.

Yksityiselle vuokranantajalle on usein kertynyt kokemusta monista taloyhtiöistä. Sen hyödyntäminen olisi kaikkien etu. Suomen Vuokranantajien tekemän kyselytutkimuksen mukaan vain noin 25 % yksityisistä vuokranantajista on taloyhtiön hallituksessa. Määrä on hieman kasvanut vuodesta 2017, mutta on edelleen pieni.

Hallituksen jäsenyys mietityttää ehkä siihen liittyvän vastuun vuoksi. Sitä ei kuitenkaan kannata pelätä.



MIKA PETÄJÄ

Kiinteistölehden Vinkit auttavat kodin huoltotöissä

Kiinteistölehti julkaisee nettisivuillaan vuonna 2019 kodin huoltotöihin liittyviä vinkkejä. Vinkeissä annetaan siivousohjeita ja näytetään, kuinka tehdään kodin pieniä huoltotöitä. Vinkit sisältävät havainnollisia videoita.

Uutena vinkkinä on hajulukon puhdistus, jonka kunnossapito uuden kunnossapitovastuutulkinnan mukaisesti siirtyy osakkaalta yhtiölle. Osakas ja asukas voivat edelleen itsekin puhdistaa hajulukon, mikäli se onnistuu ilman apuvälineitä ja ei ole vaaraa siitä, että hajulukko jäisi vuotamaan puhdistuksen jälkeen.

Katso Kiinteistölehden nettisivuilta, miten hajulukko puhdistetaan ja miten osakas/asukas voi turvallisesti huolehtia siitä, että hajulukko ei tukkiudu.

SUOMEN Kiinteistölehti

95. vuosikerta
Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.
ISSN 0355–7537

Painopaikka: punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Pekka Rousi

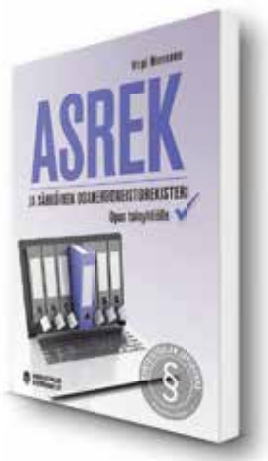
VASTUULLISTA JOURNALISMIA

YMPÄRISTÖMERKKI MILJÖMÄRKT
4041-0619
Painotuote

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

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy tänä vuonna 13.3., 8.4., 22.5., 19.6., 6.9., 18.10., 21.11. ja 19.12.
Maaliskuun lehdessä on asiaa muun muassa pihoista ja leikkipaikoista sekä hulevesistä.

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY

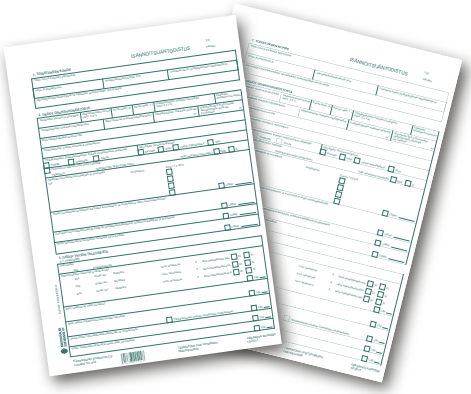


UUTUUS
29,00 €

ASREK JA SÄHKÖINEN OSAKEHUONEISTOREKISTERI

Opas neuvoo käytännönläheisesti, mitä sähköinen osakehuoneistorekisteri (ASREK) tarkoittaa talo-yhtiöiden näkökulmasta, ja antaa ohjeet muutoksen toteuttamiseen.

1. painos, 2019, tuotenro 441, 88 s.



ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS/DISPONENTINTYG

Lakimuutoksen myötä myös isännöitsijäntodistus uudistui. Uuteen painokseen on lisätty sähköistä osakehuoneistorekisteriä koskevat kohdat, jotka ovat pakollisia isännöitsijäntodistuksissa 1.1.2019 alkaen.

Painettu lomake: 2019, tuotenro 424, 7,00 €
Sähköinen lomake: www.sopimuslomake.net

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

Helppoa ja yksin-kertaista sähköauton latausta isompiinkin kiinteistöihin



Webasto Liven hankinta on joustavaa ja helppoa

- Webasto Live tulee markkinoille kevään 2019 aikana
- Laaja tehoalue: 3,6 kW – 22 kW
- Type 2 -pistoke, 4,5m pitkä, kiinteä kaapeli
- Yhteensopiva miltei kaikkien uusien ladattavien autojen kanssa
- Tarjolla markkinoiden viimeisimmät ominaisuudet julkiseen lataukseen
- Taattua Webasto-laatua, made in Germany

webastolataus.fi

Webasto
Feel the Drive