

SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 5/2017 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.60

Arkkitehdin avulla saatiin

MUUTOS KAAVAAN

Kulosaarelainen taloyhtiö esitti vaihtoehdon kaavoittajalle.

Taloyhtiöt empivät
remonttien aloitusta
vaikka lainaakin saa

Julkisivut voi muuttaa
iloisemman värisiksi
kun ensin kysyy luvan

Käytännön ohjeita
uuden hallituksen
alkutaipaleelle



VOIKO YRITTÄJÄ OIKEASTI JÄÄDÄ SAIRAUSLOMALLE?

Kyllä voi. YEL-työtulo vaikuttaa suoraan sairauspäivärahan suuruuteen.

Yrittäjän sairastuminen ja jopa pysyvä työkyvyttömyys saattaa yrittäjän ja hänen perheensä isojen haasteiden eteen. Onneksi YEL-vakuutus on monipuolisempi kuin uskotkaan. Se on yrittäjän turvaverkko ja vaikuttaa suoraan sosiaaliturvaan mm. sairastuessa, työttömyydessä, perhettä perustaessa ja eläkkeelle jäädessä. Pidä YEL-työtulosi Elossa ajan tasalla ja voit keskittyä yrityksesi kasvuun.

Lue lisää elo.fi/yrittaja



Olemme Elo, Suomen suosituin työeläkevakuuttaja.

Suomalaisista yrittäjistä yli 40 % ja yrityksistä joka kolmas hoitaa työeläkevakuutuksensa Elossa. Lue lisää **elo.fi**



📍 Kulosaaren ostoskeskuksen ulkonäkö muuttuu uudistuksessa kokonaan. Korvauksena menetyksistä sen eteen on tulossa pieni kohtaamisaukio puineen, jota siinä ei ole ollut aikaisemmin.

Taloyhtiö voi vaikuttaa kaavoitukseen

Asunto-osakeyhtiö Svinhufvudintie 3:ssa Helsingissä pohdittiin kaksi vuotta sitten, mitä tehdä, kun naapuriin vanhan ostoskeskuksen tilalle oltiin kaavailemassa uudisrakennuksia. Niistä korkein olisi noussut peräti 12 kerroksen korkeuteen, mikä olisi peittänyt avarat maisemat usealta naapurilta.

Helsinkiin vuonna 1946 muun muassa Haagan kauppalan sekä Huopalahden ja Oulunkylän kuntien lisäksi liitetty Kulosaaren huvilayhdyskunta on ehtinyt kokea monia muutoksia. Silti sen yleisilme on säilynyt matalana. Ei siis ihme, jos kolme kertaa naapureitaan korkeammaksi aiottu rakennus sai asukkaat varpailleen.

Svinhufvudintie 3:n hallituksen puheenjohtaja **Rauno Piironen** kertoo, että taloyhtiössä päätettiin pyrkiä vaikuttamaan kaavaluonnokseen – niin, että suunnitellusta massasta tulisi hieman matalampaa ja että välissä olisi ilmaa. Isännöitsijän vinkin ansiosta mukaan saatiin myös arkkitehti, joka huomioi taloyhtiön toiveet ja kaupunkikuvan. Syntyi vaihtoehtoinen suunnitelma, jonka kohtalosta voit lukea sivulta 13 alkavasta artikkelistamme.

Asko Sirkkiä

päätoimittaja

YLIVOIMAINEN VALOKUITU ÄLYVOIMAISEEN TALOYHTIÖÖN.

**DNA on taloyhtiön kumppani,
jonka avulla otat taloyhtiön
sisäverkoista kaikki tehot irti.
DNA:n huippunopea
DNA Valokuitu Plus -verkko
mahdollistaa nyt jopa giga-
luokan nopeudet taloyhtiösi
asuntoihin.**

ISÄNNÖITSIJÄ, DNA TALOYHTIÖN KUMPPANINA HELPOTTAA ARKEASI:

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



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




Isännöintiliitto
— PALVELUVERKOSTO —

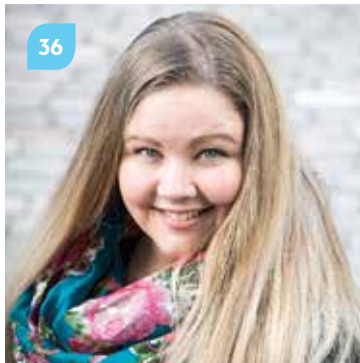
DNA



13



23



36

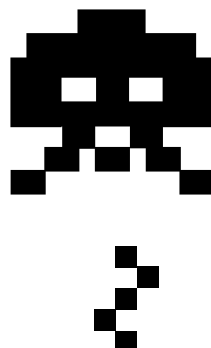


38



42

46



PÄÄKIRJOITUS

3 Taloyhtiö voi vaikuttaa kaavoitukseen

AJANKOHTA

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

MITÄ KAAVA KERTOO?

13 Taloyhtiö sai kaavan ihmisläheisemmäksi

20 Kerrokset kaavoituksessa

ASUMINEN SUOMESSA

23 Riskien hallinta on hyvää kiinteistönhoitoa

ONGELMA JA RATKAISU

28 Perinteinen putkiremontti tuo uudet putket

30 Taloyhtiöt empivät remonttien aloittamista

IHMISET

34 Julkisivujen kohentamishankkeet voittivat korjausrakentamiskilpailun

KASVO

36 Vastuuta ei kannata pelätä

AVUKSI

38 Hyvästit harmaudelle

TALOYHTIÖN ASIALLA

42 Taloyhtiöiden ykköstapahtumassa kaksi tuhatta kävijää

AMMATTILAISKULMA

46 Automaatio on altis iskuille

TEE NÄIN

48 Uuden hallituksen ensiaskeleet

ASiantuntijan kynästä

52 Asumistukimenot kasvoivat työttömyyden mukana

53 Huolellisuus turvaa hallitusjäsenen selustan

Pykäläviisautta

56 Omavelkainen takaus vuokrasuhteessa

57 Liikehuoneistot putkiremontissa

59 LAKIPÄHKINÄT

60 PALVELUHAKEMISTO

45 Nimitysuutiset 52 Taloyhtiössä tuumitaan

54 Rahan hinta 55 Oikeustapaus 66 Kiinteistolehti.fi

Ajankohhta

Lue lisää kotisivuilta: kiinteistolehti.fi



BIGSTOCK

VUOKRAUSTOIMINTA

Maahanmuutto ei näy julkisilla vuokra-asuntomarkkinoilla

Lisääntynyt turvapaikanhakijoiden ja oleskeluluvan saaneiden määrä ei juuri ole näkynyt julkisilla vuokra-asuntomarkkinoilla, osoittaa tuore ympäristöministeriön raportti.

Vuonna 2015 saapuneet lähes 32 500 turvapaikanhakijaa hajasi jätettiin vastaanottokeskuksiin eri puolille maata. Maahanmuuttoviraston tietojen perusteella selvitetiin, minne 3 313 vastaanottokeskuksista uloskirjautunutta, oleskeluluvan saanutta henkilöä siirtyi heinä-joulukuussa 2016.

Vastaanottokeskuksista uloskirjautuneet henkilöt eivät hakeutuneet valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, vaikka tarjolla oli 2 000–2 500 tyhjää asuntoa koko maassa. Oleskeluluvan saaneet ovat hankineet vastaanottokeskuksesta lähdettyään asuntonsa ensisijaisesti vapaarahoitteisilta markkinoilta. Syinä olivat muun muassa vaihtoehtoja koskevan tiedon puute ja etnisten yhteisöjen vaikutus.

Lisäksi valtion tukemista asunnoista on pulaa pääkaupunkiseudulla. Monissa pienissä ja keskisuurissa kaupungeissa on tarjontaa yksityisistä vuokra-asunnoista, joiden nopeaa vuokraamista avustetusti muuttaneille helpottivat vastaanottokeskusten myöntämät vuokravakuudet ja enintään kahden kuukauden tuki vuokramaksuun. Tiedot pohjautuvat ARA:n kokoamaan kuntien asuntomarkkinaselvitykseen 2016.

Oleskeluluvan saaneet ovat pysyneet ainakin kotoutumisen alkuvaiheessa sen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen alueella, jossa heidän vastaanottokeskuksensa sijaitsi. Toisen ELY-keskuksen alueelle muutti vain 17 %, mistä reilu puolet Uudellemaalle, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Vastaanottokeskukset myöntävät vuokravakuuden ja vuokran vain "oman" ELY-keskuksen sisällä tapahtuvalle muutolle.

Enemmän avustettuja muuttoja

Maahanmuuton kasvu ei tähän mennessä ole lisännyt maahanmuuttajataustaista asunnottomuutta. Raportissa esitetään kuitenkin suosituksia asumisen turvaamiseksi. Yksi keino on edistää avustettuja muuttoja kuntaan, jolloin vastaanottokeskus on voinut neuvonnalla ja taloudellisella avulla jossain määrin varmistaa kohtuulliset vuokrausehdot. Asiakkaan järjestäessä asumisensa itse on riski, että hän muuttaa ystävien tai sukulaisten luokse tai lähtee vastaanottokeskuksesta ilman tietoa asunnosta.



PEKKA ROUSI

Jouni Lehtinen

Suomen Vuokranantajien vuosikokous teki henkilövalintoja

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien etujärjestö. Järjestö edistää vuokranantajien asiaa ja tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatieta vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta. Suomen Vuokranantajien vuosikokous pidettiin Helsingissä 3.5.2017.

Suomen Vuokranantajien puheenjohtajana valittiin jatamaan **Jouni Lehtinen**. Lehtisen lisäksi erovuorossa olleet **Jaana Korpi**, **Tommi Rytönen** ja **Timo Metsola** uusivat paikkansa hallituksessa. Muina hallituksen jäseninä jatkavat **Pertti Varakas**, **Katja Pesonen**, **Jarmo Poussa**, **Ilkka Lehdonmäki**, **Paavo Marttila**, **Antti Mykkänen**, **Olli Turunen**, **Jenni Witikkala**.

"Puolet ruotsalaisista kerrostaloista voidaan rakentaa puusta vuonna 2025"

Linköpingin yliopiston professori **STAFFAN BREGE**
<http://fastighetstidningen.se/>



6 000–7 000 euroa

arvioi Kojamon asiakkuusjohtaja **Juha Heino** Taloussanomissa pienen kaksion ”tupakkaremontin” hinnaksi, sisältäen maalauksen ja lattiamateriaalit.

KIRJAT



TALOYHTIÖN TALOUS – OPPIKIRJA ISÄNNÖITSIJÄLLE

Isännöitsijäopiskelijoille tarkoitettu kirja opastaa taloyhtiön kirjanpidon hoidossa,

tilinpäätöksen ja siihen liittyvien laskelmien laadinnassa sekä tilinpäätös- ja verosuunnittelussa. Kirja myös selvittää, millä tavoin taloyhtiö voi kerätä varoja korjaushankkeisiin. Kirjassa on huomioitu kirjanpitolakiin ja KILAn ohjeisiin tehdyt muutokset. Kirjan on kirjoittanut Matti Heinonen. *Kiinteistöalan Kustannus Oy*



KAUNISTA JA VIHREÄÄ

Uutuuskirja kannustaa lukijansa sisustamaan trendikkästä kasveilla niin puutarhassa,

terassilla kuin sisällä. Kirja ohjaa tarkastelemaan puutarhan kasvimaailmaa, pihan kulkureittejä, hyötypuutarhaa tai kasvimaata uusin silmin. Kirjan ohjeita voi hyödyntää myös parvekkeen suunnittelussa. Kirjan on kirjoittanut Sanna Rasku.

WSOY



VILLIYRTIT – HYVINVOINTIA KOTIKULTTUURILTA

Kirja kuljettaa lukijansa löytöretkelle takapihojen superfoodeilla

terästäettyyn maailmaan. Kirjan avulla lukija oppii tunnistamaan ja käyttämään yleisimpiä villivihanneksia ja -yrttejä sekä etsimään niitä oikeista paikoista. Kirjassa on mukana mm. paljon villiruokareseptejä. Kirjan ovat kirjoittaneet Nick Victorzon, Aino Huotari, Pauliina Toivanen, Anna Nyman ja Annika Hannus.

WSOY



BIGSTOCK

LAINSÄÄDÄNTÖ

Asetus edistää ensi vuonna esteettömyyttä

Uusi asetus selkeyttää esteettömyyden rakentamiseen liittyviä vaatimuksia ja vähentää kuntien välisiä tulkintaeroja. Jatkossa rakentajat pystyvät paremmin ennakoimaan säännösten soveltamista. Asetus tulee voimaan 1.1.2018.

Asetuksella täsmennetään esteettömyyden rakentamiseen liittyviä mittoja, jotka ovat olleet tähän saakka tulkinnanvaraisia. Hissillisen kerrostaloasunnon wc- ja pesutilassa edellytettävän vapaan tilan mitoitus on aiemmin ollut ohje ja sitä on sovellettu hyvin eri tavoin eri puolilla Suomea. Nyt asetuksessa annetaan yksiselitteiset mitat toimimiseen tarvittavalle tilalle.

Uusista opiskelija- ja nuorisotasunnoista 95 % on vapautettu wc- ja pesutilaa koskevista mitoitusvaatimuksesta hallitusohjelman kirjausten mukaisesti. Viisi prosenttia opiskelija- ja nuorisotasunnoista on rakennettava esteettömiksi, jotta esteettömiä opiskelija- ja asuntoja on jatkossakin riittävästi. Lisäksi kohteiden yhteistiloissa on oltava esteettömät wc-tilat vierailijoille.

Esteettömyysasetuksessa on otettu huomioon myös väestön ikääntyminen. Ehdotuksessa helpotetaan itsenäistä liikkumista esimerkiksi siten, että kynnykset ovat vaivattomia ylittää ja ovet helppoja avata.

Koti kesäkuuntoon toukotalkoilla

Viritetään kodin tekniset laitteet kesäkuuntoon! Lattialämmitystä tarvitaan märkätiloissa kesälläkin mukavuuden vuoksi ja home- ja kosteusvaurioiden estämiseksi, mutta termostaatin voi säätää pienemmälle. Kesällä tarpeettomia ovat myös pihan sulanapitojärjestelmät, putkien lämmityskaapelit ja pakkasvahdit. Ulkovalot pannaan pois päältä tai ajastetaan hämäräkytkimellä.

Aurinkokeräinten tehoa voi parantaa poistamalla roskat ja pesemällä pois lika. Räys-täskourujen ja kaivojen tilanne on hyvä tarkastaa.

Toukotalkoot-kampanja palauttaa mieliin helppoja huolto- ja tarkistustoimia. Tarkistuslistat www.toukotalkoot.fi. Kerros- ja pientaloille on omat tarkistuslistansa.



Tutkimustulokset

72 %

kuluttajista piti sähköis-
tyksen kiinnostavimpa-
na asiana sähkön turval-
lista käyttöä. Kyselyn
teki Taloustutkimus
STUL ry:n toimeksi-

annosta.

Lue lisää
verkosta!

www.stul.fi/

3 720

euroa oli uusien osake-
huoneistojen keskihini-
ta tammi-maaliskuussa
koko maassa Tilasto-
keskuksen mukaan.

Lue lisää
verkosta!

www.stat.fi/

53 %

taloyhtiöistä tekee jo korjaus-
hanketta tai suunnittelee
sellaista, ilmenee Kiinteistöliiton
ja Kiinteistölehden Korjaus-
rakentamisbarometrista.



44 %

barometrikyselyyn vastanneista
taloyhtiöistä varautui tuleviin
korjaushankkeisiin keräämällä
varoja etukäteen.



55 %

vastanneista rahoitti
korjaushankkeen ensisijaisesti
tavallisella pankkilainalla.

29 %

korjauslainaa ottaneista
taloyhtiöistä oli valinnut
yli 15 vuoden laina-ajan.

83 %

vastaajista kertoi, ettei
ajankohdan yleinen taloustilanne
vaikuta korjaushankkeiden
toteutumiseen.

Lisää Korjausrakentamisbarometrin kertomaa sivulla 30.

Lähde: Korjausrakentamisbarometri kevät 2017.



KIINTEISTÖALAN
LUOTETTAVAT
ASiantuntijat

Isäntinä toimivat:



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA



NOVART OY
PROJEKTIMYYNTI





Taloyhtiöiden hallitukset hukkahdin johtoon

Ympäristöministeriön johtama Energiähukka-kampanja haastaa taloyhtiöt toteuttamaan yksinkertaisia toimia energiankulutuksen vähentämiseksi. Syksyllä 2016 kampanjaan ilmoittautuneet taloyhtiöt ovat jo nähneet muutoksia energiatehokkuudessa. Jopa 10–15 % taloyhtiöiden säästöpotentiaalista on saavutettavissa pienillä korjauksilla. Energiähukan häätäminen tuo kaikille mukavampaa ja edullisempaa asumista.

Hukkaan menevän energian voi mitata euroissa: jopa 10 % taloyhtiön rahoista voi mennä suden suuhun.

Energiähukka-kampanjasivuilla www.energiähukka.fi on ohjeistukset kerros-, pari- ja rivitaloille lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän mukaan. Ohjeistuksen toimenpiteet liittyvät ikkunoiden ja ulko-ovien tiivistykseen, ilmanvaihdon tarkastukseen ja säätöön, lämmitysjärjestelmän tarkastukseen ja säätöön sekä veden- ja sähkönkulutuksen hallintaan.

Energiähukkajahti alkoi syksyllä 2016 ja se jatkuu syksyyn 2017 asti.

SOSIAALINEN ASUMINEN

Uusi asunto-osuuskuntamalli ehdolla

ARAn ylijohtaja **Hannu Rossilahti** luovutti ministeri **Kimmo Tiilikaiselle** selvityksensä asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista.

Rossilahti esittää valtion tukemaa asunto-osuuskuntamallia, joka lisäisi kohtuuhintaista tarjontaa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Malli soveltuisi erityisesti lapsiperheiden ja senioreiden tarpeisiin. Asukkaat voisivat omistaa osuuskunnan suoraan, tai osuuskunta voisi omistaa jäsenille tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä.

Asukkaat maksaisivat osuuspääomana vähintään 10 % hankinta-arvosta. Loput katettaisiin kahdella lainalla: rahoituslaitoksen antamalla ja valtion täytetäkaamalla.

Huolehdimme.

Taloyhtiönne

arjesta.



Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut



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



200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

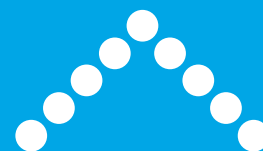


Jo 40 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen



Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen

Pyydä tarjous isännöinnistä: kiinteistotahkola.fi



KIINTEISTÖTAHKOLA



Taloyhtiön vuosikello

Kesäkuun toimet

Kesäkuussa hallitus ja isännöitsijä sopivat kesälo-matuurauksista. Hallitus kokoontuu tarvittaessa ja valvoo mahdollisia korjaushankkeita.

Hallinto

- Mahdollinen välitilinpäätös per 30.6.
- Mahdollisten korjaushankkeiden etenemistä seurataan.
- Hallituksen ja isännöitsijän kesäloman tuurauk-sista sovitaan.

Kiinteistönhoito

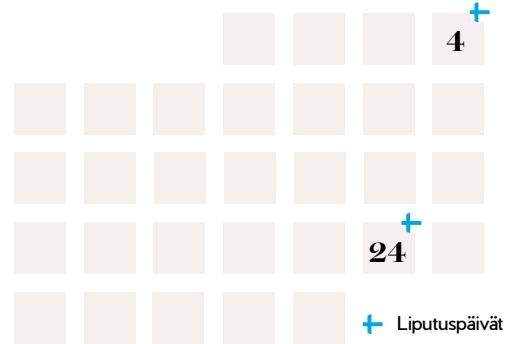
Ulkotyöt

- Nurmikon leikkaus ja istutusten hoito.
- Viherhoidon käyttöpäiväkirjan merkintöjen tarkastus.

Sisätyöt

- Varmistetaan, että lämmityksen kesäsulku on kiinni.
- Lämmönsiirtimen käyttöveden, automatiikan, pumppujen ja venttiilien toiminnan tarkkailu.
- Käyttöveden paineen säätö ja vakiopaineventtiili-toiminnan tarkastus.
- Veden, lämmön ja sähkön kulutuksen selvitys ja vertailu normeerattuihin kulutuksiin aikaisemmin.

Kesäkuu



Viestintä

- Asukastiedotteeseen esim.
 - Isännöinnin ja kiinteistöhuollon kesän palveluajat.
 - Miten hallituksen tavoittaa parhaiten kesä-lomien aikana tarvittaessa.

Muuta ajankohtaista

- Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät
 - 4.6. puolustusvoimain lippujuhlan päivä eli Suomen marsalkka C.G.E. Mannerheimin syntymäpäivä.
 - Kesäkuun 20. ja 26. päivän välinen lauantai eli juhannuspäivä, Suomen lipun päivä.

Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset -> www.taloyhtio.net



Anna palautetta

VERKOSSA:

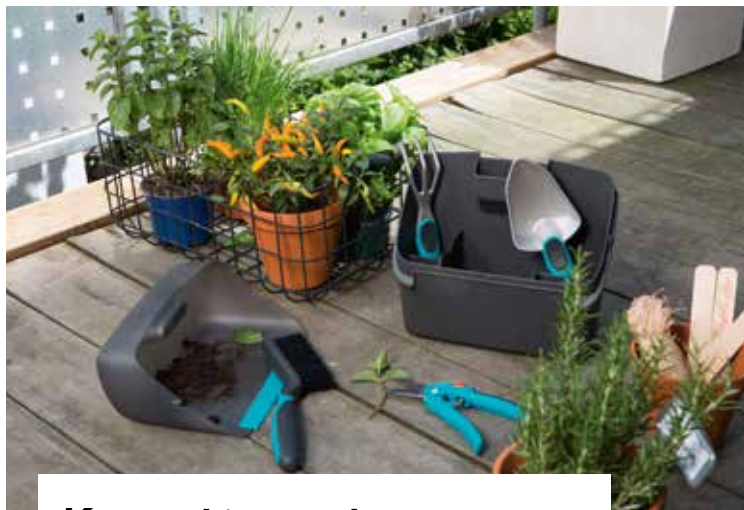
www.kiinteistolehti.fi/palaute

POSTITSE:

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

Kaikkien 5.6.2017 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan.

Toukokuun arvonnassa voitti **Harri Peltonen** Tam-pereelta kirjan *Hallituksen tehtävät ja vastuut*.



Kaupunkipuutarhaa perustamaan

Gardenan uusi city gardening -sarja vastaa kaupunkiviljelytrendiin tarjoamalla kaupunkipuutarhoihin sopivia tuotteita. Välineiden avulla puutarhan perustaminen onnistuu pienessäkin tilassa, kuten parvekkeella, terassilla tai kattopuutarhassa. Erityisesti terassille ja parvekkeelle suunnattu näppärä city gardening -käsityökalulaatikko sisältää kaikki tarvittavat työvälineet mullan kuohkeuttamiseen, sekä kukkien ja yrttien istuttamiseen ja leikkaukseen. Harjalla pienet siistimistyöt onnistuvat kätevästi. Säilytyslaatikon kanta voidaan käyttää myös rikkalapiona.

www.gardena.fi

Savimaalit antavat seinien hengittää

Domus Natura -savimaalien koostumuksesta noin 20 prosenttia on valkoista savea. Antimikrobinen muoviton savimaali antaa rakenteiden hengittää, mikä ehkäisee kodin kosteusongelmia. Maalit eivät sisällä lainkaan liuottimia, muovia tai muita vaarallisia aineita. Maalustusta pinnasta ei haihdu mitään haitallista sisäilmaan. Siksi ne sopivat erinomaisesti myös allergikoille, hajuherkille ja ihmisille, jotka ovat yliherkkiä kemikaaleille.

Värimaailma koostuu murretuista pastellisävistä. Maalipinnasta tulee täyshimmeä ja kangasmaisen sileä. Saatavana valikoiduista K-Raudoista, Värisilmä-liikkeistä, Domus Classica ja maalaamisen erikoisliikkeistä.

www.sokeva.fi



Nopea ratkaisu sisäilmaongelmiin

MyAir on suomalaisen Climeconin kehittämä uusi IoT-pohjainen ilmanvaihtoratkaisu, joka voidaan asentaa koko kerrostaloon jopa päivässä. Järjestelmä valvoo ja optimoi asuntojen ilmanvaihtoa sekä ilmoittaa mahdollisista häiriötekeistä. MyAir parantaa sisäilmastoa säätämällä automaattisesti ilmanvaihtoa ja ehkäisee siten rakenteiden ilmavuodoista johtuvaa pienhiukkasten ja epäpuhtauksien kulkeutusta sisäilmaan. Paremman sisäilman lisäksi se tehostaa myös kiinteistönhallintaa, sillä se tuottaa jatkuvasti helposti ymmärrettävää tietoa sisäilman tilasta. MyAir voidaan asentaa kerrostaloihin, joissa on koneellinen poistoilmanvaihto, mutta ei koneellista tuloilmaa. Järjestelmä on myös kustannustehokas, sillä asentamisesta aiheutuvat asuntokohtaiset kustannukset ovat vain 500-600 euroa.

www.myair.fi



Tukea suihkuun

Hansgrohen monipuoliset Unica Comfort -suihkutangot toimivat myös tartuntakahvoina tuoden lisätukea, kun suihkun lattia on liukas. Mallisto pitää sisällään erilaisia suihkutankoja, tartuntakahvan sekä tyyliin sopivan jalkatuen.

L-mallissa suihkutangoissa on vaakasuntainen tartuntakahva, josta ylettävät ottaa tukea myös pyörätuolilla liikkuvat tai perheen pienemmät peseytyvät. Tartuntakahvan päässä on lisäksi säädettävä suihkupidike, jossa käsisuihku on oikealla korkeudella niin lapsille kuin heille, jotka peseytyvät istualtaan. Ajattoman muotoilun ansiosta ne sopivat kaikkiin kylpyhuoneisiin.

www.hansgrohe.fi



Vaativien putkistosukitusten ammattilainen laajentaa valikoimaa

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

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

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

Parhaiten Repipen ammattilaisuus nousee esiin vaativissa sukituskohteissa.

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

Viemäriputkistojen saneerausmenetelmänä sukitus on maassamme jo varsin tunnetulla tasolla.

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

Sataprosenttisuus haaravahvikkeissa

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

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

Suunnittelulla on suuri painoarvo ennen varsinaista sukitusta.

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

Easy-Putkiremontti

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

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



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

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

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

Ota rohkeasti yhteyttä ja kysy lisää!

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



Mitä kaava kertoo?

Asemakaava on kuvaus kotikulttuurin tulevaisuudesta.

**Ympäristön suunnittelu
on meidän kaikkien
yhteinen asiamme.**

Ei kangistuta kaavaan!

Asemakaava ei ole varsinkaan alkuvaiheessa kiveen hakattu, vaan sitä voi kommentoida ja siihen saattaa jopa pystyä vaikuttamaan. Oikea-aikainen ja harkitusti toteutettu vaikutusyritys onnistuu parhaiten.

↑ Näkymät Tupavuorelta Helsingin Kulosaaressa säilyivät avarina. As Oy Svinhufvudintie 3:n isännöitsijä Vesa Itkonen ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Rauno Piironen sekä arkkitehti Juha Ilonen ovat tyytyväisiä.



Taloyhtiö sai kaavan
**IHMIS-
LÄHEISEMMÄKSI**

TEKSTI: Riitta Malve-Tamminen KUVAT: Pekka Rousi

Vaihtoehdon esittäminen auttoi kulosaarelaistaloa kaavaprosessissa. Arkkitehti huomioi taloyhtiön toiveet ja kaupunkikuvan.

☞ Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Rauno Piironen, isännöitsijä Vesa Itkonen ja arkkitehti Juha Ilonen ovat olleet alusta asti yhtä mieltä, ettei vanhan ostoskeskuksen uusimista ja tontin nykyistä tehokkaampaa rakentamista vastusteta, vaan yritetään saada ilmaa ja välejä talon eteen nousevaan rakennusmassaan. Isännöitsijällä on ollut merkittävä rooli vaihtoehtosuunnitelman etenemisessä kaupungin käsittelyssä.



➡ Asunto-osakeyhtiö Svinhufvudintie 3:n korottaminen yhdellä lisäkerroksella on loppusuoralla. Juha Ilonen on ollut siinä kaupunkikuva-asiantuntijana. Sekä Ilonen, isännöitsijä Vesa Itkonen ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Rauno Piironen ovat ilokseen huomanneet, että kaupunki on viime vuosina oppinut käsittelemään taloyhtiöiden asemakaavoihin ja rakentamiseen liittyviä ehdotuksia jouhevammin.

Kun joku on vakavasti sairas, on luonnollista pyytää lääkärin apua. Vastaavasti rakennusten ja niiden ympäristöjen ongelmissa arkkitehti on ensisijainen asiantuntija. Näin kuvaa arkkitehti **Juha Ilonen** ammattikuntansa roolia.

Helsingin Kulosaaressa As Oy Svinhufvudintie 3:ssa havahduttiin kaksi vuotta sitten, kun naapurissa sijaitsevaa vanhaa ostoskeskusta oltiin korvaamassa rakennuksilla, joista korkeimpaan suunniteltiin 12 kerrosta. Se olisi peittänyt avarat maisemat useasta asunnosta.

Helsingissä ollaan jo tottumassa torneihin, mutta niitä ei ole juurikaan suunniteltu matalan asuinluen keskelle. Kolme kertaa naapureitaan korkeampi rakennus tyrmistytti asukkaita.

– Päätimme taloyhtiössä yksimielisesti, isännöitsijän aktiivisella tuella, vaikuttaa siihen, että massasta tulisi hieman matalampaa ja siinä olisi ilmaa välissä. Koska hankkeen takana on ostoskeskuksen omistava kiinteistöyhtiö ja iso rakentajakonsultti, ajattelimme, että tarvitsemme asiantuntijan neuvoja lausuntoon kaavaluonnoksesta, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Rauno Piironen**.

Taloyhtiö pyysi apua isännöitsijän vinkistä Ilonselta, joka oli toiminut kaupunkikuva-asiantuntijana ja luonnossuunnittelijana taloyhtiön korotushankkeessa. Idea kuvallisesta vaihtoehtosuunnitelmasta tuli häneltä. Hallitus antoi arkkitehdille vapaat kädet suunnitteluun.

– Pelkkä vastustaminen ei riitä, vaan on tuotava keskusteluun jotain uutta. Suosittelen vaihtoeht-

tosuunnitelman teettämistä ammattilaisella, joka pystyy tarkastelemaan tapausta monesta näkökulmasta. Kuva kertoo konkreettisemmin kuin sanat sekä rakennuksista että ympäristöstä.

Vaihtoehtosuunnitelman kustannukset olivat taloyhtiölle kohtuulliset. Se on tärkeää Piironen mielestä, koska vaihtoehdon tuoma hyöty osakkaille on epävarmaa ja monitulkintaista.

Aukio kulosaarelaisten kohtauspaijaksi

Kulosaaren ostari on kaupunginosan keskeinen kohta, joka korostuu metroaseman läheisyydessä. Sen lähipalvelut halutaan säilyttää uudistuksessa. Vaihtoehtosuunnitelman oli huomioitava nämä lähtökohdat taloyhtiön toiveiden rinnalla.

– Koska lisärakentamista ei kannata vastustaa, yritän kevyessä luonnoksessa sopeuttaa uuden, tiivistävän rakentamisen 1950–60-lukujen henkeen, jossa on vihreää ja tila virtaa, Ilonen kuvailee.

Pienet kaupunkiaukiot, puistikot ja taskupuistikot ovat arkkitehdin sydäntä lähellä. Hän on kartoittanut keskustassa piileviä pieniä, vajaakäytössä olevia ulkotiloja, josta on mahdollista kehittää viihtyisiä kaupunkilaisten olohuoneita.

– Kiinnostuin tehtävässä myös ostoskeskuksen kaupunkikuvallisesta puolesta. Ostarin väkivaltaisen purkamisen kompensationsa kulosaarelaisille annetaan vihreä aukio. Vaihtoehto osoittaa, että lisärakentamisella voi synnyttää myös uutta julkista kaupunkitilaa.

Puhuessaan vanhaan ympäristöön sovitettavista uusista rakennuksista Ilonen vertaa niitä ihmisiin.

– Kenen tahansa on hyvä lähestyä kunnioittaen ja



➡ Matalan ostoskeskuksen tilalle on tulossa korkeahkoja asuinrakennuksia ja katutasoon liiketilaa.



↓ Ostoskeskuksen uudisrakennukset tulevat muuttamaan myös naapurien maisemia. Periaatteessa naapuritaloyhtiöt olisivat voineet tehdä yhteisen vaihtoehtosuunnitelman. Nyt arkkitehti Juha Ilosen suunnitelmaluonnos hyväksyttiin yleisesti Kulosaaressa.

tietyllä varovaisuudella yhteisöä, että tulee hyväksytyksi joukkoon. Sama koskee taloja. Ulkotiloissa ei kannata sen takia irrotella. Se sopii paremmin sisätiloihin.

Ilosen luonnos on tullut tutuksi myös paikallisen asukasyhdistyksen Kulosaarelaiset ry:n kautta. Piironen ei ole kuullut kritiikkiä siitä miltään paikalliselta taholta.

Arkkitehti syvensi keskustelua

Vaihtoehtosuunnitelma esiteltiin viime keväänä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston virkamiehille ja Arkkitehdit Rudanko+Kankkunen Oy:lle, jossa suunnitellaan ostarin tilalle tulevaa rakentamista.

– Keskustelutilaisuudessa tuntui, että perustelumme otettiin vakavasti. Varmasti Ilosen osallistuminen vaikutti siihen. Hän on arvostettu, ja suunnittelijat puhuvat samaa kieltä, Piironen pohtii.

Tapaamisen jälkeen kaavaehdotus vietiin takaisin lautakuntaan, joka palautti sen uudelleen valmisteltavaksi. Lähtökohtana olivat taloyhtiön ehdottamat matalammat rakennukset ja aukio.

Uusin virallinen kavasuunnitelma toteuttaa joitain taloyhtiön toiveita kuten tornin merkittävän madaltamisen, maisemien näkymisen uusien talojen väleissä ja pienen aukion liiketilojen edessä.

Sen sijaan virastossa pidettiin ongelmallisina ehdotuksen terassitaloja ja isompaa aukiota, joka olisi perustunut maanvaihtoon.

Kaavaprosessi on vielä kesken. Ostarin virallinen kaavaehdotus tulee nähtäväksi tämän kevään aikana.

– Kun taloyhtiömme suunnitteli jokin vuosi sitten täydennysrakentamisesta tontille ja talon korotusta, koimme, että meitä jopa pompoteltiin virastossa hakemusten kanssa. Mutta todennäköisesti kaupunki etsi silloin uutta työtappaa täydennysrakentamisessa. Nyt vuorovaikutus on sujunut paremmin. Avoimuus

ja nopeus ovat käsittelyssä tärkeitä.

Vaihtoehdot vaikuttivat viralliseen suunnitelmaan

Paras lähtökohta naapureita koskevassa kaavoitus-hankkeessa olisi, että pystytään järjestämään hyvin varhaisia työpajoja, joissa ratkaisuja luonnostellaan yhteisesti puhtaalta pöydältä.

– Koska osallisten esittämät ideat ja toiveet ovat usein ristiriitaisia, voi käydä niin, että osalliset pettyvät lopulliseen suunnitelmaan, jossa jokainen alkuperäinen ajatus ei toteudu. Mutta kun he pääsevät osallistumaan riittävästi suunnitteluprosessiin tai laatimaan omaa vaihtoehtosuunnitelmaa, syntyy yhteinen ymmärrys siitä, mitä arvoja nostetaan hankkeen tärkeimmiksi tavoitteiksi, ja miksi joissain asioissa päädytään kompromissiin, arkkitehti **Hilla Rudanko** Arkkitehti-toimisto Rudanko+Kankkunen Oy:stä kertoo.

Myös Kulosaarelaiset ry teki kaavahankkeeseen liittyvän kuvallisen vaihtoehtosuunnitelman, joka oli kevyt käsivarapiirustus. Se toi esiin toiveita palveluita ja asumisesta. Molemmat kuvalliset luonnokset vaikuttivat viitesuunnitelman kehitykseen.

– Taloyhtiöltä saatiin erittäin arvokas viesti siitä, että näkymiä Tupavuoren päältä lounaaseen tulee entisestään avata.

Konkreettisilla vaihtoehdoilla on ollut merkitystä kaavaratkaisuun myös kaupunkisuunnitteluviraston aluearkkitehti **Laura Hietakorven** mukaan.

– Kaupunkisuunnitteluvirastolle lähetettyjä vaihtoehtosuunnitelmia tutkitaan huolella ja niistä pyritään ottamaan tärkeimmät asiat huomioon. Kulosaaren ostarin tapauksessa niissä nousi esiin erityisesti liiketilojen edusta-aukio. Se vaikuttaa liiketilojen vetovoimaan ja kaupunkikuvaan positiivisesti laajemmalla alueella. ☺



COOL HELSINKI

KAUKOJÄÄHDYTYSTÄ
saa nyt kaikkialle Helsinkiin.



Hyvä kiertää! Tiesitkö, että Helenin kaukojäähdytysasiakkaat saavat uusiutuvaa kaukolämpöä edullisemmin? Ympäristöystävällinen kaukojäähdytys sopii niin uusiin kuin vanhoihinkin rakennuksiin. Uusissa kiinteistöissä kaukojäähdytys kannattaa huomioida jo rakennusvaiheessa, vanhoissa se on fiksuinta rakentaa putkiremontin yhteydessä. Kaukojäähdytys on vastuullista ja pitkäjänteistä rakentamista. Lue lisää: helen.fi/kaukojaahdytys

MAAILMAN PARASTA KAUPUNKIENERGIAA



HELEN

Kerrokset kaavoituksessa

Kaavoituksella päätetään eri toimintojen, kuten asumisen ja työpaikkojen, sijoittuminen kaupungin alueelle. Suomessa kaavoitus jakaantuu kolmeen tasoon: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.

TEKSTI: Jukka Siren GRAAFI: Mika Petäjä

MAAKUNTAKAAVA on maakunnan maankäytön kaava ja ohjaa kuntien yleiskaavojen laadintaa. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto ja sen vahvistaa ympäristöministeriö.

Maakuntakaavassa suunnitellaan yleispiirteisesti alueiden käyttöä, muun muassa

- Tielinjauksia ja muita liikenneyhteyksiä
- Vesihuoltoa
- Maiseman- ja luonnonsuojelua.

YLEISKAAVA on koko kunnan alueen maankäyttösuunnitelma. Se sovittaa yhteen asemakaavoja ja ohjaa niiden laatimista.

Yleiskaavalla ohjataan alueen käyttöä yleispiirteisesti määrittelemällä ja sovittamalla yhteen esimerkiksi asuin- ja virkistysalueet, työpaikat, palvelut ja liikenneväylät.

Yleiskaavan vahvistaa kunnanvaltuusto. Yleiskaavassa voidaan myös merkitä ennal- laan säilyvät alueet ja alueet, joihin tulee pienempiä tai suurempia muutoksia.

Osayleiskaava koskee rajattua aluetta kunnassa: esimerkiksi ranta-alueita. Se voi olla tarkempi kuin yleiskaava muuten.

ASEMAKAAVA on yksityiskohtainen kaava, joka keskittyy johonkin kunnan osaan. Asemakaava on alisteinen yleiskaavalle. Jos asemakaavaa ei ole, rakennetaan yleiskaavan mukaan.

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti tietyn alueen käyttötarkoitus ja ohjataan rakentamista. Siinä esitetään yleensä:

- rakennusten muoto ja sijoittuminen
- leikkipaikkojen ja pysäköintialueiden sijainti ja mitoitus
- kerrosala
- rakennustapaa koskien esimerkiksi julkisivumateriaalit, äänieristysmääräykset, väestönsuojelu ja hulevesien käyttö.
- tonttien tehokkuusluku.
- lisäksi voidaan määrittää suojelukohteet.

Kaavamääräyksissä säädellään muun muassa rakennusala, kerrosten määrää sekä tontin käyttöä. Myös rakennuksen muoto, ulkoväriytykset sekä ilmansuunnat voidaan määritellä kaavassa. Keskikokoisessa kaupungissa voi olla satoja asemakaavoja.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Vähäisen muutoksen voi hyväksyä kunnanhallitus tai lautakunta.

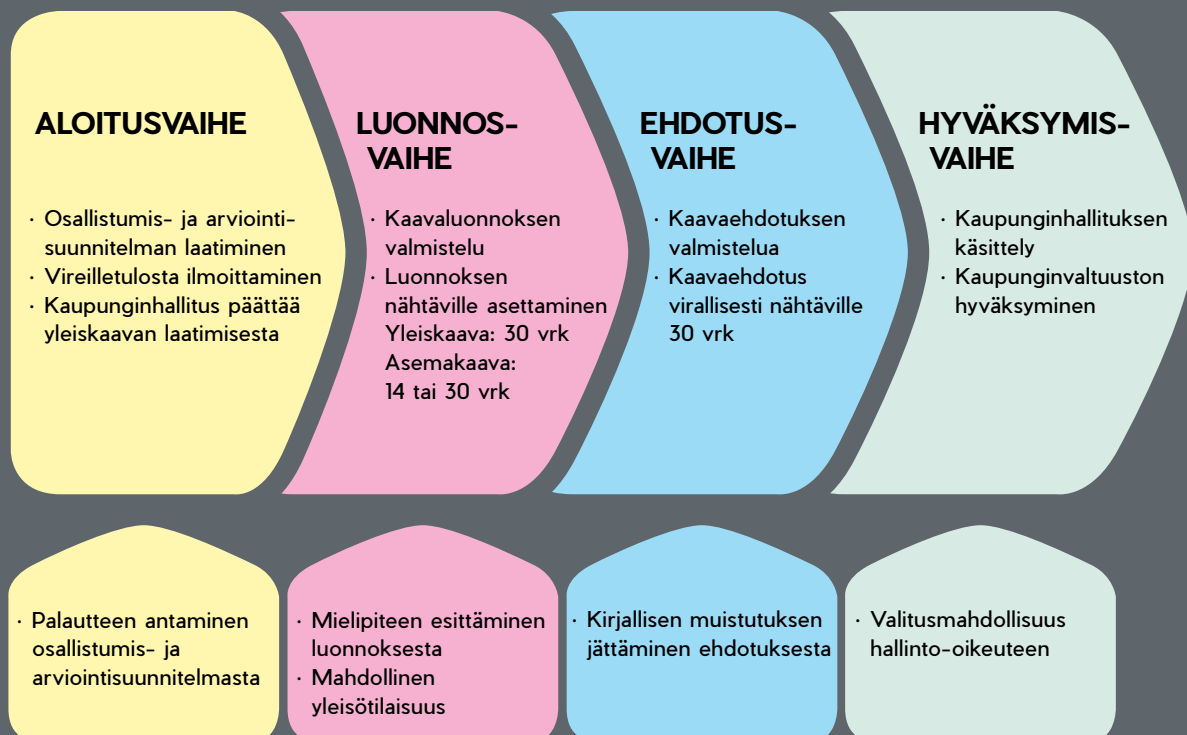
Kaavan hyväksymisen jälkeen alue on rakennuskiellossa, kunnes kaava on saanut lainvoiman.

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista kaava-asioista. Siinä selostetaan kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet, sekä ne päätökset ja toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Vaikutukseltaan vähäisestä muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutoksesta valitusoikeus on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa... Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja

tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (www.finlex.fi)

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN



OSALLISTUMINEN

Lähteet: Finlex, Wikipedia, ympäristöministeriö.



Sähkösaneerauksella kiinteistön arvo nousee

Kerros- tai rivitalon sähköjärjestelmät kannattaa uusina viimeistään linjasaneerauksen yhteydessä, sillä putkiremontti tarjoaa hyvän mahdollisuuden päivittää sähköistys kerralla kaikkiin asuntoihin kustannustehokkaasti.

LVIS-suunnittelun ja -toteutuksen tekeminen kokonaisuutena on merkittävästi edullisempaa kuin erillisinä projekteina. Korjaukset lisäävät asunnon arvoa sekä asumismukavuutta. Energiatehokkuutta ja turvallisuutta lisäävät ratkaisut sähkösaneeraukseen löydät ABB:ltä.

abb.fi/saneeraus



Näyttäviä ratkaisuja piha-alueille

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



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



TEKSTI: Jukka Nortio KUVAT: Bigstock

RISKIEN HALLINTA

on hyvää kiinteistönhoitoa

Riskienhallinnalla taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä takaavat taloyhtiön arvon säilymisen ja varmistavat, ettei osakkaiden niskaan kaadu yllättäviä maksuja.

Riskienhallinta on osa taloyhtiön hallinnosta vastaavien eli hallituksen ja isännöitsijän arkista työtä osakkaiden ja yhtiön hyväksi. Riskien ennakointi, minimointi ja hallinta erilaisissa tilanteissa on aina vastuullisen hallituksen asialistalla.

– Hyvä suunnittelu, osaavat kumppanit, ammattitaitoinen isännöinti ja asioista kiinnostunut hallitus ovat riskienhallinnan perusta. Kaikkein osapuolten on tunnettava ja sovittava vastuunsa ja velvollisuutensa. Avoin keskustelu ja asioista selkeä sopiminen ovat parasta riskienhallintaa, LähiTapiolassa turvallisuuden projektijohtajana työskentelevä **Antti Määttä** sanoo.

Sopimukset kuntoon ja asiantuntijat apuun

Taloyhtiöllä tulee olla riskienhallintasuunnitelma, joka perustuu perinpohjaiseen riskikartoitukseen. Sen osia avaa tilintarkastusyhtiö PwC:n yrityspalveluissa toimiva johtaja, KHT-tilintarkastaja **Hannu Sohlman**.

– Taloyhtiön euromääräisesti merkittävimmät riskit liittyvät yhtiön omaisuuden nopeaan menettämiseen esimerkiksi tulipalon tai vesivahingon seurauksena.

Riskit kasvavat vähitellen, jos omaisuutta ei huolelta ja korjata asianmukaisesti. Näin käy esimerkiksi, kun korjauksia ei tehdä riittävän ajoissa tai niissä tehdään virheitä.

Kolmanneksi riskitasoa nostavaksi asiaksi Sohlman nostaa palveluiden hankinnat ilman kilpailutusta, ettei kustannuksia arvioida riittävästi etukäteen. Tällainen johtaa helposti kustannusten yllättävään kasvuun, joka koituu lopulta osakkaiden maksettavaksi kohonneina vastikkeina.

Taloyhtiön yleinen turvallisuus on riskikartoituksen osa. Puutteellinen



pelastussuunnitelma, hiekoittamattomat jalkakäytävät, katoilta putoava lumi tai vapaa pääsy kattotik- kaille ovat potentiaalisia riskitekijöitä.

Erityisesti pienissä yhtiöissä on varmistettava, ettei samalle henkilölle kasata peräkkäisiä taloudellisia tehtäviä ja ketjutettuja vastuuta. Se voi houkuttaa taloudellisiin väärinkäytöksiin. Tällainen tilanne voi syntyä, jos sama henkilö hoitaa maksuliikennettä, käsittelee ostolaskuja ja vielä isännöintitehtäviäkin.

Kun taloyhtiö alkaa parantaa riskienhallintaansa, on syytä lähteä liikkeelle perusasioista.

– Aktiivisen ja asiantuntevan hallituksen valinta ja sitouttaminen on ensimmäinen asia. Taloussuunnitelmien laatimisessa ja viestinnässä osakkaille on syytä hyödyntää nykyaikaisen tietotekniikan mahdollisuuksia. Kaikki hankinnat on kilpailutettava kunnolla, ja tarjoajia verrataan ennakkoon päätetyillä kriteereillä. Vähänkin suuremmissa kilpailutuksissa käytetään ulkopuolista asiantuntijaa, Sohlman tiivistää taloyhtiön riskihallinnan perusopit.

Vastuuta ja viestintää

Riskit vaikuttavat taloyhtiöön epäsuorasti ja suoraan. Toteutuneet riskit voivat alentaa yhtiön arvoa esimerkiksi, jos yhtiölle koituu laiminlyöntien vuoksi merkittäviä korvausvelvoitteita. Samoin käy silloin, jos kallista korjausta ei ole valvottu kunnolla ja vaikkapa kertaalleen maksettu katto joudutaan repimään auki ja korjaamaan uudelleen.

Yllättäviin tilanteisiin on syytä varautua kattavilla kiinteistön vahinkovakuutuksilla. Vastuu- ja oikeusturvavakuutuksilla varaudutaan mahdollisiin riitatapauksiin ja vahingonkorvauksiin.

Avoimuus ja hyvä tiedottaminen ovat tärkeitä riskienhallinnan elementtejä. Sohlman kertoo malliesimerkin.

– Putkiremontista tiedotettiin osakkaille hyvissä ajoin. Hanke kilpailutettiin ja saatiin vertailukelpoiset tarjoukset. Päätöksenteko remontista ja hankkeesta toteutui avoimesti ja ilman kiistoja yhtiökokouksissa. Hanke toteutui etukäteen tehdyn kirjallisen sopimuksen puitteissa ilman olennaisia myöhästymisiä ja sitä valvottiin aktiivisesti ulkopuolisen valvojan ja isännöitsijän toimesta.

– Hallitus seurasi ja käsittelee kokouksissaan

hanketta aktiivisesti. Hankkeesta tiedotettiin koko ajan osakkaille. Sopimukseen sisällytetyt rakennus- aikaiset ja takuuaajan vakuudet toteutettiin etukäteen tehtyjen sopimusten mukaan.👍

Artikkeliin on haastateltu asiantuntijana myös Kiinteistöliiton kehityspäällikkö Jari Virtaa.

Opaskirja Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus 2016 (Kiinteistöalan Kustannus Oy) tarjoaa riskienhallinnan perustiedot. Koska kyseessä on suositus eikä velvoittava määräyskokoelma, pitää sen kohtia soveltaa kunkin taloyhtiön erityistarpeisiin ja kuhunkin tilanteeseen sen vaatimalla tavalla. Opas löytyy muun muassa Taloyhtiö.net-sivustolta.

Remonttiriskit kuriin

Kun taloyhtiössä päätetään mittavista taloudellista asioista kuten peruskorjausrakoista, eivät hallituksen ja isännöitsijän osaaminen aina riitä riskienhallinnan arviointiin. Jo tarjousten käsittelyn kannattaa käyttää ammattilaisapua.

– Korjausriskien hallinnassa on tärkeää etukäteen päättää, kuka on hankkeen valvoja. Riskienhallinnan kannalta on tärkeää, että hän on riippumaton yhtiöstä, hallituksen jäsenistä ja isännöitsijästä, PwC:n Sohlman sanoo.

LähiTapiolan Määttänen korostaa, että urakkasopimuksen laatimiseen ja selvyyteen on hyvä käyttää aikaa. Valmiiseen sopimusrunkoon kirjataan erityisesti viivästykset ja vastuut selkeästi.

– Urakkasopimuksissa on noudatettava tilaajavastuulakia. Urakkakumppanin on voitava toimittaa tilaajavastuulain mukaiset asiakirjat ennen sopimuksen allekirjoittamista. Täten voidaan estää veronkiertoa ja harmaata taloutta, Määttänen sanoo.

Paloriskit huomioidaan erityisesti putki- ja sähkösaneerausten yhteydessä, kun palo-osastointi joudutaan avaamaan. Remontin aikainen huputtaminen lisää murtautumisen ja tulipalon riskejä. Lisäksi tulipalossa savu ei pääse purkautumaan ulos ja palo voi levitä helpommin. Myös pelastuslaitoksen nosturi-autojen käyttö voi vaikeutua.

Suurten remonttien taloyhtiö voi ottaa enemmän vastuuta turvallisuudesta kuin laki edellyttää. Yhtiö voi ottaa huolehdittavakseen esim. palovaroittimet ja vuotovahdit.

Putkiremontin asiantunteva ja luotettava keittiötoimittaja

Suunnittelupalvelu · Mittauspalvelu
Remonttipalvelu · Rahoitus · Takuu

Ala Carte
KEITTIÖT

PETRA
KEITTIÖT



**KEITTIÖ
MAAILMA**

Ansaitset
paremman keittiön

Soita ammattilaiselle ja tilaa maksuton esittely taloyhtiönne kokoukseen!

PROJEKTIMYYNNIN KEITTIÖAMMATTILAISET

ESPOO Leevi Sundberg 044 781 2757
FORSSA Marja Kylä-Markula 0400 557 172
HELSINKI Kati Turunen 050 301 1388
KUOPIO Ilkka Suomi 0400 569 673
JYVÄSKYLÄ Arto Koskinen 0400 430 010

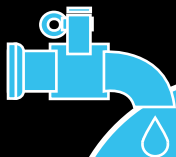
JOENSUU Jukka Naumanen 0400 171 215
LAHTI Ari Reunanen 050 329 2454
LAPPEENRANTA Timo Pellinen 0400 556 877
OULU Heikki Träskilä 040 187 7793
SEINÄJOKI Veikko Kitinoja 0400 567 259

TAMPERE Tommi Huovilainen 040 414 1552
TURKU Heikki Soikkeli 050 382 7234
VANTAA Petteri Ilvonen 050 594 2602

keittiomaailma.fi/linjasaneeraus

howden

Varaudu vuotovahinkoon viisaasti.
Howdenin asiakkaalle **IKÄ** ei ole ongelma.



IKÄPOISTO MIINUS
TUOTEUUTUUS VAIN
HOWDENILTA

Ongelma & ratkaisu

Putkiremontit pysyvät remonttien ykkösenä tänäkin vuonna.

”Kerrostaloissa remontoidaan nyt eniten putkistoja, märkätiloja, piharakenteita ja julkisivuja.”

Remontille hyvä alku ja onnellinen loppu

Isot korjaushankkeet ovat kaikilla taloyhtiöillä joskus edessä. Ennalta varautuminen ja hyvä hankesuunnittelu ovat avainasemassa.

Putkistosaneerauksista kertovan artikkelisarjan neljäs, viimeinen osa avaa perinteisen putkiremontin saloja s. 28.

Millaisia tulevaisuudennäkymiä taloyhtiöillä on ja millaisiin rahoitusratkaisuihin ne ovat päätyneet, siitä kertoo Korjausrakentamisbarometri s. 30.



Perinteinen putkiremontti tuo **UUDET PUTKET**

Putkiremonteista kertovan artikkelisarjan neljännessä, viimeisessä osassa kerromme huomionarvoisista seikoista perinteisessä putkiremontissa, erityisesti kun uudet putket sijoitetaan vanhojen paikalle.

Taloihin, joissa on lyhyet putkien liitosvälit, arvioidaan perinteisen tavan tai putkielementtien sopivan joskus paremmin kuin sukitusmenetelmä.

– Käytännössä tällä saatetaan tarkoittaa 1960-luvun lopun ja 70-luvun rakennuskantaa, joissa usein WC-istuimet ovat lähes

suoraan yhteydessä putkihormiin. Putkihormit ovat vielä usein suoraan kylpyhuoneen ja keittiön välissä, jolloin putkien vaakasiirtymisiä ei kerroksissa ole juurikaan, Talokeskus Yhtiöt Oy:n asiakkuuspäällikkö **Jaakko Suomela** kertoo.

Jos ”perinteinen” putkiremontti toteutetaan vetämällä uudet putket uuteen paikkaan, voi vedet pitää

asukkaille päällä kauemmin kuin entiseen paikkaan asennettaessa. Näin evakkoajaksi jää alkupäästään lyhyemmäksi.

– Jos tehdään pelkkä käyttövesiremontti, ei välttämättä ole evakkoajaksi lainkaan, Kiinteistöliiton kehityspäällikkö **Jari Virta** toteaa.

Jaakko Suomela muistuttaa, että asia on huomioitava jo suunnitteluvaiheessa.

Joskus voi käydä niin, että uudet putket eivät mahdu vanhaan putkihormiin.

– Sama määrä putkia mahtuu toki samaan hormiin. Tilanne muuttuu, jos vanhaan hormiin asennetaan alkuperäistä määrää enemmän putkistoja, Jari Virta kertoo.

Jaakko Suomela lisää, että nykyiset eristysmääräykset vaativat aiempaa paksumman putkieristeen. Tämäkin voi ”ahtauttaa” vanhan hormin.

Huolto helpommaksi – ja seuraava remonttikin?

Kun uudet putket asennetaan vanhojen paikalle, voi rakenteiden auki piikkaaminen olla hankalaa. Vaikeusaste vaihtelee myös talon rakennusaikakauden mukaan.

– Tyypillisissä funkistaloissa putket löytyvät usein aika helposti, koska niitä ei ole alun perin muurattu tiilihormiin. Vaakaputket voidaan sijoittaa lattiarakenteisiin. Monissa muissa paikallaan rakennetuissa taloissa hormit ovat usein ahtaat ja linjoja on paljon. Näissä on eniten töitä putkien esiin purkamisessa, sanoo Jaakko Suomela.

– Elementtitaloissa hormit ovat tilavia ja putket helposti tavoitettavissa, kun hormit avataan. Sekä monissa paikalla tehdyissä että elementtitaloissa vaakaputket tulee sijoittaa alemman kerroksen kattoon. Lattiarakenne ei yleensä mahdollista uusien putkien sijoittamista vanhalle vaakareitille.

Rakentamismääräyskokoelma vaatii tarkastusluokan. Ne ovat eri asia kuin seuraavan remontin seinärikkomatta mahdollistava ”huoltoluokka”.

– Tarkastusluokka on tarkastusluokka. Sen takana ovat esimerkiksi huoneistokohtaiset sulut ja vesimittarit. Putkia ei tarkastusluokasta pysty uusimaan tulevaisuudessakaan. KH-kortissa mainittu ”rakenteiden purkamisen välttäminen” on käytännössä tulkittava esimerkiksi putkireittien sijoittamiseksi siten, että kotelon yksi seinä on tulevaisuudessa avattavissa kevyemmin kuin purkamalla koko seinä, Jaakko Suomela pohtii.

Muoviputkea pidetään usein vähemmän paloturvallisena ja äänekkäämpänä kuin valurautaputkea. Siksi valurautaputkia suositetaan yhä, kun halutaan esimerkiksi äänetöntä toimintaa, kertoo Jari Virta.

– Viemäreihin on tosin olemassa myös ääniteknisesti hiljaisia muoviputkia. Paloturvallisuus varmistetaan aina palokatkoilla läpivientien

Liikehuoneistot putkiremontissa

Jos talon ensimmäisessä kerroksessa on liikehuoneistoja, voidaan putkiremontissa niiden osalta tehdä erikoisjärjestelyjä, kertoo Jaakko Suomela.

– Järjestelyt riippuvat remontin toteutustavasta ja myös liikehuoneistojen käyttötarkoituksesta. Lähtökohtana pidetään usein mahdollisimman lyhyttä haitta-aikaa liiketoiminnalle. Tämä voidaan huomioida suunnitteluvaiheessa ja viimeistään urakan kaneuvotteluissa toteutukseen valittavan urakoitsijan kanssa.

– Käytännössä putkilinjojen kulku ja liikehuoneiston käyttö ratkaisevat. Usein on mahdollista rajata putkilinjojen kulkualat ja suojata työskentelyalue erilleen muusta tilasta. Huomioitava on, mitä liikehuoneistossa pitäisi pystyä tekemään ja onko siellä toimintaa päivällä vai illalla. Työmaan melu voi olla myös haittaavaa, vaikka työalueet voitaisiin rajata hyvin.

*Liikehuoneistoista putkiremontissa lisää
Pykäläviisaudessa sivulla 57.*

yhteydessä, olipa kyseessä valurauta- tai muoviputket, Jaakko Suomela painottaa.

Milloin perinteinen on paikallaan?

Jos kylpyhuoneita ei haluta korjata ja putket ovat riittävän hyväkuntoisia sukitettaviksi, on viemäreiden kunnostaminen (esimerkiksi sukittaminen) Suomen mukaan usein järkevämpi vaihtoehto kuin perinteinen menetelmä.

– Putkien vaihtaminen kun käytännössä edellyttää kylpyhuoneen purkamista. Tällöin viemäreiden kunnostaminen ja vesijohtojen uusiminen uusille reiteille on parempi vaihtoehto. Kylpyhuoneiden kunnostamistarpeesta tulisi kuitenkin päättää harkiten.

Viime aikoina huomiota herättäneet nopeutetut putkiremontit eivät Jari Virran mukaan sovellu vanhoihin kerrostaloihin yhtä hyvin kuin elementtikauden kiinteistöihin.

– Elementtikerrostaloissa kylpyhuoneet ovat yleensä päällekkäin ja käytännössä lähes samanlaisia. Tällöin remontin nopeuttaminen on helpompaa. ☺

Taloyhtiöt empivät REMONTTIENTEN ALOITTAMISTA

Taloyhtiöiden korjaushankkeissa ei näy kasvua tänä tai ensi vuonna, selviää Kiinteistöliiton ja Kiinteistölehden korjausrakentamisbarometrasta. Taloyhtiöiden korjausrakentaminen kasvanee tänä vuonna vielä pääkaupunkiseudulla, mutta supistunee muualla Etelä-Suomessa ja erityisesti Itä- ja Pohjois-Suomessa.

TEKSTI JA KUVIOT: Jukka Kero

Ensi vuonna korjausrakentamisen odotetaan vähenevän tulosten perusteella myös pääkaupunkiseudulla, ensimmäistä kertaa kolmeen vuoteen. Muista poiketen Pohjois-Suomessa korjausrakentamisen odotetaan vastausten perusteella ensi vuonna kasvavan.

Takana on usean vuoden kasvujakso taloyhtiöiden korjaamisessa erityisesti pääkaupunkiseudulla. Siinä mielessä tasaantumisvaihe on luonteva. Korjaustarpeen arvioidaan kuitenkin pysyvän vähintään ennallaan tulevina vuosina.

Yli puolet taloyhtiöistä remontoi

Edelleen yli puolet suomalaisista taloyhtiöistä tekee tai suunnittelee tänä vuonna korjaushanketta. Barometriin vastanneista taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajista ja isännöitsijöistä joka viides kertoi, että omassa taloyhtiössä on korjausvaihe meneillään tänä keväänä.

Kerrostaloissa remontoidaan nyt eniten putkistoja, märkätiloja, piharakenteita ja julkisivuja. Rivitaloyhtiöissä korjataan yleisimmin piharakenteita ja ulkovaippaa. Piharakenteet sisältävät salaojien lisäksi pihakannet, paikoitusalueet ja kulkuväylät, joiden remonttitarpeita on monella vähänkin vanhemmalla yhtiöllä.

Ennakkovarautuminen kannattaa

Alle puolet barometriin vastanneista taloyhtiöistä

varautuu korjauksiin keräämällä varoja etukäteen. Yli puolet taloyhtiöistä rahoittaa korjaukset ensisijaisesti pankkilainalla. Lainarahaa on kyselyn mukaan ollut tarjolla hyvin. Lainamarginaalin keskiarvo on vastausten perusteella tasan yksi prosenttiyksikkö.

Vaikka keskimääräinen lainansaantitilanne on nyt hyvä, taloyhtiöiden ja niiden osakkaiden ennakkovarautuminen on nousemassa entistä tärkeämpään asemaan. ☺

MIKÄ?

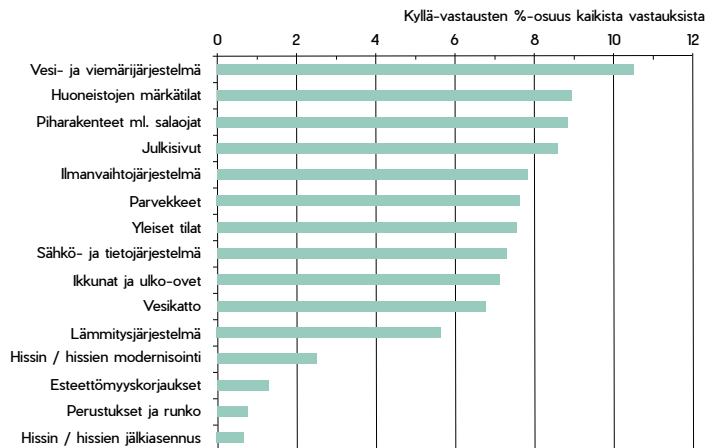
Korjausrakentamisbarometri

Korjausrakentamisbarometri toteutetaan kahdesti vuodessa: maalis-huhtikuussa ja loka-marraskuussa. Vastaaajina ovat taloyhtiöiden hallitusten jäsenet ja isännöitsijät. Kevään Korjausrakentamisbarometriin vastasi 1 318 taloyhtiöiden hallitusten jäsentä, 166 isännöitsijää ja 201 muuta taloyhtiövastaajaa.

Tällä kerralla erityisteemoina olivat sähköautojen lataus ja ERA17-Energiatohokkuuskysely. Näistä aiheista kerromme lisää kesäkuun Kiinteistölehdessä.

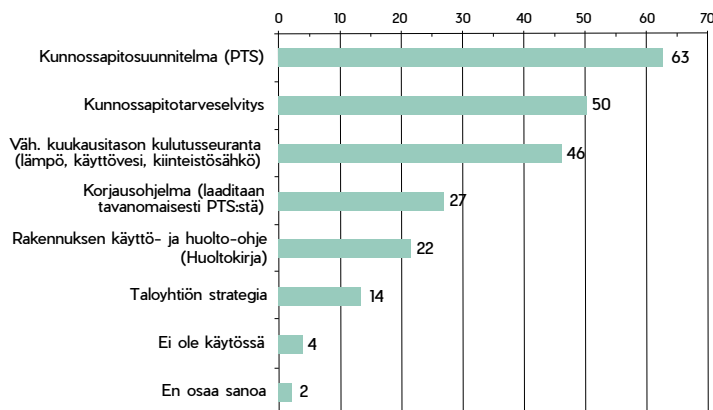
Korjaukset vuonna 2017

Kerrostalot



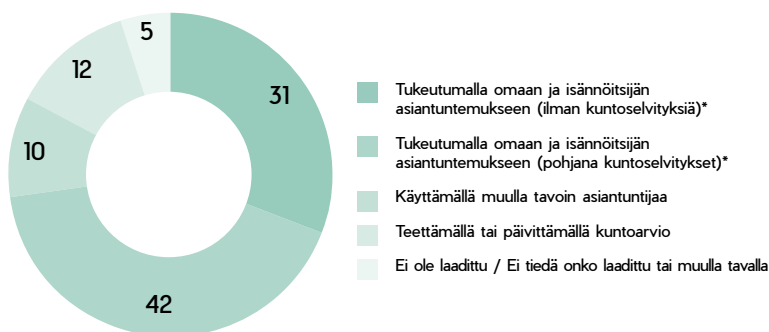
Suunnitelmallisen ylläpidon välineet käytössä

Kevät 2017- osuudet vastanneista, %



Kunnossapitotarveselvityksen laadinta

Suhteelliset osuudet (yksi valinta), % / Kevät 2017

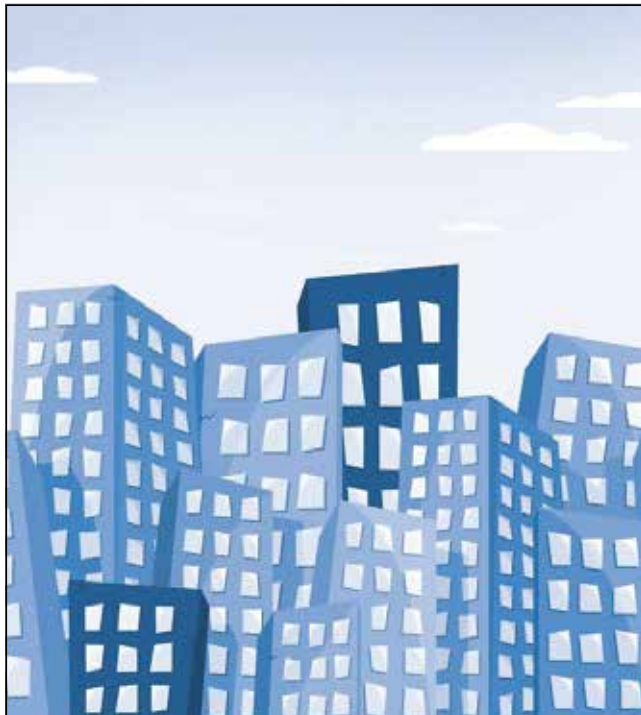


FAKTA

- Joka toisella taloyhtiöllä on jokin korjaushankkeen vaihe menossa vuonna 2017.
- Joka viidennellä on tänä keväänä menossa korjausvaihe.
- Taloyhtiöiden korjausrakentamiseen ei tänä tai ensi vuonna odoteta kasvua.
- Pääkaupunkiseudulla on kuitenkin lievää kasvuodotusta tälle vuodelle.
- Tulevan vuoden odotukset ovat tavallistakin varovaisemmat, myös pääkaupunkiseudulla.
- Kerrostaloissa korjataan nyt yleisimmin putkistoja, märkätiloja, piharakenteita ja julkisivuja.
- Rivitaloyhtiöillä ovat piharakenteet ja ulkovaippaan kohdistuvat korjaukset yleisimpiä.
- Urakkatarjouksia taloyhtiöt kertovat saaneensa vähintään yhtä hyvin kuin viime vuonna.
- Alle puolessa taloyhtiöissä on keskusteltu sähköautojen latausmahdollisuuksista.
- Runsas 40 % vastaajista ilmoittaa yhtiönsä varautuvan korjauksiin keräämällä varoja etukäteen.
- Näistä 62 % on varautunut ennakorahastoinnein ja miltei puolet asuintalovarauksen avulla.
- Pankkilaina on ollut 55 % yhtiöistä ensisijainen rahoitusmuoto.
- Lainarahaa on ollut varsin hyvin tarjolla korjauksiin.
- Lainamarginaalin keskiarvo on edelleen laskenut. Se on nyt yhden prosenttiyksikön (syksyllä 2016 1,1 ja keväällä 2016 1,2).
- Noin 80 % marginaaleista on välillä 0,65–1,55 %.
- Korjauslainoissa pitkät laina-ajat ovat yhä yleisempiä.



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY



**ONKO TEILLE TULOSSA
VIEMÄRIREMONTTI?
VALITSE POHJOISMAIDEN
KOKENEIN, TESTATUIN JA NOPEIN.**

Lähes 20 vuotta sitten kehitimme uudenlaisen tavan viemäreiden saneeraukseen. Idea oli mullistava sillä se antoi asukkaille mahdollisuuden käyttää työn aikana vettä ja viemäreitä aivan normaalisti illalla, yöllä ja aamulla. Yhden asunnon remontti kesti vain yhden päivän.

Olemme saneeranneet sertifioidulla Proline-menetelmällä® jo yli 50 000 kerrostaloasuntoa, rivitaloja, kouluja, sairaaloita ja liikerakennuksia. Tänä päivänä uudistamme viemäreitä myös ProSoc- sukitusmenetelmällä®.

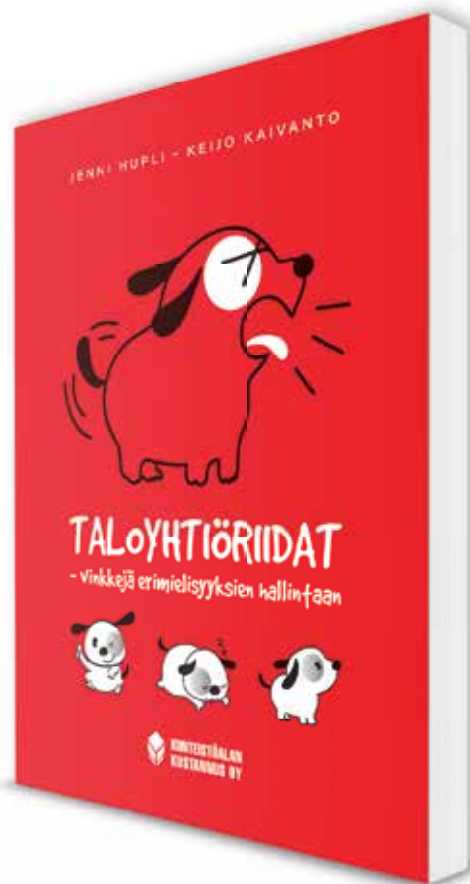
Olemme Pohjoismaiden suurin alan yritys ja tällä hetkellä työskentelemme useassa kohteessa ympäri Suomea. Kutsumme mielellämme taloyhtiönne päättäjät tutustumaan Proline- menetelmään® käytännössä ja kuulemaan lisää sen asukkaille tuomista eduista.

Ota yhteyttä - autamme mielellämme!



puh. 010 239 0060
info@prolineoy.fi
www.prolineoy.fi

PROLINE
Älykäs tapa tehdä putkiremontti



TALOYHTIÖRIIDAT

– Vinkkejä erimielisyyksien hallintaan

Jenni Hupli & Keijo Kaivanto

Riitoja taloyhtiössä? Uutuuskirja kertoo, mistä taloyhtiön riidat tavallisesti kumpuavat ja millä tavoin niitä voi ratkoa. Ota vinkit talteen ja puutu riitoihin ennen kuin ne pääsevät paisumaan!

1. painos, 2017, tuotenro 532, 80 s.

25,00 €

TILAA:

🌐 www.kiinkust.fi
☎ **075 757 8591**
@ kirjamyynti@kiinkust.fi

Ihmiset

Suunnitelmallinen korjaaminen kannattaa ja kannustaa toisiakin.

Tyytyväisiä voittajia

Korjaushankkeeseen liittyy lähes aina kilpailutus tai useampi. Itse korjaushankkeellakin voi osallistua kilpailuun. Porvoon Kiinteistöyhdistys järjesti jo yhdeksännen kerran kilpailunsa edellisen vuoden parhaasta korjausrakentamishankkeesta Porvoossa ja Loviisassa.

Loviisan voittajatalon hallituksen puheenjohtaja korjaushankkeen aikana, arkkitehti **Kalevi Ilonen** ja taloyhtiön isännöitsijä **Jorma Anttila** Isännöintipalvelu Isarvo Oy:stä ovat tyytyväisiä lopputulokseen.

”Kilpailun toivotaan kannustavan kaikkia taloyhtiöitä pitämään hyvää huolta omaisuudestaan.”

📍 As Oy Loviisan Puistokatu 5 on Loviisan keskustassa, kylpylän ajoilta periytyvän puiston vieressä. Kalevi Ilonen, Jorma Anttila ja perusteellisen ulkoasumuutoksen kokenut talo.

JUKKA SIREN



➡ Pihakeinussa hallituksen puheenjohtaja Juha Rautiainen ja isännöitsijä Erkki Pusula Porvoon Op-isännöintikeskus Oystä. Remontin yhteydessä kunnostettiin myös piha – keinun maalaaminen voisi olla seuraava hanke, toteaa Rautiainen leikkilisesti.



➡ Kahden talon yhtiö on valmistunut vuonna 1969. Asuntoja on 72. Esitys korjaushankkeesta hyväksyttiin yhtiökokouksessa ilman ongelmia. Talokeskus hoiti sekä suunnittelun että valvonnan erinomaisesti, sanoo Juha Rautiainen. Urakan tarjouspyynnöt lähetettiin hyvisä ajoin. Näin saatiin useampi tarjous, kun alan yritykset eivät olleet vielä sitoutuneet kesän aiaksi.

➡ Parvekkeet lasitettiin. Kaupunki toivoi "Porvoon punaista" julkisivuun, ja oli tyytyväinen, kun sitä tuli tuuletusparvekkeisiin. Nyt vaaleat ja punertavat talot sopivat hyvin yhteen ja tekevät korttelista eloisan, toteaa Erkki Pusula. Urakoitsija oli Jatke Oy.



➡ Samaan kortteliin osui voitto myös viime vuonna, kuten Kiinteistölehti 5/2016 kertoi. Silloin voittaja oli taustalla näkyvä As Oy Porvoon Gammelbackantie 3.



Fulkisivujen kohennushankkeet **KORJAUSRAKENTAMIS**

TEKSTI JA KUVAT: Jukka Siren



⬇️ Hanke meni yhtiökokouksessa hyvin läpi. Urakoitsija oli Consti Julkisivut Oy. Tarjouksia ei tullut kovin runsaasti. Urakka oli ehkä liian iso Loviisan omille alan yrityksille, arvelevat Kalevi Ilonen ja Jorma Anttila. Parvekkeiden pinta-ala laajeni kuvassa näkyvän harmaan metalliosan verran. Raudotteet ja piielelementit olivat kunnossa, joten niitä ei tarvinnut uusia. Asukkaiden ei tarvinnut lähteä remontin ajaksi evakkoon. Onnettomuuksien välttämiseksi parvekkeet olivat koko kesän käyttökiellossa ja parvekeovet lukittuina.



RALF KOIVULA



⬆️ Vuonna 1970 valmistuneessa talossa on 25 asuntoa ja viisi asuinkerrosta. Alun perin julkisivut olivat vaaleanharmaata kahitiiltä. Talo alkoi Kalevi Ilosen mukaan olla jo aika kauhtuneen näköinen. Nyt talo sai lämpörappauksen ja sen ulkoasu muuttui. Asia ei häirinnyt kaupungin rakennusvalvontaa – ”olivat tyytyväisiä, kun ulkoasu koheni”, toteaa Kalevi Ilonen.

voittivat KILPAILUN

Porvoon kiinteistöyhdistys – Borgå fastighetsförening on Suomen Kiinteistöliiton jäsenyhdistys, jonka jäseninä on porvooolaisia ja loviisalaisia taloyhtiöitä. Yhdistyksellä on ikää jo 110 vuotta. Yksi sen perinteistä on vuosittainen korjaus-rakentamiskilpailu, johon edellisenä vuonna korjaushankkeen päätökseen saattaneet jäsenet voivat osallistua. Kilpailu järjestetään erikseen kummankin kaupungin jäsenkiinteistöille. Tänä vuonna Porvoon voittaja oli As Oy Porvoon Gammelbackantie 1 ja Loviisan As Oy Loviisan Puistokatu 5.



KUKA?

Saana Rosenberg

IKÄ: 37

AMMATTI: assistentti

HARRASTUKSET: Sisustus, kirpputorit, puutarhatyöt, lukeminen, lenkkeily ja vesijumppa

MIKÄ?

**As Oy Vantaan Tammiston
Rosendalinrinki**

RAKENNETTU: 2009

HUONEISTOJA: 57

ASUKKAITA: 132

ERIKOISTA: Joka keväiset ja syksyiset talkoot, joissa osakkaat aktiivisesti osallistuvat itse pihan ja kiinteistön huoltoon

*Hallituksen puheenjohtaja **Saana Rosenberg** kannustaa nuoria osallistumaan taloyhtiön päätöksentekoon. Silloin pääsee itse parhaiten vaikuttamaan siihen, mihin suuntaan taloyhtiötä viedään.*

VASTUUTA *ei kannata pelätä*

Onko taloyhtiönne hallitukseen ollut innokkaita tulijoita?

Yhtiöjärjestyksemme mukaan hallitukseen valitaan 3–5 henkilöä, ja jonain vuonna halukkaita on ollut jopa enemmän kuin paikkoja on ollut tarjolla. Meillä tilanne on tältä osin hyvä. Vaikea sanoa kuitenkaan sen tarkemmin mistä tämä johtuu. Ehkä yksi tekijä on taloyhtiömme ikä. Olemme sen verran uusi tulokas, ettei suuria korjaushankkeita ole vielä hetkeen tiedossa ja hallitustyöskentely on sen vuoksi hieman kevyempää kuin vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa esimerkiksi julkisivu- ja putkiremontit ovat ajankohtaisia.

Miten kannustaisit nuoria mukaan taloyhtiöiden hallitukseen?

Työmäärä taitaa huolettaa eniten, kun harkitaan mukaan lähtöä, mutta haluaisin rikkoa vanhanaikaisia käsityksiä siitä, että hallitukset kokoontuisivat ja hoitaisivat asioita pelkästään pullakahvien äärellä jaarittelemalla tuntitolkulla asioista. Meidän taloyhtiön hallitus hoitaa sähköpostitse lähes kaikki juoksevat asiat kuten tarjousten käsittelyt, osakaiden remontti-ilmoitukset, työtilaukset jne. Varsinaisia kokouksia on 3–4 kertaa vuodessa ja niiden kesto on noin 1,5 tuntia kerrallaan.

Taloyhtiömme hallituksen kaikki jäsenet ovat alle 40-vuotiaita. Ja vaikka olen itse sitä mieltä, että jokaisen taloyhtiön hallituksessa olisi hyvä olla läpileikkaus talon osakkaista ja että mukaan tarvitaan paitsi nuoria, myös naisnäkökulmaa, vanhempia ihmisiä ja lapsiperheiden

edustajia, on nuorilla mielestäni paljon annettavaa, erityisesti kun suunnitellaan tulevaisuutta. Vanhemmille ihmisille ei välttämättä tule aina mieleen esimerkiksi sellaiset asiat kuin valokuitu tai leikkipaikkojen kunnostus. Kun kaikki ovat edustettuna päätöksenteossa kaikkien mielipiteet myös huomioidaan.

Oma innostukseni olla mukana kumpuaa omasta sosiaalisesta persoonastani, ja siitä, etten oikein osaa pysytellä asioiden ulkopuolella. Haluan olla mukana ideoimassa ja päättämässä mihin suuntaan taloyhtiötä viedään. Ja tässä näkisin myös monelle kannustimen lähteä mukaan hallitustyöskentelyyn. Sen sijaan, että joku muu päättää, pääset itse vaikuttamaan asioihin. Eikä siitäkään, että sivussa oppii kokouskäytäntöjä ole haittaa esimerkiksi työelämää ajatellen.

Terveisiä muille taloyhtiöille

Ostin oman ensiasuntoni 24-vuotiaana ja olen siitä lähtien ollut mukana hallitustyöskentelyssä. Koen olevani hyvä esimerkki siitä, ettei hallitustyöskentelyyn liittyvää vastuuta pidä pelätä, eikä se välttämättä vaadi mitään erityistä osaamista. Maalaisjärjellä pärjää pitkälle ja silloin kuin ei tiedä, kysytään joltain itseään viisaammalta.

Haluaisin kannustaa ihmisiä myös puhumaan toisilleen. Hallitus ei välttämättä ole se oikea paikka olla ensimmäiseksi yhteydessä silloin, kun naapuri soittaa pianoa tai seinän takana haukkuu koira. Keskustelemalla ja ottamalla toiset huomioon päästään pitkälle!🐾

Suomalaiset asuinkerrostalot ovat näyttäneet samalta kuin monen suomalaisen miehen pukeutuminen: harmaita sävyjä, monotonisuutta ja varovaisuutta. Johtotähtenä on ollut, että ei saa erottua muista.

Hyvästit HARMAUDELLE

Nyt kuitenkin trendi näyttäisi olevan vaihtumassa. Ei ehkä miesten pukeutuminen vielä, mutta ainakin kerrostalojen julkisivujen värit.

– Väriä on ruvettu käyttämään rohkeammin. Se on tämän päivän trendi, arvioi Tampereen kaupunkikuva-arkkitehti **Jalo Virkki**.

– Meillä on ollut hillitty traditio väreissä, mutta



➔ Tampereläinen pienkerrostalo sai julkisivuremontin mukana kirkkaat värit ulkoseiniinsä. Vaaleanharmaa sai väistyä.

nyt se on paikka paikoin murtumassa, täydentää arkkitehti **Marko Suutarla** arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:stä.

”Luullaan uudeksi”

Tampereen Hakametsässä erottautuvat Asunto-osa-
keyhtiö Mustan Rudolfin kolme pienkerrostaloa
ympäristöstään kirkkailla väreillään. Jokainen talo
on hiukan omanvärisensä, mutta kaikki menevät
värikartoissa ruskean, keltaisen ja oranssin osastoon.

Talot on rakennettu 1989. Viime vuonna niihin
tehtiin reippaanpuoleinen julkisivuremontti. Aikai-
semmin tyypillistä suomalaista rakennuskulttuuria
edustava vaaleanharmaa väri vaihtui iloisen kellertä-
vään, kolmessa eri sävyssä.

– Suunnittelija esitteli yhtiökokoukselle kolme
erilaista väri vaihtoehtoa, taloyhtiön hallituksen pu-
heenjohtaja **Leena Alanen** muistelee. Yksi oli maltil-
linen, toinen hieman värikkäämpi ja kolmas rohkean
värikäs. Näistä äänestettiin ja voittajaksi selviytyi se
värikkään vaihtoehto.

Alanne kertoo harrastaneensa arkkitehtuuria
maallikkona ja havainnut, että valkoisten talojen
hegemonia alkaa olla Suomessa mennyttä.

– Meillähän on ollut perinne, että arvotakennuk-
set, kuten kartanot ja pappilat, ovat olleet vaaleankel-
taisia, ja mökit maalattiin punamullalla. Olisi ollut
aikanaan kovin rohkeaa maalata torppa pappilan
väriksi. Yhdenmukaisuus hallitsi värimaailmaa.

Vaikka yhtiökokouksessa oli kolmenlaista ilmaa
julkisivujen väreistä, ovat asukkaat Alanteen mielestä
olleet tyytyväisiä rohkean värikkääseen lopputulokseen.

– Jotkut ulkopuoliset ovat luulleet talojamme jopa
uusiksi, vaikka näillä on ikää pian 30 vuotta. Olen
varma, että rohkeat värit lisäävät kiinnostusta taloja
kohtaan ja nostavat asuntojen arvoja.

Tampere rohkaisee värikkyyteen

Miten julkinen valta suhtautuu yhä värikkäämmiksi
käyviin talojen julkisivuihin? Ainakin Tampereen
kaupunkikuva-arkkitehti **Jalo Virkki** pitää kehitystä
myönteisenä.





Suomalaiset kerrostalot alkavat ”tunnustaa väriä”

– Värit ovat olennainen osa ympäristön laatua ja kun värikkyden lisääminen tehdään hyvin, kohenee ympäristömme laatu.

Vaikka vanhat kerrostalot ovat yleensä ankean harmaita, ovat ne joskus voineet olla säilyttäneet kirkkaampia. Vuodet ovat haalistaneet julkisivuja.

– Pääsääntö on, että ympäristömme on liian harmaata. On sellaisiakin tapauksia, että kirkkauden lisääminen menee överiksi, mutta yleensä olen enemmänkin rohkaisut suunnittelijoita värien käyttöön kuin toppuutellut.

Virkki korostaa, että ei kaupungilla yleensä ole mitään halua sanella taloyhtiöille, mitä värejä tai sävyjä voi käyttää, kunhan nyt ei räiskyvän punaista ryhdytä tekemään.

Suurempi ongelma kuin liika värikkyys ovat Virkin mielestä mustat talot, joita Tampereellekin on ilmestynyt.

– Niistä en ole pitänyt ja näyttävät niitä kaupunkilaisetkin kritisoivan.

Kaupungin viranomaisten suhtautumiseen väriratkaisuihin vaikuttaa myös se, millaisessa ympäristössä talot sijaitsevat; kuinka näkyvällä paikalla talo on ja minkä väristä on naapurusto.

Kun Hervantaa 1970-luvulla rakennettiin, oli suunnittelijoiden käytössä erityinen värityssuunnitelma. Virkin mukaan aika on kuitenkin ajanut suunnitelman ohi. Nykyään vallitsevat aivan toisenlaiset väritrendit kerrostalojen suunnittelussa.

– Olen vakuuttunut, että rohkeat värit kohentavat talon arvostusta ja asuntojen hintaakin. Kyllähän se asunnon myytävyyteen ja kiinnostavuuteen vaikuttaa, jos talo on modernin värikäs.

Ulkomailla värikkäämpää

Ulkomailla näkyy enemmän värikkyyttä kerrostalojen ulkopinnoissa. Jo Baltiassa väriä käytetään selvästi rohkeammin.

– Meillä on vallinnut rakennusten väreissä hillitty traditio. Oikeastaan nyt Suomessa ollaan siirtymässä moninaisuuteen. Asteikko ulottuu monotonisen harmaasta värikkyyteen - ja kaikkea siltä väliltäkin



🔗 **Arkkitehti Marko Suutarla** mielestä Suomeen pitää mah-
tua niin perinteisen vaaleanhar-
maita kuin räiskyvän värikkäi-
tään rakennuksia. Ja kaikkea
siltä väliltä. Tärkeintä on, että
ne sointuvat ympäristönsä.

on nähtävissä, Marko Suutarla sanoo.

Hän on pannut merkkejä, että Helsingissä on kes-
kusteltu uusien alueiden väreistä ja arvosteltu niitä
liiallisesta värikkyydestä ja sekavuudesta.

– Ennen vanhaan väriskaaloja määritteli se, mitä
oli käytettävissä. Ei ollut, aivan teknisessä mielessä,
tarjolla näin paljon värejä kuin nykyään. Hienostu-
neet 1950-luvun värisävyt johtuivat silloin yleisesti
käytössä olleesta kalkkimaalista. Siihen ei yksinker-
taisesti saatu ympätyä tummia sävyjä.

Suutarla ei kannata värikkyyttä kaikkialle.

– Yhtenäisellä tietyllä ajan asuinalueella pitäisi
kokonaisuutta kunnioittaa. Jos yhden talon julkisivu
on kovin väri-intensiivinen, voi se tässä ympäristössä
olla häiritsevää.

Omassa suunnittelutyössään Suutarla sanoo ha-
vainneensa, että julkisivuremonttia harkitsevat talo-
yhtiöt ovat väreissä usein konservatiivisen maltillisilla
linjoilla. Suunnittelija saa perustella hyvin, jos haluaa
tarjota värikkäämpää ratkaisua.

Talo ei ole koskaan itsenäinen, vaan aina suhteessa
naapureihinsa, alueeseen ja koko kaupungin ilmeeseen.
On hyviä esimerkkejä ”räiskyvistä” alueista kuin
myös värimaailmaltaan yhtenäisistä.

– Olen suunnitellut niin värikkäitä kuin värittä-
miäkin rakennuksia. Mitään yhtä yhtenäistä sään-
töä ei näissä asioissa ole. Ympäristö on kuitenkin
ykkösasia. Se antaa pohjan värisuunnittelulle.🔗



Vuokrauksen häiriötilanteiden hoito vaatii jämäkkyyttä

LUE AIHEESTA www.kiinteistolehti.fi artikkelistamme
tai syöttämällä hakukenttään otsikko tai OVV

OVV Asuntopalvelut on yrittäjävetoinen, valtakunnallinen ketju, jonka toimialana on
yksityisten sijoitusasuntojen vuokravälitys ja hallinnointi, myynti sekä toimitilavälitys.
OVV on toiminut vuodesta 1994 ja vuosittain OVV välittää yli 3500 vuokra-asuntoa.
Palvelu soveltuu niin yksityishenkilöille kuin yrityksille ja taloyhtiöille.

HELSINKI - HYVINKÄÄ - JOENSUU - JYVÄSKYLÄ -
KUOPIO - LAHTI - OULU - PORI - RAUMA - TAMPERE - TURKU

www.ovv.com, www.vuokrakas.com



LUE LISÄÄ: WWW.EDUPOLI.FI



Valmennusosio
69 € + alv.
Valmennus-
kokonaisuus:
345 € + alv.

Korjausrakentamisen projektijohtaminen

Korjausrakentamisen hankkeet tarvitsevat johdonmukaista eteen-
päinviemistä sekä asiakokonaisuuksien hallintaa.

Osallistu valmennukseen ja luotsaa korjausrakentamisen projektia
onnistuneesti! Tehokkaasti hankesuunnittelun avulla voidaan koko-
naiskustannuksia vähentää huomattavasti!

12.9.2017 klo 15.30 -18.30

Isännöitsijän ja hallituksen toimet kiinteistön arvon säilyttämiseksi
ja korjausrakentamishankkeen aloittaminen.

19.9.2017 klo 15.30 -18.30

Korjausrakentamishankkeen tueksi teetetävät tutkimukset.

26.9.2017 klo 15.30 -18.30

Korjausrakentamishankkeen suunnittelu.

3.10.2017 klo 15.30 -18.30

Korjausrakentamishankkeen kilpailutukset ja sopimukset.

10.10.2017 klo 15.30 -18.30

Korjausrakentamishankkeen toteutuksen ohjaus ja takuu-aika.

Valmennuksen toteuttaa yhteistyössä Edupoli, Raksystems ja Isarvo.

Lisätietoja: Jaana Ekfors, jaana.ekfors@edupoli.fi, p. 0400 722 537 tai

Heini Leino, heini.leino@edupoli.fi, p. 040 6377 510.



RAKSYSTEMS

edupoli

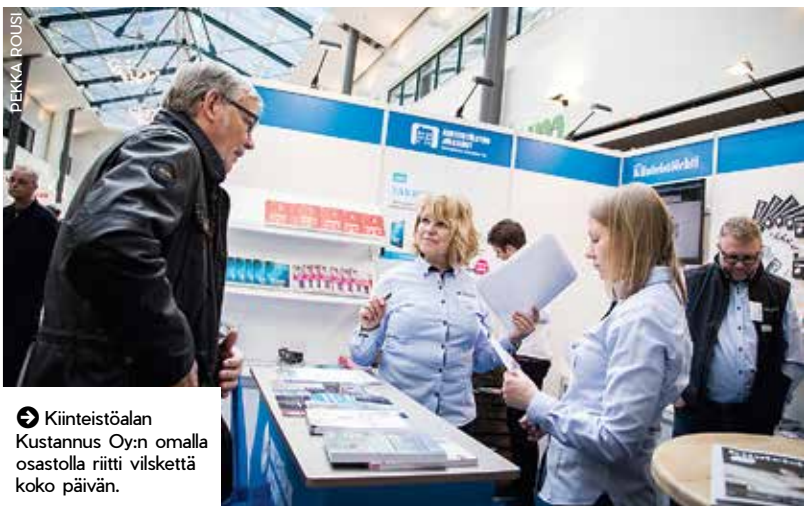


PEKKA ROUSI



Pääpuhujan, näyttelijä **Jaana Saarisen**, sivupersoonana "taloyhtiö-aktivisti Maija" hauskutti yleisöä ja kertoi rivien välissä tärkeää asiaa.

PEKKA ROUSI



➔ Kiinteistöalan Kustannus Oy:n omalla osastolla riitti vilskettä koko päivän.

PEKKA ROUSI



PEKKA ROUSI



➔ Asiantuntijoiden kanssa saattoi keskustella kiireettömästi kasvotusten.

Taloyhtiöiden ykköstapahtumassa kaksi tuhatta kävijää

Taloyhtiö 2017 -tapahtuma keräsi Helsingin Messukeskuksen Kokoustamoon 2 000 kävijää ja 103 näytteilleasettajaa. Taloyhtiöiden ykköstapahtuman suosio on kasvanut vuosi vuodelta.

Tapahtumassa oli luentoja taloyhtiöiden puheenjohtajille, hallituksille ja isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille, vuokranantajille, talotekniikan ammattilaisille ja kaikille kiinnostuneille. Luennoitsijat olivat Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijoita ja muita alan ammattilaisia.

Seminaareissa oli tarjolla asiaa muun muassa lukituksesta, taloyhtiön strategiasta, tiedolla johtamisesta,

ta, vastuunjaosta ja riitojen ratkaisusta.

Seminaarien ja tietoisuuksien lisäksi tarjolla oli taas tänäkin vuonna tietoa ja neuvoja myös näytteilleasettajien osastoilla. Mukana oli yli sata muun muassa turvallisuuteen, remontteihin, kiinteistöhoitoon, isännöintiin, hallintoon ja koulutukseen erikoistunutta yritystä.

Tapahtuman esitykset ovat saatavilla tapahtuman nettisivuilla.📄

www.taloyhtiotaapahtuma.net



JUKKA SIREN

Senior legal Advisor Keijo Kaivanto ja Kiinteistöliiton päälakimies Jenni Hupli antoivat ohjeita riitojen ratkaisemiseen taloyhtiössä.



JUKKA SIREN

Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontapisteessä ammattilaiset vastasivat kysymyksiin niin taloyhtiön lakiasioista, hallinnosta, talotekniikasta, remontoinnista, taloudesta kuin energia-asioista.

MIKÄ?

Taloyhtiötapahtuma

Vuosittain järjestettävä Taloyhtiötapahtuma on maksuton seminaari-, neuvonta- ja messutapahtuma. Se kerää taloyhtiöpäättäjät kuulemaan ajankohtaisista asioista ja päivittämään osaamistaan. Ensi vuonna tapahtuma järjestetään keskiviikkona 18.4.2018 tuttuun tapaan Helsingin Messukeskuksen Kokoustamossa.

100%
taloyhtiö-
asiakkaista
suosittelee!

Tiedätkö, missä kunnossa taloyhtiösi katto on?

Tilaa ilmainen Kattokatselmus,
se säästää aikaa ja rahaa.

20 000

toteutettua
kattoremonttia

100%

aikataulussa
taloyhtiöiden
remonteissa

1

sopimus,
tekijä, työkierto
ja lasku

+

kestävimmät
kattovarusteet
VESIVEK



Soita 019 211 7390



HÄMEEN
LAATUREMONTTI
www.laaturemontti.fi

ekurssi

Ekurssi-palvelu on uudistunut!

EKURSSEISTA SANOTTUA

*Erittäin hyvä ja asiapitoinen verkkokurssi.
Suuret kiitokset!*

*Kurssi on selkeä ja helppokäyttöinen!
En keksi parannettavaa.*

Lisää tämän tyyppisiä verkkokursseja, kiitos.

*Aivan loistava idea! Tätä hallitusten
opastamista onkin jo kaivattu.*

*Tämä kurssi oli selkeä kokonaisuus.
Yhteenveto-osio oli plussaa.*

Hyvä ja ytimekäs kurssisisältö.



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

**TUTUSTU OSOITTEESSA
WWW.EKURSSI.FI**

Nimitykset

Kiinteistöliitto

Oik. yo **Virpi Hienonen** on nimitetty vanhemmaksi lakiasiantuntijaksi 1.4. alkaen.

OTM, VT **Kaisu Terkki** on nimitetty vanhemmaksi lakimieheksi 1.5. alkaen.

Unidrain Oy



Ville Turkki on nimitetty Key Account Manageriksi vastualueenaan lvi-urakoitsijat, teollisuus ja isännöitsijät.



Peter Bäckblom on nimitetty Key Account Manageriksi vastualueenaan tukkuliikkeit ja jälleenmyyjät.

Solar Factory Oy



Myyntistä vastaavaksi johtajaksi on nimitetty insinööri **Mikko Wikstedt**.

Are Oy



MBA **Jerri Loikanen** on nimitetty strategijahtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 22.5.2017 alkaen.

Huoneistokeskus

DI **Ari-Matti Purhonen** on nimitetty 1.6.2017 alkaen toimitusjohtajaksi ja Realia Group -konsernin johtoryhmän jäseneksi.

Buildercom Oy



Uudeksi toimitusjohtajaksi on 1.4.2017 alkaen nimitetty KTM **Heikki Rouhesmaa**.

Raksystems Insinööri-toimisto Oy



Paavo Pikkarainen on nimitetty Vantaan toimiston Rakennuttaminen ja valvonta-osastolle sähkövalvojaksi 13.3.2017 alkaen.



Rakennusmestari **Tommi Elovaara** on nimitetty Vantaan toimiston Rakennuttaminen ja valvonta-osastolle projektipäälliköksi 20.3.2017 alkaen.



Rakennusinsinööri **Andreas Eriksson** on nimitetty Varsinais-Suomen ja Uudenmaan alueiden kuntotarkastajaksi 20.3.2017 alkaen.



Rakennusarkkitehti **Tarja Mäkinen** on nimitetty suunnittelu-osastolle arkkitehtisuunnittelijaksi 30.3.2017 alkaen.



Insinööri **Harri Leppämäki** on nimitetty Vantaan toimistolle kuntotarkastajaksi 10.4.2017 alkaen.



Tero Pekkala on nimitetty Vantaan toimiston Rakennuttaminen ja valvonta-osastolle projektipäälliköksi 23.1.2017 alkaen.



Bio- ja ympäristötieteiden FM **Aki Puhka** on nimitetty Vantaan toimiston kuntotutkimus-osastolle rakennusterveysasiantuntijaksi 26.1.2017 alkaen.



Rakennusmestari **Otto Hermunen** on nimitetty Rakennuttaminen ja valvonta-osastolle projektipäälliköksi 2.2.2017 alkaen.



Rakennusinsinööri **Panu Markkanen** on nimitetty Vantaan toimiston suunnittelu-osastolle rakennesuunnittelijaksi 27.2.2017 alkaen.



Rakennusmestari **Lauri-Oskari Jäske** on nimitetty Raksystems

AEC Projektinhallinta Oy:n työnjohtajaksi 16.1.2017 alkaen.



Rakennusmestari **Ossi Lehto** on nimitetty Raksystems AEC Projektinhallinta Oy:n työmaapäälliköksi 6.2.2017 alkaen.



Rakennusinsinööri **Jouni Eskonen** on nimitetty Raksystems AEC Projektinhallinta Oy:n työmaapäälliköksi 27.2.2017 alkaen.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy



RI **Janne Ketola** on aloittanut 3.4.2017 uutena toimitusjohtajana.



Rakennusinsinööri (AMK) **Olli Suominen** on aloittanut rakennuttajainsinöörin tehtävissä Vantaan toimistossa.



Yhdyskuntateknikko **Teija Räihä** on aloittanut infrapalveluiden rakennuttajainsinöörin tehtävissä Vantaan toimistossa.



Diplomi-insinööri **Juhani Ristola** on aloittanut projektijohtajan tehtävissä Vantaan toimistossa.



Talonrakennusteknikko **Tapio Rantanen** on aloittanut rakennuttajainsinöörin/rakennusvalvojan tehtävissä Hämeenlinnan toimistossa.

Sampo Oy

DI **Kati Paatela** on 5.3.2017 alkaen siirtynyt salkunhoitajaksi kiinteistöyksikköön.



Roskakorit ja tuhka-astiat



Hiekka-astiat, roskanpoimurit, lumityövälineet

KIINTEISTÖHUOLLON TARPEISIIN MONIPUOLINEN TUOTEVALIKOIMA JA VÄHÄN JÄREÄMMÄTKIN RATKAISUT

Tutustu tuotteisiimme
www.flaaming.fi



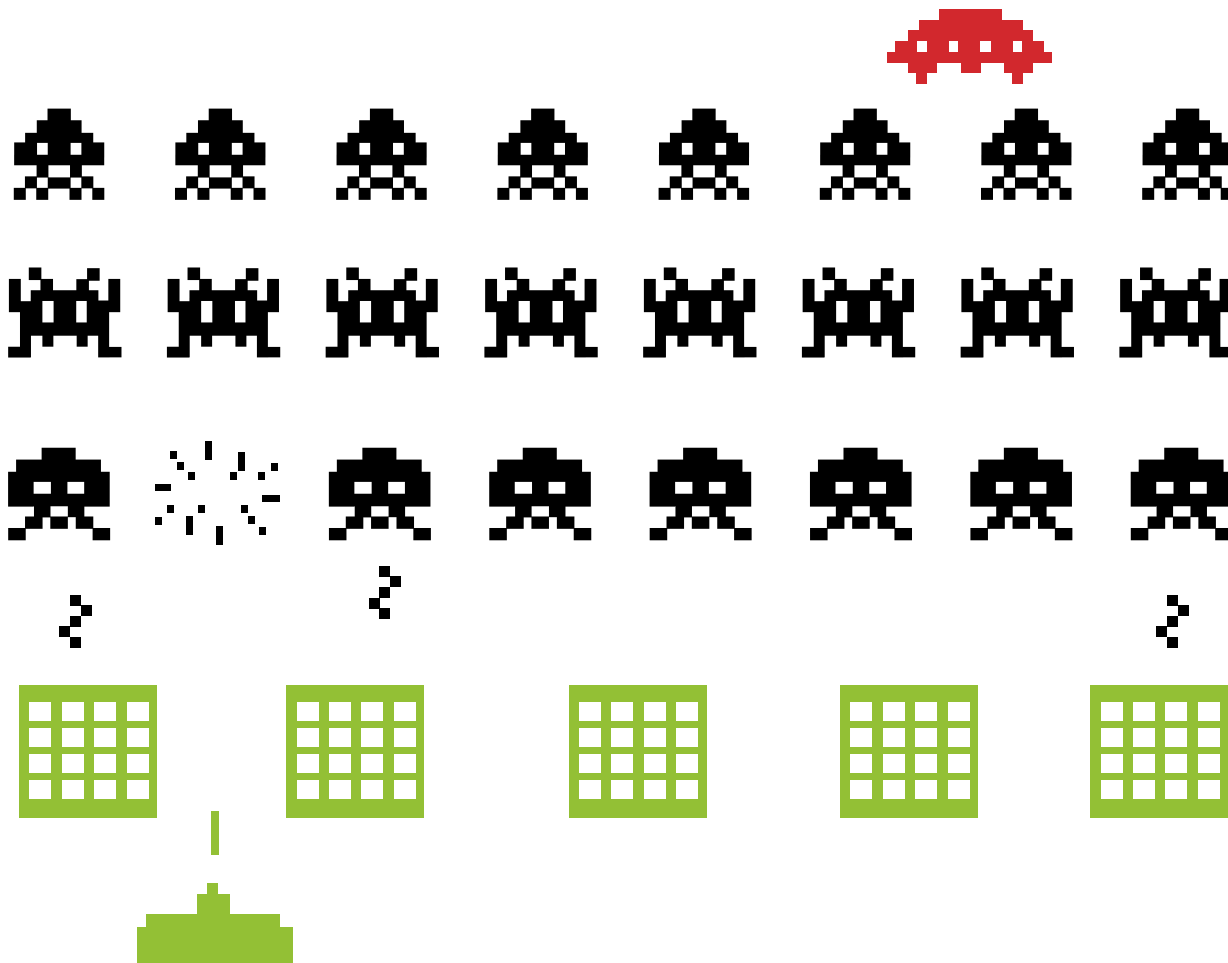
Lavat ja mobiilit nostokontit



Syvä- ja pintasäiliöratkaisut

flaaming
Ympäristön puolesta

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



AUTOMAATIO *on altis iskuille*

Kiinteistöautomaation tuhannet suojaamattomat laitteet houkuttelevat kyberhyökkäjiä pahantekoon.

TEKSTI: Jukka Nortio KUVITUS: Mika Petäjä

Viestintävirasto tutki alkuvuodesta suomalaisten teollisuus- ja rakennusautomaatiojärjestelmien tietoturvaa. Tutkimuksessa havaittiin, että ainakin pari tuhatta rakennusautomaatiojärjestelmää on auki hyökkäyksille.

– Havaitsimme suojaamattomia automaatiojärjestelmiä, joilla ohjataan hyvin monenlaisia kiinteistön laitteita aikaohjatuista lukituksista vesimittareiden lukemiseen ja lämmityksestä ulkovalojen ohjaukseen, Viestintäviraston Kyberturvallisuuskeskuksen tietoturva-asiantuntija **Sami**

Orasaari sanoo.

Tilanne ei ole juuri muuttunut kahden edellisvuoden tutkimuksista.

– Olisi hyvä, että rakennusautomaatiossa havaittujen haavoittuvuuksien suojaamattomien järjestelmien määrä lähtisi laskuun. Teollisuudessa uhkiin reagoidaan nopeasti ja suojaamattomien laitteiden määrät ovat vähentyneet.

Suojaamattomien rakennusautomaatiolaitteiden määrä ei onneksi ole kasvanut, vaikka rakennusautomaatiota asennetaan koko ajan lisää.

– Uusissa rakennuksissa automaatio liitetään hyvin usein



Uudisrakennusten internetin kautta etäohjattavat automaatiojärjestelmät on rakennettava alusta alkaen tietoturvallisiksi, Viestintäviraston tietoturva-asiantuntija Sami Orasaari sanoo.

internet-yhteydellä etäohjaukseen. Nämä järjestelmät pitää rakentaa alusta alkaen tietoturvallisiksi, Orasaari kertoo.

Tietoturvaan pitää Orasaaren mukaan kiinnittää erityishuomiota silloin, kun olemassa olevaan järjestelmään lisätään uusia laitteita, vanhoja laitteita korvataan uusilla tai etävalvontaa laajennetaan.

Tietoisuus ylös

Tutkimustulokset hämmästyttävät Orasaarta. Tietoisuus tietoturvan tärkeydestä on kasvanut, mutta viesti ei ole tavoittanut taloyhtiöiden hallituksia, isännöitsijöitä ja huoltoyhtiöitä. Nyt on korkea aika havahtua näihin vaaroihin.

– Kiinteistön haltijan ja huoltoyhtiön on usein hankala tietää, miten eri aikana hankittujen laitteiden tietoturva on hoidettu. Parasta on teettää tietoturvakartoitus, jossa käydään kerralla koko kiinteistön automaatio- ja tietotekniikkalaitteisto läpi. Vastuu laitteiden suojaamisesta on kiinteistön omistajalla.

Parhaiten päästään liikkeelle ottamalla yhteys kiinteistöautomaatiojärjestelmän toimittajaan. Ainakin suurimmilla on tarjolla sekä tietoturvan kartoitusta, että keinoja uhkien torjuntaan. Järkevintä on hankkia kerralla esimerkiksi pilvipohjainen ratkaisu, joka suojaa kaikki automaatiolaitteet.

Suurten kiinteistöyhtiöiden kannattaisi suosia palvelua, jossa ne voivat samalla keskitetyllä tietoturvaratkaisulla ylläpitää ja hallita useiden kiinteistöjen automaatiolaitteiden tietoturvaa.

– Oman palomuurin rakentaminen joka kiinteistölle ei ole kustannuksiltaan tai käytettävyydeltään järkevää, Orasaari sanoo.

Pilvipalveluna toimiva tietoturvaratkaisu on kiinteistön

haltijalle sikäli turvallinen, että se mahdollistaa joustavat muutokset, vaikka huoltoyhtiö vaihtuisi. Keskitetty ratkaisu antaa joustovaraa lisätä siihen uusia laitteita. Niissä on usein myös automatisoidut varmuuskopiointipalvelut.

Turvaa myös tietotekniikka

Varmuuskopiot ovat tärkeä osa tietoturvaa. Niillä voidaan säästää iso kasa euroja myös tilanteissa, joissa vuosien aikana optimoidut säätöasetukset menetetään esimerkiksi uusien laitteistojen asennuksen yhteydessä virhetilanteessa.

– Eräs taloyhtiö joutui rakennusautomaation ohjaus-PC:n rikkouduttua ottamaan suunnittelun lähtöarvoina käytetyt asetukset käyttöön. Se nosti seuraavina vuosina yhtiön energialaskua useilla tuhansilla euroilla, Orasaari kertoo.

Automaatiolaitteiden lisäksi kiinteistön verkkoon voidaan hyökätä nettiin liitettyjen IoT-laitteiden (Internet of Things) kautta. Näitä ovat esimerkiksi reitittimet, laajakaistamodeemit, tulostimet ja verkkokamerat. Laitteita on verkoissa paljon enemmän kuin rakennusautomaatiolaitteita. Pelkästään laitteiden hallintaan tarkoitettun protokollan avulla Viestintävirasto havaitsi noin 6 000 suojaamatonta laitetta.

– Suojaamattomat laitteet tarjoavat hyökkääjille oiketien kiinteistössä toimivien asukkaiden tai yritysten tietoihin. Onkin tärkeää eriyttää rakennusautomaatio ja IoT-laitteet omiin verkkoihinsa erityisesti teollisuudessa sekä toimisto- ja kaupan alan kiinteistöissä.🔒

Viestintävirasto tutki

Maalis-huhtikuussa tehdyssä tutkimuksessa skannattiin suomalaista ip-osoiteavaruutta eli verkkolaitteiden osoitteita. Tuloksia verrattiin edellisten vuosien tuloksiin ja internetistä löytyviin suojaamattomien laitteiden etsintään erikoistuneiden hakukoneiden kuten Shodanin tuloksiin. Tutkimus on kolmas peräkkäinen Viestintäviraston toteuttama kartoitus.

Lisätietoja tutkimuksesta Viestintäviraston verkkosivuilta kohdasta *Tietoturva Nyt* -artikkelit.



Lämmitys katkesi Lappeenrannassa

Rakennusautomaation vihamielisestä käytöstä on muutamia vakavia esimerkkejä. Suomessa tunnetuin tapahtui viime marraskuussa, jolloin palvelunestohyökkäyksen liikenne katkaisi kahden suojaamattoman lappeenrantalaisen kerrostalon huoneistojen ja käyttöveden lämmityksen. Vastaavaa tapahtui samanaikaisesti myös muualla Suomessa ja Pohjoismaissa. Hyökkäyksiä on tehty myös ilmalämpöpumppuja ja maatilojen lypsykoneita vastaan.



TEKSTI: Annika Pihlajamäki KUVA: Bigstock

Uusi taloyhtiön hallitus pääsee vauhtiin tehtävissään, kun heti alkuun sovitaan toimintatavoista, tutustutaan taloyhtiön keskeneräisiin asioihin ja asiakirjoihin sekä koulutetaan uudet hallituksen jäsenet tehtäviinsä.

Uuden hallituksen ENSIASKELEET

Useimmat taloyhtiöt ovat saaneet tässä vaiheessa kevättä jo uuden hallituksen. Hallitus valitaan taloyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Uuden hallituksen kannattaa käynnistää toimintansa aikailematta. Seuraavassa on muutama neuvo, joiden avulla hallitus pääsee kiinni tehtäviinsä.

1. Päättäkää puheenjohtaja ja toimintatavat

Uusi hallitus pitää pian valintansa jälkeen niin sanotun järjestäytymiskokouksen. Valitkaa tässä kokouksessa keskuudestanne hallituksen puheenjohtaja, ellei puheenjohtajaa ole valittu jo aiemmin esim. yhtiökokouksessa.

Puheenjohtajalla ei ole pakko olla kokemusta hallitustoiminnasta, mutta pahitteeksi se ei ole. Puheenjohtajalla on myös oltava aikaa tehtävän hoitamiseen.

Sopikaa ensimmäisessä kokouksessa myös hallituksen toimintatavoista eli ainakin siitä, miten, missä ja kuinka usein hallitus kokoontuu ja miten se viestii toiminnastaan osakkaille. Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen mukaan hallituksen kannattaa laatia työjärjestys, jossa määritellään hallituksen keskeiset tehtävät, tehtäväjako hallituksen jäsenten kesken ja hallituksen toimintaperiaatteet.

Myös kokoussuunnitelmasta voi olla hyötyä. Kirjatkaa siihen tulevien hallituksen kokousten ajankohdat ja kokouksissa käsiteltävät asiat. Tämä helpottaa hallituksen työskentelyn aikatauluttamista.

2. Perehtykää keskeneräisiin asioihin

Hallituksen on tärkeää selvittää heti toimikautensa alussa taloyhtiön keskeneräiset asiat. Ottakaa siis selvää, mitä taloyhtiössä on meneillään.

Tärkeää on tutustua etenkin suunnitteilla tai käynnissä oleviin korjaushankkeisiin, korjaustarpeisiin, kilpailutuksiin ja mahdollisiin taloyhtiössä kyteviin riitoihin.

Keskeneräiset asiat saa helpoiten tietoonsa edelliseltä hallitukselta tai isännöitsijältä.

3. Tutustukaa tärkeimpiin asiakirjoihin

Pitäkää huoli siitä, että jokainen hallituksen jäsen tuntee tietyt taloyhtiön sopimukset ja asiakirjat. Uusien jäsenten on hyvä ottaa selvää, mitä taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä, kaupparekisteriotteesta sekä järjestyssäännöissä ja muissa ohjeissa sanotaan.

Lisäksi jäsenten tulee tutustua taloyhtiön viimeisimpään tilinpäätökseen, tehtyihin kunnossapitotarveselvityksiin, osakkaiden remonteista koottuun remonttirekisteriin, autopaikkojen jakoperusteisiin sekä erilaisiin kunnossapitoon liittyviin selvityksiin (mm. kuntoarvio, asbestikartoitus).

Hallituksen jäsenten on suotavaa tuntea myös taloyhtiön keskeiset sopimukset. Käytännössä kannattaa lukea läpi ainakin isännöintisopimus, kiinteistöpalvelusopimus sekä vakuutusopimukset.

Jos hallituksella ei ole hallussaan taloyhtiön asiakirjoja ja sopimuksia, ne voi pyytää isännöitsijältä.

4. Kouluttakaa uudet jäsenet

Hallituksen jäsenen tehtävien huolellinen hoitaminen edellyttää perehtymistä taloyhtiön tilanteeseen ja hallituksen toimintatapoihin. Muistakaa siis kouluttaa uudet jäsenet tehtäväänsä. Tähän kannustaa myös Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus.

Uuden jäsenen perehdytyksestä vastaa hallituksen puheenjohtaja ja uuden puheenjohtajan perehdytyksestä taas edellinen puheenjohtaja tai isännöitsijä. Käykää perehdytyksessä läpi ainakin hallituksen toimintatavat, keskeneräiset asiat ja yhteistyö isännöitsijän kanssa.

Kannustakaa myös hallituksen jäseniä osallistumaan koulutuksiin ja lukemaan taloyhtiöaiheista kirjallisuutta. Muun muassa Kiinteistöliitto alueyhdistyksineen järjestää koulutuksia hallituksille, ja tarjolla on myös hallituksen jäsenille tarkoitettu HTHJ-verkkokoulutus (ks. tietolaatikko). Taloyhtiön hallintoa, kiinteistöpitoa ja remontteja käsittelevää kirjallisuutta on sitäkin saatavilla runsaasti.☺

*Jutun lähteinä on käytetty **Hallituksen tehtävät ja vastuut** -opasta (Jenni Hupli) sekä **Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositusta 2016** (Kiinteistöliitto, Isännöinti- ja AKHA ry & oikeusministeriö). Kirjat on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy ja niitä voi tilata osoitteesta www.kiinkust.fi.*



Etu Kiinteistöliiton jäsenille: maksuton HTHJ-koulutus

- **HTHJ® – Hyväksytty Taloyhtiön Hallituksen Jäsen** -kurssisarja koostuu 5 verkkokurssista.
- Kurssisarja on maksuton Kiinteistöliiton ja sen alueyhdistysten sekä Suomen Vuokranantajien jäsenille (norm. 199 €).
- Kurssilla perehdytään taloyhtiön hallituksen tehtäviin ja vastuisiin, yhtiökokoukseen, talousasioihin, taloyhtiön sopimuksiin ja kilpailutukseen sekä kiinteistön ylläpitoon.
- Kurssit ovat Kiinteistöliiton asiantuntijoiden laatimia.
- Kurssit voi aloittaa milloin vain ja suorittaa oman aikataulun mukaan. Kukin kurssi vie aikaa 1–1,5 tuntia.
- Kun kurssisarjan loppukokeen suorittaa hyväksytysti, itselleen voi tulostaa HTHJ®-sertifikaatin.

Lisätiedot ja ohjeet käyttöönnottoon:
www.kiinkust.fi/hthj

Energiansäästöratkaisu

Lisäeristämällä Termex-Selluvillalla saavutetaan selvää säästöä niin lämmitys- kuin viilennyskustannuksissa!

Lähtötilanne • As Oy Rivitaloyhtiö

Yläpohjan pinta-ala:	600 m ²	Nykyinen
Nykyinen eristevahvuus:	300 mm	lämmöneristys:
Nykyinen U-arvo:	0,19 W/m ² K	puhallettu
Lämmitysmuoto:	sähkö	mineraalivilla

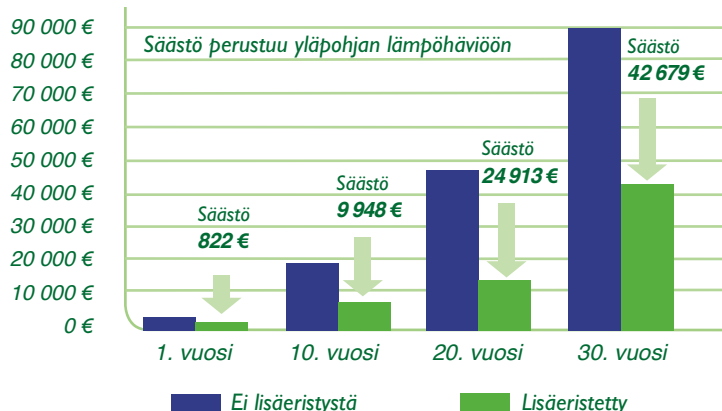
Lisälämmöneristys: 250 mm Termex-Selluvillaa

Uusi eristysvahvuus: 550 mm
Uusi U-arvo: 0,09 W/m²K

taloyhtiöille



Energiankulutus ilman lisäeristystä sekä lisäeristysen jälkeen:



Tilaa nyt taloyhtiöönne yläpohjan kuntokartoitus veloituksetta!

► www.termex.fi puh. 0207 809 880



KUKA?

ILKKA LEHDONMÄKI

Sijoitusasunnon remonti

Jos asuntosijoittajan strategiana on pitää asuntoja pitkään omistuksessaan ja vuokralla, väistämättä eteen tulee remonttitarpeita. Mitä kaikkea pitää muistaa, kun sijoitusasuntoa ryhtyy remontoimaan?

Jos sijoitusasuntoa päättää ryhtyä remontoimaan itse, on rakentamisesta syytä olla hiukan osaamista. Oman osaamisen lisäksi tarvitaan myös lupia ja ammattimiehiä. Itsestään selvää pitäisi olla, ettei sähköasennuksiin mennä koskemaan, vaan homma teetetään asiansa osavalla urakoitsijalla. Sama koskee myös vesijohtoja ja viemäreitä sekä vesikalusteita.

Monelle omatoimiremontoijalle sen sijaan saat-
taa tulla yllätyksenä se, että myös purkutöitä pitää teettää asianmukaiset luvat omaavalla tekijällä. Vuoden 2016 alussa tuli voimaan asbestia koskeva työsuojelusäädäntö. Nyt kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten rakennusurakoiden yhteydessä on teetettävä asbestikartoitus.

Tämä kartoitus koskee myös omistajan itse tekemiä huoneistoremontteja. Käytännössä ainakin ennen laatoitusten ja lattiapinnoitteiden purkutöitä on niistä tehtävä asbestikartoitus. Pelkästään näytteiden otto tuo rapsakkaasti lisäkustannuksia remontiin. Ja jos paljastuu, että purettavaksi aiotussa kohdassa on asbestia, niin purkutyön saa tehdä ainoastaan asbestipurkutyöluparekisterissä oleva pätevä toimija.

Yhteistyö on voimaa

Hyvä yhteistyö isännöitsijän ja remonttia suunnittele-
van osakkaan kanssa on nykyään entistä tärkeämpää. Osakkaan on rehellisesti kerrottava suunnitelmistaan ja taas isännöitsijän on huolehdittava sekä talon että osakkaan edusta. Valvonnassakaan ei saa

Kun asunto jää tyhjilleen remontoitavaksi, on hyvä asioida omassa vakuutusyhtiössä.

sortua ylilyönteihin. Asunnon remontoinnista pitäisi mielestäni aina keskustella isännöitsijän kanssa, jonka pitäisi osata kertoa, tarvitaanko rakennuslupaa tai asbestikartoitusta sekä se, pitääkö yhtiölle tehdä remontista ilmoitus vai ei.

Oli työ sitten millaista tahansa, on remontin aloituksesta syytä ilmoittaa lähimmille naapureille ja laittaa tieto myös ilmoitustaululle. Remonttia tehtäessä on noudatettava taloyhtiön järjestys-
sääntöjä ja ohjeita remontt ajoista. Myös omaa tervettä järkeään saa käyttää. Reikien poraaminen heti aamuseitsemältä ei todennäköisesti edistä naapurisopua, vaikka järjestyssääntöjen mukaan niin saisikin tehdä.

Ennen hommiin ryhtymistä on syytä pohtia myös vakuutusten kattavuus. Pääsääntöisesti-
hän sijoitusasunnot on vakuutettu vuokralaisen ottamalla kotivakuutuksella. Silloin kun asunto on tyhjillään ja remontoitavana, on hyvä asioida oman vakuutusyhtiön kanssa.

Suunnitelmallinen sijoittaja tietysti myös pohtii ennen remonttia, miten kulut vähennetään verotuksessa. Nyrkkisääntö on se, että jos asunto on sekä ennen että jälkeen remontin vuokraus-
käytössä, kulut voi vähentää täysimääräisesti. Jos remonti ei nosta asunnon tasoa – eli laminaat-
tilattia pysyy laminaattina – kulut vähennetään niiden syntyvuonna. Jos taas taso nousee, kulut vähennetään tasapoistoina kymmenen vuoden aikana. Tason nostoa on esimerkiksi se, että asun-
non parveke lasitetaan.

Remonttia tehdessä pitää myös huolehtia jätteiden asianmukaisesta kierrättämisestä. Yhtiön jäteasiat ovat tarkoitettu normaalin asumisen synnyttämille jätteille eikä niihin saa dumpata remonttijätteitä. Asiansa osaava remontoija siis vie jätteet lajiteltuina lähimmälle hyötyjäteasemalle.☺



Taloyhtiössä tuumitaan

Taloyhtiön hallituksessa riittää terve järki

Oletko uusi hallituksen jäsen? Hallituksessa toimiminen on arvokasta työtä. Se tulee ottaa vakavasti, mutta ilman turhan suuria huolia.

Taloyhtiön hallituksessa istuvat pääosin asiaan vähemmän ammatillisesti vihkiytyneet, mutta tehtävän vakavasti ottavat osakkeenomistajat. Tiedon kerääminen ja kokemusten jakaminen helpottavat usein tehtävän hoitamista. Ammattilaisten neuvot ovat parasta tukea. Omiin kysymyksiin saadut vastaukset antavat sekä uusille että jo pidempään hallituksessa toimineille lisää pohjaa luottamustehtävään.

Hallituksen tärkeimpiä tehtäviä ovat yhtiön hallinnon ja toiminnan asianmukainen järjestäminen sekä kirjanpidon ja varainhoidon valvominen. Lisäksi hallitus valitsee ja erottaa isännöitsijän, valvoo huoneistokohtaisia muutostöitä ja käynnistää tarvittaessa huoneiston hallintaanottomenettelyt. Tehtävälästä on pitkä, mutta ei työllistä hallitusta ylettömästi, jos apuna ovat ammatti-isännöitsijä ja oman kiinteistöyhdistyksen tuki.

Hallituksen vastuusta puhuttaessa ei voi liikaa painottaa taloyhtiön vastuuvakuutuksen tärkeyttä. Kun hallituksessa toimitaan huolellisesti, ei tarvitse hermoilla vastuukysymyksistä.

Hallituksen tehtävien, päätöksenteon ja vastuun lisäksi viestinnän tulisi toimia yhtiössä. Riittävä tiedon jakaminen osakkaille ja asukkaille ja kirjallinen viestintäsuunnitelma ovat hyvän viestinnän perusta. Viestinnässä tulisi toimia ennakoivasti ja suunnitelmallisesti.

Taloyhtiön hallitus on paljon vartiijana. Vastuullisen hallituksen jäsenen aito kiinnostus tehtävän hoitamiseen ja oma aktiivisuus kantavat pitkälle. Onhan kyse yhdestä osakkaan suurimmista investoinneista ja ihmisen pyhimmästä paikasta. Sen luulisi kiinnostavan meitä kaikkia.

Hyvä hallintotapa taloyhtiöille –suositus sisältää parikymmentä hallituksen toimintatapaan liittyvää kohtaa, joista tässä muutama:

1. Kaikkia osakkaita kohdellaan yhdenvertaisesti.
2. Yhtiön asioista tiedotetaan läpinäkyvästi osakkaille ja asukkaille.
3. Yhtiö ennakoii tulevaisuutta ja valmistautuu siihen tarpeellisilla selvityksillä ja suunnitelmilla.

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

Asumistukimenot kasvoivat työttömyyden mukana

Asuntopoliittinen Kimmo Tiilikainen syytti yksityisiä vuokranantajia asumistukimenojen kasvusta. Suomen Vuokranantajien mukaan ministeri väheksyi yksityisten vuokranantajien merkitystä.

Suomen Vuokranantajat on huolissaan hallituksen retoriikasta, jolla asumistukimenojen kasvu sysätään yksityisten vuokranantajien syyksi.

Vuokratasoon vaikuttavat asuntojen hinnat, ylläpito- ja eniten markkinatilanne: jos asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan, vuokrat kohoavat.

– Panostamalla työttömyyden vähentämiseen ja asuntorakentamiseen saadaan muutosta aikaan, Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtaja **Mia Koro-Kanerva** korostaa.

Myös valtiovarainministeri **Petteri Orpo** sanoi, että asumistuki ei näytä menevän pienituloiselle vuokralaiselle, vaan hyvätuloiselle vuokranantajalle.

– Kaikki tulonsiirrot menevät tavalla tai toisella osittain hintoihin, koska ne kasvattavat kuluttajan ostovoimaa, mutta lopullinen hinta määräytyy markkinoilla, Suomen Vuokranantajien vaikuttamisasiantuntija **Tuomas Viljamaa** sanoo.

Hallitus vähättelee yksityistä tarjontaa.

Suomessa on noin 200 000 yksityistä vuokranantajaa, jotka tarjoavat noin 300 000 kotia. Vuokranantaja 2016-kyselyn mukaan vain 18 % yksityisistä vuokranantajista nostaa vuokraa vuosittain. Markkinatilanne vaikuttaa vuokratasoon myös laskevasti. Muuttotappiopaikkakunnilla vuokratyöntöjä on jouduttu myös laskemaan. ARA-asuntojen vuokrat nousivat Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2016 ensimmäisestä neljänneksestä tämän vuoden ensimmäiseen neljännekseen vapaarahoitteisten asuntojen vuokria vilkkaammin.

Myös valtion verotuksella voidaan alentaa vuokria. Noin 15 % yksityisen vuokranantajan vuokrasta koostuu pääomatuloverosta. Vuokratulojen verojen kevennys olisi erinomainen tapa hidastaa vuokrien nousua. Vuokramarkkinoilla on toimijoita, joiden verokohtelu on huomattavasti kevyempää kuin yksityisten.

Tukijärjestelmä kokonaisremonttiin?

Suomen Vuokranantajien mielestä pitäisi pohtia, toimiiko asumisen tukijärjestelmä tehokkaasti. Tukien on tarkoitus mennä eniten tarvitseville, mahdollisimman tehokkaasti ja oikeudenmukaisesti. Asumisen tukemisesta tulisi siirtyä asteittain tuotantotuista kysyntätukiin. Tällä hetkellä Suomessa on noin 200 kuntaa, joissa ARA-vuokrat ovat korkeampia kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Tukijärjestelmä ei toimi kovin hyvin, jos markkinat hinnoittelevat vuokrat omakustannusvuokria matalammalle tasolle. ☹



KUKA?

ALEKSI LUNDÉN
Asunto- ja kiinteistö-
oikeuden asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto

Huolellisuus turvaa hallitusjäsenen selustan

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee hallituksen jäsenen vastuut tehtävää hoitaessa. Lain mukaan hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän laissa säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaa yhtiölle. Lisäksi hallituksen jäsenen tai isännöitsijän on lain mukaan korvattava vahinko, jonka hän asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaa yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Johdon vastuun syntyminen osakkeenomistajaa tai muuta henkilöä kohtaan edellyttää joko tietyn lain yksittäisen säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomista.

Hallituksen ja isännöitsijän on edistettävä yhtiön etua ja siksi he ovat velvollisia korvaamaan huolimattomuudellaan aiheuttaman vahingon. Hallitusjäsenen vastuu rajoittuu omaan toimikauteen. Hallituksen uuden jäsenen ei tarvitse ottaa vastuulleen aiempien hallitusten toimia eikä entinen hallituksen jäsen ole vastuussa oman toimikauden jälkeen nimetyn hallituksen päätöksistä. Vastuu koskee tehtäviin valittuja henkilöitä, joiden toimikausi on meneillään sillä hetkellä, kun virheellinen toimi tai laiminlyönti tapahtuu. Yhtiön johdon vahingonkorvausvelvollisuus voi tulla kyseeseen vain, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä on aiheuttanut vahingon hoitaessaan tehtävänsä.

Vahinkoa ja korvausvelvollisuutta määriteltäessä olennaista on tuottamuksen arviointi. Vastuussa olevan henkilön on osoitettava toimineensa huolellisesti. Vahingollisen teon jaottelu tahalliseen ja tuottamukselliseen vaikuttaa ennen kaikkea siihen, miten korvausvastuu jaetaan yhteisvastuullisten korvausvelvollisten kesken. Vastuun syntymisen perustana on niin kutsuttu objektiivinen huolellisuus eli vastuuta ei synny, jo henkilö osoittaa toimineensa kuten huolellinen henkilö vastaavissa olosuhteissa toimisi. Hallituksen jäsen tosin voi joutua vastuuseen huolimattomuudesta, vaikka lakia ja yhtiöjärjestyksestä olisikin noudatettu. Vastuu nimittäin aktivoituu, mikäli yhtiön etua ei ole ajettu asioita hoidettaessa.

Vastuut luupin alla erityisesti korjaushankkeissa

Hallituksen vastuukysymyksiä joudutaan usein punnitsemaan yhtiön korjaushankkeita koskevan

päätöksenteon yhteydessä, ja kunnossapito- tai muutostyöhankeissa hallituksen huolellinen toiminta onkin erityisen korostunutta. Huolellisuusvelvoitteen asettamat vaatimukset voivat jäädä täyttymättä esimerkiksi silloin kun hanke vaikkapa organisoidaan virheellisesti tai urakoitsijan valinnassa käytetään kyseenalaisia kriteereitä. Myös annetun toimivallan ylitys voi johtaa yhtiön johdon vahingonkorvausvelvollisuuteen.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenet eroavat toisistaan usein hyvinkin paljon tietotaidoltaan ja taustoiltaan. Yleensä hallituksen jäsen ei ole hallitus-työskentelyn eikä korjaushankkeiden ammattilainen. Siksi päätöksenteonkaan osalta vaatimustasoa ei voida nostaa tavanomaista korkeammalle. Arviointi tapahtuu tällöin yleisen huolellisuusvelvoitteen kautta.

Hallituksen jäsenen ei tarvitse ymmärtää korjaushankkeen teknisestä toteutuksesta käytännössä mitään, mutta toiminta ja päätöksenteko on kuitenkin organisoitava oikealla tavalla. Hallituksen tekemät, olosuhteisiin nähden asianmukaiset, harkintaan ja selvityksiin perustuvat päätökset eivät voi olla vastuun peruste, jos ne jälkikäteen osoittautuvat yhtiön kannalta taloudellisesti epäonnistuneiksi.

Yksittäisen hallituksen jäsenen kohdalla huolellisuus tarkoittaa myös sitä, että itse tunnistaa puutteellisen tietotasonsa. On tärkeää huomata riittävän ajoissa, että ulkopuolinen apu yhtiön johdolle on tarpeen. Korjaushankkeen ammattivalvoja tai juristi varmistaa asioiden hoidon lain edellyttämällä tavalla. ☒

Rahan hinta taloyhtiölle ja sijoittajalle

Suomen Kiinteistölehti julkaisee yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa Suomen Rahatiedon **Seppo Rekosen** laatimia lainakorkojen vertailuja. Vertailussa ovat laina sijoitusasuntoa varten ja taloyhtiön remonttilaina.

Sijoitusasuntolaina

Sijoitusasuntolainojen hinta pysyi vakaana. Sijoitusasuntoa harkitsevan ja sijoitusasunnon omistajan kannattaa tutustua huolella myös verotukseen lainojen kilpailutuksen ohella. Lainan korot saa vähentää pääomatuloista toisin, kun vastikkeet ja muut kulut, jotka vähennetään vuokratulosta. Veroilmoitus on siis syytä tarkistaa.

Esimerkkinä 150 000 euron laina, laina-aika 25 vuotta. Lyhennys puolivuosittein.
Pääkaupunkiseudulla sijaitseva hyväkuntoinen sijoitusasunto, johon pankki antaa sijoitusasuntolainan pankin luottokriteerien mukaisella vakuusarvostuksella ja maksukykyarvioinnilla.

SIOJITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v 2.5.2017			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
S-Pankki	1,08 %	1,05 %	513,00
Ålandsbanken	1,14 %	1,10 %	820,00
Handelsbanken	1,24 %	1,20 %	685,00
OP Helsinki*	1,24 %	1,20 %	715,00
Danske Bank	1,35 %	1,30 %	875,00
Aktia Pankki Oyj	1,35 %	1,30 %	970,00
Nooa Säästöpankki	1,52 %	1,495 %	500,00
Hypo	Ei tarjousta		
Nordea	Ei tarjousta		
Suupohjan Osuuspankki	Ei tarjousta		

* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2017)

Ei tarjousta: Pankki harkitsee tapauskohtaisesti sijoitusasuntolainat, ne eivät ole vakiotuote.

Lähde: Suomen Rahatieto

Taloyhtiölaina

Taloyhtiölainojen hinnoittelussa ei tapahtunut muutoksia. Niiden taloyhtiöiden, jotka yhtiökokousten kannustamana lähtevät kilpailuttamaan lainojaan, kannattaa ensin tutustua huolella lainasopimusten ehtoihin.

1960-luvulla rakennettuun Länsi-Helsingissä sijaitsevaan kerrostaloon on suunnitteilla remontti. Talossa tehdyn kartoituksen perusteella remontin kustannusarvio on 400 000 euroa. Taloyhtiöllä on yhden asunnon myynnistä kertynyt omarahoitusta 100 000 euroa. Rahoitustarve on siis 300 000 euroa. Osa asukkaista on ilmoittanut isännöitsijän tekemän asukaskyselyn tuloksena maksavansa rahoitusosuutensa kerralla pois. Taloyhtiö tarvitsee lainarahaa remontin suorittamiseen 250 000 euroa. Hallituksen laskelmien mukaan laina-ajaksi tarvitaan tällöin 15 vuotta. Lainaa lyhennetään puolivuosittein ja lyhennystapa on annuiteetti. Vakuudeksi lainalle tarjotaan kiinteistökiinnityksiä.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v 2.5.2017			
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Aktia Pankki Oyj	0,83 %	0,80 %	650,00
Hypo	0,89 %	0,85 %	860,00
OP Helsinki	0,99 %	0,95 %	669,00
S-Pankki	1,03 %	1,00 %	568,00
Handelsbanken	1,04 %	1,00 %	810,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	765,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00
Nordea	1,67 %	1,60 %	1 319,00
Suupohjan Osuuspankki	2,94 %	2,90 %	766,00
Ålandsbanken	3,30 %	3,25 %	900,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Korot 2.5.2017 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kaikilla sen ilmoittaneilla pankeilla 12 kk euribor.



KUKA?

ANNIKA KEMPPINEN

asianajaja

Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

KHO:n päätös nro 1789 erityisen tarkastuksen määräämisestä

Osakas vaati erityistä tarkastusta määrättäväksi ikkunaremontin kustannuksista.

Osakkeenomistaja epäili, ettei ikkunakunnostuksen kuluja peritty yhtäläisesti kaikilta osakkailta, vaan jotkut osakkaat olivat saaneet hyötyä toisten kustannuksella. Edelleen osakas piti tarpeellisenä selvittää, oliko kustannuksiin sisällytetty ikkunoiden kunnostushankkeeseen kuulumattomia kuluja.

Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 13 §:n 3 momentin mukaan erityisen tarkastuksen toimittamista koskevaan hakemukseen on suostuttava, jos tarkastukseen katsotaan olevan painavia syitä. Tässä käsiteltävä päätös valottaa seikkoja, joille KHO antoi merkitystä harkitessaan vaatimusta.

Asian käsittely aluehallintovirastossa

Aluehallintovirasto hylkäsi osakkeenomistajan hakuksen, koska sille ei ollut laissa tarkoitettuja painavia syitä. Viraston mukaan erityisellä tarkastuksella tulee olla selvitettävissä sellaisia tietoja, joita tarvitaan esimerkiksi vahingonkorvauskanteen nostamiseksi.

Hakijan on voitava osoittaa, että asia voidaan selvittää erityisen tarkastuksen avulla, vaikka hakijalta ei voida edellyttää seikkaperäistä näyttöä. Aluehallintovirasto katsoi, että hakijan on pystyttävä esittämään epäilyjensä tueksi ainakin joitakin yksilöityjä seikkoja, joita tässä tapauksessa ei esitetty.

Hakija epäili mm., että ikkunakunnostukseen oli nostettu suurempi laina ja siten peritty enemmän vastikkeita kuin kunnostus oli maksanut. Tästä hakija ei esittänyt näyttöä. Rahoituksesta oli päätetty yhtiökokouksessa ja yhtiön mukaan summa oli jaettu osakkaiden maksettavaksi yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumosi aluehallintoviraston päätöksen ja määräsi erityisen tarkastuksen toimitettavaksi. Kumpikaan osapuoli ei ollut esittänyt aukotonta selvitystä remontin kustannuksista. Hakijan korjauskustannuksiksi olettamien ja yhtiön hanketta varten päättämien rahoituksen välillä oli oikeuden mukaan huomattava ero. Hakijan mukaan korjauskustannusten on täytynyt olla alle 15 000 euroa. Yhtiön mukaan ne olivat noin 30 000 euroa. Hallinto-oikeuden mukaan varojen käyttämiseen liittyi sellaista epäselvyyttä, että erityiselle tarkastukselle oli painavia syitä.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

KHO kumosi hallinto-oikeuden päätöksen. KHO totesi, että ikkunakunnostuksen kustannuksia ei ole selvitetty yksiselitteisin laskelmin. KHO piti kuitenkin taloyhtiön selvitystä kustannuksista riittävänä osoittamaan, että kunnostustyö on kokonaisuudessaan maksanut yhtiölle määrän, joka ei merkittävästi poikkeaa hanketta varten otetun lainan määrästä. KHO totesi, että sen selvittäminen, onko ikkunakunnostukseen liittyvän rahoitusvastikkeen kuluihin sisällytetty kunnostukseen kuulumattomia yhtiön menoja, ei ole merkityksellistä osakkaiden maksuvelvollisuuden kannalta. Yhtiössä hoito- ja rahoitusvastike määräytyivät samojen perusteiden mukaisesti. Painavia syitä erityisen tarkastuksen toimittamiselle ei siten ollut.

Hakijan esittämä perustelematon epäily, ettei lainavaroja olisi käytetty yhtiön vastuulle kuuluvien menoihin vaan jonkun osakkaan yksityisiin tarkoituksiin, ei antanut myöskään aihetta erityiselle tarkastukselle.

Lopuksi

Erityisen tarkastuksen pitäisi liittyä asunto-osakeyhtiön oikeussuojajärjestelmään; tarkastuksessa olisi mahdollista saada tietoja, joiden perusteella osakas voi vaatia jotakin yhtiöltä tai sen johdolta. Tässä tapauksessa arvioitiin, että tarkastus ei ollut osakkaan oikeussuojan kannalta tarpeen. Arvioon vaikutti osaltaan, että hakija ei esittänyt kovin vakuuttavaa näyttöä epäilyistään.

Erityisen tarkastuksen yleinen ongelma on käsitteilyn kesto aika. Lain mukaan vahingonkorvauskanteen nostettava hallituksen jäsentä, isännöitsijää tai yhtiötä vastaan viiden vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona kanteen perusteena oleva päätös tehtiin, kanteen perusteena olevaan toimenpiteeseen ryhdyttiin tai toimenpide laiminlyötiin.

Tässä tapauksessa ikkunakunnostus oli tehty 2008 ja KHO:n päätös annettiin 2017 keväällä. Jos tilanne olisi antanut aihetta toimenpiteisiin, takaraja olisi mennyt vuosia sitten. Aikaa olisi kulunut vielä enemmän, jos erityinen tarkastus olisi tehty. Tältä osin järjestelmä ei edesauta osakkaan oikeusturvan toteutumista. Erityisellä tarkastuksella saatuja tietoja voidaan käytännössä harvoin hyödyntää. ☒



KUKA?

JONNA PUOLANTO

Neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat ry

Omavelkainen takaus vuokrasuhteessa

Vuokranantajan kannattaa aina vaatia vakuus sen varalta, ettei vuokralainen pysty täyttämään vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Erityisesti silloin, kun vuokralaisen maksukyky on heikko jo sopimuksen tekohetkellä, on toisen henkilön antama takaus tärkeä lisä. Mitä omavelkainen takaus tarkoittaa ja kuinka laaja takaaajan vastuu on?

Vuokrasopimuksessa kannattaa sopia vakuudesta. Useimmiten vakuus suoritetaan rahana, mutta sopimukseen voidaan ottaa myös ehto siitä, että toinen henkilö tai yhteisö takaa omavelkaisesti sopimusvelvoitteiden täyttämisen. Tällöin vuokranantaja voi vaatia sopimuksen mukaista suoritusta suoraan takaaajalta eikä hänen tarvitse ensin kääntyä vuokralaisen puoleen. Tämän vuoksi omavelkainen takaussitoumus tulee tehdä harkiten ja ymmärtäen sitoumukseen liittyvät taloudelliset riskit.

Omavelkainen takaus kirjataan vuokrasopimukseen erillisellä vakuuslausekkeella. Takauksesta laaditaan erillinen takaussitoumus vuokranantajan ja takaaajan välillä. Mallit vakuuslausekkeesta ja takaussitoumuksesta löytyvät Suomen Vuokranantajien jäsensivuilta (www.vuokranantajat.fi).

Takauksen enimmäismäärä

Lain mukaan sopijaosapuoli ei voi vaatia yli kolmen kuukauden vuokran määrää vastaavaa vakuutta. Säännöksen on katsottu koskevan myös takausta niin, että takaaaja voi joutua maksamaan vuokranantajalle korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaavan summan silloin, kun vuokralainen laiminlyö sopimusvelvoitteet. Jos vuokralainen on maksanut kahden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden rahana, on takaaajan vastuun katsottu rajoittuvan yhteen kuukauteen.

Asia on kuitenkin oikeudellisesti epäselvä ja sitä on tulkittu myös toisin, viimeisimpänä Vaasan hovioikeudessa (tuomio 15.6.2016 nro 292). Kyseisessä tapauksessa hovioikeus katsoi, ettei takaaaja voinut vedota vakuuden kolmen kuukauden enim-

mäismäärää koskevaan säännökseen. Hovioikeuden mukaan enimmäismäärä koskee ja suojaa vain vuokrasuhteen osapuolia. Takaaaja ei ole vuokrasuhteen osapuoli, vaan takaus on itsenäinen ja vuokrasopimuksesta erillinen sitoumus.

Jos takaaaja esimerkiksi joutuu maksamaan vuokranantajalle viiden kuukauden maksamattomat vuokrat, saa hän takautumisoikeutensa perusteella vaatia vuokralaiselta tuon koko summan. Hovioikeus on katsonut, että tämä tulkinta ei silti johda vuokralaisen vastuun laajenemiseen siitä, millainen se on jo vuokrasopimuksen nojalla.

Rajoittamaton takaus sopimuksen mahdollistajana

Vuokrasopimus voi helposti jäädä tekemättä ilman omavelkaisen takaaajan auttavaa kättä erityisesti silloin, kun vuokralaisen maksukyky on heikko. Vuokranantajan näkökulmasta takaus, joka rajoittuu kolmen kuukauden vuokraa vastaavaan summaan, on harvoin riittävä suoja maksamattomien vuokrien ja mahdollisten muiden saatavien varalle.

Jos sopimukseen otetaan rajoittamaton omavelkainen takaus, saadaan vuokranantajan asemaa turvattua paremmin, ja lisäksi mahdollistetaan markkinahintainen vuokra-asuminen myös maksukyvyltään heikommalle vuokralaiselle, joka ilman takaaajaa tuskin tulisi valituksi vuokralaiseksi.

Korkein oikeus on myöntänyt valitusluvan edellä mainitussa Vaasan hovioikeuden tapauksessa, ja pian selviää, jääkö hovioikeuden vuokramarkkinoita helpottava tulkinta pysyväksi. ☺



KUKA?

VIRPI HIENONEN

*Vanhempi lakiasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto*

Liikehuoneistot putkiremontissa

Yhtiön putkistosaneeraus tulee väistämättä jossain kohtaa ajankohtaiseksi. Yllätyksenä sen ei pitäisi tulla kenellekään.

Suunnitteluvaihe on sen verran pitkäkestoinen, että osakkaille ja talon vuokralaisille jää runsaasti aikaa varautua putkiremontin tuloon. Kaikki eivät kuitenkaan osallistu yhtiökokouksiin, osa ei edes silloin, kun päätetään mittavista korjaushankkeista. Näin ollen kaikki eivät ole seuranneet hanketta hankesuunnittelun käynnistymisvaiheesta lukien. Myös näille talon käyttäjille on välitettävä ajoissa tieto alkavasta putkistosaneerauksesta.

Ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa yhtiön ilmoittamaan osakkaille, osakkaiden vuokralaisille ja muille käyttöoikeuden haltijoille *riittävän ajoissa* sellaisista uudistuksista, muutostöistä ja kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Myös liikehuoneistossa liiketoimintaa harjoittavan osakkaan ja osakkaan vuokralaisen pitäisi siis saada ilmoitus riittävän ajoissa. Siitä, mitä riittävän ajoissa tarkoittaa, on erilaisia näkemyksiä. Ilmaisu onkin tulkinnanvarainen. Yhden mielestä kaksi kuukautta aiemmin riittää, toisen mielestä varautumisaikaa pitäisi olla vähintään neljä kuukautta. Putkistosaneeraus kiistatta vaikuttaa huoneistojen käyttämiseen ja on kaikkien yhteinen etu, että ilmoitukset toimitetaan mahdollisimman ajoissa.

Ilmoitusaikojen osalta tulee myös muistaa, että jos yhtiöllä on omia vuokralaisia, on heille asiasta ilmoitettava kuusi kuukautta aiemmin. Tämä johtuu siitä, että vuokrasuhteen osapuolena yhtiön

vastuut ja velvollisuudet määräytyvät liikehuoneiston (tai asuinhuoneiston) vuokrauksesta annetun lain mukaisesti.

Vuokran ja vastikkeen alennukset

Saatuun ilmoituksen tulevasta saneerauksesta liiketoiminnan harjoittaja joutuu selvittämään, voiko hänen toimintansa tiloissa jatkua remontin aikana. Välillä tämä on mahdollista, välillä ei. Minimissäänkin liiketilan käytettävyydelle aiheutuu jonkin asteista haittaa. Maksimissaan tilat joutuvat kokonaan pois käytöstä useiksi kuukausiksi. Tästä johtuen putkiremonttien yhteydessä esitetään usein vaatimuksia vastikkeiden ja vuokrien alentamisista. Liiketoiminnan häiriintyessä välillä vaaditaan myös saamatta jääneitä tuloja korvattaviksi.

Lähtökohta on, että jos liiketoimintaa harjoitetaan vuokratussa huoneistossa, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksuvelvollisuudesta tai kohtuullinen alennus vuokriin, kun liikehuoneisto on putkiremontin aikana puutteellisessa kunnossa. Osakas sen sijaan ei ole lähtökohtaisesti vastaavassa tilanteessa oikeutettu vastikealennuksiin. Vuokralaisen oikeus vuokran alennukseen ei edellytä, että kukaan olisi toiminut asian hoitamisessa tai muutoinkaan huolimattomasti. Jos vuokrattua tilaa ei voi käyttää lainkaan, lähtökohta on vapautus vuokranmaksuvelvollisuudesta. Jos sen sijaan liiketoiminta tilassa jatkuu remontista huolimatta, vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat aiheutuvan haitan perusteella kohtuullisen vuokranalennuksen suuruuden. Huolellisesti toiminut asunto-osakeyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan liiketilan vuokranneelle osakkaalle saamatta jäänyttä vuokratuloa.⊗

Vahingonkorvauksista, vastikkeen maksuvelvollisuudesta ja aiheesta muutoinkin lisää Kiinteistölehdessä.

Yhtiön omille vuokralaisille on putkiremontista ilmoitettava kuusi kuukautta aiemmin.



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Kunnossapitovastuut selville hetkessä!



Taloyhtiön vastuunjakotaulukko -juliste

Juliste selvittää osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut helposti ja nopeasti!

Julisteessa listataan vastuut keittiön, kylpyhuoneen ja muiden huonetilojen sekä ovien ja ikkunoiden osalta.

Laminoidun julisteen voi kiinnittää vaikkapa rappukäytävään tai ilmoitustaululle.

2017, tuotenro 212, A3

12,40 €

Muista myös oppaat vastuunjakoon:



TALOYHTIÖN VASTUUN- JAKOTAULUKKO 2017

Osakkaalle tarkoitettu opas listaa, miltä osin asunnon kunnossapidosta vastaa osakas ja miltä osin taloyhtiö.

20. painos, 2017, tuotenro 210, 56 s.

18,00 €



VASTUUNJAKO- TAULUKKOPLUS 2017

Hallitukselle ja isännöitsijälle tarkoitettu opas perustelee, miksi kunnossapitovastuut jakautuvat tietyllä tapaa. Paljon esimerkkejä!

6. painos, 2017, tuotenro 211, 168 s.

43,00 €

§ Lakipähkinät

Vakuuden asettamatta jättäminen vuokranantajan purkuperusteena

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei aseta vuokrasopimuksen mukaista vakuutta sovittuun päivämäärään mennessä. Näin ollen vakuudesta sovittaessa tulisi sopia päivämäärästä, johon mennessä vakuuden tulee viimeistään olla asetettuna. Jos vuokranantaja haluaa käyttää purkamisoikeuttaan, täytyy hänen toimittaa vuokralaiselle purkamisilmoitus todistettavasti tiedoksi. Koska vuokrasopimuksen purkaminen on hankalampaa, jos vuokralainen on jo saanut huoneiston hallintaansa, vakuuden asettamisen eräpäivän tulisi olla ennen kuin huoneiston avaimet on tarkoitus luovuttaa vuokralaiselle. Purkamisoikeutta ei ole tilanteessa, jossa vuokralainen ehtii asettaa sopimuksen mukaisen vakuuden ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Kaisa Kangasniemi
Neuvontalakimies
Suomen Vuokranantajat



Hallituksen kokouskutsusta

Taloyhtiön hallituksella on vapaat kädet päättää kokouskutsunsa muodosta, sisällöstä ja kutsuajasta. Pelisäännöt kannattaa sopia heti järjestäytymiskokouksessa ja laittaa muutama suositeltava menettelytapa korvan taakse.

Hallituksen puheenjohtaja vastaa siitä, että hallitus kokoontuu aina tarvittaessa. Kokouskutsut on suositeltavaa laatia kirjallisena ja mukana olisi hyvä olla esityslista sekä käsiteltäviin asioihin mahdollisesti liittyvä aineisto, jotta jäsenet voivat tutustua niihin jo etukäteen.

Suosittelava kutsuaika on vähintään yksi viikko. Käytännössä kokouksen ajankohdalle asettaa reunaehdon lain säännös, jonka mukaan hallituksen kokouksessa ei saada tehdä päätöstä, ellei kaikille jäsenille ole varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Kokouksesta on siten annettava tieto jokaiselle jäsenelle ja sen verran hyvissä ajoin, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen voi kokoukseen osallistua.

Hallitus voi päättää, että varajäsenet saavat olla läsnä hallituksen kokouksissa, jolloin kutsu toimitetaan myös heille. Toisaalta varajäsen voidaan kutsua kokoukseen vasta sitten, jos joku varsinaisista jäsenistä ilmoittaa olevansa estynyt osallistumaan. Tällöin varajäsen osallistuu kokoukseen täysivaltaisena ja vastuullisena jäsenenä.

Katriina Sarekoski
Lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

SUOMEN NOPEIN taloyhtiön ikkunaremontti

Lue, kuinka Pihla toteutti Hakin Emäntä As Oy:n ikkuna- ja oviremontin alusta loppuun vain viikossa:

➔ pihla.fi/ikkunaremontti-viikossa

Pihla
IKKUNAT JA OVET

Pyydä tarjous:

☎ 0800 550 880

➔ pihla.fi/taloyhtiomyynti

”

Olemme todella tyytyväisiä. Asiat on hoidettu kerralla kuntoon ja kuhunkin huoneistoon on tarvinnut mennä vain yhden päivän aikana.

Voin suositella Pihlaa muillekin.



Kiinteistönpidon palveluhakemisto



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

Isännöinti



ISA takaa isännöinnin laadun

ISA-auktorisointi kertoo isännöintiyrityksen toiminnan laadusta ja luotettavuudesta.

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

ISA auktorisoi nyt myös isännöitsijöitä

ISA-merkistä tunnista laadukkaaseen toimintaan sitoutuneet isännöintiyritykset.

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

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



ISA-auktorisoidut yritykset ja isännöitsijät löydät osoitteesta www.isayhdistys.fi



Isännöinti

ESPOO



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



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



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

HELSINKI

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



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

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

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



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



Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy
Petri Juustila, AIT, Kolmas linja 18
00530 Helsinki, p. 040 347 7000
info@kallionisannointi.fi, www.
kallionisannointi.fi

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

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

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

JYVÄSKYLÄ



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

KERAVA

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

KOTKA



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

KUOPIO



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

NOKIA



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

OULU



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

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

PORI

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

RAISIO

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

ROVANIEMI

Lapin Isännöintikeskus Oy

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

SALO



Lounaismaan

OP-Kiinteistökeskus Oy

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

TAMPERE

Pamis / Pirkanmaan

Ammatti-Isännöinti Oy

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

TURKU

Isännöinti-Saarto Oy

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

VANTAA



Isännöintipalvelu Koivu Oy

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



JS-Audit Oy

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



ISÄNNÖINTIÄ
VUODESTA
1990

Kuudi Oy
Hiekkaharjuntie 10
01300 VANTAA

Kuudi Oy
Taloisännöinti
Minervankatu 1
00100 HELSINKI

Espoon Kuudi Oy
Kivenhakkaajankuja 1
02650 Espoo

Hyvinkään Kuudi Oy
Uudenmaankatu 68 D
05830 Hyvinkää

p. 010 281 2320

isannointi@kuudi.fi | www.kuudi.fi



Myyrmäen Huolto Oy

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



Katot

Korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA

KATOT KUNTOON

murto-osalla katon vaihdon hinnasta

Enkopur® - Takuutiivistykset

Enke Arctic Seal - Tiivistysmassa

Enke Multi Protect - Ruostesuojaamaali

Enkonol - Paksupinnoite

LUX-Top® - Putoamissuojaukset

**ASENNUKSET HOITAA KOKO
SUOMESSA SERTIFIOIDUT
E-TEAM ASENNUSLIIKKEET**



Katso tästä:
www.enskapur.fi

RoofTech
Pidempiä elinikkeitä katolle

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



Kiinteistöhoito

Siivous

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Hakunilan Huolto Oy

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

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy

Kysy tarjous!

Tunnollista työtä kohtuuhintaan

Kanta-Helsingissä.

Sakarinkatu 4, 00530 Helsinki

www.kiinteistohuoltotoivonen.com



Lakiasiat



LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO - ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

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

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

ASIANAJOTOIMISTO
SNELLMAN UOTILA ÅKERLUND OY

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



Perusparannus
Konsultointi



TEKNOPLAN
LVIS-suunnittelu



**ASUKASLÄHTÖISTEN
PUTKIREMONTTIEN**

- ✓ SUUNNITTELU
- ✓ PROJEKTINJOHTO
- ✓ VALVONTA

www.teknoplan.fi
puh. 09-5655 9210



LVISA
Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



Myynti ja tiedustelut:

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



EsKon Oy

Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi



LVISA
Antenni ja tele

ANTENNI- JA SISÄVERKOT

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

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



Lisätietoja ja jäsenliikkeiden hakupalvelu:
www.sant.fi

MYYNTI JA ASENNUS

ESPOO

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

HELSINKI

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

MT-Huolto Oy

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

JUVA

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

JYVÄSKYLÄ

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

KARJAA

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

KORPILAHTI

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



**Laita lehti kiertämään
taloyhtiössä!**

KOUVOLA



Telekymi

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

KUOPIO



Finteco LVIS Oy

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

LAPPI JA POHJOIS-SUOMI



A&T Koivuniemi Ky

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

MIKKELI



Data-Antenni Vesala

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

ORIMATTILA



Exatell

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

TAMPEREEN SEUTU



Antenni J. Lammi Oy

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



Teletaito Ky

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

VANTAA



Antenniasennus Rajamäki Oy

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



Satelnnet Oy

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



Taloverkko Oy

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI



RF-Tuote Oy

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

HELSINKI



Laatuantenni

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



Talous

AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI



ARVIOINTIKESKUS OY

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

Orama Antti

arvointipäällikkö (AKA/KHK)
p. 020 741 1053
antti.orama@arvointikeskus.fi



CATELLA PROPERTY OY

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



www.joneslanglasalle.fi

Lehtonen Tero, Helsinki

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

Tirkkonen Jari, Helsinki

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

Siren Maria

maria.siren@eu.jll.com

Kuusela Mikko

mikko.kuusela@eu.jll.com



LKV KAUKO KOSKINEN OY

p. 09 351 1155
www.lkvkaukokoskinen.fi

Koskinen Kauko, (Y)(KHK)(A)(MM)

Helsinki, p. 040 5838 503
kauko.koskinen@lkvkaukokoskinen.fi

Järvinen Taru, (Y)(KHK), Espoo

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



ISITOK OY / ASUNTO- VERKKO

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



KIINTEISTÖARVIOINTI- TOIMISTO R. REHNBERG OY

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



ARVIOINTITOIMISTO OY MIKKO HELENIOUS & CO

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

AKA CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

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

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

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

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

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

ASUNTOAUKTORISOINTI

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

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

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

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

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

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

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

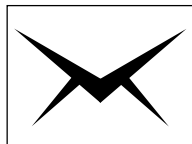
Sipilä Matti
(AKA maa- ja metsätalous)
p. 050 368 8769
matti.sipila@op.fi

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

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI

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

**Tilaa
Suomen Kiinteistölehden
uutiskirje sähköpostiisi:**



Mene osoitteeseen
www.kiinteistolehti.fi ja tilaa uutiskirje!

SUOMEN

Kiinteistölehti

**Sinun
ilmoituksesi
tässä?**

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

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Ajankohtaista tietoa Satakuntaan

Kiinteistöliitto Satakunta ja Suomen Kiinteistölehti ovat sopineet, että lehden uutiskirje lähetetään jatkossa kaikille sähköpostitse tavoitettavissa oleville alueen jäsenille. Jos uutiskirjettä ei sähköpostiinsa halua, voi sen perua helposti uutiskirjeessä olevasta painikkeesta.

Kaksi kertaa kuukaudessa ajankohtaisista, taloyhtiöille keskeistä asioista kertova uutiskirje on veloitukseton ja palvelee jäsenetuna taloyhtiöitä myös painetun Kiinteistölehden ilmestymispäivien välissä.

Taloyhtiöiden oman lehden, Kiinteistölehden uutiskirje nostaa esille paitsi uutisia, myös taloyhtiöille ajankohtaisia keskustelunaiheita ja blogitekstejä. Viisi vuotta ilmestyneellä uutiskirjeellä on reilut 30 000 tilaajaa kautta maan.

Jäsenyytyväisyyspalautteissa Kiinteistölehti nousee Kiinteistöliiton palveluissa kärkisijoille. Onkin selvää, että Kiinteistölehden uutiskirje edelleen edistää jäsenyytyväisyyttä.



WIKIMEDIA COMMONS / SAMULI LINTULA

Talkooväkeä tarpeeksi joka toisella taloyhtiöllä

Kysymme Kiinteistölehden verkkosivuilla, miten hyvin taloyhtiön talkoisiin löytyy tekijöitä.

Lähes puolet (45 %) vastaajista oli sitä mieltä, että talkooväkeä on riittävästi. Liian vähän sitä oli joka kolmannen (31 %) mielestä. Kenenkään mielestä talkoisiin ei tullut liian isoa porukkaa. Joka neljäs vastaaja (24 %) ilmoitti, ettei heidän taloyhtiönsä järjestä talkoita.

Nyt kysymme sivuillamme www.kiinteistolehti.fi, miten helposti taloyhtiön hallitus tänä keväänä saatiin kootuksi?



BIGSTOCK

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys 100 vuotta – teatteriin sen kunniaksi!

Jäsentalojen edustajille avec on 29.6. Utran Uittotuvalla Joensuussa juhlatilaisuus, johon kuuluu Nummiduunareiden kutsuvierasnäytöntö. Paikkoja on varattu 500 henkilölle.

– Tärkeä työ taloyhtiön hyväksi ansaitsee kiitoksen. On oikeus nauttia omien kätten työstä Joensuun tunnetuimmassa kesäteatterissa joen rannalla kauniissa ympäristössä. Nummiduunarit-näytelmän on kirjoittanut **Markku Pölonen**, jonka kynästä on totuttu saamaan laadukasta ja rentouttavaa katsottavaa, yhdistyksen puheenjohtaja **Kaisa Salminen** toteaa.

Lisää tietoa kiinteistöyhdistyksestä. Ilmoittautumiset anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai 010 667 6670.

Kiinteistöalan konkari julkaisi esikoisrunokokoelman

Kiinteistöalan moniosaaja **Tauno Tuomivaara** on julkaissut esikoisrunokokoelmansa 72-vuotiaana. *Odyссеuksen jalanjälki* julkaistiin lauantaina 13.5.

Tuomivaara on toiminut muun muassa Pohjois-Suomen Hakan toimitusjohtajana sekä VVOn investointijohtajana. Hän vaikuttaa edelleen alalla muun muassa Setlementtiasunnnot Oy:n hallituksen jäsenenä. Tuomivaara on muun muassa ollut mukana kirjoittamassa kirjaa *Taloyhtiö korjausrakennuttajana* (Kiinteistöalan Kustannus Oy).

Odyссеuksen jalanjälki on viisas kirja, joka kuvaa maailmaa sellaisena kuin se on: miten vähän ihmisten aikakausista jääkään lopulta näkyviin, mitä me jätämme jälkipolville.

Runoteoksen on kustannut Enostone kustannus.

Kiinteistölehti

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

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Pekka Rousi



4041-0619
Painotuote

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

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 21.6.2017. Siinä on asiaa muun muassa hulevesistä, sähköautoista ja radonista. Kiinteistölehden ilmestymispäivät 2017 ovat 21.6., 13.9., 18.10., 23.11. ja 20.12.

Tämän lehden tilaajarekisteriä käytetään suoramarkkinointitarkoituksiin.

SWECO TALOYHTIÖPALVELUT

KUMPPANINAMME KORJAUSHANKE ONNISTUU

YLLÄPITO-
PALVELUT

VIESTINTÄ

KOKONAIS-
SUUNNITTELU

TUTKIMUKSET

RAKENNUT-
TAMINEN

MITTAUS JA
MALLINNUS

PROJEKTIN-
JOHTO

ENERGIA-
PALVELUT

VALVONTA

**Swecon uudella kumppanuusmallilla taloyhtiön remontit
saadaan tehtyä helpommin, nopeammin ja edullisemmin**

- toteutus taloyhtiön, Swecon ja urakoitsijan yhteistoimintamallilla
- taloyhtiö tilaajana kuskin penkillä

Ota yhteyttä: 0207 393 000
www.sweco.fi/taloyhtiopalvelut

SWECO 

KUVITTELE TÄMÄ RAKENNUS
ILMAN KIINTEISTÖNHOITOA

KIINTEISTÖ



KIINTEISTÖ- JA ISÄNNÖINTIALAN AMMATTILAISET KOHTAAVAT 26.–27.9.2017 MESSUKESKUS HELSINKI

Kiinteistömessut on alan suurin ja merkittävin tapahtuma Suomessa: mukana on satoja yrityksiä esittelemässä alan kuulumisia, tuotteita ja palveluita – mukana myös maalauksen ja pintakäsittelyn ammattilaiset Vihertek ja Väri ja Pinta -teema-alueilla.

Ilmoittaudu mukaan, tule esittelemään yrityksesi ja tapaamaan ostovoimaiset asiakkaat! Messut toteutetaan yhdessä Suomen Isännöintiliiton, Suomen Kiinteistöliiton ja alan merkittävimpien toimijoiden kanssa.



Ota yhteyttä – suunnitellaan yrityksellesi paras osallistumisvaihtoehto.

Risto Wuolle
myyntipäällikkö
puh. 0400 970 788
risto.wuolle@messukeskus.com

 Isännöintiliitto

 KIINTEISTÖ
LIITTO

SAMANAIKAISESTI MESSUKESKUKSESSA JÄRJESTETÄÄN:

FINNSEC

VIHERTEK

VÄRI&PINTA

**avita
AUDIO
VISUAL EXPO**

**Cyber
Security
Nordic**

Ahlsell Expo

kiinteistomessut.fi

OIKEITA KOHTAAMISIA. AITOJA ELÄMYKSIÄ. KOSKETUS TULEVAISUUTEEN.


Messukeskus