SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 2/2018 • 10 €

Palvelu-
hakemisto
s.52



SHABILA SAASTAMOINEN

Isännöintipalvelujen kehittämiseen

ASIAKAS MUKAAN

Ulkoliikuntapaikat turvallisiksi kaikenikäisille

Rahastointimallien vaikutukset kannattaa selvittää jo ennalta

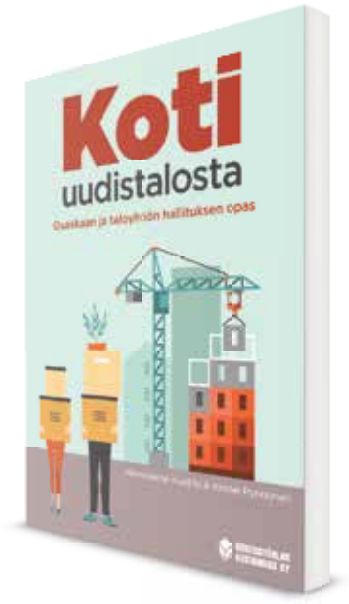
Yhtiökokous päättää taloyhtiön tärkeimmistä asioista

Levikki 38 313 (LT 17/2017)

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



Helmikuun uutuuskirjat
ovat täällä – hae omasi!



Uudistalon osakas – turvaa oikeutesi, turvaa taloutesi

Upouuteen kotiin on ihana muuttaa. Unelma voi kuitenkin muuttua pettymykseksi, jos rakentamisen jälki on puutteellinen tai vastikkeet eivät riitä taloyhtiön laskujen maksamiseen.

Mitä kaikkea uuden asunnon ostajan kannattaa oman etunsa vuoksi ottaa selville, selviää Koti uudistalosta -uutuuskirjasta.”

Koti uudistalosta – osakkaan ja taloyhtiön hallituksen opas

1. painos, 2018, tuotenro 201, 87 s.

32,00 €



OSAKKAAN HYVITTÄMINEN – vastikealennuksen laskentaopas

Kirja auttaa laskemaan osakkaalle kuuluvan vastikealennuksen silloin, kun osakkaan aiemmin tekemä remontti voidaan hyvittää taloyhtiön remontin yhteydessä.

1. painos, 2018, tuotenro 535, 87 s.

32,00 €



NYT TULI LÄHTÖ – hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä

Kirja kertoo, millaisissa tilanteissa häätöön ja hallintaanottoon voidaan asunto-osakeyhtiössä turvautua ja miten kyseiset menettelyt hoidetaan.

2. painos, 2018, tuotenro 355, 103 s.

32,00 €

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

BIGSTOCK





Yhtiökokous päättää

Taloyhtiössä merkittävimmistä asioista päättää yhtiökokous, taloyhtiön tärkein päättävä elin. Kokoontuessaan vähintään kerran tilikaudessa sillä on mahti vaikuttaa keskeisimpiin asioihin – muun muassa siihen, ketkä jatkossa istuvat taloyhtiön hallituksessa ja käyttävät siellä käytännön valtaa.

Varsinainen yhtiökokous myös vahvistaa tilinpäätöksen sekä antaa vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Kaikkea toki säätelee asunto-osakeyhtiölaki, ja onhan yhtiökokouksen myös noudatettava taloyhtiön yhtiöjärjestystä. Tosin senkin muuttamisessa ylin päätösvalta on yhtiökokouksella.

Osakkaalle yhtiökokous tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden päästä vaikuttamaan kaikkia koskettaviin yhteisiin asioihin. Se myös antaa ajankohtaisen tilannekatsauksen siitä, missä taloyhtiössä mennään ja minkälaisia hankkeita tulevaisuudessa on odotettavissa.

Tiiviin tietopaketin yhtiökokouksesta tarjoaa Jukka Sirenin artikkeli ”Kohti hyvää yhtiökokousta”, sivu 22. Kuinka hyvin tiedät nämä asiat ennakolta? Sen saat tietää, kun osoitteessa Kiinteistolehti.fi / testit testaat tietosi klikkaamalla otsikkoa ”Kymmenen kysymystä yhtiökokouksesta”.

Asko Sirkiä

SUOMEN Kiinteistölehti

Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenetulehti. Ilmestyy 10 kertaa vuodessa, 93. vuosikerta.
Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy. Asiakaspalvelu, osoitteenmuutokset ja tilaukset:
Marjo Parkkinen, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi . Aikakauslehtien Liiton jäsen.

Kenties helpoin tapa parantaa asukastyytyväisyyttä

Postin Smartpost-pakettiautomaatti on tätä päivää: se tuo pakettitoimitukset suoraan taloyhtiön tai toimistokiinteistön tiloihin vaivattomasti ja pienin kustannuksin.



Miksi asukkaiden pitäisi kiirehtiä kaupungille, kun lähetykset ja palvelut saa kotitalon Smartpostiin?

Verkkokauppa kasvaa kaksinumeroisin luvuin. Jo 54 prosenttia suomalaisista on vastaanottanut lähetyksiä pakettiautomaatteihin, joita on ollut tähän asti esimerkiksi kauppakeskuksissa.

Nyt helppokäyttöinen Smartpost-pakettiautomaatti on saatavilla asuin- ja toimistokiinteistöjen julkisiin tiloihin, esimerkiksi aulaan, ulkoiluvälinevarastoon tai kerhohuoneeseen.

Pakettien vastaanottamisen lisäksi Smartposteihin voi palauttaa verkkokauppaostoksia tai jättää lähteviä kirjeitä ja paketteja – juuri silloin kun itselle sopii.

Avaimet käteen – ja huolto päälle

Posti vastaa automaatin kuljetuksesta kiinteistöön, asennuksesta, huollosta, ylläpidosta ja vakuutuksista. Smartpost ei tarvitse ulkopuolista sähköä tai nettiliittymää. Automaatin koko on säädeltävissä kiinteistön käyttäjien määrän mukaan.

Smartpost maksaa kiinteistön koosta ja sopimuksen kestosta riippuen noin sata euroa kuukaudessa.

5 helppoa askelta Smartpostin hankkimiseen

1. **Tee Smartpost-tilaus osoitteessa www.posti.fi/smartpost**
2. **Posti varmistaa Smartpost-automaatin sijoituspaikan yhdessä kiinteistön edustajan kanssa.**
3. **Posti toimittaa ja asentaa Smartpost-automaatin.**
4. **Kiinteistön edustaja luovuttaa kohteen avaimet Postille.**
5. **Palvelu lähtee toimimaan sovitusti.**

Kiireiset ja ikääntyvät kiittävät

As Oy Keravan Tervapaanu tilasi Smartpostin ensimmäisten joukossa.

- Palvelu on nykyajan avainsana. Kiinteistön palvelutason parantamisella on suora vaikutus sen arvostukseen ja asumismukavuuteen. Smartpostin kuukausikustannus on niin pieni, että se ei vaikuta meillä yhtiövastikkeeseen, toteaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Reijo Savolainen**.

Päätöksen Smartpostin hankkimisesta teki hallitus. Palaute on ollut pelkästään positiivista.

- Smartpost on simppeli tapa helpottaa kiireistä arkea. Ja varsinkin ikäihmisille ostosten ja palveluiden saaminen automaatin avulla kotitaloon voi olla ratkaisevan tärkeää, Savolainen tähdentää.

Lue lisää ja katso videot: www.posti.fi/smartpost

posti

Tammikuu

Sisältö

2/2018

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**













PÄÄKIRJOITUS
3 Yhtiökokous päättää

AJANKOHTA
6 Ajassa
11 Tuoteuutuuksia

PALVELUMUOTOILU
13 Isännöintiä parannetaan palvelumuotoilun avulla
17 Kiinteistönhuollosta entistä suunnitellumpaa

INFO
20 Yhtiökokous

YHTIÖKOKOUS
22 Kohti hyvää yhtiökokousta

KOTI UUDESSA TALOYHTIÖSSÄ 2
25 Uudiskohteen tarkastukset

KOLUMNI
28 Leikkiä ikä kaikki

LEIKKI- JA LIIKUNTAPAIKAT
29 Turvalliset ulkoleikit lapsille ja aikuisille

KASVO
32 Vesivahingot veivät hallitukseen

ONGELMA & RATKAISU
38 Taloyhtiön rahastointivaihtoehdot ja niiden vaikutukset

ASIANTUNTIJAN KYNÄSTÄ
40 Velvollisuus ottaa osakkaiden ehdotuksia yhtiökokouksen esityslistalle

VUOKRANANTAJA
41 Pidä huolta omaisuudestasi

HYVÄ TIETÄÄ
42 Culture Casbah – rakentamalla parempi tulevaisuus

VINKIT
43 Pelastussuunnittelu on myös tekoja
46 Osakekirjat siirtyvät historiaan

PYKÄLÄVIISAUTTA
49 Kuka vastaa leikkipaikan turvallisuudesta?
50 Maksuhäiriö ei ole vuokrasuhteen este
51 Lakipähkinät

52 PALVELUHAKEMISTO

39 Taloyhtiössä tuumitaan **34** Nimitysuutiset ja Mielipide **48** Oikeustapaus **58** Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**

BIGSTOCK



Talvikunnossapitoa tarvitaan taas

Vuoden haastavimmat kelit vallitsevat nyt Suomessa. Hankaluuksia aiheuttavat katukäytäville jäätyvä sulanut lumi, aurauksen tuloksena syntyvät lumivallit ja petollisen jään päälle satava lumi. Tilanne vaikeutuu entisestään, jos kävelijä tarvitsee liikkumiseensa apuvälinettä, kuten rollaattoria tai pyörätuolia. Liian usein talvi tarkoittaa heille sitä, että kotoa ei pääse tai ei uskalla lähteä pois.

Tontinomistajan kuuluu poistaa lumi ja jää tontin kohdalla olevalta jalkakäytävältä sekä myös hiekoittaa tarvittaessa jalkakäytävä. Kunta taas vastaa ajoratojen, pyöräteiden ja yhdistettyjen jalankulku- ja pyöräteiden talvikunnossapidosta. Tästä pääsäännöstä on poikkeuksia esimerkiksi Helsingissä.

Suomen liukkain kylä

Jos koti- tai työpaikkakuntasi talvikunnossapidossa on puutteita, ota kuva paikasta, jossa olit liukastua pahasti. Jaa kuva haluamassasi sosiaalisen median kanavassa (Instagram, Facebook tai Twitter) ja lisää mukaan tunnisteiksi paikan nimi, #pääkallokelit #loppuliukastumisille @invalidiliitto @pistesarjat.

Kaikkien kisaan osallistuneiden kesken arvotaan Icebug-nastakengät. Lisäksi Pistesarjat Oy, joka on Invalidiliiton yhteistyökumppani Pääkallokelit-kampanjassa, lahjoittaa sulanapitokaapelit Suomen liukkaimman kylän rakenteilla olevaan julkiseen kohteeseen. Kilpailuaika on 31.3.2018 saakka.

Tuulivoimasta lisää kiinteistöveroa

Tuulivoimaloiden kiinteistöverokertymä nousee, kun tuulivoimalat siirtyivät vuoden 2018 alusta voimalaitosten kiinteistöveron piiriin. Kuudesta Suomen suurimmasta tuulivoimakunnasta kolme saa kiinteistöveroa nykyisellä voimalakannallaan jopa yli miljoonan vuodessa.

Tuulivoimaloista maksettu kiinteistövero nousee, kun tuulipuistoissa sijaitsevista tuulivoimaloista aletaan periä yleisen kiinteistöveron sijaan voimalaitoksen kiinteistöveroa. Korotus on noin kolminkertainen aiemmin maksettuun yleiseen kiinteistöveroon nähden. Suomen kuusi suurinta tuulivoimakuntaa saavat kuluvana vuonna olemassa olevista tuulivoimaloistaan noin 1,4 – 0,7 miljoonaa euroa.



Hyvä hallintotapa hakee palautetta

Kiinteistöalalla toimivat järjestöt järjestävät helmikuussa yhdessä oikeusministeriön kanssa kyselytutkimuksen, jolla pyritään saamaan selville tähänastiset kokemukset vuonna 2016 julkaistusta *Taloyhtiön hyvä hallintotapa* -suosituksesta. Tulosten perusteella tehdään johtopäätöksiä viestinnän ja koulutuksen suuntaamiseksi sekä suositusten kehitystarpeista.

Kyselyn kohderyhmiä ovat esimerkiksi taloyhtiöiden hallitukset, isännöitsijät, osakkaat, toiminnantarkastajat, tilintarkastajat ja kiinteistönvälittäjät. Kiinteistöliitto on mukana hankkeessa. Tulokset julkaistaan kevään aikana.

”Talotekniikan insinööri on optimaalisten olosuhteiden asiantuntija. Hän osaa suunnitella ja kehittää kiinteistöjä terveellisiksi ja toimiviksi”

TAMKin Talotekniikan koulutuspäällikkö **Pirkko Harsia** Talotekniikan blogissa.



3269 uutta asuntoa

valmistui Espoossa viime vuonna, 795 enemmän kuin 2016. Aloituksia oli 4095 eli 595 edellisvuotista enemmän. Rakennuslupa myönnettiin 5287 uudelle asunnolle, 2182 enemmän kuin 2016. Asuntorakentaminen Espoossa on vilkkaampaa kuin vuosikymmeniin.

KIRJAT



TALOYHTIÖN PUTKIREMONTTI-OPAS

Taloyhtiön putkiremonttiopas -teoksessa kerrotaan, milloin asuintalojen vesi- ja viemäriputket on korjattava, millaisia korjausvaihtoehtoja on tarjolla ja miten ne eroavat toisistaan.

Lisäksi uudistetussa oppaassa kerrotaan, mitä selvityksiä talossa on tehtävä ennen putkiremonttia ja mitä vaiheita putkiremonttiin kuuluu. *Kiinteistöalan Kustannus Oy*



HUONEKASVIEN HENKIINJÄÄMISOPAS

Onko kasveillasi taipumus kuihtua heti, kun vilkaisetkin niihin päin? Ei hätää, *Huonekasvien henkiinjäämisopas – Vinkkejä hortonomisesti heikkotaitoisille* -opas pelastaa tilanteen. Kuinka saat syklaamin kukkimaan? Millaiset kasvit viihtyvät kylpyhuoneessa? Miksi lyyraviikunan lehdet varisevat? Edellisten kysymysten lisäksi löydät neuvoja muun muassa kasvien valintaan, valon- ja kasteluntarpeeseen, lannoitukseen ja mullanvaihtoon. *Gummerus*



LEIKKAA HEDELMÄPUUT JA MARJAPENSAAT

Kukapa ei haluaisi nauttia oman pihan ihanista kirsikoista, makeanhappamista karviaisista tai syyskesän omenista. Jotta hedelmiä ja marjoja saa vuodesta toiseen, on puita ja pensaita hoidettava ja leikattava oikealla tavalla.

Suomen oloihin sovellettu *Leikkaa hedelmäpuut ja marjapensaat* -teos esittelee myös maassamme myytäviä puu- ja pensaslajikkeita eri kasvuvyöhykkeet huomioiden. Kirjan selkeiden ohjeiden ja kuvien avulla saat kotipihasi hedelmäpuut ja marjapensaat uuteen kukoistukseen. *Otava*



BIGSTOCK

Avustus sähköautojen latausinfraan haettavaksi syksyllä

Monissa taloyhtiöissä on suunnitteilla latauspisteiden toteuttaminen lähivuosina. Vuoden 2018 aikana asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle voidaan myöntää avustusta sähköautojen latauspisteiden edellyttämiin kiinteistöjen sähköjärjestelmiin kohdistuviin muutoksiin.

Avustuksiin on valtion talousarviossa varattu määrärahoja yhteensä 1,5 miljoonaa euroa.

Sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämisestä on käynnistymässä selvitys, joka valmistuu kevään 2018 aikana. Selvityksen valmistuttua täsmennetään avustuksen myöntämisen ehdot ja annetaan hakuohje, joka julkaistaan ARAn verkkosivuilla. Tavoitteena on, että avustuksia voi hakea elokuussa 2018. Avustuksen myöntää ARA.

EU:n direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta etenee

Direktiivi vauhdittaa muun muassa sähköautojen latauspisteiden syntymistä. Se velvoittaa kiinteistönomistajia rakentamaan latauspisteet mahdollistavaa infrastruktuuria uudisrakentamisessa ja tietyissä laajamittaisissa korjauksissa.

Direktiivin mukaan uusiin tai laajasti korjattaviin asuinrakennuksiin, joissa on yli 10 pysäköintipaikkaa, tulee asentaa putkitus sähkökaapelointia varten siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan on mahdollista myöhemmin asentaa sähköautojen latauspiste.

Direktiivi edellyttää tietyin reunaehdoin latauspisteiden mahdollistamista myös muiden kuin asuinrakennusten uudisrakentamisessa ja laajojen korjausten yhteydessä. Muissa kuin asuinrakennuksissa riittää, että sähköautojen latauspisteitä asennetaan yksi ja mahdollistetaan asentaminen vähintään joka viidenteen pysäköintipaikkaan.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että direktiivi antaa jäsenmaille riittävää väljyyttä luoda omiin lähtökohtiinsa soveltuvaa lainsäädäntöä. Direktiivi ei esimerkiksi velvoita rakentamaan valmiuksia latauspisteille, jos autopaikat ovat rakennuksesta erillään, eikä korjaushanke liity pysäköintipaikkoihin tai niiden sähköihin.

– Suomen kannalta on tärkeää, että direktiivi antaa mahdollisuuden erotella esimerkiksi rakennuksen sisällä ja ulkopuolella olevat autopaikat, sanoo Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioista vastaava johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Pylsyn mielestä nyt on tärkeää jatkaa hyvää yhteistyötä ja vuoropuhelua eri sidosryhmien kesken direktiivin jalkauttamisessa. Norminpurkutalkoiden hengessä on hyvä muistaa, ettei kansallisessa lainsäädännössä tule toteuttaa direktiivin vaatimuksia tiukempaa linjaa.

Direktiivi tarvitsee vielä lopullisen hyväksynnän Euroopan parlamentilta. Määräaika direktiivin saattamiselle osaksi kansallista lainsäädäntöä on 20 kuukautta.

Tutkimustulokset

76

kerros- ja rivitaloyhtiötä on Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten selvityksen mukaan hakenut kieltoa parveketupakoinnille.

Lue lisää verkosta!

www.kiinteistolehti.fi

150–300

miljoonan euron säästöpotentiaali on kuntien rakennuskannassa Kuntaliiton tutkimuksen mukaan.

Lue lisää verkosta!

www.valtioneuvosto.fi



14,10 euroa neliömetriltä

oli vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra Suomessa loka-joulukuussa 2017 Tilastokeskuksen mukaan.

Aktiivisimpia korottajia ovat olleet suuret yhtiöt. Yksityiset vuokranantajat lähettävät korotusilmoituksia maltillisemmin ja ovat osin pidättäytyneet niistä kokonaan. Vuokraturvan hallituksen puheenjohtajan **Timo Metsolan** mukaan tilanne on mielenkiintoinen.

– Uusien vapaarahoitteisten vuokrasopimusten vuokrat eivät enää nouse, mutta jo aiemmin tehtyihin vuokrasopimuksiin tehdään edelleen inflaatioon nähden erittäin kovia vuokrankorotuksia.

Tapa kirjata korotusehdoksi indeksi lisättynä jollain prosenttikorotuksella on yleistynyt.

– Kahden prosentin lisäystä indeksin päälle voi vielä pitää jotenkin kohtuullisena, mutta viidenkään prosentin lisäys ei ole harvinainen, Metsola sanoo.

Inflaatio on hyvin matala ja nyt tehtävien vuokrasopimusten vuokrat jopa laskevat. Vuokratilaston aineistossa vanhat vuokrasuhteet ovat selvä enemmistö, joten niiden korotukset dominoivat tilastoa.

Vuokrat loka-joulukuussa 2017

	Vapaarahoitteiset	ARA-asunnot
Vuosimuutos %	2,5	2.6

Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat 4/2017



Anna palautetta

VERKOSSA:
www.kiinteistolehti.fi/palaute

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

Kaikkien 5.3.2018 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Helmikuun arvonnassa voitti **Juhani Kivelä** Valkeakoskelta kirjan *Hallituksen tehtävät ja vastuut*.

28 uudelle kokeilulle

myönnettiin kaikkiaan noin 900 000 euroa tukea kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiota vauhdittavan KIRA-digi -hankkeen viidennellä hakukierroksella.

BIGSTOCK



Lämpötilavaihtelut altistavat putkirikoille

Riski vesikalusteiden ja -putkien rikkoutumiselle kasvaa, mikäli kovia pakkasia jatkuu useita päiviä peräkkäin. Sään lauhtuessa kannattaa tarkkailla putkien riskikohtia ja liitoksia tihkuvien vuotojen varalta. Ongelmia voi parhaiten ehkäistä ennakkoon, ihan kotikonstein.

Riski vesikalusteiden tai -putkien rikkoutumiselle kasvaa, kun lämpötila kohoaa nopeasti. Se merkitsee isoa riesaa asukkaalle ja pahimmillaan vesivahinkoa.

– Asukas voi tehdä paljon putkirikon estämiseksi, asiantuntija **Sami Seuna** Motivasta sanoo.

Seuna kehottaa eristämään huolellisesti kohdat, jossa on vesiputkien läpivienti rakennukseen ja ainakin ne vesiputken osat jotka sijaitsevat kylmissä tai pakkasilmalle alttiissa tiloissa. Maassa olevat putket voi eristää lumikerroksella tai muulla eristemateriaalilla. Näin kannattaa toimia, jos putket ovat aikaisempina vuosina jäätyneet.

– Peruslämpö on pidettävä yllä varastoissa ja vapaa-ajanasunnolla, jos niissä on vesikiertoinen lämmitys tai vesikalusteita. Vesimittaritilan lämpötilaa pitää seurata tarkasti etenkin laitteen vierestä. Kellarissa seinän vieressä lämpötila voi pahimmillaan laskea pakkaselle. Edullinen varokeino on pakkasvahti, joka pitää lämpötilan plussan puolella ja on helppo itsekin asentaa lähelle vesiputkia, Seuna sanoo.

Jäätyneiden putkien sulattelussa kannattaa olla varovainen ja tarvittaessa kääntyä ammattilaisen puoleen.

Taloyhtiö myi kaukolämpöä Tampereella

Tampereella tehtiin tammikuun lopulla historiaa, kun taloyhtiö kauppasi sähkölaitokselle kaukolämpöä sadan kilowattitunnin edestä.

Myyjänä on Kiinteistölehden jo vuosia seuraama As Oy Tampereen Pohjolankatu 18–20, jonka hanke ”liikalämmön” myymiseksi takaisin kaupungin verkkoon oli edennyt kokeiluvaiheeseen.

– Testasimme kaukolämmön myyntiä. Testi kesti tunnin, ja sen aikana myimme kaukolämpöä sata kilowattituntia Tampereen Sähkölaitokselle, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Pertti Vesterinen** kertoo.

Aika näyttää, kuinka paljon kaukolämpöä lopulta liikkuu taloyhtiöltä takaisin kaupungin verkkoon. As Oy Tampereen Pohjolankatu 18–20 on vuosien varrella saanut mainetta ennakkoluulottomista energiaratkaisuistaan.

– Meillä on jo kaksi vuotta ollut käytössä lämmön talteenotto, tuotamme aurinkoenergiaa ja talomme on tiivis. Näin meille syntyy toisinaan ylimääräistä lämpöenergiaa, Vesterinen luonnehti Kiinteistölehdelle viime syksynä, kun taloyhtiö oli päässyt Suomessa ainutlaatuiseen sopimukseen ylimääräisen lämmön myymiseksi kaupungille.

– Taloyhtiö saattaa pystyä myymään noin 100 MWh vuodessa. Kunhan asennamme taloomme maalämmön ja ryhdymme ottamaan lämpöä talteen viemäristä, pystymme kaksinkertaistamaan myyntimme, visioi Vesterinen tuolloin.



Huolehdimme.
Taloyhtiönne
arjesta.

Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut

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

Yli 200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla

Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen

Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen

Pyydä tarjous isännöinnistä:
kiinteistotahkola.fi

KIINTEISTÖTAHKOLA

Taloyhtiön vuosikello

Maaliskuun toimet

Hallinto

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

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

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt

- Sadevesikaivojen ja rännilämmitysten toiminnan tarkkailu jäätymisriskin vuoksi
- Lumityöt ja liukkauden poisto tarvittaessa



Sisätyöt

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

Viestintä

- Hyviä asukastiedotteen aiheita:
  - Auringon alkaessa lämmittää asuntoja, voi asukkaita muistuttaa lämmön säädöistä ja oikeista sisälämpötiloista. Lisätietoa: www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/.
  - Muistutus asukkaille lukkoturvallisuudesta ja asunnon pidosta asutun näköisenä murtojen välttämiseksi hiihtoloman aikana.

Muuta ajankohtaista

- Kesäaikaan siirrytään 25.3.
- Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät
  - 19.3. Minna Canthin päivä eli tasa-arvon päivä
- Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset www.kiinteistoliitto.fi

REM REAL ESTATE MEMBERS
KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT ASIANTUNTIJAT
Isäntinä toimivat:
Kiinko
KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY
ABB bauer watertechnology CONSTI YHTIÖT Danfoss DNA
ERKOLA-YHTIÖT OY fortum howden KerabitPro
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA LAAKKONEN LUMON Messukeskus
oras NOVART OY PROJEKTIMYYNTI punamusta REIM GROUP safetum Turvallisuuden puolesta
talokeskus Talpet PESULAKONEET tilaajavastuu.fi VERTO



Allas joka huomataan

Blanco Cronos XL 8 -altaassa on yhdistettynä maalaisromanttisen keraamisen altaan muotoilu ja industriaalinen ilme. Näyttävä allas on varma katseenvangitsija jokaisessa tilassa. Harmonisen eleetön pinta antaa altaalle omanlaisen hillityn ilmeen. Materiaali on harjattua ruostumatonta terästä. Allas on saatavilla IF-mallina, jossa reuna on kiinni pöytätasossa sekä tason alapintaan asennettavana U-mallina.

XL-kokoisen altaan syvyys on 190 mm ja etureunan korkeus voidaan tehdä kalustevalmistajan mallistoon sopivalla mitoituksella. Altaaseen on saatavilla lisävarusteena pähkinäpuinen leikkuulauta, joka asettuu tukevasti altaan päälle.

www.lapetek.fi

Apu kodin sisätilojen kosteudentorjuntaan

Liiallinen ilmankosteus voi aiheuttaa ongelmia sisätiloissa erityisesti syksyllä, talvella ja alkukeväästä. Henkelin Pattex-tuotemerkin alle lanseeraama uusi AERO 360 -kosteudenpoistaja on helppo apu sisätilojen ilmankosteuden säilyttämisessä hyvällä tasolla.

Kosteudenpoistajan toiminta perustuu erittäin imukykyiseen kalsiumkloridihydraattitablettiin sekä tehokkaaseen muotoiluun, jonka ansiosta ilma pääsee kiertämään 360 astetta tabletin ympärillä. Kerätty kosteus tiivistyy vetenä laitteen säiliöön, josta se on helppo tyhjentää. Kosteuden lisäksi laite poistaa samalla pahoja hajuja.



Neutraalin tabletin lisäksi valittavana on myös aito- ja eteerisiä öljyjä sisältäviä hedelmän tai laventelin tuoksuisia Aromaterapia-täyttötabletteja. Jälleenmyyjinä mm. Clas Ohlson, K-Citymarket, Tokmanni, ja Bauhaus.

www.pattex.fi



Suihkuseinä ahtaaseenkin paikkaan

IDO Showerama 10 -mallisto laajenee kirkaslasisella, taitto-ovellisella 10-11-mallilla. Uutuus soveltuu käytettäväksi suihkuseinänä tai toiseen suihkuseinään yhdistettynä suihkunurkkana. Taitto-ominaisuutensa ansiosta se soveltuu hyvin ahtaisiinkin tiloihin. Tuote on pikalukitusratkaisun ansiosta helppo asentaa ja siinä on runsaasti hienosäätömahdollisuudet sekä vaaka- että pystysuunnassa. Alareunan laahustiiviste vähentää veden valumista suihkun ulkopuolelle.

www.ido.fi



Kaakelimaalilla uutta ilmettä

Kaakeleiden maalaaminen on nopeampi ja edullisempi tapa kuin tehdä mittava aikaa vievä remontti. Se antaa myös vapauden muuttaa mieltä värivalinnoissa helppoudellaan. Kaakelimaali soveltuu myös tasojen maalaamiseen. Maston Kaakelimaaleja on saatavilla 7 eri puolikiiltävää sävyä ja yksi puolikiiltävä lakka. Työstäminen onnistuu kätevimmin vaahtomuovisella maalitelalla ja puhdistaminen helposti pelkällä vedellä.

TM Rakennusmaailman testivoittajan (11/2017) annostelu on helppoa eikä valumista tarvitse pelätä. Työvälineet voi pestä vedellä. Lopputulos on sileä ja kiilloltaan hillityn matta. Vesirasitusta maali kestää ongelmitta.

www.maston.fi

Onko taloyhtiösi jo

GIGA-talo?

DNA Valokuitu Plus –
ylivoimainen valokuitu älyvoimaiseen taloyhtiöön.



Isännöitsijä, helpota arkeasi.

DNA on taloyhtiön kumppani, jonka avulla otat taloyhtiön sisäverkoista kaikki tehot irti. DNA Valokuitu Plus -verkko mahdollistaa jopa gigaluokan laajakaistanopeudet ja monipuoliset tv-palvelut taloyhtiösi asuntoihin.

Suoritamme tarvittaessa taloyhtiön sisäverkkojen kuntotestit maksimaalisen tehon hyödyntämiseksi huippunopeaan laajakaistakäyttöön.

Meiltä:

- Oma paikallinen yhteyshenkilö ja valtakunnallinen taloyhtiöpalvelu.
- Asennus- ja huoltopalvelut nopeasti ja vaivatta.
- Asukkaille huoneistokohtaiset nettinopeudet ja monipuolinen DNA TV-hubi; laite, joka yhdistää television katselun ja nettisovellukset, pelit ja musiikin yhdeksi kokonaisuudeksi.

dna.fi/taloyhtiokumppani | Pyydä tarjous: **taloyhtiomyynti@dna.fi**

Enemmän vahvoja yhteyksiä. Enemmän on parempi.

DNA



Asiakasta kuullen

Palvelumuotoilun avulla taloyhtiöille sopivat palvelut.



Asiakas on aina oikeassa

Palvelumuotoilun ja yhteiskehittämismallin avulla luodaan Isännöintiverkon palveluista entistä parempaa. s. 14–16.

Kiinteistönhuollossa taas uusi toiminnanohjausjärjestelmä tuo parempaa palvelua Lassila & Tikanojan asiakkaille. Samalla myös huoltomiehen työtaakka kevenee. s.17–18.

Irmeli Puurtinen, Shabila Saastamoinen, Iiro Mähönen ja Mikko Tiainen ovat erilaisissa työpajoissa kehittäneet Isännöintiverkon palveluita vastaamaan taloyhtiöiden tarpeita.

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

Asiakas otetaan entistä enemmän huomioon kun palveluita kehitetään. Isännöintiverkko uudistaa isännöintipalveluitaan yhteistyössä asiakkaidensa kanssa USCO-hankkeen avulla.

Isännöintiä parannetaan PALVELU-MUOTOILUN AVULLA



Hallituksen puheenjohtaja Irmeli Puurtinen As Oy Soukanharjusta, kehittämispäällikkö Shabila Saastamoinen, toimitusjohtaja Iiro Mähönen ja hallituksen puheenjohtaja Mikko Tiainen As Oy Satoväylästä pitävät tärkeänä sitä, että asiakasta kuullaan, kun heille suunnattuja palveluita kehitetään.



Isännöintiverkko osallistuu kolmivuotiseen USCO–hankkeeseen (Using Digital Co – Creation for Business Development), jota vetävät Laurea ammattikorkeakoulu ja Tampereen yliopiston johtamiskorkeakoulu. Hanketta rahoittaa Tekes. Tänä vuonna päättyvään projektiin osallistuu kahdeksan yrityskumppania (Isännöintiverkko Oy, Danske Bank Oy, Silta Oy, Humap Oy, Keva, Kesko Oyj, Fennia ja Verohallinto).

USCO-projektissa kehitetään suomalaisten yritysten valmiuksia digitalisaation hyödyntämiseen. Tarkastelussa ovat sekä organisaation sisäinen toiminta sekä asiakkaiden parissa tapahtuva vuorovaikutus. USCO-projekti uskoo digitalisaation kehittymiseen tekemällä ja kokeilemalla.

– Olimme jo osallistuneet Tekesin digibuusti-hankkeeseen, kun meille tuli mahdollisuus päästä mukaan tähän hankkeeseen. Digitaalisen puolen kehittäminen on saanut näistä hankkeista meillä lisää virtaa, Isännöintiverkko Oy:n toimitusjohtaja **Iiro Mähönen** toteaa.

Yhteiskehittäminen ja palvelumuotoilu apuna

Isännöintiverkko kehittää liiketoimintaansa yhteiskehittämismenetelmin. Kehittämistä tehdään yhteistyössä henkilökunnan, sidosryhmien ja asiakkaiden kanssa. Työpajat ovat tässä hyvä menetelmä.

– Asiakas on hyvä olla mukana prosessissa, ettei kehitetä vääriä asioita, Isännöintiverkon kehityspäällikkö **Shabila Saastamoinen** muistuttaa.

– On erinomaista, että Isännöintiverkko on tässä kehityshankkeessaan kuullut ja kuulee asiakkaitaan. Eikä pelkästään kuule vaan myös ottaa osaksi kehittämistä, sanoo As Oy Soukanharjun hallituksen puheenjohtaja **Irmeli Puurtinen**, joka on mukana yhteiskehittämisessä.

USCO Hackathonissa Laurean opiskelijat analysoivat eri persoonat, joille isännöintipalveluita kehitetään. Myös asiakaspersoonat helpottavat palveluiden kehittämistä.

Aiemmin kehittäminen on usein mennyt teknologia edellä, jolloin asiakkaan tarpeet ovat unohtuneet. Palvelumuotoilun avulla pyritäänkin kehittämään palveluita, joiden avulla asiakkaan arki helpottuu. Tulevaisuudessa Isännöintiverkon tarkoituksena on tarjota kaikki asumisen palvelut yhden luukun periaatteella.

- Yhteydenotto menee heti oikeaan paikkaan, Saastamoinen toteaa.

- Vasteaika lyhenee ja ei olla kiinni virka-ajassa. Asioita voidaan hoitaa silloin kuin itselle parhaiten sopii, Mähönen huomauttaa.

Koneelle siirretyt palvelut vähentävät henkilökunnan työuupumusta ja stressiä.

- Isännöinnin toimialalla ne myös edistävät tur-

vallisuutta ja yleistä tietoa taloyhtiöitä säätelevästä sangen monipuolisesta ja koko ajan muuttuvasta lainsäädännöstä. Tässä viranomaistiedon liittäminen palvelujärjestelmään on tärkeää, Puurtinen muistuttaa.

Isännöintiala jäänyt jälkeen digitalisaatiossa

Isännöintialan digitalisaatiosta jälkeenjäänyttä tilannetta on alalla viimeisten vuosien aikana yritetty parantaa ongelma kerrallaan yksittäisillä sovelluksilla. Isännöinnin työkalujen kehittämistarpeet on tiedostettu jo pitkään, mutta kustannustehokasta ja järkevästi toteutettavaa ratkaisua siihen ei ole vielä ollut tarjolla. USCO-hankkeen myötä isännöintialan digitalisoituminen tulee ottamaan aimo harppauksen eteenpäin.

Isännöintiverkon uutta sähköistä palvelua kehitetään yhteistyössä Talokeskuksen Tampuurin kanssa, joka on isännöinnin toiminnanohjausjärjestelmä. Tarkoituksena on saada aikaan yksinkertainen, läpinäkyvä ja ketterä palvelu asiakkaalle.

– Näen isännöinnin tulevaisuuden kaksijakoisena. Merkittävin syy tähän on väestön vanheneminen ja näin kaupunkialueella entistä pidempään kodissa asuminen. Tämä aiheuttaa paineita isännöintitoimen suuntaan pystyä viestimään vanhusten kanssa niin että asiat tulevat selviksi, kertoo As Oy Satoväylän hallituksen puheenjohtaja **Mikko Tiainen**, joka on myös mukana yhteiskehittämisessä.

– Tekoäly tuo mukanaan isännöinnin rutiinitehtäviin ihan uuden vaihteen. Valtaosa isännöinnin rutiineista olisi jo tänä päivänä käännettävissä tekoälyn tehtäviksi jos vain asiakas on halukas keskustelemaan automaattisen järjestelmän kanssa, Tiainen jatkaa.

– Tiedottamisen viitekehys on merkittävästi nopeutunut. Aiemmin uutisia tuotettiin kerran päivässä, nyt viisikymmentä kertaa päivässä. Aiemmin hyväksyttiin se, että asian hoitamiseen meni kymmenen päivää, nyt asian pitäisi hoitua kymmenessä sekunnissa, Puurtinen muistuttaa.

Asiakkaat vaativat nykyään enemmän

Isännöintiä kilpailutettaessa taloyhtiöt osaavat jo vaatia peruspalveluiden lisäksi erilaisia digitaalisia ratkaisuja.

- Voimakas hintakilpailu isännöinnin sektorilla tulee näkemykseni mukaan takaamaan sen, että tekoäly valtaa alaa, Tiainen toteaa.

Isot taloyhtiöiden remontit työllistävät myös isännöintialaa.

- Korjausrakentamisessa varsinkin on tärkeää, että isännöintiyritykset tarjoavat asiakkailleen oikeaa tietoa päätöksen teon tueksi. Varsinkin nuoremmat hallituksen jäsenet ovat tottuneet hakemaan tietoa internetistä, mutta välttämättä tieto ei kuitenkaan ole aina oikeaa. Tarvitaan oikeaa tietoa ja sen soveltamista, tätä pyrimme jatkossa tarjoamaan entistä paremmin asiakkaillemme, Mähönen toteaa.

– Korjausrakentamisessa isännöinnillä pitäisi olla entistä vahvempi rooli osaavan verkoston rakentajana. Olisi myös toivottavaa, että isännöinnin taholta pystyttäisiin entistä enemmän tarjoamaan laadukasta rakennusteknistä osaamista taloyhtiöiden tarpeisiin. Isännöintiyrityksen koolla on toki merkitystä, eli kuinka laajan verkoston korjausrakentamisen saralla kykenee hallitsemaan. Hallinta tarkoittaa nimittäin myös objektiivista laadun tarkkailua urakoitsijoiden työn jäljessä, Tiainen huomauttaa.

Kohdennettu viestintä on myös entistä tärkeämpää.

- Nykyään ihmiset saavat liikaa viestejä jotka eivät lopulta kosketa heitä mitenkään. Kohdentamalla viestit juuri niille, joita asia koskee, saadaan parempia tuloksia viestinnän suhteen. Esimerkiksi rappukohtainen viestintä sähköisen järjestelmän kautta on jatkossa entistä helpompaa. Tieto jää myös tällöin järjestelmään, jolloin voidaan nähdä, kenelle ja milloin mikäkin viesti on mennyt, Saastamoinen kertoo.

- Liian usein viestiminen voi taas kääntyä itseään vastaan, jolloin info jää saamatta, Mähönen huomauttaa.

Asiakasta on tärkeä kuunnella

Vanha sanonta, asiakas on aina oikeassa, pitää edelleen paikkansa. Asiakasta tulee kuulla; mitä hän oikeasti haluaa.

– Millaiset raportit esimerkiksi asiakas haluaa, Mähönen sanoo.

Taloyhtiöt kaipaavat vuorovaikutusta ja dialogia isännöintitoimiston kanssa.

–”Somemainen” keskustelu ja palauteen käsittely on tärkeää. Isännöintiverkko on yhteisömanageri, joka keskustelee asiakkaidensa kanssa, Puurtinen toteaa.

Sähköiset kokoukset ovat myös kohta entistä yleisempiä, asiakkaiden toiveesta.

– Meillä on jo olemassa olevien välineiden kanssa järjestetty etäkokouksia, joissa ulkomailla asuvat sijoittajaosakkaat ovat voineet osallistua hallituksien kokouksiin, Saastamoinen kertoo.

Sähköiset kokoukset voivat rohkaista osallistumaan enemmän taloyhtiön hallintoon, sillä välimatkat eivät enää ole esteenä.

– Skypepalaverit ovat jo työelämästä tuttuja, nyt ne tulevat entistä enemmän myös taloyhtiöihin. Nuoremmille isännöitsijöille tällaisten palaverien pitäminen voi olla helppoa, mutta vanhemmille uuden tekniikan käyttöönotto voi olla aluksi hankalaa, Mähönen huomauttaa.

– Mutta entäs sitten, kun tulee sähkökatkos? Ja muistetaan myös tietoturva!, Puurtinen muistuttaa.



L&T:n uusi toiminnanohjausjärjestelmä kertoo huollolle tehtävät reaaliaikaisesti tärkeysjärjestyksessä, näyttää palveluohjaaja Ilari Yrjälä. Ruututapaperi ja kynä ovat historiaa.

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

Lassila & Tikanojan huoltohenkilökunta toimii entistä ennakoidummin uuden toiminnanohjausjärjestelmän avulla. Huoltohenkilökunnan työmäärä vähentyy ja taloyhtiöille syntyy säästöjä kun työ on suunnitelmallista.

KIINTEISTÖNHUOLLOSTA *entistä suunnitellumpaa*

Ruutupaperit ovat historiaa L&T:n toiminnassa. Kiinteistönhoitaja saa nyt tiedot päivän töistä suoraan älypuhelimeen. Uusi toiminnanohjausjärjestelmä auttaa suunnittelemaan työpäivän mahdollisimman optimaalisesti esimerkiksi ajojärjestyksen osalta.

Toiminta onkin siirtynyt ennakoivaan ja suunniteltuun kiinteistönhuoltoon. Enää aika ei mene tulipalojen sammutteluun. Esimerkiksi lumitöissä koneiden ja käsimiesten reitit on suunniteltu etukäteen ja ne tulevat kännykkään.

– Totta kai aluksi järjestelmän käyttöönotossa oli pieniä haasteita. Toki kehittämistä vielä on, mutta suunta on oikea. Järjestelmä muistuttaa kätevästi kiinteistökierroksista ja mitä niihin sopimusten mukaan kuuluu, toteaa palveluohjaaja **Ilari Yrjälä** Lassila & Tikanoja Oyj:stä.

Samat toimintatavat valtakunnallisesti

Uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto tapahtui viime vuoden aikana kiinteistönhuollon osalta ja tänä vuonna siivous ja kiinteistötekniikka ottavat järjestelmän myös käyttöönsä. Tällä hetkellä toiminnanohjausjärjestelmää käyttää 1 000 huoltohenkilöä.

– Aiemmin käytössä olivat erilaiset huoltokalenterit sekä huoltomiehen oma päättely siitä, mitä tulisi tehdä, ja tulleet vikailmoitukset. Nyt toimintamme on ennakoivaa ja suunniteltua. Kaikki ennakkohuollot on syötetty järjestelmään ja niiden tekoajankohta ja kesto on arvioitu, kuten myös vikakorjausten kesto, kertoo kiinteistöhuollon liiketoimintajohtaja **Antti Niitynpää** Lassila & Tikanoja Oyj:stä.

– Aika hyvin on nyt voinut antaa jo itsensä unohtaa, että mitä pitää muistaa huolehtia. Järjestelmä huolehtii muistamisesta, Yrjälä sanoo.

Järjestelmä ohjaa työtehtävät huollolle ja huoltohenkilö näkee tulevat 3–5 työtä puhelimestaan. Ennalta suunnitellut tehtävät voivat muuttua päivän aikana kiireellisyyden mukaan.

– Muutaman napin painalluksella saadaan asiat kuitattua ja tarvittaessa lähetettyä työpyyntö sähkö- tai putkimiehelle järjestelmän kautta, Yrjälä huomauttaa.

– Järjestelmä vähentää huoltohenkilöiden stressiä, Niitynpää muistuttaa.

– Nyt yksittäisen ihmisen ei tarvitse miettiä työtehtävän kiireellisyyttä, vaan järjestelmä määrittää sen, toteaa konsultti **Aino-Maija Vaskelainen** Qentinel Groupista. Qentinelin rooli projektissa oli toimia uuden toiminnanohjausjärjestelmän laadunvarmistajana eli pitää huolta muun muassa siitä, että järjestelmää testattiin oikein ja riittävästi ennen sen käyttöönottoa.

– Toki asukkaiden mielestä jokin tehtävä voi olla priorisoinniltaan tärkeämpi kuin mitä se järjestelmän mielestä on. Sopimukset määrittävät sen mitä tehdään missäkin järjestyksessä ja aluksi olikin hieman hakemista, että saatiin järjestys oikeaksi, Yrjälä kertoo.

Tieto auttaa johtamaan oikein

Työtehtävistä kerätään kaikki mahdollinen data, joka jalostetaan sopiviksi raporteiksi. Enää ei tarvitse johtaa mutulla vaan reaaliaikainen tieto antaa oikean kuvan siitä, mitä seuraavaksi tehdään.

– Tiedolla johtaminen tuo näköalan tulevaisuuteen. Aikaisemmin on keskitytty ilmoitettujen vikojen korjaukseen, nyt voidaan keskittyä siihen, että toiminta on ennakoivaa ja vikoja syntyisi mahdollisimman vähän, Vaskelainen sanoo.

– Tämä on iso muutos entiseen, Vaskelainen jatkaa.

– Meille onkin muodostunut motoksi, että muutumme huoltoliikkeeksi vikojenkorjausyhtiöstä. Painopiste siirtyy ennakointiin. Tämä on koko alaa koskeva haaste, Niitynpää huomauttaa.

Työ ei kuormita yksittäistä henkilöä liikaa

Jokaiselle tehtävälle on määritelty osaamistaso ja huoltohenkilölle osaaminen. Tämä mahdollistaa sen, että ammattilainen hoitaa aina vaaditun tehtävän.

– Nyt tiedämme huoltomiesten työt pitkäksi aikaa eteenpäin, toki vikailmoitukset ja lumityöt yms. muuttavat jonkin verran aikatauluja, Niitynpää sanoo.

– Osaava tekijä on nyt oikeaan aikaan oikeassa paikassa, Niitynpää jatkaa.

Vaikka jokaisella kohteella on nimetty vastuuhenkilö, on taustalla tiimi, jonka kesken töitä jaetaan.

– Kun järjestelmä huomaa, että tehtäviä on vielä päivälle jäljellä ja huoltohenkilön työpäivä alkaa olla päättymässä, siirtää se tehtäviä niille, joilla mahdollisesti on aikaa ne tehdä, Niitynpää kertoo.

Asiakaslähtöisyys tärkeää

Toiminnanohjausjärjestelmän hankinta on ollut iso satsaus L&T:lle.

– Asiakkaillamme on omat järjestelmät käytössään ja tiedonsiirto niiden ja L&T:n välillä on erittäin tärkeää, Niitynpää toteaa.

Toiminnanohjausjärjestelmän raportit helpottavat myös isännöitsijän työtä.

– Isännöitsijät saavat samat raportit kuin mekin. Jatkossa sopimuksissa voidaan määritellä tarkemmin erilaiset työtehtävät ja suoritusajat niille, Niitynpää lupaa.

– Raporttien avulla isännöitsijä voi myös varmistua siitä, että työ on todella tehty, Niitynpää jatkaa.

Taloyhtiöille uusi toiminnanohjausjärjestelmä tuo lisäarvoa.

– Työ on läpinäkyvää ja yhtiölle syntyy kustannussäästöjä ennakoivan huollon kautta kun esimerkiksi laitteita ei rikkoudu, Vaskelainen huomauttaa.

Asiakaskokemukseen tullaan myös panostamaan jatkossa.

– Huoltohenkilökunnalle järjestetään tänä vuonna asiakaskohtaamiseen liittyvää koulutusta, Niitynpää kertoo.



Luja

Lujatalo on luotettava kotimainen korjausrakentaja

Korjauskohteet ovat aina ainutkertaisia eikä kahta samanlaista kohdetta ole. Tämän vuoksi rakentajan kokemus ja osaaminen korostuvat ja kokenut korjausrakentaja pystyy pitämään myös odottamattomat tilanteet hallinnassa.

Lujatalo on Suomen suurimpia korjausrakentajia. Teemme korjausrakentamista yli 60-vuotiaan perheyhtiön osaamisella ja vastuullisuudella. Siksi olemme haluttu ja uskottava kumppani, olipa sitten kyseessä peruskorjaus, perusparannus, uudistaminen, linjasaneeraus, lisärakentaminen tai energiatehokkuutta parantava remontti. Olemme toteuttaneet valtakunnallisesti satoja vaativia hankkeita.

Tutustu lisää osaamiseemme, referensseihimme ja ammattilaisiimme nettisivuillamme:

www.lujatalo.fi/korjausrakentaminen

Tilaa samalla itsellesi korjausrakentamisen uutiskirje!

Lujatalo Oy YHDESSÄ RAKENTAEN

Pääkonttori: Sokerilinnantie 11 b, Espoo

Luotettava Kumppani · RALA PÄTEVYYS · Isännöintiliitto PALVELUVERKOSTO

25 VUOTTA KATTOALAN PERHEYRITYS

Taloyhtiön kattokvartaali on 25 vuotta!



POIMI TALTEEN! Tämän lehden liitteenä uusin Kattotutkan asiakaslehti.

UUSI ELINKAARIKATTO®

25 VUODEN TAKUU

EDULLISEMMIN JA ENEMMÄN KUIN KATTOREMONTTI

Tarjoamme nyt kattoremontit kokonaisurakkana sisältäen myös suunnittelun. Uudesta toimintamallista syntyvällä säästöllä saatte katollenne täyden huolenpidon kattourakoitsijan kokonaisvastuulla 25 vuodeksi. Ota yhteyttä, niin kuulet lisää ELINKAARIKATOSTA®.

PYYDÄ ESITTELY!

010 680 4000

MYYNTI@KATTOTUTKA.FI

KATTO TUTKA

VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Puhelut ainoastaan vastaa 8,35 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,1 snt/min.

YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Siinä osakkaat päättävät taloyhtiön tärkeimmistä asioista.

Varsinainen yhtiökokous

Taloyhtiön on pidettävä vähintään yksi yhtiökokous tilikautta kohti. Tilikausi on yleensä kalenterivuosi. Yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tavallisesti yhtiökokous on keväällä.

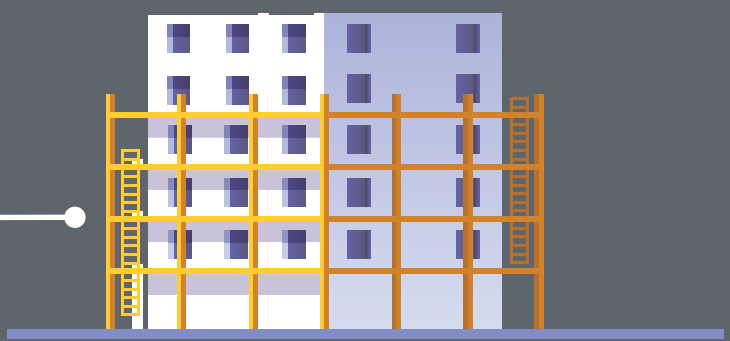
6 kk kuluessa tilikauden päättymisestä



Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos

- yhtiöjärjestys niin määrää
- yhtiökokous tai hallitus katsoo sen aiheelliseksi
- tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja tai määrävähemmistö osakkaista sitä vaatii.
- Usein suurista korjaushankkeista päätetään ylimääräisessä yhtiökokouksessa.



Varsinaisen yhtiökokouksen asiat

- Isot korjaushankkeet
- Tilinpäätöksen vahvistaminen, tili- ja vastuuvapaus
- Vastikkeet ja muut maksut
- Hallituksen, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta
- Tilin- ja toiminnantarkastajan valinta
- Muut asiat, jotka yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat varsinaiselle yhtiökokoukselle

Varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan päättää myös muista asioista, esimerkiksi yhtiön kunnossapito- ja uudistushankkeen toteuttamisesta. Näiden asioiden tulee olla mainittuna kokouskutsussa.



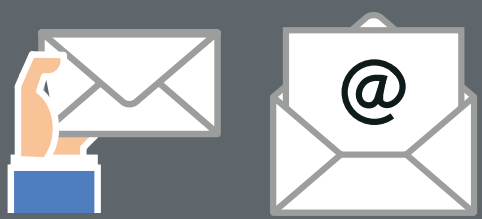
Koollekutsuminen

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

Osakkaalla on oikeus saada haluamansa yhtiökokoukselle kuuluva asia käsiteltäväksi, kun se on kirjallisesti hyvissä ajoin kerrottu hallitukselle.

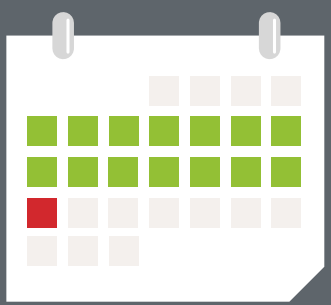
Kokouskutsu on toimitettava kirjallisesti kaikille osakkaille, joiden osoite tai sähköpostiosoite on tiedossa. Kutsu on toimitettava aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta sanota.

Kokousasiakirjat on pidettävä osakkaiden nähtävillä kaksi viikkoa ennen kokousta. Kokouskutsussa on kerrottava, missä asiakirjat ovat nähtävillä. Lisäksi niiden on oltava nähtävillä kokouksessa.



aikaisintaan
2 kk

viimeistään
2 vko





Nähtävillä 2 vkoa ennen yhtiökokousta



Min. 2 osallistujaa

Nähtävillä pidettävät kokousasiakirjat

- hallituksen päätösehdotukset
- viimeinen tilinpäätös
- toimintakertomus
- tilintarkastuskertomus
- toiminnantarkastuskertomus

Asiakirjat on osakkaan pyynnöstä lähetettävä hänelle.

Osallistumisoikeus

Yhtiökokoukseen saavat osallistua

- osakeluetteloon merkitys osakkaat ja myös uudet osakkaat, jos he pystyvät esittämään kokoukselle luotettavan selvityksen osakkuudesta.
- hallituksen jäsenet ja isännöitsijä, vaikka eivät olisi osakkaita. Yhtiökokous voi joissakin tilanteissa evätä heiltä läsnäolo-oikeuden, mutta ei silloin, jos he ovat myös osakkaita.
- tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja.

Kaksi osallistujaa riittää

Laissa ei määrätä yhtiökokouksen osallistujien vähimmäismäärää. Kokous on päätösvaltainen, vaikka paikalla on vain yksi osakas. Laki vaatii kuitenkin valitsemaan pöytäkirjantarkastajan, joten paikalla on käytännössä oltava kaksi henkilöä.



TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** Bigstock

Taloyhtiön tärkeimmistä asioista päättää yhtiökokous. Siellä osakkaat saavat äänensä kuuluviin.

Kohti hyvää YHTIÖKOKOUSTA

Taloyhtiön on pidettävä vähintään yksi yhtiökokous tilikautta kohti, kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tavallisesti tilikausi on kalenterivuosi ja yhtiökokous on keväällä. Tätä kokousta kutsutaan varsinaiseksi yhtiökokoukseksi. Lisäksi voi olla ylimääräisiä yhtiökokouksia, joissa esimerkiksi päätetään suurista korjaushankkeista.

Osakkaalla on oikeus saada haluamansa, yhtiökokoukselle kuuluva asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, kun hän kertoo sen kirjallisesti hyvissä ajoin hallitukselle, jotta se saadaan kokouskutsuun.

Kokousasiakirjat on pidettävä osakkaiden nähtävillä kaksi viikkoa ennen kokousta. Yhtiökokouskutsussa on kerrottava, missä kokousasiakirjat ovat

nähtävillä. Asiakirjojen on oltava esillä myös kokouksessa.

Kopio näistä asiakirjoista on osakkaan pyynnöstä lähetettävä hänelle, hallituksen vahvistamaa kohtuullista maksua vastaan.

Ikäviä ja iloisia asioita

Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, mahdollisen voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle, talousarviosta ja yhtiövastikkeesta sekä hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta. Joskus voi asunto-osakeyhtiölaki tai taloyhtiön yhtiöjärjestys määrätä muutoksia tähän luetteloon. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokoukselle voi kuulua muitakin tehtäviä.

Lisäksi yhtiökokous voi päättää esimerkiksi siitä, montako jäsentä yhtiön hallituksessa on, ellei sitä ole ilmoitettu yhtiöjärjestyksessä. Se päättää myös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Yhtiökokous voi päättää asioista, jotka ovat laajakantoisia tai jotenkin epätavallisia tai vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Yhtiökokous päättää, nostaako taloyhtiö korvauskanteen esimerkiksi hallituksen jäsentä, isännöitsijää tai osakasta vastaan. Uuden taloyhtiön yhtiökokous päättää kanteen nostamisesta rakennuttajaa vastaan. Yhtiökokouksen harkinnassa on myös, halutaanko erityinen tarkastus yhtiön hallinnosta tai kirjanpidosta.

Yhtiökokous päättää osakkaan huoneiston ottamisesta määräajaksi yhtiön hallintaan.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan päättää myös esimerkiksi kunnossapito- ja uudistushankkeen toteuttamisesta. Tällaisten asioiden tulee olla mainittuna kokouskutsussa. Yhtiökokouksessa voidaan tehdä päätöksiä vain asioista, jotka on mainittu kutsussa tai jotka on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan käsiteltävä kokouksessa.

Koollekutsuminen

Ellei yhtiöjärjestyksessä ole muuta määrätty, yhtiökokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta sanota.

Kaikille osakkaille joiden osoite tai sähköpostiosoite on tiedossa.

Yhtiöjärjestyksessä voi olla kutsun muotoa täydentäviä tai täsmentäviä määräyksiä, joita tulee noudattaa.

Laissa ei määrätä yhtiökokouksen osallistujien vähimmäismäärää. Kokous on päätösvaltainen, vaikka paikalla on vain yksi osakas. Laki vaatii kuitenkin valitsemaan pöytäkirjantarkastajan, joten paikalla on käytännössä oltava kaksi henkilöä. Toinen heistä voi olla isännöitsijä.

Suositeltavaa on, että kokousasiakirjat ovat nähtävillä isännöitsijän toimistossa.

Lisäksi ne voivat olla tilassa, jossa ei juuri käy ulkopuolisia: kerhohuoneessa, pesutuvassa tms. Niissä vain kaikki osakkaat eivät usein käy, esim. sijoittajat.

Ilmoitustaulu ei ole hyvä paikka. Asiakirjoja on hankala lukea, joten joku voi ottaa ne mukaansa.

Paksu nippu voi olla jopa pelastuslain vastainen.

Pääasia on, että asiakirjat ovat kaikkien luettavissa, jolloin kukaan ei pääse moittimaan kokousta.

Nähtävillä pidettävä:

- hallituksen päätösehdotukset kokoukselle
- tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus

Suositeltavia myös:

- hallituksen kirjallinen selvitys kunnossapitotarpeista.
- hallituksen kirjallinen selvitys tehdyistä huomattavista kunnossapitotöistä.

Osallistumisoikeus

Yhtiökokoukseen saavat osallistua osakkaat, jotka on merkitty osakeluetteloon, sekä uudet osakkaat, jotka pystyvät esittämään kokoukselle luotettavan selvityksen osakkuudestaan.

Lisäksi yhtiökokoukseen saavat osallistua hallituksen jäsenet ja isännöitsijä, vaikka he eivät olisi osakkaita. Yhtiökokous voi joissakin tilanteissa evätä heiltä läsnäolo-oikeuden, mutta ei silloin, jos he ovat myös osakkaita.

Tilintarkastajalla ja toiminnantarkastajalla on myös oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa ja usein se on suositeltavaakin. Eräissä tilanteissa vuokralaisella on läsnäolo-oikeus kokouksessa.

Lähteitä ja lisää tietoa:

Kristel Pynnönen: *Osakkaan yhtiökokousopas* (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2017).
Marina Furuhjelm, Annika Kemppinen ja Mia Pujals: *Päätöksenteko taloyhtiössä* (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2015).
Taloyhtiön yhtiökokous (HTHJ-ekurssi, www.kiinkust.fi)

100% taloyhtiö-asiakkaista suosittelee!

Tiedätkö, missä kunnossa taloyhtiösi katto on?

Tilaa ilmainen Kattokatselmus, se säästää aikaa ja rahaa.

- **20 000** toteutettua kattoremonttia
- **100 %** aikataulussa taloyhtiöiden remonteissa
- **1** sopimus, tekijä, työkierros ja lasku
- **+** kestävimmät kattovarusteet VESIVEK



RALA PÄTEVYYS

Dun & Bradstreet AAA Korkein luottokelpoisuus

Alan ensimmäinen Suomessa! *** Laatu-sertifioitu ISO 9001: 2015

Paikalliset pojat!

Isännöintiliitto KUMPPANI

Suomalaista palvelua

Soita 019 211 3900

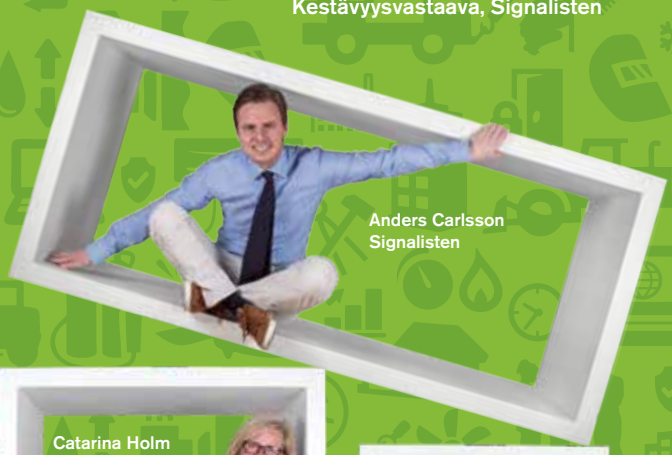
HÄMEEN LAATUREMONTTI

Uusimaa • Pirkanmaa • Turku • Jyväskylä • Oulu • Pori • Seinäjoki ja Vaasa

www.laaturemontti.fi

”Nordbygg on tärkeä ammattiroolilleni”

Anders Carlsson
Kestävyysvastaava, Signalisten



Anders Carlsson
Signalisten



Catarina Holm
Siemens





Helen Sande
Flinks Järn

Lars Kjellgren
Bengt Dahlgren

TÄÄLLÄ RAKENNETAAN:

NORDBYGG
10.–13. huhtikuuta 2018

Nordbygg on rakennus-, LVI- ja kiinteistöalojen tärkein kohtaamispaikka Pohjoismaissa. Täällä kollegat, tilaajat ja toimittajat tapaavat toisiaan, tutustuvat uutuuksiin, tekevät kauppoja ja kehittävät uusia projekteja.

Nouda vapaalippusi jo tänään tunnuksella Nordbygg18 osoitteessa nordbygg.se

Stockholmsmässan



Malin Hart Randes
Veidekke Bostad

NORDBYGG BYGG • VVS

TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** Rodeo

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvonta on hyväksynyt sen. Uudisrakennukselle tehdään loppukatselmus eli käyttöönottotarkastus.

UUDISKOHTEEN TARKASTUKSET



Rakennusvalvonta tarkastaa, että rakennus on asumiskelpoinen, turvallinen ja rakennusluvan mukainen. Loppukatselmuksessa hyväksyminen ei tarkoita, ettei rakennuksessa voisi olla asuntokauppalain tarkoittamia virheitä. Huoltokirja luovutetaan rakennuksen omistajille, käytännössä hallitukselle tai isännöitsijälle.

Muuttotarkastus ja ostajan oma tarkastus

Isoilla rakennuttajilla on tapana järjestää ostajille niin sanottuja muuttotarkastuksia ennen sisään muuttoa. Ostajan reklamaatioiden perusteella rakennuttaja voi tehdä niin sanottuja muuttotarkastuskorjauksia.

– Laki ei kuitenkaan tunne varsinaista muuttotarkastusta, eikä rakennuttajalla ole velvollisuutta sitä järjestää, Suomen Kiinteistöliiton päälakimies **Kristel Pynnönen** sanoo. Pääsääntöisesti rakennuttaja korjaa ensin todelliset asumista haittaavat virheet, ja vuositarkastuksen jälkeen pienemmät virheet.

Uudiskohteen rakenteet elävät usein parinkin vuoden ajan. Esimerkiksi seinien halkeamat kannattaa korjata vuosikorjaustöiden yhteydessä yhdellä kertaa, koska halkeamia voi ensimmäisinä vuosina syntyä lisää. Ne eivät käytännössä ole asumista haittavia puutteita.

– Muuttotarkastus järjestetään noin kuukautta ennen valmistumista. Asiakas käy työmaan edustajan kanssa läpi huoneiston ja tekee mahdollisen puutelistan. Puutteet pyritään korjaamaan valmistumiseen mennessä. Asuntokauppalain mukaan myyjä saa kuitenkin siirtää pienten, asumista haittaamattomien virheiden korjaamisen vuositarkastuksen yhteyteen, joten näiden korjaamisesta voidaan myös sopia tapauskohtaisesti, YIT Rakennus Oy:n hallintopäällikkö **Merja Vainikka** kertoo.

Asunnon ostaja tekee oman vastaanottotarkastuksensa. Se kannattaa tehdä ennen kuin huoneisto täyttyy huonekaluista. Silmämääräisen tarkastuksen lisäksi kannattaa tarkastaa huoneiston varustelu: vastaako se sovittua ja myyntiesitteessä luvattua. Havaituista puutteista ilmoitetaan välittömästi kirjallisesti myyjälle ja rakennuttajalle.

Vuositarkastus

Vuositarkastus on osakkaiden ja yhtiön tekemä konkreettinen tarkastus. Myyjän on järjestettävä vuositarkastuskokous. Siinä todetaan sekä asunnoista että muualta talosta löytyneet virheet.

Vuositarkastuskokous on pidettävä aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvonta hyväksyi rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Kokoukseen osallistuvat rakennuttaja, ostaja ja taloyhtiö ja halutessaan myös hankkeelle vakuuden antaneen tahon edustaja. Kokouskutsu lähetetään asianosaisille vähintään kuukausi ennen kokousta.

Myyjän on laadittava vuositarkastuskokouksesta pöytäkirja, johon kirjataan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Kaikille osapuolille on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja. Sitä koskevat huomautukset tulee esittää kohtuullisessa ajassa. Aikaa on oltava vähintään kolme viikkoa pöytäkirjan saannista.

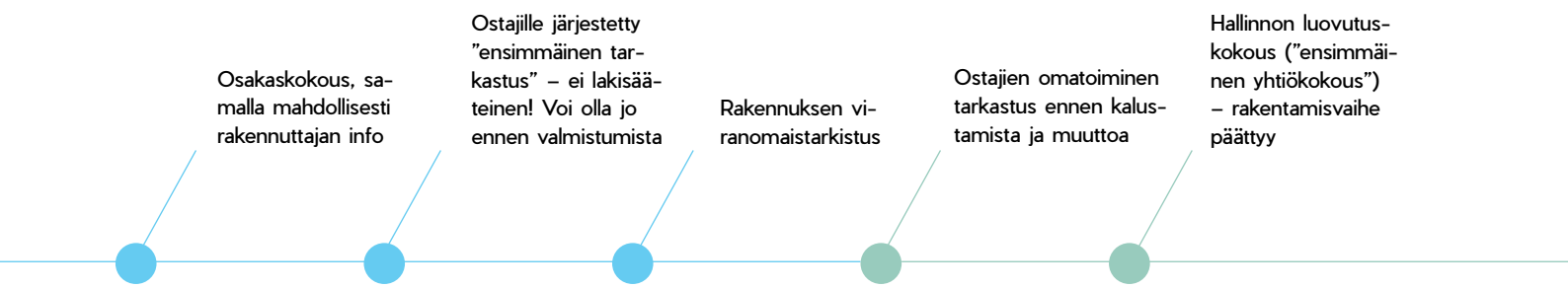
Usein myyjä kirjaa pöytäkirjaan oman näkemyksensä siitä, onko virhe myyjän vastuulla. Jos ostaja tai taloyhtiö ovat eri mieltä myyjän kanssa, voidaan joutua asuntokaupparitaan.

Osakas ja taloyhtiö tarkkoina

Kristel Pynnönen kertoo, että osakkaan ja taloyhtiön oikeus ja velvollisuus reklamoida virheistä jakautuvat samalla tavalla kuin asunto-sakeyhtiölaissa säädetty kunnossapitovastuu.

– Vastuu huoneiston sisäosista on pääsääntöisesti osakkaalla ja reklamaatiot niiden vioista esittää pääsääntöisesti osakas.

Tavallisesti myyjä lähettää ostajille puutelistat, joihin ostajat merkitsevät havaitsemansa virheet.



Vuositarkastuksessa käydään listan puutteet läpi ja tarkistetaan huoneisto niiden pohjalta.

Vuositarkastus on ostajalle tärkeä. Hän ei voi vuositarkastuksen jälkeen esittää vaatimuksia sellaisten virheiden osalta, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita vuositarkastuksessa. Tarkastukseen kannattaa siis suhtautua vakavasti.

Ostaja ei voi vaatia korjattavaksi virheitä, jotka ovat seurausta asumisesta, kuten naarmuja lattiassa tai kolhuja seinissä. Sellaisiin kannattaa kiinnittää erityistä huomiota jo ostajan omassa vastaanottotarkastuksessa ennen muuttoa. Merkitykselliset kolhut ja naarmut kannattaa myös kuvata vastaisuuden varalle.

Taloyhtiöllä on lain mukaan vastuu huoneistojen rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä. Taloyhtiö laatii rakenteellisten, muualla kuin huoneistoissa olevien vikojen luettelon ja yhteisten tilojen puute- ja virheluettelon. Taloyhtiön on huolehdittava, että vuositarkastus tehdään myös tyhjillään tai myymättä oleville asunnoille.

Taloyhtiön puolesta vuositarkastukseen liittyvät tehtävät hoitavat taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä. Tämä on yksi uudistalon hallituksen ja isännöitsijän tärkeimmistä tehtävistä. Taloyhtiökään ei voi enää vuositarkastuksen jälkeen esittää vaatimuksia sellaisten virheiden osalta, jotka yhtiö on havainnut tai sen olisi tullut havaita vuositarkastuksessa. Tarkastukseen kannattaa siis pyrkiä luettelemaan kaikki sillä hetkellä havaittavissa olevat virheet.

Taloyhtiön kannattaa käyttää tarkastukseen ulkopuolista asiantuntijaa. Asiantuntijaa valittaessa on painotettava hänen koulutustaan, todellista asiantuntemustaan ja ammattitaitoaan. Pätevän asiantuntijan käyttäminen auttaa useimmiten välttämään erimielisyydet. Osaamattoman tarkastajan virheellisistä ja perusteettomista lausunnoista, joiden perusteella taloyhtiö virheellisesti reklamoi rakennuttajaa, voi syntyä pitkä, kallis ja turha riita.

Tarkastuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota huoneiston märkätilojen lattioiden kaatoihin ja lattiakaivon rakenteeseen ja asennukseen. Jos uudistalon kaadoissa havaitaan puutteita tai ne ovat muuten virheellisiä, pitää kaadot korjata asianmukaisesti.

Vuositarkastuskokouksen pitäminen ei vapauta myyjää vastuusta niiden piilevien virheiden osalta, joita ostajan tai taloyhtiön ei vuositarkastukseen mennessä ole ollut mahdollisuutta havaita. Asuntokauppalaissa ei ole määritelty takarajaa tälle korvausvaatimukselle. Usein puhutaan niin sanotusta kymmenvuotisvastuusta.

Lähde ja lisää tietoa: Hannaleena Kuutilo ja Kristel Pynnönen: Koti uudesta taloyhtiöstä (Kiinteistöalan Kustannus Oy). Kirjassa kerrotaan uuden asunnon kauppaan ja uuden taloyhtiön hallinnointiin liittyvät vastuut, käytännöt ja juridiikka.

Asiantuntijan on hyvä tarkastaa myös:

- katot, läpiviennit, kattoturvatuotteet
- yläpohjat ja alapohjat, muut rakenteet ja läpiviennit
- ulkoseinien materiaalit ja maalipinnat
- pihojen kaadot
- LVIS-järjestelmät (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö)
- ilmanvaihtomittausten ja ilmamäärien mittausten tulokset ja niitä vastaavat pöytäkirjamerkinnät
- salaojajärjestelmä ja toiminnan tarkastus.

Huoneistojen hallinta siirtyy ja avaimet luovutetaan – usein jo ennen hallinnon luovutusta

Uuden hallituksen kokous ja mahdollisesti vielä asukaskokous

Taloyhtiön tekemä tarkastus; valmistaudutaan jo vuositarkastukseen jatkuvalla seurannalla.

Vuositarkastus (taloyhtiö ja osakkaat)

Seuraavien 12–15 kuukauden aikana



KUKA?

SUSANNA HALLA
Sisustusarkkitehti, LKV Hallaus OY

Leikkiä ikä kaikki

Lapsen kehittymiselle on korvaamattoman tärkeää, että hän saa liikkua ja koetella fyysisiä rajojaan turvallisessa ympäristössä. Leikkipuistoja, päiväkotien pihoja ja harrastepaikkoja onkin joka puolella.

Jättiläislinnut ja merirosvolaivat houkuttavat ulkonäöllään lapsia leikkimään. Alakouluni pihassa 1970-luvulla meillä oli silloinkin jo jotain: keinu, hyppyruudukko ja rekkitanko. Liikkuvat lapset pysyvät poissa pahanteosta. Niin silloin ajateltiin. Muistan vielä kuin eilisen päivän miltä tuntuu ottaa rekkitangolla hurjat vauhdit ja tehdä kieppejä yhden jalan varassa. Siihen aikaan tosin ei liikuntapaikkojen alustoja vielä tehty turvamateriaaleista. Ketteryys ja taito kasvoivat samaa tahtia kuin naarmut ja kuhmut paranivat.

Toisin kuin monissa muissa maissa, Suomessa luonto tarjoaa mitä hienoimmat mahdollisuudet liikkua vapaasti ja nauttia. Lähiluonto ymmärretään arvokkaaksi osaksi rakennettua kaupunkiympäristöä. Helppo pääsy kuntopoluille ja laduille lisää asuinalueen arvostusta. Omassa kotikaupungissani Heinolassa tämä toteutuu mahtavasti. Voin lähteä omasta pihasta uimaan tai metsään, ja sitä metsää sitten riittääkin pidemmälle kuin jalka kantaa. Parasta on, että tämä maksuton luksus toteutuu kilometrin säteellä kaupungin keskustasta. Mikään ei ylläpidä työkykyä ja iloista mieltä yhtä hyvin kuin reipas ulkoliikunta. Luontokokemusten tarjoamaa elämyksellisyyttä ei voita mikään.

Laiskuus on ihmisen perimmäinen luonto

Olen sitä sukupolvea, jonka kotona lämmitys on aina hoitunut kaukolämmöllä - ei käsipelillä tehtyjä klapeja polttamalla. Vesi on tullut ja mennyt sisään ilman kantamista. Lumikola sentään yhä kuluu käsissä, vaikka nykyään siihenkin olisi olemassa sähköiset työkalut. Meille ei enää nykyisin tarjoudu riittävästi tehokasta päivittäistä arkiliikuntaa. Moni kuitenkin uskottelee niin itselleen. Portaiden kävely tai reipaskaan siivoaminen ei riitä täyttämään terveen aikuisen päivittäistä liikunnan tarvetta.

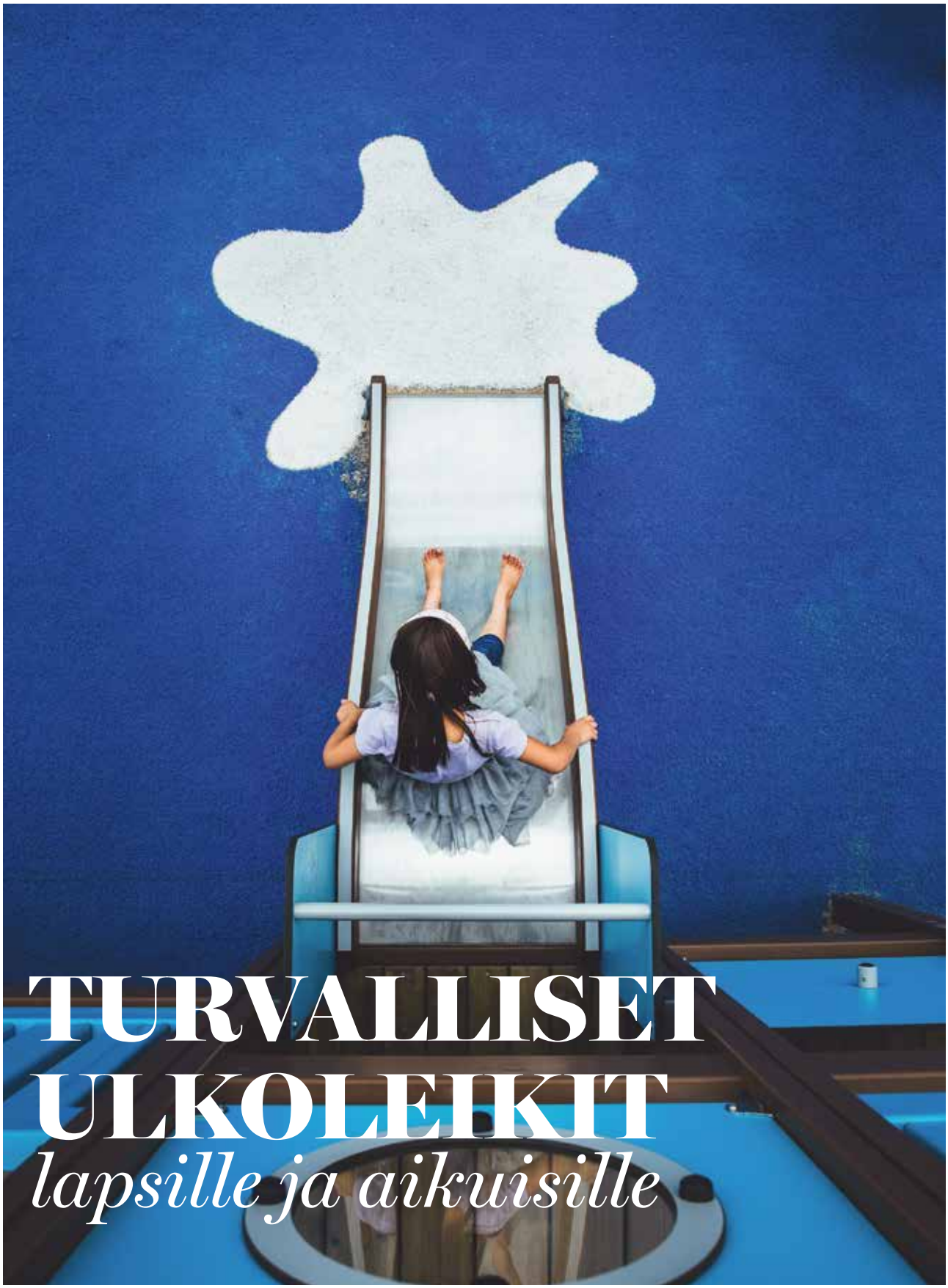
Liikuntakyky ja fyysinen voima pitävät meidät itsenäisinä ja toimintakykyisinä. Lihasmassa alkaa kuitenkin vähentyä vauhdilla ihmisen täyttäessä 65 vuotta. Tämä johtuu osittain hormonaalisista muutoksista, aineenvaihdunnan hidastumisesta ja hermojärjestelmässä tapahtuvista muutoksista. Tärkein syy on kuitenkin se, ettei lihaksia käytetä tarpeeksi. Ikääntyvän paras henkivakuutus onkin kuntosalikortti. Jos kuntosali vielä tehdään taloyhtiön yhteisiin tiloihin, niin kynnys lähteä kuntoilemaan laskee. Suomessa tehdään erinomaisia, erityisesti seniorikäyttöön suunniteltuja kuntosalilaitteita. Suosittelen tutustumaan niihin.

Pihalle koko porukka!

Niin hauskan näköisiä kuin linnut ja merirosvolaivat ovatkin, niin leikkialueita voisi taloyhtiöissä muokata paremmin kaikenikäisten käyttöä palveleviksi. Tasapainoilu, ketteryys ja voima kehittyvät aikuisellakin, kun vain on paikka jossa näitä taitoja nolostelematta harjoittaa. Enää en uskaltaisi kieppua pää alaspäin rekkitangolla, mutta reippaat punnerrukset ja hyppelyt tuovat nekin punaa poskiin ja iloa elämään.

Kirjoittaja on sisustusarkkitehti, joka kotimaisten kohteiden lisäksi suunnittelee wellness- ja terveydenhuoltotiloja Arabiemiraatteihin, Kiinaan ja Venäjälle.

Instagram: @hallausoy



LAPPSET GROUP OY

TURVALLISET ULKOLEIKIT

lapsille ja aikuisille

TEKSTI: Jukka Siren

Lasten leikkialue tuo mieleen jousieläimet, liukumäet ja erilaiset ”merirosvolaivat” joista löytyy vähän kaikkea. Liikuntapaikalla taas on aikuisille tarkoitettuja rekkitankoja ja treenauslaitteita. Niitäkin alkaa näkyä taloyhtiöiden ja asuinkortteleiden pihoilla.

Ja sitten on vielä skeittiramppeja ja erilaisia parkour-välineitä. Miten nämä kaikki kolme tulisi erotella toisistaan? Aikuisethan usein treenaavat itse samalla kun vahtivat lapsia.

– Olipa kyseessä leikkiväline, sosiaalisen oleskelun väline tai liikuntaväline, sillä on tietty riskitaso. Vastaavasti käyttäjien kyky käsitellä riskiä kasvaa iän myötä. Riskitasoltaan ja samalla käyttäjäikäluokaltaan erilaiset välineet tulee erottaa, Safe to Play Oy:n kouluttaja ja toimitusjohtaja **Esa Junttila** kertoo.

– Välineiden ja alueiden erotuksen tulee olla sitä selkeämpi, mitä suurempi ero riskitasossa on. Tyypillisiä erotustapoja on etäisyys, maisemointi, aitaaminen sekä kylttien käyttö.

Lapset pääsevät toki siirtymään aikuisten reviirille ja käyttämään sieltä löytyviä välineitä, jotka ovat heille riskialttiita. Tärkeintä on rajata vierekkäinkin olevat lasten ja aikuisten alueet siten, etteivät lapset siirry vaarallisempiin

LAPPSET GROUP OY



LAPPSET GROUP OY



Aikuisten ja lasten välineiden ja alueiden erotuksen tulee olla sitä selkeämpi, mitä suurempi ero riskitasossa on

laitteisiin huomaamattaan, tiimellyksen ohessa.

Leikkialueen viereen rakennettavalle liikuntapaikalle ei pitäisi sijoittaa korkeita skeittiramppeja, ei myöskään vapaasti nosteltavia painonnostotankoja tai sellaisia kuntovälineitä, joissa on painavia, alas putoavia osia. Varsinkaan ei pidä ”limittää” keinuja ja lasten kiipeilytelineitä aikuisten korkeamman riskitason laitteiden kanssa.

Hyvä esimerkki saman laitteen kahtalaisesta tarkoituksesta on suomalaisten suosikki leuanvetotanko. Leikkialueella se on usein enemmänkin kiipeilyväline. Siksi se ei voi olla kovin korkealla, ja sen alustan pitää täyttää leikkipaikan standardien vaatimukset. ”Aikuisten puolella” tangon on taas oltava niin korkealla, että leuanveto sujuu vaivattomasti. Alustan ei tarvitse olla yhtä joustava.

Standardeja on aikuistenkin laitteille

Kun (aikuisten) ulkokuntoilupaikkoja koskeva EU-standardi EN 16630 keväällä 2016 täytti vuoden, sitä arvosteltiin laveasta soveltamisalasta ja tämän mukanaan tuomasta riittämättömyydestä. Onko standardia korjailtu vai onko siinä yhä samat puutteet?

– EN 16630 standardia ei ole alettu muuttamaan. Työryhmän aktivointi edellyttää, että joku standardisointiin osallistuva tekee aloitteen muutoksesta ja kertoo mitä tulisi muuttaa. Päätöksen muutostyön aloittamisesta tekee standardista vastaava kansainvälinen tekninen komitea CEN TC 136. Jos muutostyö aloitetaan, muutettu standardi tulee julkaisuun noin kolmen vuoden kuluttua päätöksestä, Esa Junttila sanoo.

Skeittailun ja varsinkin parkourin on tarkoituskin joskus näyttää hurjapäiseltä. Kummallekin on oma standardinsa: Parkourille 2016 julkaistu EN 16899 ja skeittialueille vuonna 2006 julkaistu ja tämän vuoden aikana päivittyvä EN 14974.

Mitä taloyhtiöiden aikuisille tarkoitetuissa kuntolaitteissa pitäisi erityisesti huomioida?

– Standardin EN 16630 ehdoton meriitti on mekanismeja koskevat vaatimukset. Ennen tuon standardin julkaisemista myynnissä oli paljon välineitä, jotka voivat olla ”lasten luovassa käytössä” vaarallisia. Jos välineet sijoitetaan alueelle, jossa lapset todennäköisesti niitä käyttävät, on hyvä valita välineitä, joissa on vähän liikkuvia osia.

Esa Junttila painottaa, että leikki ja liikunta-alueet ovat tärkeä osa kaupunkia. Niiden aktiivinen käyttö vaikuttaa kansanterveyteen ja niihin panostetut varat tulevat moninkertaisena takaisin.

– Riskien hallinnassa ollaan siirtymässä kaikissa välineluokissa standardinmukaisuuden vaatimisesta kohti riskinarviointia. Suunnittelijalle se antaa vapaammat kädet tehdä luovia alueita ja alueiden omistajilta se säästää rahaa, kun voidaan korjata vain ne puutteet, joissa on merkittävä riski. Voittajia ovat alueiden käyttäjät ja yhteiskunta, kun voidaan toteuttaa kiinnostavampia alueita kustannustehokkaammin.



ESSI ROUTASUO

Poistetaan leikkivälineiltä ylimääräinen lumi!

Tärkeimmät leikkivälineisiin liittyvät huoltotoimet

- leikkivälineen kiinnitysten ja tuennan tarkastus
- välineestä mahdollisesti irtoavien osien tarkastus ja kiinnitys
- ylimääräinen lumi pois talvella!
- ilkivallan jälkien korjaaminen
- sojottavien naulojen ym. poisto
- huoltomaalaus oikeanlaisilla maaleilla.

Lähde: Kiinteistönhoidon käsikirja (Kiinteistöalan Kustannus Oy)

Lisää tietoa:
www.tukes.fi > Palveluiden turvallisuusvaatimuksia/Leikkikentät
www.s2p.fi > Esapedia > blogi



KUKA?

Harri Andersson

IKÄ: 40
AMMATTI: muusikko/tapahtumatuottaja/promoottori
KOULUTUS: ylioppilas
HARRASTUKSET: musiikkiin liittyvät asiat, perhe

MIKÄ?

As Oy Kirjurintie 4

RAKENNETTU:1973
HUONEISTOJA: 53
ASUKKAITA: noin 130

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

*Kasaantunut korjausvelka ja omassa kodissa sattuneet vesivahingot herättivät **Harri Anderssonin** lähtemään mukaan hallitustyöhön. Kun ottaa asioista selvää niin maallikkokin pärjää, kannustaa Andersson.*

VESIVAHINGOT *veivät hallitukseen*

Miten tulit lähteneeksi mukaan taloyhtiön hallitukseen?

Olen omistanut vuodesta 2007 alkaen asunnon, missä sattui kolme vesivahinkoa vuoden välein. Syynä olivat urakoitsijan huolimattomuusvirheet kattokaivojen kunnostuksessa. Kattoviemäreistä valui toistuvasti vettä asuntomme. Tämä herätti lähtemään mukaan hallitukseen. Ensin olin pari kautta jäsenenä ja nyt olen puheenjohtajana. Ammatiltani olen muusikko ja minulla ei ole mitään kiinteistöalan koulutusta. Luonteeltani olen jämpti ja minua risoi huolimattomuus, kun samassa kohtaa oleva vahinko toistui.

Millaista on ollut toimia taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana?

Minusta on ollut mielenkiintoista tutustua taloyhtiön hallintoon. Yhtiössämme alkaa putkiremontti keväällä ja sen suunnittelu on ollut kiinnostavaa. Onneksi hallituksessa on jäseniä, jotka ovat LVI-alalla töissä. Oma roolini on ollut ehkä enemmän olla moraalinen vartija. Tuon myös mummojen ja pappojen äänet kuuluviin. Eri alojen osaajat hallituksessa ovat onni.

Aikoinaan heräsin siihen, että kiinteistön kunto ei ollut hyvä. Aikaisemmat hallitukset olivat jättäneet remontteja tekemättä. Kasaantuneet remontit tulisi toteuttaa niin ettei osakkaille kasaudu liikaa maksutaakkaa ja remontit tulisi priorisoida. Putkiremontin jälkeen on tulossa katto- ja ikkunaremontti sekä julkisivuremontti mahdollisesti tulevaisuudessa.

Välillä on ollut aika raskasta. Puhelin soi välillä paljon ja tyttären kanssa ulkona leikkiessä tullaan kyselemään taloyhtiön asioista. Yhtiökokouksessa piti pyytää ettei puheenjohtajan ovikelloa soitettaisi niin usein, asioista voi kysyä myös isännöitsijältä. Asukkaat eivät aina hahmota, mikä on isännöitsijän, huoltoyhtiön tai hallituksen vastuulla. Näitä rooleja olen joutunut asukkaille teroittamaan.

Haasteita on välillä ollut isännöitsijän kanssa, mutta hyvässä yhteisymmärryksessä mennään, helpolla en ole häntä päästänyt.

Miten olet kouluttautunut taloyhtiön hallintoon?

En ole millään tavalla. Ainut mitä olen tehnyt, niin olen itseopiskellut asioita. Olen 16-vuotiaasta asti asunut omatoimisesti. Maalaisjärjellä ja hyvällä moraalilla pärjää pitkälle. Kiinteistöala ei ole tuttua, mutta se kiinnostaa kyllä.

Kutsuja on tullut Kiinteistöliitto Uusimaan koulutuksiin, mutta en ole ehtinyt niihin osallistua. Kiinteistölehteä tulee luettua ja nyt tulevan putkiremontin takia olen joutunut perehtymään enemmän niihin asioihin. Vesivahingoissa jouduin myös perehtymään juridiikkaan.

Miten rohkaisisit ihmisiä kiinnostumaan oman taloyhtiönsä asioista?

Kannattaa pitää huolta omasta asunnosta. Aina ei osata välttämättä vaatia tarpeeksi tai sitten vaaditaan liikaa. Pitää myös muistaa omat vastuut asumisessa. Remonteissa olisi hyvä ottaa myös itse selvää asioista.

Tietynlainen mysteeri minulle on se, että osakkaat eivät käy yhtiökokouksissa. Kun ei käytä päätöksenteko-oikeuttaan niin ei voi jälkikäteen valittaa päätöksistä. Asunto on kallis sijoitus. Ihmiset unohtavat, että pitää olla valppaana ja olla yhteydessä taloyhtiöön, jos jokin on asunnossa pielessä. Ei pidä kärsiä asioista turhaan.

Terveisiä muille taloyhtiöille

Osakkaat, lähtekää rohkeasti mukaan hallituksiin, vaikka alan koulutusta ei olisikaan. Olen itse uskaltanut tehdä päätöksiä, vaikka alan koulutusta ei olekaan. Hallituksissa olisi hyvä olla eri ikäisiä ja eri koulutustaustan omaavia henkilöitä. Kannattaa olla aktiivinen ja rehellinen.

Anna äänesi kuulua!

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

www.facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti

twitter.com/Kiinteistolehti

Pari kysymystä liittyen Suomen Kiinteistölehdessä 1/ 2018 olleeseen kirjoitukseen.

1. Kerrostalossamme on huoneistokohtainen vedenmittaus ja mittari on sellaisessa paikassa ettei asukas varmaankaan pysty eikä edes osaa tarkastaa mittarin asennuksen oikeellisuutta. Olisiko tällaisessa tapauksessa syytä rakentajan antaa todistus mittarinasennuksesta erikseen?
2. Pitääkö osakas kutsua kokoukseen jossa käsitellään valmisteilla olevan rakennuksen asioita. Kyseessä on as oy, josta on jo rakennusvaiheessa ostettu ja maksettu huoneisto? Ei ole varmuutta onko neljäsosaa huoneistoista myyty?

Kiinnostusta asiaan on herättänyt se, että hallitus, jonka rakentajayhtiö miehittänyt, on tehnyt mielestäni sellaisia sopimuksia jotka tulevat aiheuttamaan välittömästi sopimusten irtisanomisia: mm. isännöitsijä, huoltoyhtiö, rappusiivoukset ja huoltosopimukset paloilmoitinkaappiin. Toki hallitus voi tehdä sopimuksia. Tiedämme vain toisen osakkaan kanssa, että valitut isännöitsijä, huoltoyhtiö ja muut joiden kanssa on sopimukset tehty, eivät kokemuksemme mukaan ole päteviä toimijoita.

Olemme tuoneet asian kuuluviin ja vastauksena on, että edullisimmat ovat valitut. Epäilyksemme on vahvasti se, että rakentaja sekä valitut ovat jotenkin kimpassa ja varsinkin kun tämä toistuu aina samalle rakennusliikkeelle kun uudisrakentamista on eri puolilla kaupunkiamme. Nykyisestä as yhtiössämme olivat valitut isännöitsijä, huoltoyhtiö ja molemmat sanottiin ensimmäisen vuoden jälkeen. Näissä rakentajan tekemissä sopimuksissa on sekin huonopuoli, kun sopimusten irtisanominen on sovittu 6 kuukauden mittaiseksi. Elikkä maksatetaan puoli vuotta saamatta mitään vastinetta asioiden hoitamisessa.

Koska osakas pitää kutsua kokoukseen, jossa käsitellään yhtiön asioita, joihin hallituksen valtuudet eivät riitä ja tulevat vaikuttamaan kaikkiin osakkaisiin?

Pentti Lindgrén
33540 Tampere

Kommentti numeron 1/2018 kirjoitukseen ”Tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja”

Kirjoituksen ”Kelpoisuus ja tehtävät” -otsikon alla, viimeisen kappaleen ensimmäisessä lauseessa kerrotaan, mihin asioihin tilintarkastus ja toiminnantarkastus kohdistuvat. Seuraavaksi todetaan, että *toiminnantarkastaja valvoo lisäksi* asunto-osakeyhtiölain edellyttämän osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista. Lauseesta voi saada virheellisen kuvan tilintarkastajan tehtävistä. Myös tilintarkastaja valvoo laillisuutta tarkastaessaan asunto-osakeyhtiölain toteutumista ja luonnollisesti yksi tärkeimmistä valvonnan kohteista tilintarkastajankin työssä on lain edellyttämän yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen.

PS. Nykyisin HTM –tilintarkastajat ovat HT –tilintarkastajia.

Jari Etelämaa HT
Helsinki

TALOYHTIÖN IKKUNA-REMONTTI VIIKOSSA

Lataa ilmainen opas onnistuneeseen taloyhtiön ikkuna- ja oviremonttiin:
pihla.fi/opas-taloyhtioille

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.

Mirja Hörkkö
Hakin Emäntä As Oy



Nimitykset

Kiinteistöliitto
1.2.2018 alkaen lakimieheksi on nimitetty OTM, tradenomi **Jaakko Lindfors** 31.12.2018 saakka ja osa-aikaiseksi lakimieheksi OTM **Pia Hosia** 30.6.2018 saakka.

Kiinko
Juuso Henriksson on aloittanut ICT-päällikkönä 22.1.2018.
Tiia Bueno Vecino on nimitetty koulutuspäälliköksi 1.2.2018 alkaen.

ISS Suomi

VTM **Tiia Soininen** on nimitetty johtamaan ja kehittämään sisäistä ja ulkoista viestintää 1.2.2018 alkaen.

Oy Machine Tool Co

Juha Kuitto on nimitetty tuotepäälliköksi hitsauslaitteiden myyntiin tammikuussa 2018.


Olli Miinalainen on nimitetty LVI-laitteiden myyntiedustajaksi tammikuussa 2018.

Realia Group
Strategia- ja integraatiojohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on 1.2.2018 alkaen nimitetty DI **Lauri Leino.**

Granlund Oy

LVI-osaston johtaja **Jukka Tyni** on nimitetty Granlund Oy:n varatoimitusjohtajaksi. Hän aloitti tehtävässään vuoden 2018 alussa.


Granlund Kuopio Oy:n toimitusjohtaja **Jukka Vasara** on myös nimitetty Granlund Oy:n varatoimitusjohtajaksi. Hän aloittaatyönsä Helsingissä 1.4.2018.


Jukka Karhu aloitti vuoden 2018 alussa rakennusautomaatio-osaston uutena johtajana.

Lännen

Lännen-tuoteryhmän johtajaksi on nimitetty 1.2.2018 alkaen DI **Juhani Kaitila.**


MCE-ryhmän uudeksi talous- ja henkilöstöjohtajaksi on nimitetty 5.3.2018 alkaen KTM **Marke Tyrväinen.**

SKV Kiinteistönvälitys Oy

KTM, VTM **Anu-Elina Hintsa** on aloittanut liiketoimintajohtajana 3.2.2018.

Innovarch

Toimitusjohtajaksi on valittu **Vesa Pekka Erikkilä.**

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy

LVI-insinööri **Kari Pekkola** on aloittanut LVIA-asiantuntijan/-valvojan tehtävissä Vantaan toimistossa.


RKM **Timo Kanto** on aloittanut työmaapäällikön tehtävissä Vantaan toimistossa.


Insinööri **Mikko Tervaportti** on aloittanut LVI-valvojan tehtävissä Turun toimistossa.


Insinööri **Tuomas Kivekäs** on aloittanut infratoimialan projektipäällikön tehtävissä Turun toimistossa.

Anna äänesi kuulua!

Osa rakennuksista kannattaisi purkaa ja rakentaa uudestaan, kun kustannukset 2000 eu/m² totesi eräs vastaava mestari. #rakentaminen #isännöinti #asuminen

@Siitonen_M:

www.facebook.com/Suomen.Kiinteistolehti twitter.com/Kiinteistolehti

energia-
ekspertti

Laadukasta asumista, energiatehokkuutta ja säästöjä. Laita taloyhtiön energia-asiat kuntoon **– ryhdy energiaekspertiksi.**

Osallistu maksuttomaan koulutukseen 28.2. alkaen Helsingissä. Toinen koulutussarja alkaa syyskuussa. Lisätietoja ja ilmoittautumiset **www.energiaopas.fi**

ilmastoinfo
HSY

MAHDOLLISUUKSIEN REMONTTI

MITEN ONNISTUT TALOYHTIÖSI KORJAUSHANKKEESSA?

Kiinteistöliitto ja Kiinteistöalan Kustannus järjestävät yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa luento- ja näyttelykiertueen, joka antaa apuja korjaushankkeen haasteisiin.

Tilaisuudet ovat maksuttomia ja kaikille avoimia. Katso lähin paikkakunta ja ilmoittaudu mukaan!

www.kiinteistolehti.fi/mahdollisuuksienremontti

7.3.2018 Vantaa 11.4.2018 Mikkeli 12.4.2018 Kuopio

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



Yhtiökokous lähestyy – valmistaudu oikein!



HALLITUKSEN TEHTÄVÄT JA VASTUUT

Oppaan avulla perehtyminen hallitustoimintaan käy helposti ja nopeasti.

3. muuttamaton painos, 2017, tuotenro 635, 56 s.

19,50 €



OSAKKAAN YHTIÖKOKOUSOPAS

Opas kertoo, miten yhtiökokous etenee, miten päätökset tehdään ja mitkä ovat osakkaan vaikutusmahdollisuudet.

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

19,50 €

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



Korkosuoja taloyhtiön lainalle.

Taloyhtiölainan korkosuoja helpottaa sekä taloyhtiön että asukkaan talouden suunnittelua. Suojauksella uuden tai nykyisen lainan viitekorko voidaan lukita alhaiselle tasolle koko laina-ajalle, jopa 25 vuodeksi.

Lue lisää op.fi/asoykorkosuojaus tai varaa aika lähimpään Osuuspankkiin 0100 05151 (ma-pe klo 8-22).

OP

Taloyhtiön korkosuojauksen tarjoaa OP Yrityspankki Oyj.

Taloyhtiön rahastointivaihtoehdot ja niiden vaikutukset



KUKA?

JUHO JÄRVINEN
Talous- ja veroasiantuntija Suomen Kiinteistöliitto ry.

Suurin osa taloyhtiön tuloista on peräisin osakkailta osakassuorituksina. Niitä ovat hoitovastikkeet, pääomavastikkeet, laina- ja hankeosuussuoritukset sekä erillisvastikkeet.

Jokaisen suorituksen perimiseen on omat perusteensa, mutta yhtiö voi osaltaan vaikuttaa tulojensa käsittelyn ja tuloksentasauskeinojen avulla verotettavaan tulokseensa.

Taloyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa. Siksi sen on tarkoituksenmukaista laatia tilinpäätöksensä siten, että verotettavaa tuloa ei synny tai se minimoidaan. Asunto-osakeyhtiöille on olemassa joustavasti useita tuloksentasauskeinoja, joista rahastointi on yksi, usein käytetty vaihtoehto.

Rahastointi ennen korjaushanketta

Taloyhtiö voi yleensä kerätä varoja tulevaa korjaushanketta varten etukäteen verovapaasti. Keskeiset verotukselliset keinot verovapaalle varojen kartuttamiselle ovat asuintalovaraus ja rahastointimenettely.

Rahastoinnilla tarkoitetaan sitä, että osakkailta perittyjä osakassuorituksia ei käsitellä vastiketuloina tuloslaskelmassa vaan osakkaiden suorittamina pääomasijoituksina. Ne merkitään kirjanpidossa yhtiön oman pääoman lisäykseksi taseeseen. Rahastoidut suoritukset ovat siis verovapaata tuloa yhtiölle. Tulee muistaa, että rahastoituja varoja voidaan käyttää vain taseeseen aktivoitaviin hankkeisiin. Rahastoinnista päättää aina yhtiökokous ja päätös tulee tehdä sen tilikauden loppuun mennessä, jolloin varoja on kerätty. On myös mahdollista, että yhtiöjärjestyksessä on määräyksiä rahastointiin liittyen, mutta nämä ovat melko harvinaisia.

Ennakkorahastoinnilla kerättyjä varoja tulee käyttää seuraavan 3–5 vuoden aikana ja ainoastaan aktivoitaviin hankkeisiin. Aktivoinnilla tarkoitetaan menojen kirjaamista taseeseen osaksi kyseisen hyödykkeen hankintahintaa. Tällöin ne eivät suoraan vaikuta kyseisen tilikauden tulokseen. Vuosikulukirjaus puolestaan pienentää aina kyseisen tilikauden tulosta. Perusparannushankkeet, joissa rakennetaan uutta tai nostetaan laatutasoa, on aina aktivoitava taseeseen. Toisaalta myös suuret korjaushankkeet, joilla pidennetään käyttöikää, voidaan aktivoida.

Korjaushanke ja osakassuoritukset

Korjaushankkeiden yhteydessä osakkaiden maksamien suorituksien kirjanpitokäsittely herättää usein tunteita osakkaissa. Kyse on tietenkin osakkaiden välisestä keskustelusta, pitäisikö osakassuoritukset eli pääomavastikkeet, lainaosuussuoritukset ja hankeosuussuoritukset rahastoida vaiko tulouttaa.

Taloyhtiö voi siis käsitellä saamiaan maksusuorituksia kahdella eri tavalla: rahastoimalla tai tulouttamalla. Jos hankeen menot on kirjattu vuosikorjauskuluksi tuloslaskelmaan kyseiselle tilikaudelle, ei rahastointia voida tehdä. Rahastoinnin kannalta oleellista siis on, että taloyhtiö ei voi rahastoida enempää tuloja kuin kuluja on aktivoitu.

Tuloutettaessa osakassuoritukset taas kirjataan tulona tuloslaskelmaan, jolloin ne ovat yhtiölle veronalaista tuloa. Yhtiölle koituu silti veroseuraamuksia vain, jos tilikauden tulos on voitollinen. Asunto-osakeyhtiöillä on tuloksentasauskeinoina lisäksi käytettävissään aiempien tilikausien vahvistetut tappiot, poistot sekä asuintalovaraus, joten tuloutus ei automaattisesti johda veroseuraamuksiin.

Vaikutukset yhtiölle ja osakkaille

Asunto-osakeyhtiön verotukselle oleellista on tilikauden lopullinen tulos, koska yhtiö maksaa veroa vain voitollisesta tuloksestaan. Tällöin tuloutetut eli veronalaiset osakassuoritukset eivät ole yhtiölle ongelma, kunhan aiemmin mainituin tuloksentasauskeinoin päästään nollatulokseen. Yhtiössä asuville osakkaillekaan tuloutuksella tai rahastoinnilla ei ole vaikutusta. Vuokranantajaosakkaalle kirjanpitokäsittelyllä on kuitenkin suuri merkitys. Vuokranantaja saa vähentää saamastaan vuokratulosta kaikki osakassuoritukset, jotka yhtiö on tulouttanut. Jos yhtiössä on päätetty käsitellä osakkaiden maksamat suoritukset pääomasijoituksina eli edellä kuvatulla tavalla rahastoida suoritukset, ovat nämä osakkeenomistajille osa asunto-osakkeen hankintamenoa. Tämä hankintameno vaikuttaa verotuksessa vasta mahdollisessa myyntitilanteessa, kun lasketaan luovutuksesta syntyvää voittoa tai tappiota.

Yhtenä vaihtoehtona on suoritusten jako tuloutettaviin ja rahastoitaviin. Voidaan esimerkiksi päättää, että kyseisen tilikauden lainaosuussuoritukset rahastoidaan ja pääomavastikkeet tuloutetaan tai toisin päin. Näin tehtäessä sijoittajaosakas voi valita suorituslajinsa, mutta yhtiölle ei kerry koko summaa veronalaisena tulona. Rahastoitaessa on kuitenkin aina muistettava sitä koskevat määräykset.



Taloyhtiössä tuumitaan

Doris ja Danny Meikäläinen yhtiökokouksessa

Kirje kolahtaa asunnon postiluukusta. Jippii. Tiedossa on taas taloyhtiön yhtiökokous. Vihdoinkin vähän äksöniä taloon.

Viimeksi sitä olikin viime kesänä, kun naapurin Tomppa piti pirskeet ja sai koko talon sekaisin sekä poliisin että ambulanssin paikalle tulolla. Mutta nyt päästään keskustelemaan talon asioista oikein ajan kanssa ja varmasti otetaan esille pikku-Minnin talvella rikkoma pihalamppu sekä alakerran Uunon muistiinpanot väärin lajitelluista jätteistä.

VÄÄRIN. Yhtiökokous on taloyhtiön virallinen päätöksentekoelin ja siellä käsitellään vain kokouskutsussa mainittuja asioita, ei pääsääntöisesti muuta. Näihinkin asioihin menee jo oma aikansa, kun listalla ovat mm. tilinpäätös, talousarvio ja vastikkeet sekä hallituksen valinta. Esityslistalla on toki yleensä kohta muita asioita, mutta sen paikka voi hyvinkin olla varsinaisen kokouksen jälkeen, jolloin kiireisimmät lähtevät jo ennen kuin päästään Uunon muistiinpanoihin. Muissa asioissa, kun pääsääntöisesti ei voida tehdä päätöksiä.

No onneksi sentään äänestettäessä Doris ja Danny voivat valita omat puolensa, kun harvemmin ovat samaa mieltä mistään. Doris äänestää ehdottomasti vastikkeiden korottamista vastaan ja Danny vain periaatteessa tätä vastaan.

VÄÄRIN. Doris ja Danny ovat aviopari ja asuvat asunnossa yhdessä. Tällöin he myös edustavat osakesarjaa, yhdessä. Osakkeita ei siis voi jakaa, vaikka pariskunta olisi eri mieltä asioista. Siksi tulisikin jo kotona käydä yhtiökokouksen asiakirjat läpi ja miettiä yhteinen kanta päätettäviin asioihin. Kokouksessa saa vain turhaa porua aikaan, jos alkaa lusikoita jakamaan yhden vastikepäätöksen takia. Tai sitten vain toinen osallistuu kokoukseen ja toinen saa tyytyä päätöksiin.

Mutta Doris ja Danny. Yhtiökokoukseen kannattaa aina osallistua. Vain osallistumalla vaikutat.

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

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D

Ota käyttöön Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D ja viesti asiakkaillesi vastuunjaosta tehokkaasti ja ymmärrettävästi!

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D on tarkoitettu esimerkiksi isännöintiyritysten verkkosivuille lisättäväksi. Sen avulla havainnollinen viestintä vastuunjaosta on vaivatonta.

Käyttöönotto on helppoa: lisää meiltä saamasi linkki verkkosivuillesi ja Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D on asiakkaittesi käytettävissä.

LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖT:
asiakkuusjohtaja Antero Miikki
075 757 8588 / 0400 413 540
antero.miikki@kiinkust.fi
www.kiinkust.fi



KUKA?

SALLA SOFIA VARTIAINEN
Asumisen juridiikan asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto

Milloin hallituksella on velvollisuus ottaa osakkaiden esittämiä asioita yhtiökokouksen esityslistalle?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää yhtiökokouskutsuun.

Käytännössä asian pitää olla esillä hallituksen kokouksessa, jossa yhtiökokouskutsun sisällöstä päätetään. Asunto-osakeyhtiölain esityöt tarkentavat esitysajankohdaksi viikkoa ennen lain tai yhtiöjärjestyksen määrittämää aikaisinta mahdollista yhtiökokouskutsun toimittamisaikaa. Jos kokouskutsut on jo toimitettu, osakkaan esittämä asia on käsiteltävä seuraavassa mahdollisessa yhtiökokouksessa.

Asian saa esittää vapaamuotoisesti

Osakkaan on esitettävä vaatimus kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Vaatimus ei ole määrämuotoon sidottu, ja se voidaan esittää vapaamuotoisesti esimerkiksi sähköpostilla. Osakkaan vaatimuksen on oltava riittävästi yksilöity ja kuuluttava yhtiökokouksen toimivaltaan. Yhtiökokouksessa päätetään vain asioista, jotka lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan on kokouksessa käsiteltävä tai jotka on mainittu kokouskutsussa. Asian mainitseminen kutsussa on siis päätöksenteon pätevyyden edellytys. Hallitus voi kirjoittaa asian sisällön kokouskutsuun tai liittää osakkaanomistajan kirjelmän mukaan kokouskutsuun. Suosittelen vaatimuksen liittämistä kokouskutsuun kokonaisuudessaan - näin osakasvaatimus käsitellään osakkaan vaatimassa muodossa.

Esityksen käsittely yhtiökokouksessa

Osakkaan esittämän asian on siis kuuluttava yhtiökokouksen toimivaltaan. Hallintaanottovaroituksen kaltaisia hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan kuuluvia asioita ei voida siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi. Kokouksessa on käsiteltävä osakkaan esityksen mukaiset asiat ja vaadittaessa tehtävä päätökset. Pöytäkirjaan merkitään, että vaatimus on käsitelty yhtiökokouksessa. Osakkaan on hyvä esitellä esityksensä yhtiökokouksessa itse, jotta asian luonne ei tässäkään vaiheessa muuttuisi.

Voiko hallitus estää yhtiökokouskäsittelyn?

Lähtökohtaisesti hallitus ei voi kieltäytyä ottamasta osakkaan vaatimaa asiaa käsiteltäväksi, jos vaatimus tulee edellä kerrotulla tavalla riittävän ajoissa. Yhtiökokouksessa ei tarvitse käsitellä sinne kuulumattomia asioita tai jo käsiteltyä asiaa, jonka luonne ei ole olennaisesti muuttunut. Näitä poikkeuksia lukuun ottamatta velvollisuus ottaa asia yhtiökokouskäsittelyyn tulkitaan laajaksi.

Asian laadulla voi olla merkitystä – käsiteltäväksi vaaditun asian on oltava todellinen. Hallitus ei siis voi jättää käsittelemättä epämieluisiakaan asioita. Muodoltaan käsiteltävä asian ei tarvitse olla päätösehdotus eikä sen tarvitse myöskään olla perusteltu.

On lähtökohtaisesti lain vastaista jättää perusteetta osakkaan vaatimus yhtiökokouksen ulkopuolelle. Tästä voi aiheutua osakkeenomistajalle vahinkoa ja hallitus voi joutua vahingonkorvausvastuuseen. Yksittäinen osakkeenomistaja ei voi vaatia aluehallintovirastolta asian sisällyttämistä yhtiökokouskutsuun tai yhtiökokouksen koolle kutsumista, mutta velvoitekanne taloyhtiötä kohtaan asian sisällyttämiseksi seuraavan yhtiökokouksen kokouskutsuun on mahdollinen. Osakas voi myös käyttää puhevaltaansa yhtiökokouksessa, jolloin yhtiökokous voi päättää ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta asian käsittelyä varten.



KUKA?

TUOMAS VILJAMAA
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
Suomen Vuokranantajat ry

Vuokranantaja – pidä huolta omaisuudestasi

Suomalaisten varallisuus on tunnetusti kiinni asunnoissa. Myös yksityisten vuokranantajien sijoituksista merkittävin osa on sijoitettu asuntoihin, mutta silti osallistuminen taloyhtiöiden hallintoon on vähäistä. Suomen Vuokranantajien tekemän Vuokranantaja2017 -kyselytutkimuksen mukaan vain noin 20 prosenttia yksityisistä vuokranantajista on mukana taloyhtiön hallituksessa.

Taloyhtiön asioiden hoitaminen on ensisijaisesti varallisuudenhoitoa niin asukasosakkaille kuin vuokranantajaosakkaillekin. Päämäärät ovat täysin samat: miten pidetään kiinteistöt hyvässä kunnossa, vastikkeet oikealla tasolla ja kulut hallinnassa.

Joissain taloyhtiöissä hoitovastiketta saatetaan nostaa ikään kuin rutiininomaisesti. Hoitovastikelaskelmaan onkin syytä perehtyä tarkasti. Yhtiöllä tulisi olla 2-3 kuukauden hoitovastikkeiden verran vastikkeita tilillään. Osakkaiden rahoja ei ole mitään syytä säilöä taloyhtiön tilillä enempää, ellei taloyhtiöllä selkeää lähiaikoina tulossa olevaa vuosikorjausta, johon varoja sovitusti kerätään. Jos taloyhtiön vastikesaldo alkaa karata perusteetta liian suureksi, hoitovastikkeen laskeminen on täysin perusteltua.

Myös taloyhtiön kannattaa ottaa hallitukseen ainakin yksi vuokranantajaosakas. Vuokranantajalla on todennäköisesti kokemusta myös muista taloyhtiöistä, joten hyvät kokemukset saada käyttöön ja huonoista kokemuksista voidaan ottaa oppia.

Vuokranantajan kannattaa kantaa oma kortensa kekoon varmistaakseen, että oma taloyhtiö on hyvin hoidettu.

Isännöintiä, kiinteistöhuoltopalveluita, pankkeja ja vakuutuksia pitää kilpailuttaa mieluummin useammin kuin ei ollenkaan. Huonosti hoidetun taloyhtiön ja hyvin hoidetun taloyhtiön ero on iso myös vuokranantajan toiminnan kannattavuuden osalta. Vuokranantajan kannattaa kantaa oma kortensa kekoon varmistaakseen, että oma taloyhtiö on hyvin hoidettu.

Taloyhtiön hallituksen jäsenille pitää maksaa kohtuullinen korvaus hallitustyöskentelystä. Taloyhtiön kannattaa myös aina kuulua Kiinteistöliiton paikallisyhdistykseen, josta saa neuvoja ja apua juridiikkaan, korjauksiin sekä vastuukysymyksiin. Satsaukset maksavat itsensä moneen kertaan takaisin.

Hyvä ja pitkäjänteinen vuokranantaja vie eteenpäin sitä, että taloyhtiöllä on strategia, kiinteistön ylläpito on suunnitelmallista ja vastikkeiden käyttö järkevää. Tällaisilla perusteluilla näkemyksillä ja aktiivisuudella on varmasti kysyntää yhtiökokouksessa ja ne edistävät myös asukasosakkaiden asiaa. Hyvin hoidettu taloyhtiö parantaa myös vuokranantajan toiminnan kannattavuutta, koska vuokralaiset viihtyvät paremmin. Parhaimmillaan vuokranantajaosakas voi myös lieventää mahdollisia vastakkainasetteluja osakkaiden välillä.

Laita siis yhtiökokoukset kalenteriin ja lähde mukaan taloyhtiön hallitukseen. Taloyhtiön hallituksessa voi vaikuttaa ja luoda hyvää hallintoa. Tehokas hallinto on osakkaiden etu.

TEKSTI: Hanna Ovaskainen, **KUVA:** Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S

Voiko ongelmakaupunginosan korjata rakentamalla? Tätä on kysytty Ruotsissa jo vuosia, kun keskustelu kiistellyn suurhankkeen – Malmön Rosengårdin Culture Casbah -rakennusprojektin – ympärillä on käynyt kiivaana.



Culture Casbah -rakennushanke käsittää 200 uutta asuntoa ja 30 uutta liikehuoneistoa, joista näyttävin on 80 metriä korkea 22-kerroksinen tornitalo.

CULTURE CASBAH

– rakentamalla parempi tulevaisuus

Culture Casbah on yksi merkittävimmistä osista laajamittaista Rosengårdin ja samalla koko Malmön kehityshanketta. Rosengårdiin on kasautunut muuta Malmöa huomattavasti enemmän sosioekonomisia ongelmia ja se on jäänyt liikenteellisesti eristyksiin, huolimatta varsin keskeisestä sijainnistaan.

Casbah-ilmaisu tulee Marokosta ja tarkoittaa mm. ”minun kotiani”. Tanskalaisen **Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S**:n suunnittelema rakennuskokonaisuus sisältää liki 200 uutta asuntoa ja 30 uutta liikehuoneistoa. Näyttävin osa on 22 kerroksinen tornitalo. Hankkeen asemakaavoitus pyritään aloittamaan tänä vuonna.

Projektin päämäärä on luoda Rosengårdista turvallinen ja taloudellisesti kestävällä pohjalla oleva asuinalue, joka houkuttelee niin yrityksiä, asukkaita kuin vierailijoita. Tai kuten projektin vetäjät – Rosengård Fastighets AB:n toimitusjohtaja **Petra Sörling** ja MKB:n (Malmön kaupungin asuntotuotantotoimisto) toimitusjohtaja **Matts O. Nilsson** – kertovat Malmön kiinteistömessuilla tammikuussa: rakentaa silta Rosengårdin ja muun kaupungin välille.

Laajempaan kaupunkikehityshankkeeseen liittyvä Rosengårdin juna-aseman rakentamisen aloittaminen tammikuussa on ensimmäinen konkreettinen askel suurelle muutokselle.

Yhteiskunnallinen panos tärkeä kaikille

Culture Casbah -hankkeen toteuttaa Rosengårds Fastighets AB, jossa osakkaina ovat MKB sekä kolme yksityistä kiinteistöyritystä. 1600 MKB:n omistamaa vuokra-asuntoa siirtyi yhdistymisen myötä yksityiseen omistukseen, mikä herätti huolen mm. vuokrien noususta ja muuttopakosta.

– Uudella omistuspohjalla halusimme taata projektin markkinauskottavuuden sekä taloudellisen vakauden. Tämä hankehan maksaa yli miljardi kruunua, Nilson selventää.

Nilson tietää mistä puhuu, koska hän on työskennellyt alueen kehittämiseksi jo 12 vuotta ja MKB yhtiönä vielä paljon kauemmin. Vuokralaisten kanssa on nyt keskusteltu asiasta ja saatu takaisin luottamus hankkeeseen.

Projektilla on voimakas yhteiskunnallinen ulottuvuus perustuen ajatukseen, että rakennussuunnittelulla ja asemakaavoituksella voidaan rakentaa myös turvallisuuden ja yhteenkuuluvuuden tunnetta. Se kuuluisa ”silta” Rosengårdin ja muun kaupungin välille rakennetaan sekä fyysisillä rakennuksilla että sisällöllä (positiivisella maineella), kuten Sörling asian ilmaisee.

– Haluamme antaa ihmisille syyn nousta pois Rosengårdin juna-asemalla, Sörling kiteyttää.

Projektin vetäjät korostavat useaan otteeseen, miten pitkäjänteistä tällainen alueen muutostyö on ja miten tärkeää alueen kestävään kehitykseen on saada mukaan esimerkiksi koulu.

– Tässä on kysymys vastuun ottamisesta itsestä, asuinympäristöstä tai naapurista. Koululaiset ovat huomisen aikuisia rosengårdilaisia. Vuorovaikutus toimii mielestämme nyt hyvin ja sen eteen tehdään paljon töitä, mutta sitä ei voi päästää käsistä hetkeksikään, Sörling kertoo.

– Culture Casbah ei varmasti ratkaise kaikkia ongelmia, mutta se luo uusia tiloja ja mahdollisuuksia ihmisille. Vuokralaisten kanssa keskusteltaessa se on jo nyt projekti, josta he ovat ylpeitä, Sörling muistuttaa.

MIKA PETÄJÄ

TEKSTI: Heikki Laurikainen

Vaikka puhutaan suunnitelmista ja suunnittelusta, tavoitteena on konkreettisesti parantaa taloyhtiöiden asukkaiden turvallisuutta eikä vain tehdä suunnitelma-asiakirjoja.



PELASTUS-SUUNNITTELU

on myös tekoja

Vuonna 2017 julkaistun kyselytutkimuksen mukaan 68 prosenttia taloyhtiöiden edustajista katsoi pelastussuunnittelun parantaneen turvallisuutta. Suunnittelun avulla on välitetty turvallisuustietoa asukkaille ja tehty parannuksia muun muassa opasteisiin, valaistukseen, poistumisreitteihin, lukituksiin, väestönsuojiin ja pelastusteihin.

Pelastussuunnittelun prosessi on myös innoittanut taloyhtiöitä hankkimaan palovaroittimia, sammutuspeitteitä ja väestönsuojan tarvikkeita. Toisaalta yli viidesosa vastaajista piti suunnittelua turhana, koska epäili, ettei asukkaiden käyttäytymiseen voida vaikuttaa. Osa katsoi, ettei suunnitelmien tekemisestä päästä konkreettisiin tekoihin eikä jalkauttaminen siten onnistu. Koska suunnittelu koetaan vaikeaksi, on syytä palauttaa mieleen, mistä oikeastaan onkaan kyse.

Pelastussuunnittelu on suhteellisen yksinkertainen prosessi, joka ei vaadi erityisosaamista. Keskiössä on järkeillä ja selvittää, mitä vaaroja taloyhtiössä piilee ja miten niistä voidaan päästä eroon. Kun tämä arkijärkeen perustuva ”riskiarvio” on tehty, tulee siirtyä toteutukseen, jossa havaittuihin ongelmiin puututaan.

Lisäksi asukkaiden turvallisuusosaamista vahvistetaan antamalla toimintaohjeet vaaratilanteita varten ja ohjeistamalla heitä ennaltaehkäisemään onnettomuuksia. Varsinaiseen suunnitteluasiakirjaan tulee kirjata, mitä on havaittu ja mitä on tehty. Tärkeintä ovat kuitenkin käytännön toimet, kuten koko taloyhtiön palovaroittimien paristojen vaihdattaminen.

Muutakin kuin paloturvallisuutta

Pelastus-sanasta huolimatta pelastussuunnittelu ei ole vain tulipalojen torjuntaa vaan turvallisuutta pohditaan monesta näkökulmasta. Ovathan vakuutusyhtiöiden tilastojen mukaan vesivahinkojen euromääräiset korvauksetkin jo ylittäneet tulipaloista aiheutuvat. Pelastussuunnittelu pohjautuu vanhaan talosuojelusuunnitteluun, jossa painotettiin väestönsuojeluun liittyviä tehtäviä. Vaikka suunnittelutyö tähtäänkin nykyään enemmän arjen onnettomuuksien torjuntaan, tulee varautuminen poikkeusoloihin edelleen huomioida. Väestönsuojat ovat arvokasta omaisuutta ja niistä kannattaa pitää huolta.

Pelastussuunnittelulla ei pyritä tuottamaan dokumenttia, joka valmistuttuaan katoaa pöly- tai bittimereen. Turvallisuutta kannattaa edistää vuoden ympäri, muun muassa tiedottamalla turvallisuusasioista asukkaille. Kerran vuodessa on hyvä palata varsinaisen suunnitelman ääreen ja pohtia onko



Vinkkejä turvallisuuden parantamiseen

Tehtäviä ja vastuuta ei kannata jättää yksin taloyhtiön hallitukselle, vaan muistutella asukkaita heidän omista tehtävistään. Taloyhtiö ei voi yksin tehdä turvallisuutta kenenkään kotona, vaan siihen tarvitaan meidän jokaisen apua.

Asukkaita kannattaa muistuttaa:

- Sähkölaitteiden huollosta, puhdistuksesta sekä vikaantuneiden laitteiden poistosta. Sähkölaitteita ei myöskään pidä jättää toimimaan valvomatta. Etenkin liesipalot ovat yleisiä.
- Huolellisuudesta tulen käytössä (avotuli ja tupakointi)
- Palovaroittimien vaihdosta seitsemän vuoden välein ja pariston vaihdosta kerran vuodessa. Vain 38 prosentissa tulipaloista on ollut toimiva varoitin. Entä jos taloyhtiö ottaisi tehtäväkseen palovaroittimien ja paristojen vaihdon? Voi olla ikäihmiselle mahdoton tehtävä, ja monelle muullekin.
  Sähköverkkoon kytketyistä varoittimistahan vastaakin vastaa taloyhtiö.
- Alkusammutusvälineistä kannattaa muistuttaa ja niitä voi hankkia asukkaillekin. Taloyhtiössä kannattaa järjestää alkusammutuskoulutuksia. Pelastuslaitosten kautta sellaisen voi saada ilmaiseksi. Ota yhteyttä alueenne pelastuslaitokseen.



BIGSTOCK

turvallisuuden saralla tapahtunut muutoksia.

Ei pelätä vastuuta

Taloyhtiön turvallisuuden parantaminen on pääasiassa pieniä arkisia tekoja kaikkien hyödyksi. Pelastussuunnitteluun voidaan ryhtyä porukalla tai sen voi tehdä kuka tahansa yksittäinen asukas, yleensä kuitenkin hallituksen jäsen. Tekijälle ei muodostu vastuuta taloyhtiön turvallisuudesta, vaan vastuu on taloyhtiön hallituksella ja jokaisella asukkaalla itsellään lakien mukaisesti. Vastuunpelossa tehtävästä ei kannata kieltäytyä, vaan nähdä pelastussuunnittelu mahdollisuutena tehdä asukkaiden ja omasta elämästä turvallisempaa.

Pelastussuunnittelun kuuluu olla asukaskeskeistä eikä sen tekemistä tule ulkoistaa. Toisaalta apua on tarjolla ja sitä kannattaa hyödyntää. Yritysten ja pelastusliittojen tarjoamat konsultointi-, koulutuspalvelut ja sähköiset työvälineet ovat hyvä lisätuki pelastussuunnittelun tekemiseen, kunhan omatoimisuus ei tykkänään unohdu.

Pelastussuunnittelu on hyödyllistä, kun muistamme keskittyä konkreettisiin turvallisuustekoihin ja ohjeistaa asukkaita ehkäisemään onnettomuuksia. Pelastussuunnitelma asiakirjana jäsentää suunnittelua ja on työväline, ei pelastussuunnittelun päämäärä.

Lisätietoja: www.spek.fi

OVV ASUNTOPALVELUT



Hallintaan otetun huoneiston vuokraus

***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 teemme vuosittain lähes 4 000 vuokrasopimusta. Palvelu soveltuu niin yksityishenkilöille kuin yrityksille ja taloyhtiöille.

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

www.ovv.com, www.vuokrakas.com

ovv.com

TEKSTI: Jukka Siren

Uusille taloyhtiöille ei vuoden 2019 alusta alkaen paineta osakekirjoja. Omistus- ja panttaustiedot tallennetaan sähköiseen rekisteriin.

OSAKEKIRJAT *siirtyvät historiaan*

Vanhojen taloyhtiöiden huoneisto-, osake- ja osakastietoja aletaan ensi vuodesta alkaen siirtää rekisteriin vaiheittain. ASREK-hankkeen tavoitteena on, että Suomen kaikkien noin 88 000 asunto-osakeyhtiön ja noin miljoonan osakehuoneiston tiedot ja omistajamerkinnät ovat sähköisessä rekisterissä samalla kun sähköinen omistajamerkintä vahvistetaan. Paperisia osakekirjoja on siitä huolimatta käytössä vielä pitkään. Painetuista osakekirjoista luovutaan vuosien 2019–2025 aikana.

ASREK-hankkeessa kehitetään sähköinen osakehuoneistorekisteri, johon tallennetaan asunto-osakkeilla hallittavia huoneistoja koskevat tiedot ja omistajamerkinnät. Rekisteriä voi hyödyntää myös asumisen digitaalisissa palveluissa.

Hankkeen alussa rakennetaan osakkeiden omistajarekisteri, jota kutsutaan osakehuoneistorekisteriksi. Perinteisten osakekirjojen tilalle tulevat sähköiset merkinnät. Tällöin ei osakekirjoja enää tarvitse fyysisesti kanniskella esimerkiksi pankista toiseen osakkeita pantattaessa. Vähitellen tulee mahdolliseksi myös kaupanteko sähköisesti.

Hankkeen käytännön toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos yhdessä Patentti- ja rekisterihallituksen, Verohallinnon ja Väestörekisterikeskuksen kanssa. Lakisääteinen velvollisuus pitää osakasrekisteriä jää pois taloyhtiön vastuulta. Rekisterin palveluihin kuuluu järjestelmä, joka ilmoittaa automaattisesti rekisteriin tehdyistä osakasmuutoksista taloyhtiölle.

ASREK-hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä muutoksia muun muassa asunto-osakeyhtiölakiin ja asuntokauppalakiin. Esitys tarvittavista muutoksista on lähdössä keväällä lausuntokierrokselle. Muutokset on tarkoitus käsitellä eduskunnassa ensi syksynä. EU:n uusi tietosuoja-asetus on sekin huomioitava.

Ensi vuoden alusta alkaen uusi asunto-osakeyhtiö voidaan siis perustaa vain sähköisen asiointipalvelun kautta. Osakekirjoja ei paineta ja osakastietojen ylläpito kuuluu silloin automaattisesti Maanmittauslaitokselle.

Kun jo olemassa oleva taloyhtiö haluaa siirtyä ASREK:iin, sen on ilmoitettava sinne osakeluettelonsa tiedot. Todennäköisesti tietoa siitä, että taloyhtiö on ASREK:issä, pidetään niin olennaisena, että se tullaan merkitsemään isännöitsijäntodistukseen.

ASREK-tietoja tulevat käyttämään taloyhtiöt ja osakkaat, isännöitsijät, rahoituslaitokset, kiinteistönvälittäjät ja viranomaiset. Jatkovalmistelussa pohditaan vielä muun muassa, mitä tietoja saa ja mitä täytyy luovuttaa.

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

ASREK-hanke

Osakehuoneistorekisteri mahdollistaa tulevaisuudessa asunto-osakkeiden sähköisen kaupankäynnin ja omistuksen siirron sekä panttauksen. Uudet taloyhtiöt perustetaan suoraan osakehuoneistorekisteriin vuoden 2019 alusta. Rekisteriin kirjataan:

- Kaikki osakkeet ryhmittäin numerojärjestyksessä
- Osakkeenomistaja(t)
- Huoneistojen hallintaoikeuden rajoitukset
- Osakkeiden mahdolliset panttaukset, muut niihin kohdistuvat oikeudet, ulosmittaukset ja turvaamistoimet
- Muut laissa säädetyt tiedot.

TALOYHTIÖ 2018
HELSINGISSÄ 18.4.2018

Taloyhtiö 2018 on maksuton seminaari-, neuvonta- janäyttelytapahtuma, jossa on ohjelmaa ammatti-isännöitsijöille, taloyhtiön hallituksille, toiminnantarkastajille, energiaeksperteille, vuokranantajille ja muille kiinnostuneille.
Tutustu ohjelmaan ja ilmoittaudu mukaan!
www.taloyhtiotapahtuma.net



KIINTEISTÖLIITTO *palvelee*

Kiinteistöliiton lakineuvonta liiton jäsenille palvelee isännöitsijöitä, hallituksen jäseniä, tilintarkastajia sekä toimialajärjestöjen edustajia ma-to klo 9–15 ja pe klo 10–15 puhelimitse numerossa (09) 1667 6300.

Kiinteistöliiton kaikille avoin maksullinen neuvonta-palvelu toimii numerossa 0600 0 1122, ma–to klo 12–16. Neuvontaa saavat osakkaat ja isännöitsijät. Palvelun hinta on 1,98 euroa minuutissa + paikallisverkkomaksu.

Energianeuvonta opastaa viihtyisään asumiseen. Varaa aika energianeuvontaan www.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta/ajanvaraus.

Talous- ja veroneuvonta liiton jäsenille palvelee ma–to klo 13–16 puhelimitse numerossa (09) 1667 6369.

Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat antavat jäsenilleen lakineuvontaa sekä teknistä neuvontaa kunnossapitoon, korjausrakentamiseen ja vahinkotilanteisiin numerossa (09) 1667 6333, ma–ti ja to klo 9–15 sekä ke ja pe 10–15.

Jäsenyhdistykset – Kiinteistöliiton alueverkosto

Kiinteistöliitto on kiinteistöalan keskusjärjestö, jonka järjestäytymisen perusteena on kiinteistön omistaminen. Kiinteistöliittoon kuulutaan jäsenyhdistyksen kautta. Jäsenyhdistyksinä on 23 alueellista yhdistystä.

Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset alueittain

Uusimaa:
- Kiinteistöliitto Uusimaa
- Finlands Svenska Fastighetsförening
- Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys
- Porvoon Kiinteistöyhdistys

Varsinais-Suomi ja Satakunta:
- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
- Kiinteistöliitto Satakunta
- Rauman Kiinteistöyhdistys

Pirkanmaa ja Etelä-Pohjanmaa:
- Kiinteistöliitto Pirkanmaa
- Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa

Päijät-Häme ja Kanta-Häme:
- Kiinteistöliitto Päijät-Häme
- Kiinteistöliitto Kanta-Häme

Kaakkois-Suomi:
- Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi
  - Etelä-Karjalan Kiinteistöyhdistys
  - Etelä-Kymenlaakson Kiinteistöyhdistys
  - Imatran Seudun Kiinteistöyhdistys
  - Pohjois-Kymin Kiinteistöyhdistys

Itä-Suomi:
- Kiinteistöliitto Itä-Suomi
  - Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys
  - Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys
  - Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys

Keski-Suomi:
- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys

Pohjanmaa:
- Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys - Österbottens Fastighetsförening

Pohjois-Suomi:
- Pohjois-Suomen Kiinteistöyhdistys
- Kiinteistöliitto Lappi
- Kemin Kiinteistöyhdistys

Oman jäsenyhdistyksesi tarjoamat jäsenpalvelut, tapahtumat sekä alueelliset jäsenedut löydät yhdistyksesi nettisivuilta: www.kiinteistoliitto.fi/yhdistykset

Tukimuurin kunnossapidosta iso riita



KUKA?

ELINA SKARRA
Asianajaja
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Yksi yleisimmistä riitojen aiheista taloyhtiöissä ovat kunnossapitoon liittyvät kysymykset. Osakkailla voi olla hyvin erilaisia käsityksiä siitä, miten kunnossapitovastuu yhtiössä jakautuu ja siitä, milloin tiettyjä korjauksia tulisi ryhtyä toteuttamaan.

Usein kunnossapitovastuuseen liittyvät erimielisyydet kirvoittavat väitteitä yhdenvertaisuuden loukkauksista. Välillä joku osakas päättää lähteä käräjille moittimaan yhtiökokouksen päätöksiä.

Helsingin hovioikeuden ratkaisu 18.1.2018 nro 66 (ei lainvoimainen) käsitteli näitä seikkoja. Kolmen osakkaan taloyhtiössä syntyi eripuraa pihojen alareunaa rajaavasta kivisestä tukimuurista. Yksi osakas nosti kanteen taloyhtiötä vastaan vanhan luonnonkivimuurin kunnostukseen liittyen. Osakkaan mielestään muurin kunto ei ensinnäkään edellyttänyt kunnostusta ja joka tapauksessa kunnostus olisi kuulunut osakkaiden kunnossapitovastuulle. Päätös muurin korjaamisesta loukkasi osakkaan mielestä myös hänen yhdenvertaisuuttaan. Muuria korjattiin pääasiallisesti vain A- ja B-huoneistojen kohdalta ja osakas väitti kunnostuksen parantaneen kyseisten pihojen käytettävyyttä ja siten aiheuttaneen muille osakkaille epäoikeutettua etua hänen kustannuksellaan. Lisäksi osakas moitti useita yhtiökokouspäätöksiä useilla eri perusteilla.

Käräjäoikeus ja hovioikeus eivät vakuuttuneet osakkaan väitteistä. Osakas hävisi riidan molemmissa oikeusasteissa. Hovioikeus katsoi, että tukimuurin, josta oli irronnut useita kiviä, ja jonka kunnostusta rakennusvalvontaviranomainenkin oli pyytänyt, kunto oli edellyttänyt korjaamista A- ja B-huoneistojen kohdalta.

Kunnossapitovastuu tukimuurista puolestaan kuului hovioikeuden mukaan taloyhtiölle. Yhtiöjärjestykseen ei ollut otettu mainintaa, että muurin kunnossapitovastuu olisi siirretty osakkaille, tai että huoneistojen piha-alueet kuuluisivat osakkaiden hallintaan. Kanteen nostanut osakas vetosi siihen, että asiasta oli tehty osakkaiden välillä suullinen osakassopimus. Yhtiön osakkaiden näkemykset poikkesivat kuitenkin tältä osin toisistaan eikä kanteen nostanut osakas pystynyt esittämään osakassopimuksen olemassaolosta muuta näyttöä kuin oman kertomuksensa, joka ei yksin riittänyt näytöksi sopimuksen olemassaolosta. Se, että osakkaat olivat erottaneet asuntonsa kohdalla olevan piha-alueen omaan käyttöönsä ja huolehtineet vuosikymmeniä pihojensa kunnosta ja istutuksista, ei vaikuttanut asiaan. Myöskään asuntojen myyntiesitteisiin kirjattu tieto omasta piha-alueesta ei muuttanut tilannetta. Hovioikeuden kanta noudattelee tältä osin vallitsevaa käsitystä yhtiöjärjestyksen määräävyydestä kunnossapitovastuun jakautumisen ja piha-alueiden hallintaoikeuden osalta.

Hovioikeus ei myöskään pitänyt muurin korjaamista yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena. Hovioikeus suoritti katselmuksen yhtiön pihalla ja totesi, että pihat viettivät edelleen alaspäin kohti muuria, joka oli korkeampi A- ja B-huoneistojen kohdalla kuin C-huoneiston kohdalla, ja että rinne kohti naapuritonttia oli loivin C-huoneiston kohdalla. Katselmuksen ja esitettyjen todisteiden nojalla hovioikeus katsoi selvitetyksi, että A- ja B-huoneistojen pihojen taso ei ollut noussut tukimuurin korjauksen johdosta ainakaan merkittävästi eikä pihojen käytettävyyden voitu siten katsoa merkittävästi parantuneen. Myöskään muurin korjaaminen pääasiallisesti vain A- ja B-huoneistojen kohdalta ei ollut hovioikeuden mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, koska muurissa ei ollut välitöntä korjaustarvetta C-huoneiston kohdalla.

Hovioikeus päätyi siten ratkaisuun, että yhtiö voi rajoittaa korjaukset välittömän korjaustarpeen mukaisesti, kunhan osakkaiden yhdenvertaisuutta ei loukata. Päätös on mielestäni perusteltu ja tarkoituksenmukainen. Tässä tapauksessa muurin korjaus toteutetussa laajuudessa maksoi yli 100 000 euroa, kolmen huoneiston yhtiölle suuri summa.

Suureksi muodostuivat myös oikeudenkäyntikulut. Kanteen nostanut osakas joutuu riidan hävinneenä osapuolena maksamaan sekä omat että taloyhtiön oikeudenkäyntikulut, jotka olivat yhteensä yli 165 000 euroa molemmista oikeusasteista. Jos osakas olisi voittanut riidan ja kulut olisi määrätty yhtiön maksettavaksi, hän olisi silti joutunut osallistumaan oikeudenkäyntikulujen maksuun n. 55 000 euron edestä vastikkeenmaksuvelvollisuutensa vuoksi. Kanteen nostaneen osakkaan osuus tukimuurin korjauskustannuksista oli ”vain” n. 35 000 euroa. Aluksi ehkä suurelta vaikuttanut intressi jäi siten lopulta melko pieneksi, kun sitä verrataan oikeudenkäyntikuluihin.

Kuka vastaa leikkipaikan turvallisuudesta?



KUKA?

HEIDI VITIKAINEN
Lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Taloyhtiöllä on ns. korostunut huolellisuusvelvollisuus kiinteistön turvallisuudesta. Korostunut huolellisuusvelvollisuus koskee niin yhtiön yleisiä tiloja, piha-alueita kuin leikkipaikkojakin. Miten taloyhtiö voi ylläpitää leikkipaikan turvallisuutta ja mitä tehdä rapistuneelle leikkipaikalle?

Taloyhtiö vastaa kiinteistönomistajana siitä, että niin talon asukkaiden kuin ulkopuolistenkin on turvallista liikkua sen alueella. Vahinkotilanteessa taloyhtiön tulee vastuusta vapautuakseen osoittaa toimineensa huolellisesti, ja että vahinko on aiheutunut jostakin taloyhtiöstä riippumattomasta seikasta. Myös maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa pitämään rakennuksen ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat avainasemassa kiinteistön, kuten myös leikkipaikkojen, turvallisuudesta huolehtimisessa. Taloyhtiön vastuu kiinteistön turvallisuudesta ei luonnollisesti poista lasten huoltajien vastuuta lasten valvonnasta ja turvallisuudesta.

Leikkivälineiden asennus ja huolto

Leikkikentät ja leikkivälineet ovat kuluttajaturvallisuuslainsäädännön piiriin kuuluvia tavaroita. Lain mukaan niistä ei saisi aiheutua vaaraa käyttäjille. Kuluttajaturvallisuuslainsäädäntö koskee myös taloyhtiöiden pihoilla olevia leikkikenttiä ja niiden yksittäisiä leikkivälineitä. Leikkivälineiden turvallisuudesta on myös olemassa eurooppalainen standardi (SFS-EN 1176 ja 1177). Hankittaessa uusia leikkivälineitä taloyhtiöön, taloyhtiön kannattaa hankkia vain em. turvallisuusstandardit täyttäviä välineitä. Välineet tulee asentaa oikealla tavalla valmistajan antamien ohjeiden mukaisesti. Huomiota on kiinnitettävä myös leikkivälineiden sijoitteluun, sillä leikkivälineille on määritelty tietyt turvavälit. Lisäksi taloyhtiön on huolehdittava välineiden huollosta ja kunnossapidosta sekä säännönmukaisesta tarkastamisesta. Tarkastukset ja huollot on syytä dokumentoida, jotta taloyhtiö voi tarvittaessa osoittaa toimineensa huolellisesti.

Rikkoutuneet tai vaaralliseksi muuttuneet leikkivälineet tulee korjata tai tarpeen mukaan uusia. Jos korjausta ei heti saada, tulisi leikkivälineen käyttö estää korjaukseen saakka.

Jos leikkipaikka vaatii perusteellisempaa ja kustannuksiltaan huomattavaa kunnostusta, tulee asiasta päättää yhtiökokouksessa.

Mitä tehdä rapistuneelle leikkipaikalle?

Vaikka taloyhtiössä ei asuisi lapsia, on taloyhtiön pidettävä leikkipaikka kunnossa. Jos leikkipaikka vaatii perusteellisempaa ja kustannuksiltaan huomattavaa kunnostusta, tulee asiasta päättää yhtiökokouksessa. Hallitus voi viedä asian yhtiökokoukseen ja myös yksittäisellä osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Jos leikkipaikka on päässyt huonoon kuntoon, taloyhtiössä saatetaan harkita jopa luopumista leikkipaikasta kokonaan. Päätös leikkipaikan poistamisesta tai alueen muuttamisesta toiseen käyttöön tekee taloyhtiössä lähtökohtaisesti yhtiökokous. Ennen tällaista päätöstä taloyhtiön kannattaa kuitenkin olla yhteydessä kaupunkiin ja selvittää aluetta koskevat kaavamääräykset. Asemakaavassa on saatettu määrätä, että taloyhtiön alueella on leikkipaikka. Tällöin leikkipaikan poistaminen voi vaatia kaavamuutosta eikä pelkkä yhtiökokouksen päätös riitä.



KUKA?

SANNA HUGHES
Päälakimies
Suomen Vuokranantajat ry

Maksuhäiriö ei ole vuokrasuhteen este

Aiemmat maksuhäiriöt eivät välttämättä ole este onnistuneelle vuokrasuhteelle. Selvä enemmistö kaikista vuokrasuhteista sujuu ilman isompia ongelmia, mutta välttääkseen myöhemmät haasteet vuokranantajan kannattaa tutustua vuokralaiskandidaatteihin huolella.

Vuokralaisen maksukyky on tärkeä selvittää ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Yksinkertaisin tapa varmistua maksukyvystä on luottotietojen tarkistaminen. Vuokranantajan on syytä tarkistaa luottotiedot aina itse ja varmistaa samalla vuokralaisehdokkaan henkilöllisyys. Vastaan on tullut jopa tapauksia, jossa vuokralainen on toimittanut kokonaan väärät henkilötiedot tai väärennettyjä luotto- tai palkkatietoja.

Aikaisemmat maksuhäiriöt eivät automaattisesti ole este hyvälle ja toimivalle vuokrasuhteelle. Maksuhäiriöiden määrään ja laatuun kannattaa kuitenkin kiinnittää huomiota ja keskustella niistä avoimesti. Jos maksuhäiriömerkintöjä ei ole kovin monta ja rästejä on säännöllisesti maksettu takaisin, voi tarjolla olla hyvä vuokralainen. Vuokranantajan hälytyskellojen tulisi kuitenkin soida viimeistään silloin, jos velkojina on yksityishenkilöitä, perintätoimistoja tai vuokrataloyhtiöitä ja maksuhäiriömerkinnät ovat tuoreita.

Luottotietojen tarkistamisen lisäksi vuokralaisehdokas kannattaa aina tavata henkilökohtaisesti ja selvittää maksukykyä kysymällä tietoja tämän opiskelu- ja työtilanteesta sekä tulotasosta. Avoimesti työ- tai opiskelutilanteestaan kertovan henkilön voidaan olettaa kertovan avoimemmin myös vuokranmaksukykyyn vaikuttavista elämänmuutoksista. Lisäksi vuokralaisehdokkaalta voi kysyä, miten hän suhtautuisi siihen, että vuokranantaja ottaa yhteyttä edelliseen vuokranantajaan.

Käteisvakuuden sijaan tai sen lisäksi vuokrasopimuksen velvoitteiden laiminlyönnin varalle voidaan antaa takaus.

Takaaja antaa lisäturvaa

Jos vuokralaisella on maksuhäiriöitä, kannattaa kiinnittää erityistä huomiota vuokrasopimuksen vakuuteen. Vuokralaiselta voi edellyttää enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden antamista. Käteisvakuuden sijaan tai sen lisäksi vuokrasopimuksen velvoitteiden laiminlyönnin varalle voidaan antaa takaus. Takauksen enimmäismäärää ei ole rajoitettu samalla tavalla kuin vuokralaisen antaman vakuuden, joten se tuottaa vuokranantajalle kohtuullisen hyvän turvan. Takaajaa käytettäessäkin kannattaa vuokralaiselta itseltäänkin pyytää edes pieni rahavakuus. Myös takauksen antajan maksukyky ja luottotiedot kannattaa varmistaa.

Henkilö, jolla on aiempia maksuhäiriöitä, voi parhaimmillaan olla hyvin sitoutunut ja pitkäaikainen vuokralainen. Onnistuneen vuokralaisvalinnan jälkeen koko vuokrasuhde onnistuu huomattavasti todennäköisemmin. Tällöin vuokralaisen taustojen tarkistamiseen käytetty aika tuottaa itsensä moninkertaisesti takaisin.

Tuleeko äänileikkuri sovellettavaksi yhtiökokouksen äänestyksessä?

Asunto-osakeyhtiölain ns. äänileikkurin mukaan yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Vanhasta asunto-osakeyhtiölaista poiketen valtuutetun edustamia osakkeita ei enää lasketa yhteen, vaan äänileikkuri kohdistuu jokaisen osakkeenomistajan äänimäärään erikseen.

Äänileikkurista voidaan lisäksi määrätä laista poikkeavasti yhtiöjärjestysmääräyksellä, joko tiukentamalla tai lieventämällä äänileikkuria tai poistamalla äänestysrajoitus kokonaan.

Monissa yhtiöjärjestyksissä on vanhan lain mukainen määräys, jonka mukaan "Kukaan älköön äänestäkö enemmällä kuin 1/5:lla kokouksessa edustetusta yhteenlasketusta äänimäärästä". Kiinteistöliiton tulkinnan mukaan valtakirjalla edustetut äänet lasketaan tällöin yhteen osakkaan omien äänien kanssa ja leikkuri leikkaa äänet myös valtuutetun edustamien äänimäärien osalta.

Pauliina Haapsaari
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto

Taloyhtiön leikkipaikka – oma piha vai kaikkien piha?

Taloyhtiöiden leikkipaikat ovat usein suosittuja naapuruston pihapiirissä. Taloyhtiön omien asukkaiden lasten ohella sinne suuntaavat myös lähitalojen lapset, etenkin jos taloyhtiö sattuu sijaitsemaan pientaloalueella, jossa vastaavia leikkipihoja ei ole.

Kuinka asiaan sitten tulisi suhtautua? Onko niin, että taloyhtiön leikkipaikka on julkinen ja kaikkien vapaasti käytettävissä siitäkin huolimatta, että yhtiöllä on korostunut huolellisuusvelvollisuus leikkipaikan turvallisuudesta ja ankaraakin lähentelevä vastuu mahdollisessa vahinkotilanteessa?

Taloyhtiön leikkipaikka on yksityinen siinä missä omakotitalon omistajan pihakin. Kiinteistön omistaa tai sitä hallinnoi yksityinen taloyhtiö. Kyse ei ole kaupungin tai kunnan julkisesta alueesta vaan yksityisestä pihasta. Siten taloyhtiön leikkipaikkakin on yksityinen. Sen käyttöoikeus kuten taloyhtiön pihamaan yleisesti, on taloyhtiön asukkailla, ei koko lähiympäristöllä.

Kokonaan eri asia on, onko kuitenkaan syytä kieltää lasten leikkimistä, vaikkeivat he taloyhtiössä asuisikaan. Kieltoja ja rajoituksia on myös käytännössä hankala valvoa, puhumattakaan siitä, että niille olisi olemassa sanktioita. Toki, jos lapset aiheuttavat häiriöitä tai vahinkoa, asiaan tulee puuttua. Tällöin paras keino on asiallinen keskustelu lapsen vanhempien kanssa.

Mia Pujals
Johtava lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa Ry

Valtuutuksen muodot yhtiökokouksessa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Näin osakas voi huolehtia oikeuksiensa käytön yhtiökokouksessa silloin, kun hän on estynyt osallistumasta yhtiökokoukseen. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai osoitettava muutoin luotettavalla tavalla osakkaalta saamansa valtuutus. Valtuutukselle ei ole määrätty laissa erityisiä muotovaatimuksia. Suositeltavin tapa valtuuttaa on antaa valtuutetulle kirjallinen ja päivätty valtakirja.

Valtuutus voidaan osoittaa myös muulla tavalla kuin kirjallisella valtakirjalla. Tällainen voi olla esimerkiksi tekstiviesti, sähköpostiviesti tai puhelu osakkaalta. Tällöin tulee kuitenkin pystyä varmistamaan kokouskäytännössä tavanomaisella tavalla valtuuttajan henkilöllisyys.

Puhelimitse ilmoitettu valtuutus voidaan hyväksyä esim. silloin kun yhtiökokouksen puheenjohtaja tai muu henkilö, jolle valtuutus ilmoitetaan, tuntee osakkaan ja pystyy tunnistamaan hänet äänen perusteella. Tekstiviestillä ilmoitettu valtuutus voidaan hyväksyä, mikäli tekstiviestin lähettäjän numeron voidaan varmistaa kuuluvan valtuuttajalle. Mikäli tekstiviestin lähettäjästä ei ole varmuutta, voidaan tekstiviestin lähettäjälle soittaa ja varmistaa valtuutuksen olemassaolo. Sähköpostilla annettuja valtakirjoja kohdellaan samalla tavalla kuin kirjallisia valtakirjoja. Sähköpostivaltuutuksesta tulee kuitenkin käydä ilmi sähköpostin lähettäjän osoite ja lähettäjän koko nimi. Viimekädessä yhtiökokouksen puheenjohtaja päättää, voidaanko valtuutus hyväksyä.

Laura Lithenius
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry



* TALOYHTIÖ2017-PALAUTE

TALOYHTIÖ 2018

HELSINGISSÄ 18.4.2018

VUODEN YKKÖSTAPAHTUMA TALOYHTIÖN KAIKKIIN TARPEISIIN

Taloyhtiö 2018 on seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma, jossa on ohjelmaa mm.

- Ammatti-isännöitsijöille
- Taloyhtiön hallituksille
- Toiminnantarkastajille
- Energiaeksperteille
- Vuokranantajille
- Muille kiinnostuneille

YLI SATA NÄYTTEILLE-ASETTAJAA!

Tutustu ja ilmoittaudu heti maksuttomaan tapahtumaan

www.taloyhtiotapahtuma.net

Kiinteistönpidon palveluhakemisto

53 **Isännöinti**
54 **Kiinteistönhoito**
Siivous
55 **Katot**
Korjaus ja ylläpito
55 **Lakiasiat**
55 **LVISA**
Ilmanvaihto
55 **Perusparannus**
Konsultointi
55 **Turvallisuus**
56 **LVISA**
Antenni ja tele
57 **Talous**
AKA-kiinteistöarvio

Isännöinti

HELSINKI

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

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
Timo Hagner
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

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

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

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

Isännöinti

REIM GROUP

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



- **REIM Group Oy (Real Estate Investment and Management) Ltd**
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 400
- **REIM Helsinki Oy** ISA
  Kapteeninkatu 5,
  00140 Helsinki
  P. (09) 686 99 686
- **REIM Hämeenlinna Oy** ISA
  Sibeliuksenkatu 4,
  13100 Hämeenlinna
  p. 0207 441 720
- **REIM Imatra Oy** ISA
  Lappeentie 17,
  55100 Imatra
  p. 0207 438 630
- **REIM Joensuu Oy** ISA
  Niskakatu 4,
  80100 Joensuu
  p. 0207 438 460
- **REIM Jyväskylä Oy** ISA
  Vaasankatu 29,
  40100 Jyväskylä
  p. 010 830 5000
- **REIM Kymi Oy** ISA
  Lehtomäenkatu 12,
  45160 Kouvola
  p. 0207 438 500

  Keskusaukio 1,
  45700 Kuusankoski
  p. 0207 438 510
- **REIM Lahti Oy** ISA
  Aleksanterinkatu 7, 2.krs.,
  15110 Lahti
  p. 0207 438 570, 0207 438 360
- **REIM Lappeenranta Oy** ISA
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 420
- **REIM Mikkeli Oy** ISA
  Yrjönkatu 5,
  50100 Mikkeli
  p. 0207 438 560
- **REIM Oulu Oy** ISA
  Hallituskatu 29 A,
  90100 Oulu
  p. 0207 441 700
- **REIM Porvoo Oy** ISA
  Mannerheiminkatu 7,
  06100 Porvoo
  p. 0207 438 381
- **REIM Tampere Oy** ISA
  Hatanpään valtatie 24 B,
  33100 Tampere
  p. 0207 438 600

YHTEISTOIMINTAYHTIÖT:

- **EL-Express Oy Ltd**
  Kipparinkatu 7,
  53100 Lappeenranta
  p. 0207 333 399
- **REIM Kiinteistövälitys Oy, LKV**
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 438 411
- **Tilikarelia Oy**
  auktorisoitu tilitoimisto
  Väinö Valveen katu 2
  53900 Lappeenranta
  p. 0207 497 340

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA:

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

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

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

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

JYVÄSKYLÄ

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

KOTKA

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

KUOPIO

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

LAHTI

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

OULU

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

OIT Isännöinti
Mauri Niemelä, tj, AIT
Alasintie 10 B, 90400 Oulu
p. 08 4152 5000
www.oit.fi

PORI

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

RAISIO

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

ROVANIEMI

Lapin Isännöintikeskus
Koskikatu 10, 96200 Rovaniemi
p. 0207 311 360, 0400 608 286
Torikuja 5, 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.lopkk.fi

TAMPERE

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

HM-Isännöinti ja Tili Oy
Tarmo Kalevan Puistotie 16
33500 Tampere, p. 03 3140 7520
toimisto@hm-isannointipalvelut.fi
www.hm-isannontipalvelut.fi

Kartanon Isännöintipalvelut Oy
Juvankatu 10
33710 Tampere, p. 010 4242 980
asiakaspalvelu@kartanonip.fi
www.kartanonip.fi

TURKU

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

VANTAA

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

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

USEITA TOIMIPISTEITÄ

Isännöintipalvelu Isarvo Oy
Täyden palvelun isännöintitoimisto, yksilöityä palvelua usealla paikkakunnalla.
Katso toimipisteet kotisivuilta
www.isarvo.fi

Kiinteistönhoito

Siivous

PÄÄKAUPUNKISEUTU

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

Katot
Korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA
KATOT KUNTOON
murto-osalla katon vaihdon hinnasta

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

ASENNUKSET HOITAA KOKO SUOMESSA SERTIFIOIDUT E-TEAM ASENNUSLIIKKEET

Katso tästä:
www.enkopur.fi

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

LVISA
Ilmanvaihto

ESKON
Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!

LUOTETTAVA KUMPPANI

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

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

Perusparannus
Konsultointi

TEKNOPLAN
LVIS-suunnittelu



ASUKASLÄHTÖISTEN PUTKIREMONTTIEN
✔SUUNNITTELU
✔PROJEKTINJOHTO
✔VALVONTA

www.teknoplan.fi
puh. 09-5655 9210

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

Lakiasiat

LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASIANTUNTIJA

Asianajotoimisto
Liuksiala & Co Oy

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

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

SUOMEN
Kiinteistölehti

Löydät meidät myös Facebookista, Twitteristä, YouTubesta ja Instagramista

www.kiinteistolehti.fi

Turvallisuus

ETELÄ-SUOMI

Palokatko Haatainen Oy
www.palokatkohaatainen.fi
www.minikaivurivuokraus.com
0400 310 230 / Ari Haatainen

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

SÄNT

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
info@yhteisantennilaite.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 Ky
Pauli Lehtinen
Ikolantie 6, 41800 Korpilahti
p. 0400 319 031
Lauri Lehtinen, p. 0400 527 488
www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi

KOUVOLA

Telekymi
Haltonintie 5, 47400 Kausala
p. 0400 155 896
p. 020 785 6523
telekymi@telekymi.fi
www.ttpalveluapu.fi

KUOPIO

Kuopion Finteco LVIS Oy
Itkonniemenkatu 19
70500 Kuopio
puh. 0500 672 066, 017 176 111
matti.martikainen@finteco.fi
info@finteco.fi
www.finteco.fi

ORIMATTILA

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

TAMPEREEN SEUTU

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

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

VANTAA

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

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

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

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

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

Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

Talous
AKA-kiinteistöarvio

Auktorisoitu Kiinteistöarvioija

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta auktorisoi kiinteistönarvioitsijat (AKA, KHK) ja valvoo heidän toimintaansa. Lisäksi kiinteistönarviointilautakunta edistää hyvää kiinteistöarviointitapaa.

AKA- ja KHK-auktorisoidut omaavat vankan arviointialan kokemuksen ja heidän asiantuntemuksensa on varmistettu vaativalla kokeella. Suomessa toimii noin 250 auktorisoitua kiinteistönarvioitsijaa, jotka arvioivat vuosittain useita tuhansia kiinteistöjä, asuntoja, toimitiloja ja maatilakohteita. Arviointi tehdään puolueettomasti ja noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia.

Hakuaika seuraavaan AKA-kokeeseen on 1.1.–29.1.2018.

Lisätietoa: https://kauppakamari.fi/koulutus-tutkinnot-kokeet/aka-ja-khk/

YLEISAUKTORISOINTI

ARVIOINTIKESKUS OY
www.arviointikeskus.fi
Keskuskauppakamarin rekisteröimä kiinteistönarviointiyhteisö. Useita AKA-arvioijia toimialueena koko Suomi

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

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

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

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

Kuusela Mikko
p. 050 465 9494
mikko.kuusela@eu.jll.com

Korhonen Laura
p. 050 567 3654
laura.korhonen@eu.jll.com

Virtanen Henna
p. 050 495 4541
henna.virtanen@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

KIINTEISTÖARVIOINTITOIMISTO R. REHNBERG OY
p. 0400 364 465
ralf.rehnberg@kiarto.fi
www.kiarto.fi

CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi
Olli-Pekka Mustonen,
Head of Research
p. 044 522 2693
olli-pekka.mustonen@cbre.com

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

FINCAP KIINTEISTÖVARAINHOITO OY
Jyrki Halomo, pääanalyytikko,
TkL, AKA, KHK, MRICS
Kanavaranta 7 F, 00160 HELSINKI
jyrki.halomo@fincap.fi
p. +358 40 8373 796

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

WWW.ASUNTOVERKKO.COM
Sarlin Jarmo, Helsinki
p. 0400 506 900
asuntoverkko / Ylinkerros Oy
jarmo.sarlin@ylinkerros.fi
www.ylinkerros.fi

ISITOK OY / ASUNTOVERKKO PORVOO
p. 040 535 3567, www.isitok.fi
karri.ollila@asuntoverkko.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

MAA- JA METSÄTALOUSAUKTORISOINTI

LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV
Kiikanojantie 23, 38300 Sastamala
p. 0400 636 113
www.metsatilat.fi
Jukka Pusa, toimitusjohtaja LKV, AKA
p. 0400 636 113
jukka.pusa@metsatilat.fi

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

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

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

Sinun ilmoituksesi tässä?
Mediatilan myy
Myyntimestarit
puh. 0400 134 171
ilmoitukset@myyntimestarit.fi

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Pepper ylivoimainen kansikisassa

Kiinteistölehden viime vuoden parhaasta kannesta järjestetyssä yleisöäänestyksessä sai helmikuun kansi kolmasosan äänistä. 168 vastaajaa 532:sta piti sitä parhaana. Robotti Pepper herätti lukijoissa sympatiaa. Kantta kommentoitiin muun muassa näin: ”Kivan moderni ja hyväntuulinen” sekä ”Tulevaisuuden automaatio ja robotit ovat joillekin pelottava asia. Tässä kuvassa on kuitenkin positiivinen asenne ja hymyä”. Kansi myös kuvasi vastaajien mielestä hyvin tulevaisuutta ja teknologian kehitystä.

Hyvä kakkonen oli numero yhdeksän kansi, 84 ääntä eli 16 %. Tavarantarkastaja ja valokuvaaja olivat katolla. ”Ammattilainen työssään oikein turvavarusteineen”, totesi yksi vastaajista.

Kolmanneksi tuli numero kymmenen jouluaiheinen kansi, jonka tunnelmaa arvostettiin.

Nimensä ja sähköpostiosoitteensa kertoneet vastaajat osallistuivat yllätyspalkintojen arvontaan. Voittajille on ilmoitettu voitosta henkilökohtaisesti.

Suomen Kiinteistölehden kansi 2/2017 on mukana myös **Editkilpailun kansikisan yleisöäänestyksessä**. Käy äänestämässä Pepper voittoon sielläkin! Äänestysaikaa on helmikuu. Tarkemmat ohjeet Editkilpailun sivuilla www.editkilpailu.fi/kansi17.





MIKA PETÄJÄ

Helsingin asuntorakentaminen lähestyy ennätystä

2017 Helsingissä valmistui 4 890 asuntoa, aloitettiin 5 071 ja myönnettiin rakennuslupa ennätykselliselle 8 232 asunnolle. Valmistuneita asuntoja oli noin 11 % enemmän kuin 2016. Lupien määrä kasvoi 47 %.

Eniten asuntoja valmistui Länsisatamaan. Myös Vuosaari, Lauttasaari ja Herttoniemi olivat kärjessä. Tulevaisuudessa vilkkain on Kalasatama.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotanto oli likimain tavoiteltua. 2017 aloitetuista ARA-vuokra-asunnoista noin 60 % on kaupungin tuotantoa.



MIKA PETÄJÄ

Käyttövesiverkosto voi sakkautua

Käyttöveden suodattaminen kiinteistössä voi olla hyödyllistä, kertoo **Hannu Haanpään** Tampereen ammattikorkeakoulussa valmistunut opinnäytetyö. Se selvittää vesihuoltoverkon kunnon ja veden laadun vaikutusta kiinteistöihin ja toimenpiteitä kiinteistöjen talousvesiverkon kunnon turvaamiseksi.

Jakeluverkoista liikkeelle lähtevä sakka päätyy vesikalusteisiin ja putkistoon. Jakeluverkon tai kiinteistön käyttövesiverkon korjauksen aikana putkista irtoava epäpuhtaus voi saada myös vesimittarit epäkuntoon.

Vettä voidaan suodattaa vastahuuhtelujärjestelmällä.



ESSI ROUTASUO

Onko leikkipaikka käytössä talvellakin?

Kiinteistolehti.fi kysyi tammikuussa lukijoiltaan, saavatko he mielestään tarpeeksi tietoa taloyhtiön taloudesta.

Melkein kaksi viidestä (38 %%) vastasi ytimekkäästi: ”Saan, kiitos”. Hiukan harvempi (36 %) vastasi, ettei tietoa tule tarpeeksi. Joka neljäs oli sitä mieltä, että tietoa tulee tarpeeksi, mutta se voisi olla selkeämpää. Pari prosenttia vastasi, että ei niin välitä tietoa saadakaan.

Nyt kysymme sivuillamme www.kiinteistolehti.fi, ovatko leikkipaikat talvellakin hyötykäytössä.

SUOMEN
Kiinteistölehti

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

Painopaikka: punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Pekka Rousi

YMPÄRISTÖMERKKI MILJÖMÄRKT
4041-0619
Painotuote

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

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 16.3., 16.4., 25.5., 20.6., 7.9., 8.10., 21.11. ja 19.12.
Maaliskuun lehdessä on asiaa muun muassa pihoista ja lemmikkieläimistä.

Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.

Vuokranantajakiertue 2018

Suomen Vuokranantajien lakitiimi kouluttaa ympäri Suomea jälleen keväällä 2018!

Tapahtumissa pääset päivittämään tietosi vuokranantamisen ja asuntosijoittamisen ajankohtaisista teemoista.

Kouluttajina vuorottelevat:



Mia Koro-Kanerva



Sanna Hughes



Ville Hopsu

Teemoina:

Hyvää taloyhtiötä etsimässä ja kehittämässä

Uusi vai vanha taloyhtiö sijoituskohteena?

Lapset ja sijoitusasunto

Hyvän vuokratavan muutokset

Bonus: viimeaikaisia oikeustapauksia

Koulutukset ovat maksuttomia ja kaikille avoimia.

Ota myös vuokranantaja-ystäväsi mukaan!

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Pohjois-Suomi
9.4. Rovaniemi
26.4. Oulu

Pohjanmaa
24.4. Seinäjoki
25.4. Vaasa

Itä-Suomi
5.4. Mikkeli
11.4. Joensuu
16.4. Lappeenranta
17.4. Kotka
23.4. Kuopio

Häme, Pirkanmaa & Keski-Suomi
21.3. Lahti
26.3. Tampere
27.3. Jyväskylä
12.4. Hämeenlinna

Länsi-Suomi
20.3. Turku
22.3. Pori

Etelä-Suomi
19.3. Vantaa
10.4. Helsinki
19.4. Espoo

Ilmoittaudu:
vuokranantajat.fi/tapahtumat
p. 09 1667 6421 (ma-pe klo 12-15)

Suomen Kiinteistölehti
Malmin asematie 6
00700 HELSINKI
.AZ80

FINNCONT®

flaaming
Ympäristön puolesta

Flaaming on nyt Finncont



Finncont® Blok

– tilaa säästävä, tyylikäs UUTUUS

Finncont® Luowia

– markkinoiden tyylikkäin ja turvallisin pyöreä säiliö





SUOMEN SUOSITUIN HELSINKI SITI -TERÄSROSKAKORI

Varastostamme, halutessasi tuhkakupilla

Vaihtoehtoina ruostumaton teräs tai maalattu: vihreä (RAL6005), harmaa (RAL7024)

Koot 30, 60, 100 ja 140 litraa

LAAJA MALLISTO HIEKKA-ASTIOITA

Koot 150–1500 litraa

SOITA JA KYSY LISÄÄ!

p. 03 872 020 | finncontshop.com