SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 3/2018 • 10 €



Palvelu-
hakemisto
s.53

BRAD

Homeen haistaminen on HYVÄ KOIRAN VIRKA

Viihtyisä parveke voi olla kuin ylimääräinen huone

Hyvä piharemontti alkaa jo kaikkien käyttäjien muistamisesta

ISA avuksi isännöitsijän valinnassa

Levikki 38 313 (LT 17/2017)

Luotettava Kumppani

RALA PÄTEVYYS

Isännöintiliitto PALVELUVERKOSTO

25 VUOTTA KATTOALAN PERHEYRITYS

Taloyhtiön kattokvartaali on 25 vuotta!



UUSI ELINKAARIKATTO®

25 VUODEN TAKUU

EDULLISEMMIN JA ENEMMÄN KUIN KATTOREMONTTI

25 vuoden, 15 000 tarkastuksen ja 50 000 kattotyön kokemuksella tiedämme, että taloyhtiön katon elinkaari ei ole 20-40 vuotta, kuten yleisesti ajatellaan. Oikein tehdyllä ja huolellisesti hoidetulla katolla 25 vuotta on usein vasta ensimmäinen kvartaali katon elinkaaressa. **Tarjoamme nyt kattoremontit kokonaisurakkana sisältäen myös suunnittelun. Uudesta toimintamallista syntyvällä säästöllä saatte katollenne täyden huolenpidon kattourakoitsijan kokonaisvastuulla 25 vuodeksi. Valitkaa vastuullisesti!**

PYYDÄ ESITTELY!

010 680 4000

MYYNTI@KATTOTUTKA.FI

KATTO TUTKA

VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,7 snt/min.

ASKO SIRKIÄ





Karvainen, mutta tehokas

Oli arki tai pyhä, käy koira varhain aamulla kaikessa ystävällisyydessään kostealla kuonollaan tökkimässä ihmisen hereille – juuri kun tämän unet ovat makeimmillaan. Pian ihminen kuitenkin on ulkona, kulkee koiran perässä tokkuraisen puolitahdottomana ja tuntee välillä jopa ärtymystä, kun samainen kuono löytää jatkuvasti uutta haisteltavaa, minkä takia on pysähdeltävä.

Ärtyä ei kuitenkaan kannattaisi. Pikemminkin koiraa kannattaa kehua, koska onhan sillä kuonossaan sellainen aistin, että sen avulla eläin pystyy haistamaan lähes mitä tahansa. Kun oma peruskoirani kuonollaan käy läpi aamun uutiset ja pitää kirjaa aiemmin samaa reittiä kulkeneista kavereistaan, hänen ”ammattiin” koulutettu lajitoverinsa osaa keskittyä vain tärkeimpiin, oppitunneilla läpi käytyihin tuoksuihin ja myös ilmaisemaan löytönsä ohjaajalleen.

Artikkelissamme ”Koira löytää homeen rakenteita rikkomatta” kerromme, kuinka tehokas ja lahjomaton vaurioiden paljastaja homeen etsintään koulutettu koira voi olla. Kun juttu etenee ja spanielin kuono johdattelee lukijaa halki tutkittavan asunnon, ei enää ihmettele edes sitä, miksi esimerkiksi kirjailija Veikko Huovisenkin mielestä yksi suomen kielen kauneimmista sanoista oli ”koera”.

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.

RAKENNUSTIETO

Kustannustietokirjat päivitetty vuoden 2018 hintatasoon

Vuosittain julkaistavien kustannustietokirjojen rakenteet ja mallilaskelmat on päivitetty ja työmenekit tarkistettu vastaamaan Ratu-työmenekkejä. Rakenteiden materiaalihinnat ja työn tuntihinnat vastaavat vuoden 2018 hintatasoa.



Rakennusosien kustannuksia 2018

Kirja sisältää tyypillisiä pien-, rivi- ja kerrostalojen sekä teollisuus-rakennusten rakenteiden kustannuksia. Rakennusosat on esitetty tuoterakenteina, jotka on eritelty runko- ja pintarakenteisiin.

262 s., 119 €



Korjausrakentamisen kustannuksia 2018

Kirja käsittelee tyypillisimpien korjausrakennuskohteiden raken-teiden purku- ja kunnostuskustannuksia ja sitä voi hyödyntää mm. korjauskohteiden urakkatarjousten laskennassa. Kirja täydentää Rakennusosien kustannuksia -kirjaa. Korjausrakentamiskohteen kustannusten suunnitteluun tarvitaan molempia kirjoja.

136 s., 99 €

Kirjat ilmestyvät maaliskuussa, saatavissa myös e-kirjoina.

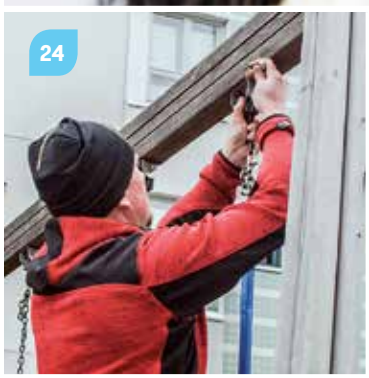
Tilaa käyttöösi verkkokaupasta **www.rakennustietokauppa.fi**

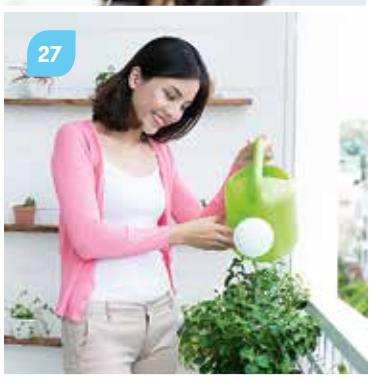
Maaliskuu 3/2018

Sisältö

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**













PÄÄKIRJOITUS
3 Karvainen, mutta tehokas

AJANKOHTA
6 Ajassa
11 Tuoteuutuuksia

LAHJOMATON KUONO
13 Koira löytää homeen paikkoja rikkomatta

INFO
20 Piharakenteet

PIHA, LEIKKIPAIKKA JA PARVEKE
22 Mietitty kansipihakin kestää puita
24 Uudistuvat standardit aiheuttavat haasteita leikkipaikoille
27 Ylimääräinen huone raikkaassa ilmassa

ASIANTUNTIJAN KYNÄSTÄ
30 Häiritsevät lemmikit voivat olla syy huoneiston hallintaanottoon

KASVO
32 Asuntosijoittaja, osallistu yhtiökokoukseen

TALONI TARINAT
34 Tapahtumapaikkana taloyhtiö

ISÄNNÖINTI
36 Isa auttaa valitsemaan isännöitsijää
37 Isännöinnin erikoisammattitutkinto on uusi väylä ammattitaidon osoittamiseen

VINKIT
39 Osakkaan remontin hyvittäminen taloyhtiön hankkeessa
43 Kiinteistöautomaatiossa uusia asioita ja vaaroja
46 Osakkaiden toteuttamat sähköautojen latauspisteet

PYKÄLÄVIISAUTTA
50 Puu kaatuu!
51 Lakipähkinät

52 PALVELUHAKEMISTO

35 Nimitysuutiset **42** Rahan hinta **48** Taloyhtiössä tuumitaan **49** Oikeustapaus **58** Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**



Kaksi kolmesta Suomen tuulivoimalasta kotimaisessa omistuksessa

Suomalaiset omistavat 70 prosenttia Suomeen rakennetuista tuulivoimaloista. Loput tuulivoimaloista ovat pääosin eurooppalaisessa omistuksessa. Suomeen rakennetut voimalat ovat myös eurooppalaista alkuperää. Eniten tuulivoimaa on rakennettu Pohjois-Pohjanmaalle, jossa sijaitsee lähes puolet kaikesta Suomen tuulivoimasta.

Suomen tuulivoimakapasiteetti kasvoi viime vuonna 34 prosenttia edellisvuoteen verrattuna, kertoo Suomen Tuulivoimayhdistys ry. Eniten tuulivoimaa Suomeen viime vuonna rakensivat isot kotimaiset toimijat, kuten EPV Tuulivoima Oy (24 %), TuuliWatti Oy (18 %) ja Suomen Hyötytuuli Oy (15 %).

Suomeen asennettujen voimaloiden keskiteho vuonna 2017 oli 3,3 MW. Eniten Suomeen tuulivoimaloita on toimittanut tanskalainen Vestas, joka toisen voimalan.

Tuulivoiman rakentaminen on jatkunut vahvana etenkin Pohjois-Pohjanmaalla, jossa on 42 prosenttia Suomen tuulivoimasta. Suomen tällä hetkellä suurin tuulipuisto tuli Kristiinankaupungin Metsälästä, kun hankkeen 34 voimalaa valmistuivat. Suomen suurin tuulivoimakunta on yhä Kalajoki 64 tuulivoimalallaan.

Ulkomaiset asuntosijoitukset voivat kasvaa

Ulkomaiset asuntosijoittajat tulevat seuraavan kahden vuoden aikana ostamaan Suomesta satojen miljoonien eurojen arvosta vuokra-asuntoja, kiinteistöasiantuntija JLL arvioi. Tämä antaa kotimaisille sijoittajille mahdollisuuden järjestellä salkkujensa koostumusta.

Kansainväliset kiinteistösijoittajat ostivat vuoteen 2016 asti Suomesta lähinnä kaupallisia kiinteistöjä. Huhtikuussa 2016 LähiTapiola myi 326 asuntoa Bayerische Versorgungskammerille. Sittemmin Suomeen ovat tulleet muun muassa AXA ja Barings.

Kaikki kauppasummat eivät ole julkisia, mutta JLL:n tutkimusjohtaja **Tero Lehtonen** arvioi ulkomaisten yhtiöiden salkuissa olevan yli 600 miljoonan euron edestä asuntoja. Se vastaa noin 6 000 kpl vuokra-asuntoja. Lisäksi enemmistö SATOsta on ulkomaisessa omistuksessa.

JLL odottaa Suomeen uusia kansainvälisiä toimijoita. Suomi on noussut kansainvälisten sijoittajien suosioon monen tekijän ansiosta.

Asuntoreformi 2018 -kilpailu käynnistyi

Asuntoreformi 2018 -kilpailussa etsitään innovatiivisia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja ajankohtaisiin asumisen haasteisiin. Teemoja ovat mm. kestävän kaupunkikehityksen edistäminen, kohtuuhintaisuus, asukaslähtöiset toteuttamismallit, asumisen kestävyyden erilaiset ulottuvuudet ja uudet asumisen palveluratkaisut. Kilpailussa on kolme suunnittelukohdetta: Jyväskylä, Tampere ja Vantaa.

Lisätietoja ja ilmoittautuminen www.asuntoreformi2018.fi

”Ikea tulisi ilmeisesti siis Länsiväylän päälle. Ihan kiva. Vähän ihmettelen, miten tämä saadaan toimimaan taloudellisesti, koska Ikeaan on totuttu liittämään paljon asiakkaiden autopaikkoja, eikä niiden toteuttaminen ole tuossa ihan halpaa.”

Osmo Soininvaara blogissaan 2.3.2018 www.soininvaara.fi



3 074
uutta asuntoa valmistui Tampereella vuonna 2017, kertoi Aamulehti. Ylivoimaisesti suurin vuosituotanto 30 vuoden aikana. www.aamulehti.fi

KIRJAT



KODIN HUOLTOTYÖT – ASUKKAAN OPAS
Kodin huoltotyöt – asukkaan opas sisältää tavallisimmat, asukkaan vastuulle kuuluvat huoltotyöt hajulukon puhdistuksesta ikkunoiden tiivistykseen. Oppaassa annetaan selkeät ohjeet huoltotöiden tekemiseen sekä kerrotaan, keneen tulee olla yhteydessä ongelmatilanteissa.
Kiinteistöalan Kustannus Oy



ALVAR AALTO – MUOTOJA JA TARINOITA
Alvar Aalto – muotoja ja tarinoita -teos kuvaa kansantajuisesti Aallon elämäntyötä sekä esittelee ja kertoo mielenkiintoisia yksityiskohtia arkkitehtuurista ja muotoilusta sekä Aallon elämästä. Kirja ei kaihda kertomasta myös tarinoita, jotka eivät ehkä ole aivan totta, mutta kulkevat kansan suussa.
Docendo



POLKUPYÖRÄN HUOLTO-OPAS
Kattavan *Polkupyörän huolto-oppaan* toinen, uudistettu painos tarjoaa niin aloittelevalle pyöräilylynharrastajalle kuin kokeneelle kammenpyörittäjällekin kaiken sen olennaisen tiedon, mikä takaa parhaan ajokokemuksen.
Docendo

Vuoden Ympäristörakenne 2017 on Tikkurilan Kirjastopuisto ja Tikkurilantori



Vantaan Tikkurilan ydinkeskustan julkiset tilat, Kirjastopuisto ja Tikkurilantori, on palkittu Vuoden 2017 Ympäristörakenteena. Aiemmin katu- ja pysäköintialueena toiminut Vantaan kaupungintalon ympäristö on muuttunut Tikkurilantorin ja Kirjastopuiston rakentamisen myötä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi kävelykeskustaksi, torikaupan alueeksi, tapahtumapaikaksi ja oleskelualueeksi.

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

Kunniakirjat saivat rakennuttamisesta Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus, suunnittelusta Maisemasuunnittelu Hemgård, taideteoksista Taiteilijaryhmä ART4 ja rakentamisesta VRJ Etelä-Suomi Oy.

Vuosien työn ansiosta epämääräinen, katu- ja pysäköintialueena toiminut kaupungin- ja kirjastotalon ympäristö on nyt toiminnallisesti monipuolinen, visuaalisesti tasapainoinen sekä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen oleskelu-, leikki- ja torialue.

Tikkurilantori rakennettiin vuosina 2012–2014, Kirjastotorin avajaisia vietettiin syksyllä 2017.

Kiinteistöliitto tyytyväinen energiatehokkuusdirektiivin etenemiseen

Kiinteistöliitto on hyvillään suunnasta, johon EU:n direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta etenee. Direktiivi vauhdittaa muun muassa sähköautojen latauspisteiden syntymistä velvoittamalla kiinteistönomistajia rakentamaan latauspisteet mahdollistavaa infrastruktuuria uudisrakentamisessa ja tietyissä laajamittaisissa korjauksissa. Uusiin tai laajasti korjattaviin asuinrakennuksiin, joissa on yli 10 pysäköintipaikkaa, tulee asentaa valmiiksi putkitus sähkökaapelointia varten siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.

Direktiivi antaa jäsenmaille väljyyttä luoda omiin lähtökohtiinsa soveltuvaa lainsäädäntöä. Direktiivi ei velvoita esimerkiksi 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**.

Norminpurkutalkoiden hengessä on hyvä muistaa, ettei kansallisessa lainsäädännössä tule toteuttaa direktiivin vaatimuksia tiukempaa linjaa.

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

Tutkimustulokset

85

prosenttia voi jopa säästää vaihtamalla energiasyöpöt lamput energiatehokkaisiin.

Lue lisää verkosta!

https://valaistustieto.fi

17

neliömetriä pieneni uuden kerrostaloasunnon keskikoko vuodesta 2007 vuoteen 2017.

Lue lisää verkosta!

www.rakennusteollisuus.fi

Vuokrat nousevat Turussa

13,88

euroa oli vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra neliömetriltä vuonna 2017 Tilastokeskuksen mukaan.

Turussa on pitkään ollut isoksi kaupungiksi suhteellisen alhainen vuokrataso. Nyt kaupungin taloudellinen vilkastuminen näkyy vuokrissakin ja Turku on ajanut perinteisen verrokkinsa ja kilpakumppaninsa kiinni.

Yksiön mediaanivuokra viime vuonna oli Turussa 570 euroa ja Tampereella 564 euroa. Kaksioiden vastaavat luvut olivat 690 ja 700 euroa, ilmenee Suomen Vuokranantajat ry:n katsauksesta.



570 €



564 €

Perheasuntojen kysyntä kasvaa vuokramarkkinoilla

Vahva talouskasvu ja ennätyksellisen korkealle noussut luottamus kuluttajien omaan talouteen ovat lisänneet isojen vuokra-asuntojen ja perheasuntojen kysyntää selvästi, sanoo Vuokraturva ry:n hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola**.

Uuden pienen vuokra-asunnon ja selvästi isomman hyväkuntoisen vanhemman asunnon vuokraero on kutistunut ja lisäneliöiden kustannus siten pienentynyt.



Anna palautetta

VERKOSSA:
www.kiinteistolehti.fi/palaute

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

Kaikkien 3.4.2018 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Maaliskuun arvonnassa voitti **Hannu Mäkinen** Helsingistä kirjan *Kylppärit kuntoon*.



25,8
oli kuluttajien luottamusindikaattori helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan. Tammikuussa se oli 24,2. Lukemat ovat mittaushistorian korkeimmat. www.stat.fi

MERVI ALA-PRINKKILÄ



Isännöitsijät pääsivät testaamaan virtuaalitodellisuuden avulla muun muassa laattojen valintaa kylpyhuoneeseen.

Granlund lanseerasi taloyhtiöpalvelut

Taloyhtiöille tarjotaan kokonaisvaltaisia korjausrakentamispalveluita uusia innovaatioita hyödyntäen.

Granlund on laajentanut palveluvalikoimaansa korjausrakentamisen puolella taloyhtiöiden peruskorjauksiin ja energiapalveluihin.

Uusi yksikkö työllistää 50 henkilöä, jotka kaikki ovat moniosaajia. Uusia työntekijöitä on jo tänä vuonna palkattu kymmenkunta. Koko konserni työllistää 800 asiantuntijaa valtakunnallisesti.

– Tällä hetkellä arkkitehtipalvelut ostetaan vielä alihankintana, kertoo korjausrakentamisen osastonjohtaja **Tapani Muttonen**.

Uutta yksikköä vetää **Juhani Aalto**, jolla on vuosikymmenten kokemus korjausrakentamisesta sekä usean vuoden kokemus isännöinnistä.

Yksikkö tarjoaa myös energiakonsultointipalveluja moderneja ratkaisuja hyödyntäen, kuten energiaoptimointia, jolla taloyhtiöt saavat käyttöönsä luotettavan työkalun peruskorjaushankkeiden kustannus- ja elinkaarivaikutusten vertailuun.

Korjaushankkeissa hyödynnetään myös virtuaalitodellisuutta ja drone-kuvauksia.

Osakehuoneistojen tiedot uuteen rekisteriin

Ensi vuonna Suomessa otetaan käyttöön sähköinen osakehuoneistorekisteri, jonne kerätään vähitellen tiedot asunto-osakkeiden omistuksista ja panttauksista. Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat siirtää osakeluettelonsa rekisteriin ja luopua velvoitteesta osakeluettelon ylläpitoon. Edellytyksenä on, että yhtiön edustajatiedot ovat kaupparekisterissä ajan tasalla. Tässä vaiheessa asunto-osakeyhtiöiltä ei edellytetä toimia.

Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden omistajamerkinnät muuttuvat sähköisiksi vaiheittain. Ensiksi tarvitaan yhtiön toimenpiteitä. Vasta sen jälkeen yksittäisen osakkeenomistajan osakekirja voidaan muuttaa sähköiseksi.

Ensimmäisessä vaiheessa asunto-osakeyhtiö siirtää osakeluettelonsa sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Tämän jälkeen osakekirja mitätöidään viimeistään sitä koskevan kaupan tai panttauksen yhteydessä. Samalla rekisteriin vahvistetaan sähköinen omistajamerkintä.

Uudet asunto-osakeyhtiöt perustetaan sähköisinä vuodesta 2019 alkaen.

Rekisteriä koskeva lainsäädäntö on valmisteilla. Rekisteri otetaan käyttöön sen jälkeen, kun laki astuu voimaan.

Suomen Kiinteistölehden huhtikuun numerossa on artikkeli aiheesta.



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

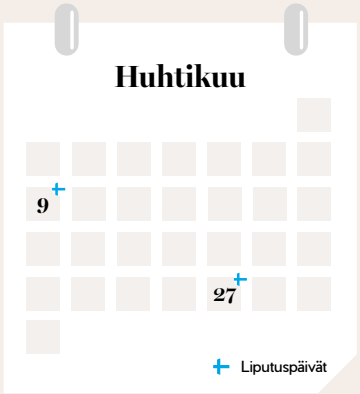
Taloyhtiön vuosikello

Huhtikuun toimet

Hallitus järjestäytyy. Työskentelyä varten laaditaan työjärjestys ja työ- ja kokoussuunnitelma. Tämän lisäksi vahvistetaan hallituksen jäsenten perehdytys- ja kokousohjelma.

Hallituksen järjestäytyminen

- Hallituksen työjärjestys, jossa sovitaan seuraavista asioista
  - Kokousten paikka, koollekutsumisaika- ja tapa
  - Hallituksen kokoonkutsuja (yleensä puheenjohtaja)
  - Hallituksen työskentelytavat
  - Työnjako, roolit ja vastuut hallituksen sisällä
  - Tiedottaminen hallituksen päätöksistä osakkaille
  - Hyvä hallintotapa-suosituksen käyttöönotto
- Hallitusten jäsenten perehdytys ja koulutussuunnitelma
  - Hallituksen ja isännöitsijän tehtävät ja vastuunjako
  - Yhtiön strategia ja talouden periaatteet
  - Yhtiöjärjestys
  - Korjaus- ja kunnossapitovastuu
  - Sopimukset
  - Koulutus
    - ➤ Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenet voivat suorittaa maksutta Kiinteistöalan Kustannus Oy:n verkkokurssin ”Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen” > www.kiinkust.fi/tuote/hthj
    - ➤ Kiinteistöliitto ja sen jäsenyhdistykset järjestävät koulutuksia ympäri vuoden -> www.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat
- Hoidetaan
  - Päivitykset uuden hallituksen kokoonpanosta
    - ➤ Kaupparekisteri
    - ➤ Kiinteistöliiton jäsenrekisteri
  - Tieto valinnasta tilin- ja toiminnantarkastajille
- Yhtiökokouspäätösten täytäntöönpano
  - Hallitus tekee suunnitelman, miten yhtiökokouksessa tehdyt päätökset toteutetaan käytännössä



Kiinteistönhoito
Ulkotyöt

- Pihan puut ja pensaat sekä kuorikemäärä
- Luiskien, räystäiden ja kattokaivojen sulatus pois päältä

Sisätyöt

- Poisto- ja tuloilmakoneiden sekä lämmöntalteenotolaitteiden tarkastus ja tarvittaessa huolto
- Ilmanvaihtoventtiilien ja raitisilmasäleikköjen tai -venttiilien puhdistus
- Asuntojen ikkunoiden ulkoilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien vaihto
- Lämmitysjärjestelmien toiminnan tarkastus ja huolto

Viestintä

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

Muuta ajankohtaista

- Taloyhtiö 2018 – tapahtuma 18.4. Helsingissä -> www.taloyhtiotapahtuma.net
- Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät
  - 9.4. Mikael Agricolan päivä
  - 27.4. kansallinen veteraanipäivä

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



Kukkivat tapetit

Kevään 2018 tapetit ovat luontoa ja jännittäviä pintoja tulvillaan. Tapettikokoelmissa korostuvat nyt luontoaiheet sekä erilaiset pinnat ja struktuurit. Kehittyneiden painomenetelmien myötä esimerkiksi tekstiiliä, raakapuuta tai kivipintaa muistuttavat tapetit ovat komeita ja aidon oloisia. Digitaalisen printtaustekniikan ansiosta laatu, kestävyys ja tapettien värintoistavuus ovat parantuneet entisestään.

www.k-rauta.fi

Vedeneristys yhdessä työvaiheessa

Weberin kehittämä weberSmart Vedeneristysjärjestelmä on ensimmäinen vedeneristysjärjestelmä, jossa eristeen voi levittää yhdessä työvaiheessa. Vaadittava kalvovahvuus saavutetaan vähemmällä työmäärällä ja laatoitus voidaan aloittaa nopeasti.

Järjestelmä koostuu weber MX Tiivistyspohjusteesta, WX Vedeneristeestä, sauma- ja epäjatkuvuuskohdissa käytettävästä ST 120 mm Nauhasta, IC- ja OC-kulmakappaleista, SC Läpivientivahvikkeista sekä DC Kaivolaipasta.



www.fi.weber

Vesivahinkojen ennaltaehkäisyyn

GROHE Sense Guard on vedenohjausjärjestelmä, joka asennetaan suoraan kodin päävesijohtoputkeen. Järjestelmä tarkkailee vedenvirtausta, ja sen päätehtävä on ehkäistä putkirikoista aiheutuvia vaurioita. Mikäli putkirikko tapahtuu, järjestelmä sulkee vedensyötön välittömästi. Järjestelmä ehkäisee myös pienet, vaikeasti havaittavat pisaravuodot kylmävesijärjestelmässä ja tekee niistä hälytyksen kodinomistajalle GROHE Ondus -älypuhelinapplikaation kautta. Järjestelmä huomaa jopa tiputtavan hanan.

Järjestelmällä voi myös seurata oman kodin vedenkulutusta päivätasolla. Se havaitsee ja hälyttää myös mahdollisesta putkien jäätymisvaarasta.

www.grohe.fi/fi_fi/smarthome





Lukkopontillinen vaatekaappi

Elfa on kehittänyt mittatilaustyönä tehtävän kaapin, jonka asentaa ilman työkaluja. Kaapissa ei ole näkyviä heloja ja siinä on valmiina säädettävä sokkeli, joka takaa vakauden. Asentaminen on helppoa lukkoponttien ansiosta ja kaapin asennus voidaan tehdä pystyasennossa.

Kaapissa on Elfan riippukiskojärjestelmä. Ainoa ruuveilla kiinnitettävä osa on kantokisko. Kaikki muut osat voi ripustaa tai napsauttaa paikalleen. Kaappia voi täydentää myöhemmin lisäosilla, sisäosat voi myös järjestää uudelleen.

Kaappiin on erilaisia liukuovimalleja ja yli 50 ovipintavaihtoehtoa. Ovissa on säädettävät pyörät ja niihin on saatavilla lisävarusteina soft closing -mekanismi ja LED-valo.

www.elfa.com/fi

MAKSUTON AMMATTI-TAPAHTUMA

REAL ESTATE EXPO

23.–24.5.2018 | Tampereen Messukeskus

Tervetuloa mukaan kevään 2018
merkittävimpään kiinteistöalan kohtaamispaikkaan!

Uusi kiinteistöalan ammattitapahtuma Real Estate Expo kokoaa yhteen kiinteistöjen kehittämiseen, ylläpitoon, saneeraamiseen sekä huoltoon keskittyneet alan toimijat saman katon alle. Tule inspiroitumaan ja kuulemaan ajankohtaisia asiantuntijoita sekä löytämään kiinteistöösi tai taloyhtiöösi sopivimmat ratkaisut. Tapahtuma on maksuton.

TAVATAAN TAMPEREELLA TOUKOKUUSSA!

YHTEISTYÖSSÄ:

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa · Isännöintiliitto · PIRA · RAKLI · Kiinteistölehti · KITA · Kiinteistö

TAPAHTUMAN KAHDELLA SEMINAARILAVALLA MUKANA



Viesti tekee kiinteistön
MIKAEL JUNGNER
Kreab



Taloyhtiön putkiremontti – eri menetelmät ja niiden yhdistelmät
JARI VIRTA
Suomen Kiinteistöliitto ry



Kiinteistönhoitopalveluiden ostaminen
PETRI MÄKELÄ
VTS Kiinteistöpalvelut Oy



Ajankohtaista kiinteistöjuridiikassa
JENNI HUPLI
Suomen Kiinteistöliitto ry

@RealEstate2018 #RealEstateExpo

Organised by EASYFAIRS Visit the future

Tutustu ammattitapahtumaan ja rekisteröidy kävijäksi: **realestateexpo.fi**

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



Miksi asuisit hyvin, kun voit asua paremmin!



ASU PAREMMIN -osakkaan verkkopalvelu

Isännöitsijä, kaipaatko taloyhtiösivuillesi napakkaa ja tehokasta sisältöä? Haluatko vähentää turhien yhteydenottojen aiheuttamaa kuormaa?

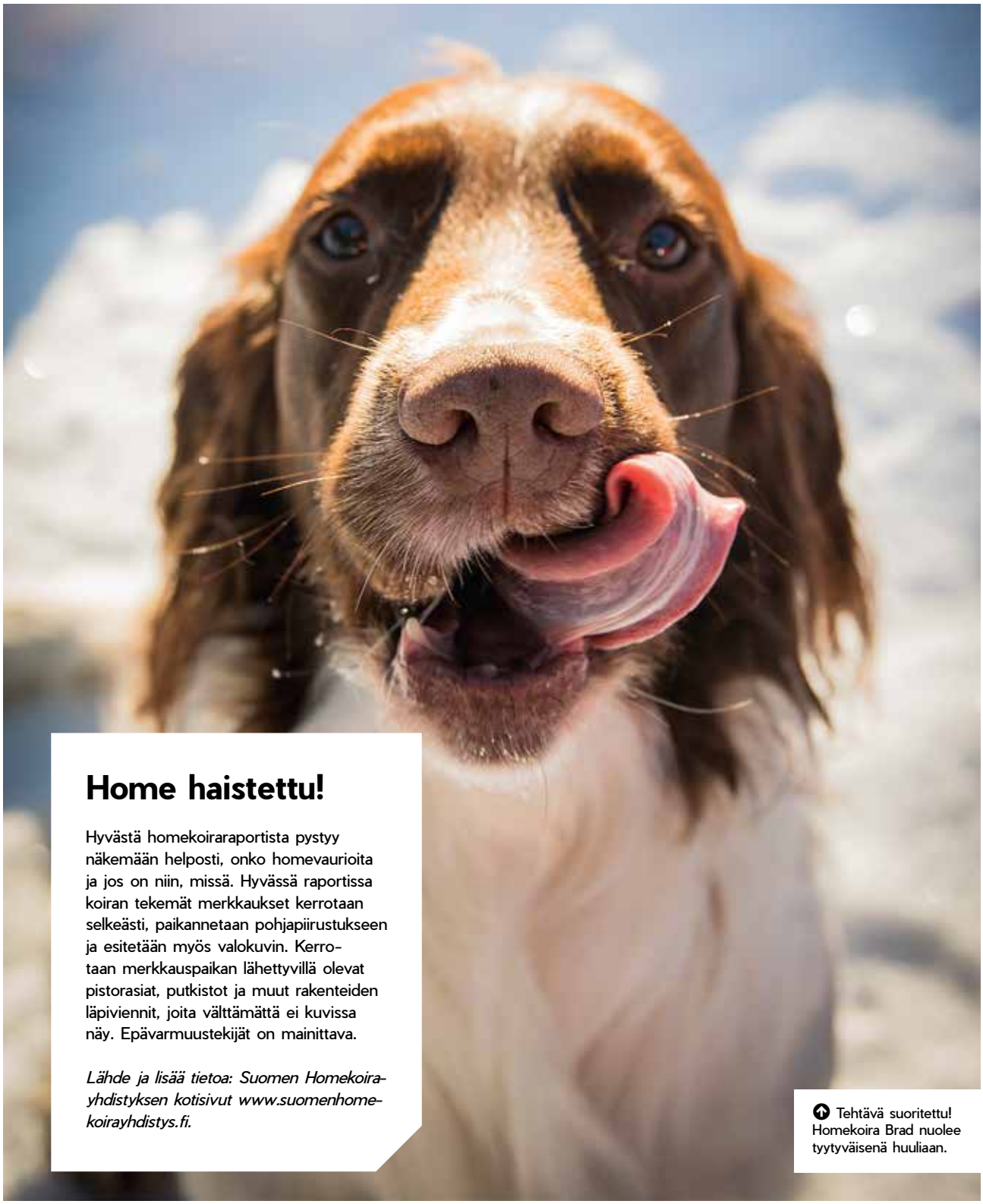
Liitä Asu paremmin -palvelu osaksi taloyhtiösivujasi. Palvelun avulla osakkaat löytävät vastaukset yleisimpiin taloyhtiöelämän kysymyksiin helposti ja nopeasti. Palvelu sisältää keskeisimmät asumisen, remontoinnin, juridiikan ja vastuunjaon oppaat.

Kysy lisää ja pyydä tarjouspyyntö jo tänään!

TARJOUSPYYNNÖT: www.kiinkust.fi 075 757 8588 antero.miikki@kiinkust.fi

Lahjomaton kuono

Koira löytää homeen sisäsiististi



Home haistettu!

Hyvästä homekoiraraportista pystyy näkemään helposti, onko homevaurioita ja jos on niin, missä. Hyvässä raportissa koiran tekemät merkkaukset kerrotaan selkeästi, paikannetaan pohjapiirustukseen ja esitetään myös valokuvin. Kerrotaan merkkauspaikan lähettyvillä olevat pistorasiat, putkistot ja muut rakenteiden läpiviennit, joita välttämättä ei kuvissa näy. Epävarmuustekijät on mainittava.

Lähde ja lisää tietoa: Suomen Homekoirayhdistyksen kotisivut www.suomenhomekoirayhdistys.fi.

Tehtävä suoritettu! Homekoira Brad nuolee tyytyväisenä huuliaan.



TEKSTI: Jukka Siren **KUVAT:** Pekka Rousi

Homekoira on tehokas ja lahjomaton homevaurioiden paljastaja. Homekoiria käytetäänkin yhä enemmän apuna sisäilmaongelmien tutkimisessa. Koira ei kuitenkaan ymmärrä rakennustekniikkaa, joten tulkinta on ihmisten tehtävä.

KOIRA LÖYTÄÄ HOMEEN

paikkoja rikkomatta



Ohjeet homekoiraohjaajalle ja palvelun tilaajalle

Koska koirille tai niiden ohjaajille ei ole yhtenäistä tasontarkastusjärjestelmää, on Kosteus- ja hometalkoot julkaissut ”ensiavuksi” ohjeet sekä homekoiraohjaajalle että palvelun tilaajalle: hakukone > hometalkoot > homekoira. Hometalkoissa on myös luotu raporttimalli.

Ohjeiden toivotaan selkeyttävän homekoiratoimintaa, yhtenäistävän tarkastuksia ja parantavan niistä laadittujen raporttien laatua. Ohjeet ovat vapaasti saatavilla hometalkoiden kotisivuilta www.hometalkoot.fi.

Ready varmistelee vielä löydöstään. Jo 11-vuotias veteraani näyttää mallia nuoremmilleen.



Tässä se on! Ready on Homekoirayrittäjät ry:n tasotestin suorittanut ammattilainen.

Kuono etenee lattianrajassa jalkalistaa pitkin, nousee välillä ylemmäs. Jossakin täällä minä sen jo haistoin… Englanninspringerspanieli Ready pysähtyy ja osoittaa pontevasti paikkaa keittiön lattianrajassa. Siellähän se kätkö olikin. Tällä kertaa oli kyseessä työnäytös.

Homekoira on koulutettu löytämään hometta, kuten huumekoira huumeita - tai jotkut koirat räjähteitä. Eräänlainen hidas räjähdehän homevauriokin usein on.

– Koulutettu homekoira tunnistaa sädesienen ja parikymmentä rakennusten vaurioihin liittyvää homelajia, **Jaana Sagulin** sanoo. Mäntsäläläisellä Homekoirat Sagulin Ky:llä on viisi englanninspringerspanielia ja kaksi cockerspanielia.

– Homekoiraidea syntyi alun perin oikeastaan miehen metsästysharrastuksesta. Hänellä oli silloin kaksi käyttölinjan spanielia. Vuodesta 2006 olen ollut päätoiminen homekoirayrittäjä.

Homekoira osaa erottaa rakennusten homeet muun tyyppisistä.

– Pöydälle unohtunut juusto ei koiraa hämmennä. Sen sijaan esimerkiksi takkapuissa voi olla hometta, joka on samaa tyyppiä kuin talojen homeongelmissa. Polttopuut pitäisikin mieluiten viedä pois ennen koiran tuloa, Sagulin kertoo.

Koulutuksessa ja harjoituksissa käytetään viljeltyä hometta tai homeen vaurioittamaa materiaalia.

– Opetetaan oikeita suorituksia palkitsemalla ja siten niitä positiivisesti vahvistamalla: nameja, palloa, sen mukaan mistä kukin koira tykkää. Vuoden tai kahden vanhana koira on valmis homekoira.

Homekoiran pitää tottua kulkemaan vieraissa taloissa. Se ei saa pelätä eikä olla pelottava.

Jaana Sagulin kertoo, että homekoiriksi sopivat monet rodut: esimerkiksi saksan- ja belgianpaimenkoira, spanielit, noutajat, vesikoirat ja parsonrussellinterrieri.

Homekoira nuuhkii ja ihminen tutkii

Homekoiratutkimus on usein ensimmäinen toimenpide, kun asukkaat ovat alkaneet epäillä sisäilmaongelmaa. Joskus taas koira saapuu, kun taloa on jo tutkittu löytämättä ongelman aiheuttajaa.

Homekoirapalvelun tilaaja huolehtii luvista. Vuokralaisen on pyydettävä tutkimukseen lupa vuokranantajalta. Koiran tulosta on suositeltavaa ilmoittaa taloyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle.

Koira tietää jo tilassa hetken kierreltyään, onko siellä hometta vai ei. Jos on, se pyrkii paikallistamaan homeen mahdollisimman tarkasti. Näin se auttaa tekemään jatkotutkimukset oikeissa kohdissa. Koiran ”tutkimustulokset” vaativat kuitenkin aina ihmisten tulkintaa. Koira ei osaa kertoa, onko kyse harmittomasta reiästä silikonissa vai laajasta homevauriosta.

– Jos esimerkiksi kosteusvaurio on muovimaton alla huoneen keskellä, koira saattaa merkitä maton reunan huoneen seinustalla, koska haju pääsee siellä ulos maton alta, Jaana Sagulin sanoo.

Varsinkin vanhoissa kiinteistöissä voi korvausilma tulla vähän mistä sattuu ja sen mukana homeen

Kotitalousvähennykseen?

Homekoiran käytöstä voi joissakin tapauksissa saada kotitalousvähennyksen, jos se on osa jo aloitettua ja tutkimusten perusteella jatkuvaa remonttia. Tavallisesti se kuitenkin rinnastuu kuntotarkastukseen, joka ei oikeuta vähennykseen.

www.vero.fi > kotitalousvähennysohjeiden kohta 10.3.

Ennen homekoiran tuloa

Omat lemmikit sekä niiden ruokakupit ja muut tavarat viedään pois tutkittavista tiloista. Pikkulasten on hyvä olla tutkimuksen aikana muualla tai istua hiljaa paikoillaan. Aikuiset asukkaat voivat seurata koiran työskentelyä, kunhan eivät ota siihen kontaktia tai muuten häiritse sitä.

Seinien vierustat kannattaa saada mahdollisuuksien mukaan vapaaksi tavaroista ja huonekaluista. Ennen tutkimusta ei tuuleteta eikä pariin päivään siivota voimakkailla aineilla. Koiran ulottuvilta poistetaan myrkylliset aineet ja särkyvät tavarat.

Asunnon tai talon pohjapiirustukset on hyvä etsiä valmiiksi. Jos mahdollista, selvitetään aikaisemmat vesivahingot ja tehdyt tutkimukset ja korjaukset.

Suomen Homekoirayhdistyksen kotisivut www.suomenhomekoirayhdistys.fi.

Jaana Sagulin ja Rupert. Tasotestin suorittanut englanninspringespanieli sekin.



Homekoirat Sagulinin spesialisteja ryhmäkuvassa: vasemmalta cockerspanieli Frodo ja englanninspringespanielit Zulu ja Brad.

Homekoira on nopea ja lahjomaton. Se haistaa homeen ilman, että rakenteita tarvitsee purkaa.

haju. Täysin vääriä hälytyksiä homekoira ei Sagulinin mukaan anna, mutta ei myöskään sataprosenttisen varmaa tulosta.

– Joskus haju voi tulla läpivientien kautta alhaalta. Koira paikallistaa ja ihminen sitten tutkii. Koira ei ole kone.

Homekoira on lahjomaton. Se ei myöskään anna säälistä liian optimistista lausuntoa, niin hyväluontoisia kuin esimerkiksi Sagulinin spanielit muuten ovatkin.

Jokaisella koiralla on sille ominainen tapa ilmaista, että nyt löytyi hometta: joku ilmaisee aktiivisesti raapimalla tai haukkumalla, toinen passiivisesti maahanmenolla tai kuonolla koskettamalla. Ohjaaja kertoo ilmaisutavan asiakkaalle ennen kuin koira aloittaa työskentelyn.

Koiran varsinainen työskentely kerros- tai rivitaloasunnossa kestää ehkä parikymmentä minuuttia.

Tyyli on vapaa. Spanieli työskentelee eri lailla kuin saksanpaimenkoira, mutta tulos on sama. Jaana Sagulin kertoo usein ottavansa käynnille mukaan kaksi koiraa.

– Näin saadaan varmistusta asiaan, jos vaikkapa toisella koiralla sattuu olemaan vähän huonompi päivä. Kaikkiaan käynti valmisteluineen ja alustavine raportointeineen kestää ehkä kaksi tuntia.

Koira ei tunnista muita sisäilmaongelmia kuin homeet ja sädesienet. Toisaalta niitä eivät myöskään häiritse esimerkiksi liimat tai muut rakenteista lähtevät, homeisiin liittymättömät hajut.

Koira löytää pienet homevauriot, joita asiantuntijoidenkin olisi vaikea löytää. Tällaisia voivat olla esimerkiksi rakennusaikana syntyneet ja sitten muovimaton alle jääneet ”läiskät”. Koira nuuhkuttaa myös homeet, jotka tutkimushetkellä ovat kuivia. Niitä kosteusmittarit eivät löytäisi.

Tarvitaan pätevä koira ja ohjaaja

Koska koira ei pysty ilmoittamaan vaurion laajuutta tai syytä, homekoiraohjaaja raportoi tulokset ja tekee lisätutkimuksia koiran ilmaisemissa kohdissa. Rakennus- ja terveysalojen asiantuntijat ottavat ja tutkivat näytteitä ja antavat suositukset toimenpiteiksi. Jatkotutkimusten tarve ja menetelmät ovat aina tapauskohtaisia. Joskus voi olla hyödyllistä, että koirakin käy paikalla kahdesti.

Tuomioistuimessa homekoiratutkimusta ei koskaan esitetä esimerkiksi asuntokaupparidassa ainoana todisteena. Tarvitaan aina myös rakenteita avaavia tutkimuksia. Homekoiratutkimuksen raportti on usein kirjallisena todisteena. Koiran ohjaajaa saatetaan kuulla asiantuntijana tai muutoin todistajana.

– Oikeudessa koiran merkkaukset eivät yksin käy todisteesta, mutta voivat olla todistusaineistossa mukana. Kyllä me oikeudessakin olemme olleet todistamassa, Jaana Sagulin kertoo.

Suomessa ei mikään virallinen taho valvo homekoirien ja niiden ohjaajien ammattitaitoa. Homekoirapalvelujen tarjoamista ei myöskään säännellä, vaan alalle voi tulla ilman koulutusta. Tilaaja joutuu varmistamaan, että asiat ovat kunnossa.

Alan yhdistykset pyrkivät nostamaan laatua. Jaana Sagulin on Suomen Homekoirayhdistys ry:n puheenjohtaja.

– Suomessa on noin viisikymmentä alan yrittäjää, joista ehkä kymmenen päätoimista. Yhdistyksessä koulutetaan ohjaajia ja tiedotetaan yleisölle, mihin homekoira pystyy.

Tunnistettava muutos



Me ollaan työn sankareita kaikki, kun oikein kouluttaudutaan.

ISÄNNÖINNIN KOULUTUSOHJELMA™

Uusi ura isännöintialalla! Saat valmiudet toimia isännöitsijän ammatissa. Aiempaa työkokemusta tai työpaikkaa alalta et tarvitse.

aloitus	**25.4.**	**jatkuva**
sijainti	**Espoo**	**Oulu**

ISÄNNÖINNIN AMMATTITUTKINTO

Todista pätevyytesi isännöintitehtävissä! Koulutuksen jälkeen palvelet paremmalla ammattitaidolla ja asiakastyytyväisyys kasvaa.

aloitus	**25.4.**	**jatkuva**
sijainti	**Espoo**	**Oulu**

ISÄNNÖINNIN ERIKOISAMMATTITUTKINTO

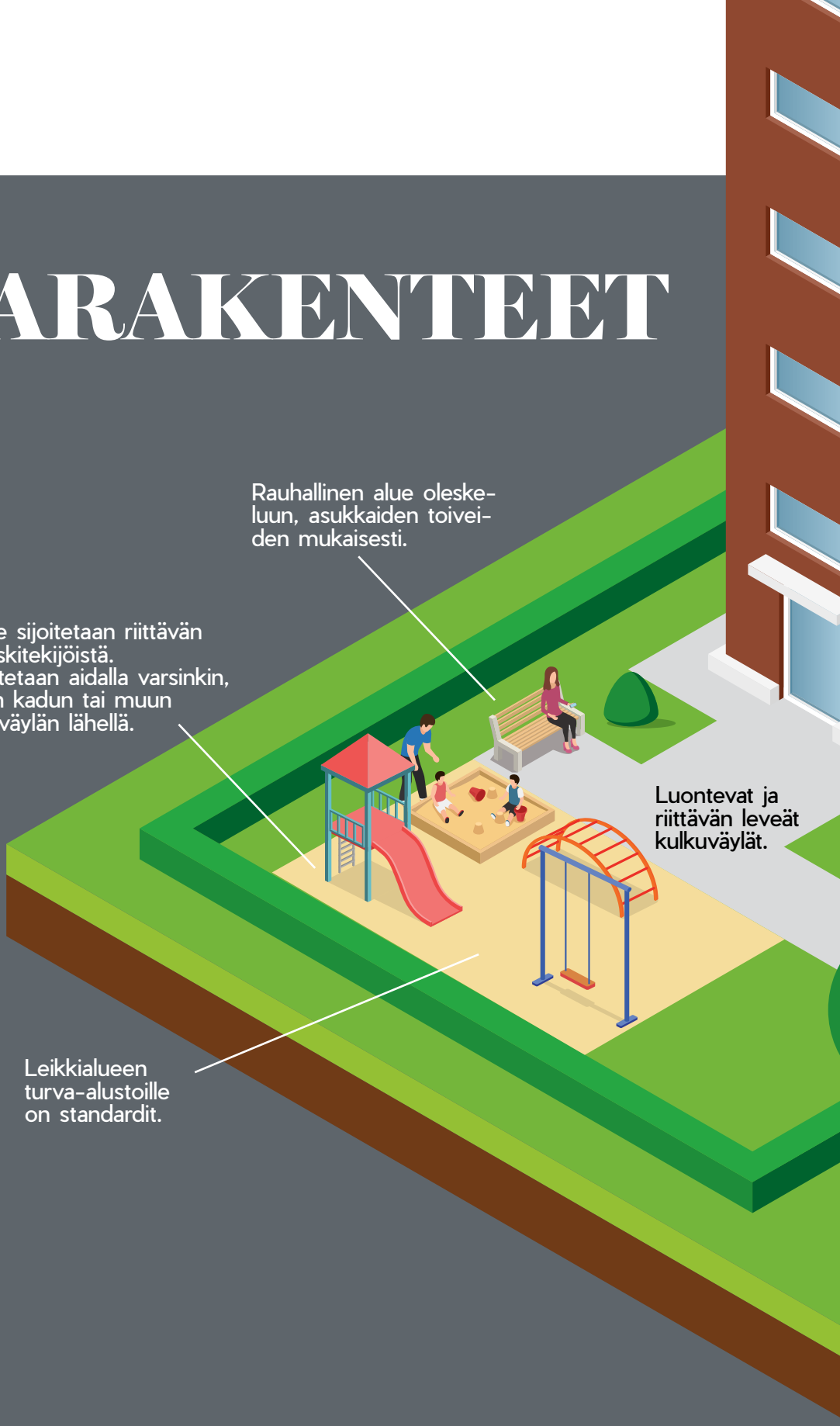
UUTUUS 2019!

Vaativissa isännöintitehtävissä toimiville! Hanki vahva osaaminen isännöinnin kehittämiseen, perusparannus- ja korjaushankkeiden hallintaan ja yrityksen johtamiseen.

TUTUSTU JA ILMOITTAUDU: MARKINST.FI

Markkinointi instituutti

PIHARAKENTEET



Lähteet: VRJ Etelä-Suomi Oy ja Lappset Group Oy


Puut kasvavat! Niiden oksat eivät myöhemminkään saa tulla pelastustielle tai leikkipaikan turva-alueelle.
Hyvä pihatie on helppo kulkea ja pitää kaikkina vuodenaikoina puhtaana.



TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** VRJ

Hyvä pihasuunnittelu alkaa toimintojen sijoittelusta. Ei laiteta hiekkalaatikkoa tai istuskelupaikkaa pihan varjoisimpaan nurkkaan!

MIETITTY KANSIPIHAKIN *kestää puita*

Kun pihaa aletaan suunnitella tai perusteellisesti uudistaa, muistetaan kaikki pihan käyttäjien ikäryhmät. Tämä määrittelee mitä toimintoja pihalle tarvitaan.

Seuraavaksi pohditaan toimintojen sijoittelua suhteessa valoisuuteen ja tuuliin. Tarvitseeko leikkialue mahdollisesti suoja-aitoja ja rajaavia elementtejä liikenteen takia?

– Varataan rauhallinen alue oleskeluun. Suunnitellaan luontevat ja riittävän leveät kulkureitit ja muistetaan myös talvi: tarvitaan paikat aurauslumien varastointiin, VRJ Etelä-Suomi Oy:n ympäristörakentamisen toimialajohtaja **Inari Jansson** kertoo.

Oma lukunsa on pintavesien käsittely; voidaanko ne imeyttää vai johdetaanko sadevesiverkostoon.

– Tähän liittyy myös pihan pinnantasaus. Liian tasainen piha ja riittämättömät kallistukset aiheuttavat vesien seisomista, pintojen painumista ja routimista.

Lopuksi mutta ei vähäisimpänä muistetaan pelastustiet. Ambulanssien lisäksi on myös paloautojen, nostolava-autonkin, päästävä riittävän lähelle rakennuksia.

Kasvillisuuden valinta

Inari Jansson painottaa, että kasvillisuus valitaan menestymisvyöhykkeen ja paikan pienilmaston mukaan.

– Valoisuus, varjoisuus ja kosteusolosuhteet, luettelee Inari Jansson.

Valintoihin vaikuttaa myös haluttu ylläpidon vaativuustaso.

– Jos halutaan helppohoitoinen piha, suositaan maanpeitto- ja massakasvillisuutta. Kannattaa muistaa, että kasvit kasvavat. Niiden oksat eivät saisi tunkea pelastusreiteille tai leikkipaikkojen turva-alueille.

Myös kansipihalle voidaan sijoittaa paljonkin kasvillisuutta, mutta silloin on huomioitava kannen kantavuus.

Kansipihalla ensimmäisiä hälytysmerkkejä, jotka kertovat, että se kaipaisi remonttia, on pintojen kunto.

– Kannella kasvualustat rakennetaan pinnasta ylöspäin, joten jos kantavuus riittää, voidaan erilaisilla istutusaltailla tai kumpareilla saada kasvualustatilavuutta. Kattokasvualustat ovat kevyempiä kuin perinteiset kasvualustat, joten käytetään niitä. Maksaruohomatot viihtyvät jopa pelkän filtin ja salaojakerroksen, esimerkiksi kennoston tai sepelin varassa, joten edes multaa ei tarvita. Nurmikolle riittää 20 senttiä multaa tai kattokasvualustaa.

Kansipihojen puissa suositaan pienikokoisia lajeja, pensaissa ja perennoissa niin sanottuja maanpeite- ja massakasveja, jotka sietävät ajoittaista kuivuutta ja leviävät nopeasti.

– Siten ne helpottavat ylläpitoa ehkäistessään rikkakasvien kasvua. Pensaiden ja perennojen kasvualustavahvuus on lajista riippuen 20–60 senttiä, pienillä puilla 60–80 senttiä.

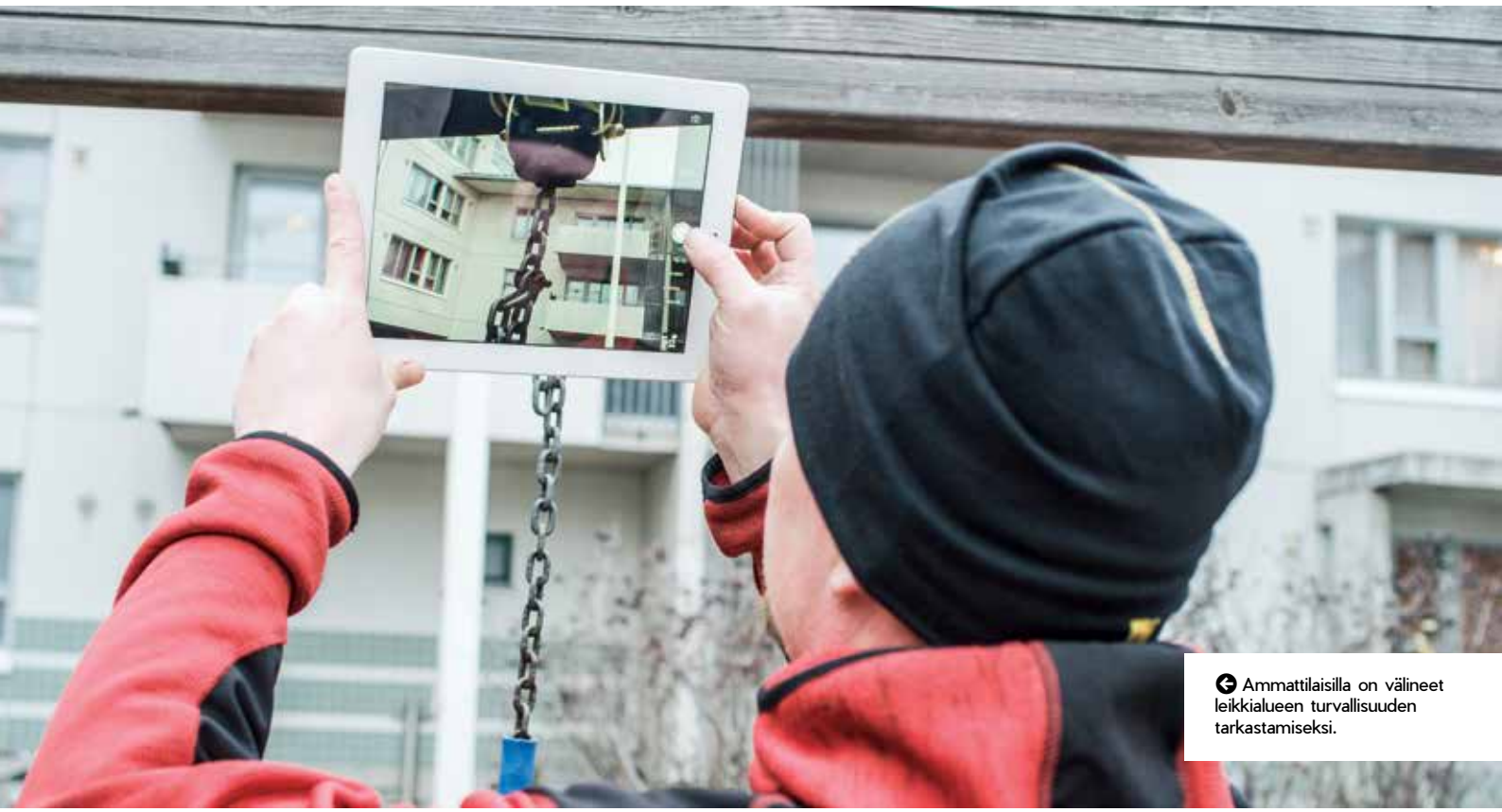
– Kasvillisuuden veden tarve on erityisesti huomioitava, koska kannella ei ole maaperää varastoimaan kosteutta: tarvitaanko kastelujärjestelmä vai tuleeko sadantaa riittävästi valituille kasveille. Mitä paksumpi ja laajempi yhtenäinen kasvualusta, sitä paremmat kosteusolosuhteet. Toisaalta kattokasvualustoihin voidaan sekoittaa vettä varastoivia komponentteja. Kansipihoilla korostuu hyvän suunnittelun merkitys!

Kansipihalla ensimmäisiä hälytysmerkkejä, jotka kertovat, että se kaipaisi remonttia, on pintojen kunto (seisooko vesiä jossain, onko pintoja rikki), ja rakenteiden kunto (näkyykö kosteusongelmista merkkejä kannen alapuolisissa rakenteissa tai sokkeleissa) Myös kasvien huono kunto hoidosta huolimatta voi kertoa, että jossain syvemmällä on ongelmia.

Leikkipaikan varusteet vanhenevat ja niiden tulisi täyttää EU:n turvastandardin vaatimukset. Tilataan tarvittaessa leikkivälineiden tarkastus valtuutetulta tarkastajalta.

Hyvät pihateiden ja polkujen materiaalit ovat helppoja kulkea ja pitää talvella kunnossa. Kestävyyskin on hyvä muistaa. Inari Jansson luettelee tärkeimpiä seikkoja:

– Riittävät rakennekerrokset ehkäisevät routimista ja pinnat pysyvät tasaisina. Siten kunnossapito helpottuu. Sidotut pinnat ovat helpompia ylläpitää kuin sitomattomat. Sidottuja ovat muun muassa kiveykset ja asfaltointi. Sitomattomia taas kivituhkat, sorat ja murskeet. Kestävimpiä, toisin samalla kalleimpia, pintoja saadaan graniitilla. Riittävä leveys huomioidaan, jos tarvitaan koneellista talvikunnossapitoa. Liuskekivet eivät lähtökohtaisesti kestä koneellista talvikunnossapitoa, ellei niitä ole perustettu betoniin.



Ammattilaisilla on välineet leikkialueen turvallisuuden tarkastamiseksi.

TEKSTI: Henri Nyholm **KUVA:** Lappset Group Oy

Leikkipaikkojen kunnossapito ja turvallisuus ovat Kuluttajaturvallisuuslain mukaan leikkipaikan omistajan vastuulla.

Uudistuvat standardit aiheuttavat HAASTEITA LEIKKIPAIKOILLE

Kevään koittaessa onkin hyvä varmistua siitä, että kiinteistön leikkipiha tai liikunta-alue on talven jäljiltä jälleen valmis käyttäjiään varten. Viime vuoden kostea kesä ja syksy sekä talvella Etelä-Suomea myöten ankaraksi yltynyt pakkanen ja runsas lumi tuovat mukanaan lukuisia turvallisuusriskejä leikki- ja liikunta-alueille.

Erityisesti vanhemmissa välineissä, joissa ei ole metallisia perustuksia, maansisäiset puurakenteet ovat erittäin alttiita lahovaurioille.

– Lisäksi luminen talvi on varmasti tuonut tullessaan aurausvahinkoja. Lisäksi turva-alustoihin sotkeutuu talven aikana aurattua hiekoitussepeliä, joka ajan myötä kovettuu vaaralliseksi, Lappset Group Oy:n leikki- ja liikuntapaikkojen elinkaaripalveluista vastaavan PlayCaren päällikkö **Tommi Törmänen** sanoo.

Suomen kansallisen lainsäädännön ohella leikki- ja liikunta-alueiden turvallisuutta säädellään myös EU-tasolla. Oman lisämausteensa pihojen kunnossapitoon tuovatkin tänä keväänä uudistuvat EN 1176 ja EN 16579 –standardit. Yleiseurooppalaiset standardit säätelevät leikki- ja liikunta-alueiden välineitä, alueiden yleistä turvallisuutta ja erilaisia turvatestauksen metodeita. Uudistuneet standardit astuvat Suomessa voimaan, kun niiden suomenkieliset käännökset valmistuvat kevään aikana. Kuluttajaturvallisuuslain ohella EN-standardit ovat merkittävimpiä leikki- ja liikunta-alueiden turvallisuuden ja kunnossapidon ohjenuoria.

Tommi Törmänen kertoo, että Standardin uudistukset sisältävät muun muassa täsmennyksiä turva-alueiden vaatimuksiin ja jalkapallomaalien sekä uusien leikkivälineiden rakenteisiin liittyen.

Yli sata tuhatta haaveria vuodessa

Lasten leikkiessä onnettomuuksiakin toisinaan valitettavasti tapahtuu. Silloin vastuu on Kuluttajaturvallisuuslain mukaan ensisijaisesti alueen omistajalla. EU:n onnettomuusmääriä ja turvallisuusriskejä tutkivan EuroSafen vuonna 2013 julkaiseman tutkimuksen mukaan EU:ssa syntyy kiireellistä hoitoa vaativia vammoja leikkialueilla vuosittain 139 000 lapselle. Yleisimmäksi loukkaantumisia aiheuttavaksi leikkivälineeksi EuroSafen tutkimuksessa osoittautui lähes pihasta kuin pihasta löytyvä keinu.

Onnettomuuksia nähdään Suomenkin arviolta noin 80 000 leikkialueella vuosittain runsaasti. Leikkialueiden kuluttajaturvallisuutta valvova Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ei tilastoi onnettomuusmääriä, mutta välinekohtaisia trendejä on havaittavissa Suomessakin.

– Yksi paljon onnettomuuksia aiheuttava tuoteryhmä on viime vuosina yleistyneet trampoliinit. Tämä näkyy myös TUKESille tehdyissä ilmoituksissa. Taloyhtiön pihalle trampoliineja valitessa tuleekin huomioida, että ne soveltuvat julkisille leikkipaikoille. Lelustandardin EN 71-14 mukaiset trampoliinit ovat tarkoitettuja vain yksityiskäyttöön eivätkä ne sovellu taloyhtiön pihalle, kertoo Tukesin ylitarkastaja **Arttu Mäkinen**.

Leikkipaikkaonnettomuuksista tyypillisin on putoaminen. Leikkialueen turva-alustan standardien mukaisuudesta voi varmistua suorittamalla alustalle autoteollisuudestakin tutun HIC-testin (Head Injury Criterion), joka mittaa päävamman syntymistodennäköisyyttä tietyltä korkeudelta pudottaessa.

– Putoaminen aiheuttaa leikkipaikoilla paljon onnettomuuksia. Siksi turva-alustavaatimukset ovat perusteltuja myös taloyhtiöiden pihojen leikkipaikoilla. Putoamisen lisäksi erityisesti tulee huomioida myös muut vakavan onnettomuuden riskit, kuten kuristumis- ja kiinnijuuttumisvaarat. Vanhojakaan välineitä ei aina tarvitse päivittää uusiin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaaraa käyttäjälleen, Mäkinen toteaa.

Ylivoimainen enemmistö loukkaantumisista jää onneksi mustelmien ja naarmujen tasolle, mutta luunmurtumilta ja aivotärähdyksiltäkään ei aina vältytä. Valitettavasti Suomen leikkikentillä on vuosien saatossa tapahtunut myös muutamia kuolemaan johtaneita onnettomuuksia. Usein leikkipaikan asianmukainen huolto ja kunnossapito riittäisi tapaturmien ehkäisyyn.

– Esimerkiksi meillä kaikki tarkastajamme ovat suorittaneet Viherympäristöliiton myöntämän Inspect-sertifikaatin. Pyrimme siihen, että pystymme takaamaan asiakkaillemme mielenrauhan heidän leikki- ja liikunta-alueidensa lain- ja standardienmukaisuudesta, tarkastuspalveluja tarjoavan PlayCaren Törmänen tiivistää.



Tarkistetaanpa keinujen kiinnitykset talven jäljiltä!



Leikkialueiden rakenteissa ei saa olla vaarallisen kokoisia rakoja.

Yleisimmäksi loukkaantumisia aiheuttavaksi leikkivälineeksi EuroSafen tutkimuksessa osoittautui keinu.

OVV ASUNTOPALVELUT

Uskaltaako asunnon vuokrata luottotietomerkinnöistä huolimatta?

LUE AIHEESTA
www.kiinteistolehti.fi



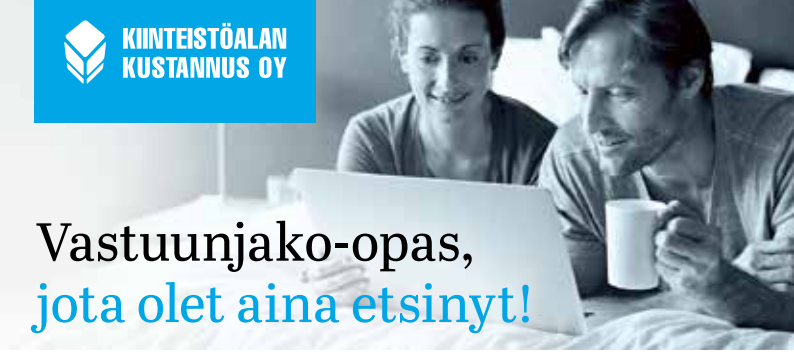
OVV Asuntopalvelut on yrittäjävetoinen, valtakunnallinen ketju, jonka toimialana on yksityisten sijoitusasuntojen vuokravälitys ja hallinnointi, myynti sekä toimitilavälitys. OVV on toiminut vuodesta 1994 ja teemme vuosittain lähes 4 000 vuokrasopimusta. Palvelu soveltuu niin yksityishenkilöille kuin yrityksille ja taloyhtiöille.

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

www.ovv.com, www.vuokrakas.com

ovv.com

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



Vastuunjako-opas,
jota olet aina etsinyt!



TULOSSA 4/2018

KODIN VASTUUNJAKOTAULUKKO

Pääset hetkessä jyvälle vastuunjaosta tämän kompaktin oppaan avulla.

Opas havainnollistaa näyttävien kuvien avulla, miten huoltovastuut jakautuvat osakkaan ja taloyhtiön välillä.

10,00 €

www.kiinteistolehti.fi/kodin-vastuunjakotaulukko/

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

SWECO



YMMÄRRETTÄVÄÄ ASIANTUNTIJUUTTA

Sweco Taloyhtiöpalvelut | Ilmalanportti 2, Helsinki | **Vaihde:** 020 7393 000 | **Tarjouspyynnöt:** tarjoukset.taloyhtiopalvelut@sweco.fi

TEKSTI: Talvikki Lyytinen

Kaunis, oman tyylin mukaan suunniteltu parveke tekee kodista entistäkin viihtyisämmän. Se on kuin ylimääräinen huone, jossa viihtyvät sekä ihmiset että viherkasvit.

YLIMÄÄRÄINEN HUONE *raikkaassa ilmassa*

Huomioi parvekkeen korkeus. Hyllyköitä, seinähyllyjä, amppeleita ja kattoon ripustettavia tuoleja hyödyntäen saat käyttöösi parvekkeen koko tilan.

BIGSTOCK

PLANTAGEN



Parvekkeella voit kasvattaa muun muassa perunaa, tomaattia, salaatteja, amppelimansikkaa ja yrttejä. Lasitettu parveke pidentää oleellisesti kasvukautta, mutta siellä viihtyvät myös kirvat. Tarkkailu kannattaa, jotta saat torjuttua kirvat ajoissa, neuvoo puistomestari Pia Saksman.

PLANTAGEN



Kerrostalossa kasvitkin asuvat kerroksittain. Yrttihyllyköitä, amppeleita ja seinähyllyjä hyödyntäen saat enemmän tilaa käyttöösi.

Mukavat kalusteet, viherkasvit ja näkösuoja tekevät parvekkeesta rennon oleskelupaikan. Pienenkin tilan saa houkuttelevaksi sopivilla kasveilla ja kalusteilla.

Aloita suunnittelu mittaamalla parveke ja piirtämällä pohjapiirros. Näin voit hahmotella, kuinka paljon kalusteita ja kasveja parvekkeellesi mahtuu. Tämä voi kuulostaa turhalta nypeltämiseltä, mutta varsinkin jos olet hankkimassa uusia kalusteita, on mittaamisesta suuri apu.

Huomioi parvekkeen korkeus. Hyllyköitä, seinähyllyjä, amppeleita ja kattoon ripustettavia tuoleja hyödyntäen saat käyttöösi parvekkeen koko tilan.

Mieti mitä haluat parvekkeella tehdä. Tarvitsetko pöydän tuoleineen aamukahvin nauttimiseen vai nojatuolin lukuhetkiin? Isolla parvekkeella on puitteet monenlaiselle puuhalle, pienelle parvekkeelle toteutetaan vain se tärkein ja mukavin toiminto.

Parveke ilman kasveja on kolkko. Mittojen lisäksi kannattaakin selvittää, miten valoisa parveke on.

– Se, onko parveke aurinkoinen, puolivarjoinen vai varjoinen vaikuttaa kasvivalintoihin oleellisesti, kertoo Maisemointipalvelu Pia Saksmanin puistomestari **Pia Saksman**.

- Auringossa viihtyvät esimerkiksi samettikukat, lumihiutale, japaninkello, tähtisilmät ja orvokit. Varjoisampaan paikkaan sopivat verenpisarat, terassihortensiat ja muratti.

Tyyli on vapaa

Parvekkeen ei aina tarvitse jatkaa kodin mahdollisesti hillittyä sisustusta. Kalusteiden muodoilla ja väreillä, tekstiileillä sekä erilaisilla kasveilla loihdit helposti erilaisia tyylejä.

Kasvien ja kalusteiden yhtenäinen väri antaa parvekkeelle harmonisen ja levollisen ilmeen. Kalusteet voivat silloin olla eriparia, vaikka puuta ja rottinkia tai metallia sekaisin.

– Uskon, että kesän 2018 muotivärejä tulevat olemaan purppuran- ja lilanväriset kasvit, Saksman

vinkkaa. Yhtenäisten kalusteiden kanssa voit puolestaan leikitellä pehmusteiden, mattojen ja kasvien värien kirjolla.

– Esimerkiksi verililjapuun graafinen muoto ja tumma väri antaa muiden kasvien ja kalusteiden värejä vahvistavan taustan. Trendeistä hyötykasvien kasvatus tulee lisääntymään. Parvekkeella voi kasvattaa lähes mitä tahansa. Yrttejä voi vaikka istuttaa kesäkukkien sekaan ja saada entistä näyttävämpiä ruukkuistutuksia.

Kiinnitä kalusteiden valinnassa huomiota mukavuuteen ja käyttötarkoitukseen. Syömistä, lukemista ja loikomista varten tarvitset erilaiset kalusteet.

Puiset parvekekalusteet ovat klassinen valinta. Kovapuiset kalusteet ovat jämäkkiä. Ostaessa kannattaa tarkistaa, että liitokset ja saranat ovat tukevia ja laadukkaasti viimeisteltyjä. Tarjolla on myös rautaa sekä kevyttä ja kestävää polyrottinkia. Myös alumiinirunkoiset kalusteet ovat kevyitä ja kestävät säänvaihteluita. Jopa helppohoitoiset muovikalusteet ovat nykyään kauniita ja trendikkäitä.

Sade homehduttaa, aurinko haurastuttaa ja haalistaa. Valitse sekä kosteutta kestäviä, ulkokäyttöön sopivia että uv-suojattuja materiaaleja kalusteisiin ja parvekkeen muuhun sisustukseen.

Pidennä kautta

Terassilämmittimen avulla pääset hyödyntämään parvekettasi aiemmin keväällä ja jatkamaan sen käyttöä myöhään syksyyn.

Lämmittimen valinnassa tärkeää on päättää lämmittimien määrä sekä huomioida säteilykuvion laajuus.

Lämmittimet voidaan karkeasti jakaa pitkä- ja lyhytaaltoista lämpösäteilyä tuottaviin laitteisiin.

Tavallisen sähkövastuksen tuottama lämpösäteily on pitkäaaltoista. Pitkäaaltoinen säteily lämmittää yhtä lailla ilmaa kuin tilassa olevia kalusteita ja ihmisiäkin. Kun parvekkeelle pyörähtää tuulenvire, lämmin ilma karkaa.

Infrapunalämmittimien kanssa näin ei käy, sillä niiden tuottaman säteilyn aallonpituus on lyhyt ja lämmittää vain esineitä ja ihmisiä. Erityisesti infrapunatekniikkaa hyödyntävillä kvartsilämmittimillä on monia hyviä ominaisuuksia. Ne tuottavat lämmöntunteen nopeasti. Keraamisten lämpöelementtien pintalämpö on tavallista alhaisempi, mikä tuo myös turvallisuutta.

Tavalliselle kotiparvekkeelle riittää yleensä yksi 1500 watin laite tai kaksi pienempää jakamaan lämpöä eri kohtiin parveketta.

Tehon ohella kannattaa tarkistaa, miten laajan alan laite lämmittää, sillä vahvasti suuntaava lämmitin ei välttämättä riitä esimerkiksi ison ruokailuryhmän ylle. Muista myös ottaa huomioon lämmittimen suojaetäisyys.

SOTKA



Parvekkeen sisustustyyli voi olla boheemi suurikuvioisine kuoseineen, romanttinen ruusuineen, pelkistetyn graafinen tai vaikkapa merellinen sinipunaraitoineen. Makusi mukaan. Kuvassa Sotkan polyrottinkinen Primo-parvekeryhmä.

Kannattaa myös tarkistaa tarvitaanko lämmittimen asennukseen taloyhtiön lupa.

Top 5 vinkit

1. Mittaa parvekkeesi ja tee piirros suunnittelun helpottamiseksi.
2. Ota huomioon myös parvekkeen korkeus tilankäytössä.
3. Kalusteiden valinnassa ota huomioon käyttötarkoitus, mukavuus, säänkestävyys ja helppohoitoisuus.
4. Valitse kasvit sen mukaan, kuinka aurinkoinen tai varjoinen parvekkeesi on.
5. Terassilämmitin antaa lisäaikaa parvekkeauteen.



KUKA?

ALEKSI LUNDÉN
Asumisen ja kiinteistöalan juridiikkaan erikoistunut juristi
Lexia Asianajotoimisto

Asunto-osakeyhtiölain mukaan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Häiritseväksi katsottavan elämisen voi aiheuttaa asunto-osakeyhtiön osakas, huoneistoa hallitseva vuokralainen tai näiden vieraat.

Häiritsevät lemmikit voivat olla syy HUONEISTON HALLINTAANOTTOON

Tilannetta arvioitaessa on merkityksellistä se, aiheutuuko häiritsevästä elämästä haittaa yhtiön muille osakkaille tai asukkaille. Jotta huoneisto voidaan ottaa häiritsevän elämän perusteella yhtiön hallintaan, on häiriöllä oltava vähäistä suurempi vaikutus asunto-osakeyhtiön tavanomaiseen elämään.

Hallintaanoton perusteita arvioidaan osakkaiden tai asukkaiden kokeman häiriön perusteella, mutta mikä tahansa häiritsevä toiminta ei oikeuta yhtiötä ryhtymään toimiin. Yksittäinen, tavanomaisesta poikkeava toiminta ei täytä häiritsevälle elämälle katsottuja edellytyksiä. Toiminnan tulee olla jatkuvaa tai toistuvaa.

Toisinaan häiritsevä elämä aiheutuu osakkaan tai asukkaan kotieläimistä. Myös tällöin tilannetta on arvioitava kokonaisuutena ja pohdittava, onko esimerkiksi haukunta vähäistä suurempaa tai normaalista poikkeavaa.

Satunnainen koiran haukunta ei täytä häiritsevän elämän tunnusmerkkejä. Jos haukunta on jatkuvaa, aiheuttaa yhtiössä paheksuntaa, eikä koiranomistaja tee toimenpiteitä vähentääkseen huoneistosta kantautuvaa haukuntaa, voivat häiritsevän elämän kriteerit täyttyä. Jatkuvan melun lisäksi myös kotieläimen uhkaava käyttäytyminen muita asukkaita kohtaan voi olla riittävä hallintaanoton perusta.

Korkeimmassa oikeudessa on jouduttu myös arvioimaan, milloin koiranomistajan käyttäytyminen aiheuttaa muuta kuin vähäiseksi katsottavaa häiritsevää elämää taloyhtiössä. Vuonna 2016 käsitellyssä tapauksessa osakkaan koira oli kulkenut ajoittain vapaana rappukäytävässä, jonka lisäksi koiran öinen ulina oli aiheuttanut paheksuntaa. Koira oli myös tehnyt tarpeitaan rappukäytävään. Tapaukseen liittyi muitakin asian kokonaisarviointiin vaikuttavia seikkoja, mutta kokonaisuutena häiritsevän elämän tunnusmerkit täyttyivät. Osapuolet pääsivät asiassa kuitenkin sovinnolliseen ratkaisuun.

Näyttövelvollisuus hallintaanoton perusteena olevasta toistuvasta häiriöstä on asunto-osakeyhtiöllä. Onkin suositeltavaa, että näyttöä häiritsevästä elämästä kerätään pidemmältä ajalta ja myös naapureita on hyvä haastatella. Yhtiön on syytä pyytää myös kirjallinen raportti niiltä osakkailta ja asukkailta, jotka ovat kokeneet jonkin toiminnan tavanomaista elämää häiritseväksi. Näiden henkilöiden on valmistauduttava tarpeen tullen myös todistamiseen

Näyttövelvollisuus hallintaanoton perusteena olevasta toistuvasta häiriöstä on asunto-osakeyhtiöllä.



Varokaa! Minä puhun rumia! Muutkin eläimet kuin koirat voivat aiheuttaa häiriötä kerrostalossa. Papukaijat tosin harvoin.

BIGSTOCK

oikeudessa. Todistamistarpeesta on hyvä informoida häiriöstä valittavaa osakasta heti aluksi. Kokemuksemme mukaan osakkeenomistajat eivät usein koe todistamista mielekkäänä ja todistamistarpeesta heti kerrottaessa vältetään sellaiset häiritsevään elämään pohjautuvat hallintaanotot, joiden perustetta taloyhtiö ei voi jälkikäteen näyttää toteen.

Käytännössä hallintaanottomenettely tarkoittaa taloyhtiön hallituksen osakkaalle antamaa kirjallista varoitusta, josta käy ilmi hallintaanoton uhka ja joka antaa osakkeenomistajalle mahdollisuuden toimia toisin. Jos varoitus ei tehoa, yhtiö voi yhtiökokouksessa päättää huoneiston hallintaanotosta määräajaksi, enintään kolmeksi vuodeksi. Myös huoneiston vuokranneen henkilön menettely voi olla hallintaanoton perusteena. On olennaista huomioida, että sekä varoitukset että hallintaanottoa koskevat yhtiökokouspäätökset saavuttavat osakkaan lisäksi myös huoneiston vuokranneen henkilön.

Oikeuskäytännössä onkin otettu kantaa myös siihen, minkälaista elämää vuokralainen voi huoneistossa viettää tai sallia vietettävän. Helsingin hovioikeus katsoi antamassaan ratkaisussa, että useita tunteja kestävä kovaääninen metelöinti ja koiran haukkuminen yöaikaan ei ole merkitykseltään vähäinen asia. Hovioikeuden mukaan vuokranantajalla oli ollut oikeus purkaa vuokrasopimus. Huoneenvuokraan liittyvä oikeuskäytäntö soveltuu usein myös hallintaanottoperusteen olemassaolon arviointiin.



KUKA?

Tapio Piittari

IKÄ: 58
KOULUTUS: sotilaan ammattikoulutus
AMMATTI: sijoittaja, eläkkeellä sotilasvirasta
HARRASTUKSET: salibandy ja historic kilpa-autoilu

MIKÄ?

Suomen Vuokranantajat

PERUSTETTU: 1999
JÄSENIÄ: noin 13 000

Suomen Vuokranantajat on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien järjestö. Suomen Vuokranantajat on Suomen Kiinteistöliiton valtakunnallinen jäsenjärjestö.

TEKSTI JA KUVA: Mervi Ala-Prinkkilä

Kaikkien osakkaiden olisi hyvä osallistua yhtiökokoukseen. Myös asuntosijoittajien, muistuttaa Suomen Vuokranantajien Pohjanmaan aluepäällikkö ***Tapio Piittari****.*

ASUNTOSIJOITTAJA, *osallistu yhtiökokoukseen!*

Miksi asuntosijoittajan kannattaa osallistua yhtiökokoukseen?

Yksinkertaisesti siksi, että se on paras tapa huolehtia omasta omaisuudestaan. Kuinka taloyhtiötä hoidetaan, miten yhtiössä suunnitellaan perusparannuksia, hissiremontteja tai muita isoja remontteja, yhtiökokouksessa pääsee vaikuttamaan näihin asioihin. Asuntosijoittaja voi jakaa mahdollisia kokemuksiaan muista taloyhtiöistä, joissa näitä remontteja on jo tehty ja viedä taas tietoa seuraavaan taloyhtiöön. Tavalliset ihmiset yleensä päättävät asioista ja lisätieto ei ole koskaan pahitteeksi.

Mihin tietoihin kannattaa kiinnittää huomiota tilinpäätöksessä?

Moneenkin kohtaan. Yhtiön hallintokuluihin esimerkiksi. Niitä pitää pitää kontrollin alla, ettei niistä tule pelättyä korotusautomaattia. Ne voivat olla isossa yhtiössä pieni erä, mutta huomiota tulisi kiinnittää siihen, että taloyhtiön sopimukset ovat ajan tasalla. Kannattaa esimerkiksi kilpailuttaa vakuutusyhtiöt ja jätehuoltoyritykset säännöllisin väliajoin. Ei tosin liian usein, ettei niistä tule vaivaa, 3-5 vuoden välein on hyvä sykli.

Miksi rahastointipäätökset ovat asuntosijoittajille tärkeitä?

Asuntosijoittajan tavoite on, että yhtiölaina aina tuloutetaan. Tällöin asuntosijoittaja saa vähentää sen heti täysmääräisesti verotuksessa vuosittain. Tämä on asuntosijoittajalle helpompi toimintatapa kuin vähentäminen silloin kun asunnon realisointi tulee ajankohtaiseksi. Usein taloyhtiöissä ei ole valitettavasti tarpeeksi tietämystä rahastoinnin ja tuloutuksen eroista. Isännöitsijä ja myöskin kirjanpitäjä ovat vastuussa näiden eroista tiedottamisesta.

Terveisiä taloyhtiöille

Yhtiökokouksessa ei saisi olla kiire. Usein asiat käydään vauhdilla läpi ja tavalliset osakkaat eivät välttämättä ymmärrä, mistä puhutaan, ja asiat tulisikin selvittää niin hyvin että he ovat tyytyväisiä. Voi olla, että asioita pitää toistaa vuosittain, mutta ihmiset ikääntyvät ja osakkaat vaihtuvat. Asiat voivat tuntua selviltä isännöitsijälle ja hallitukselle, mutta aina paikalla voi olla uusia osakkaita tai ikääntyneitä henkilöitä. Kärsivällisyyttä asioiden selvittämiseen isännöitsijältä ja hallitukselta niin, että kaikki ymmärtävät mistä puhutaan!



TAPAHTUMAPAIKKANA TALOYHTIÖ

Taloyhtiötä on verrattu yhteiskuntaan pienoiskoossa. Siksi myös siihen eri tavoin liittyvien tarinoiden kirjo on suuri. Nyt Suomen Kiinteistölehti haluaa kerätä talteen näitä kertomuksia. Lähetä sinäkin ”Taloni tarinat” -osioon itseäsi eniten koskettaneet jutut. Lehti palkitsee parhaat.

TEKSTI: Asko Sirkiä **KUVITUS:** Mika Petäjä/Bigstock



Taloyhtiöön liittyvä kertomus voi olla vaikka tällainen:

Toimelias talkkari

Kaverini Markku asui 1990-luvun alussa Klaavuntiellä Helsingin Puotilassa, niissä kolmikerroksisissa hissittömissä maan ensimmäisissä betonielementtitaloissa, jotka eivät edes näytä elementtitaloilta.

Hän kertoi kerran olleensa ullakolla pyykkikorin kanssa ripustamassa pyykkejä kuivumaan, kun sinne tuli taloyhtiössä vähän aikaa vaikuttanut talonmies, varsinainen Puuha-Pete.

Talonmiestä harmitti se, että ullakolla pyykkien ripustamista vaikeuttivat sellaiset pystypuut, tolpat, joita oli aika tiheässä. Ei aikaakaan, kun talkkari oli hakenut jostakin sahan ja pyytänyt Markkua avukseen, kun hän sahaa pois pari niistä tolpista, jotta saataisiin lisää ripustustilaa vaikkapa isoille lakanoille.

Kesti hetken ennen kuin Markku tajusi, mitä katon tukirakenteille oltiin tekemässä. Sen jälkeen hän kieltäytyi auttamasta sen enempää, ja taisi homma jäädä kesken talonmieheltäkin.

Talonmiehen pesti ei muutenkaan ollut pitkä, koska ilmeisesti sahaushommiin mieltymystä tuntenut kaveri pari viikkoa ullakkoepisodin jälkeen suututti talon asukkaat niin että lähtö tuli.

Nimittäin sen kummempia lupia kyselemättä hän oli mennyt kaatamaan kadun ja talon välistä suojaisan, ison lehtipuun, joka kuulemma ikävästi oli varjostanut ihmisten ikkunoita ja parvekkeita.

Lähetä tarinasi, parhaat palkitaan

Suomen Kiinteistölehden ”Taloni tarinoihin” voit lähettää tarinasi, oli se pitkä, lyhyt, tuore tai kauan sitten tapahtunut. Se voi olla hauska tai vakava. Olet myös voinut kuulla tarinasi muilta talon asukkailta.

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

Lähettämällä tarinasi annat Kiinteistölehdelle julkaisuoikeudet teksteihisi sähköisessä ja painetussa muodossa. Toimitus valitsee vastaanotettujen tarinoiden joukosta julkaistavat tekstit ja tarvittaessa editoi niitä.

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

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

Nimitykset

Kiinteistöliitto Lappi



Hannele Heinonen aloitti työt vt. toiminnanjohtajana 5.2.2018.

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi



Merja Kokko aloitti uutena järjestösihteerinä 12.2.2018.

Kiinteistöliitto Päijät-Häme



Hanna Koskela (OTK,VT) aloittaa työt uutena toiminnanjohtajana 1.6.2018.

KIINKO



Tekniikan tohtori **Eeva Säynäjoki** aloittaa 16.4.2018 liiketoimintajohtajana vastuualueenaan kiinteistöliiketoiminnan, kiinteistönvälityksen, -arvioinnin sekä taloushallinnon koulutusalueet.

JLL Finland

Jarkko Rantala aloitti 8.2. kiinteistökehitysjohtajana.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa



Urakointiyksikön johtajana on aloittanut **Jouni Laukkarinen** 1.2.2018.

Schneider Electric Finland Oy



Veli-Matti Järvinen on aloittanut teknisen määrittelyn tiimin johtajana 1.1.2018.

Koka Oy



Tom Lassila on nimitetty myyntijohtajaksi, päävastuualueena energia- ja vesimittareiden myyntitiimin johtaminen.



Fanni Nieminen on nimitetty assistentiksi.

Modernit viemärisaneerausmenetelmät MoMent ry



Uudeksi puheenjohtajaksi on nimetty 1.1.2018 alkaen DI **Heikki Jyrämä.**

Rakennustietosäätiö RTS



Arkkitehti, professori **Markku Hedman** on 1.3.2018 aloittanut työnsä yliasiamiehenä. Hän seuraa tehtävässä professori Matti Rautiolaa, joka jää eläkkeelle kesällä 2018.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy

Vantaan toimisto

DI **Tinka Arrhenius** on aloittanut infrapalveluiden rakennuttajainsinöörin tehtävissä.

DI **Mauri Möttönen** on aloittanut infrapalveluiden projektijohtajan tehtävissä.

RI **Maria Paulinow** on aloittanut projekti-insinöörin tehtävissä.

Tampereen toimisto

Insinööri **Jaakko Sivonen** on aloittanut sähköasiantuntija/valvojan tehtävissä.

DI **Juhani Ranta** on aloittanut projektipäällikön tehtävissä.

Insinööri **Olli Turppa** on aloittanut projektipäällikön tehtävissä.

Turun toimisto

RI **Juha Ketoniemi** on aloittanut teollisuuspalveluiden projektipäällikön tehtävissä.

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

TEKSTI: Harri Hiltunen

Yksi taloyhtiönhallituksen tärkeimmistä tehtävistä on järjestää yhtiön isännöinti. Se ostetaan yleensä palveluna isännöintiyritykseltä.

ISA AUTTAA VALITSEMAAN *isännöitsijää*

Palvelun sisältö, hinta ja muut ehdot sovitaan taloyhtiön ja isännöintiyrityksen välisessä sopimuksessa, jonka hallitus hyväksyy taloyhtiön puolesta.

Suomessa on yli 800 isännöintiyritystä, joista ISA-yhteisöön kuuluu 195 isännöintiyritystä ja toimipaikkaa. Ammatti-isännöitsijöitä on noin 2 500, joista auktorisoituja on toistaiseksi vain 70. Vuosittain valmistuu noin 600 tradenomia ja insinööriä, jotka ovat voineet opiskella isännöintiä. Isännöitsijä voi myös suorittaa isännöinnin ammatti- tai isännöinnin erikoisammattitutkinnon.

Valitessaan isännöintipalvelun tuottajaa taloyhtiö voi pyrkiä varmistamaan palveluosaamisen ja -laadun pyytämällä asiakasreferenssejä ja -suosituksia sekä keskustelemalla referenssiasiakkaiden kanssa. Isännöintiyrityksen mahdollisesti asiakkaillaan teettämät asiakaskyselyt oikein tehtyinä kertovat myös paljon yrityksestä.

Taloyhtiö voi asettaa isännöintipalvelun hankkimisen ehdoksi ISA-auktorisoinnin. ISA-auktorisoidut yritykset sitoutuvat laadukkaaseen isännöintipalveluun ja täyttämään toiminnassaan auktorisoinnin laatuvaatimukset. Auktorisointi myönnetään laatukriteerit täyttäville isännöintiyrityksille. Auktorisointiin kuuluu osana Det Norske Veritaksen joka kolmas vuosi tekemä auditointi, jonka tavoitteena on varmistaa laatuvaatimuksien täyttäminen.

Taloyhtiöiden edustajat sanovat usein hyvin kuvaavasti, että meillä on sitten hyvä tai huono isännöitsijä – siis ei isännöintiyritys. Isännöintipalvelun laatu ja osaaminen henkilöityvät yleensä isännöitsijään, joka kunkin taloyhtiön asioita pääasiassa hoitaa. Palveluntuottajan valinnassa tuleekin erityistä huomiota kiinnittää henkilöön, joka taloyhtiön asiakaspalvelusta pääasiassa vastaa.

Taloyhtiö voi asettaa isännöintipalvelun hankkimisen ehdoksi ISA-auktorisoinnin.

Auktorisoiduilta isännöitsijöiltä edellytetään isännöinnin työkokemusta, koulutusta ja projektiosaaminen (esim. korjaushankkeet). Heidän on suoritettava juridista osaamista mittaava tentti, ylläpidettävä osaamistaan sekä noudatettava Isännöinnin eettisiä ohjeita. Pätevyys on voimassa kuusi vuotta kerrallaan. Auktorisoinnilla voidaan varmistaa muodollisen osaamisen ja kokemuksen riittävän isännöintiin, mutta se ei voi varmistaa esimerkiksi taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän välisen yhteispelin sujuvuutta.

Taloyhtiölle ISA-auktorisoinnin vaatiminen on yksi väline varmistua isännöintiyrityksen laadusta ja isännöitsijän osaamisesta. Lopputuloksen ratkaisee onnistunut yhteispeli taloyhtiön hallituksen ja osakkaiden sekä isännöitsijän kesken.

Harri Hiltunen on Suomen Kiinteistöliitto ry:n toimitusjohtaja ja Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n hallituksen varajäsen.

Lisää tietoa aiheesta www.isayhdistys.fi/taloyhtioille

Alueella toimivaa auktorisoitua isännöintiyritystä voi hakea sivuilta löytyvällä hakukoneella – ja toisinpäin: voi tarkistaa, onko taloyhtiön valitsemalla isännöintiyrityksellä tai isännöitsijällä auktorisointi. Sivuilta löytyy myös tietoa auktorisoinnin valvonnasta ja ohjeet kantelun tekemiseen.

TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** Katja Haarma

Isännöinnin erikoisammattitutkinnossa osoitetaan ammattitaito vaativissa isännöitsijän tehtävissä tutkinnon perusteiden mukaisesti, esimerkiksi omissa työtehtävissä.

ISÄNNÖINNIN ERIKOISAMMATTITUTKINTO *on uusi väylä ammattitaidon osoittamiseen*

Tutkintoa suorittaa parhaillaan kolmisenkymmentä. Ensimmäisenä 6.3. valmistui Tampereella **Vesa Kujanpää** Pirkanmaan ammatti-isännöinti Pamis Oy:stä ja toisena **Mikko Vuori** Turun Isännöintikeskuksesta. Molemmat ovat auktorisoituja isännöitsijöitä ja heillä on 2013 suoritettu AIT-tutkinto.

Kaksi ensimmäistä näyttivät vaaditun osaamisen omissa työtehtävissään, arvioijana kokenut isännöinnin ammattilainen. Arviointiraportit lähetettiin Kiinkoon, jonka arvioija haastatteli heidät ja kävi arvioinnin päätökseen johtavan keskustelun työpaikalla suoritukset arvioineen kanssa.

Tutkinnossa on kaksi pakollista osaa: *Asiakaskokemuksen tuottaminen ja palveluverkoston hallinta* sekä *Tavoitteellinen kiinteistöjohtaminen*, **ja l**isäksi valinnainen osa. Valinnaisista osista riippuen tutkinnon suorittaneella on erityisen vahvaa osaamista isännöinnin kehittämisessä, korjaushankkeiden hallinnassa tai yrityksen johtamisessa.

– AIT-tutkintoa aloittaessani olin ollut alalla vasta muutaman vuoden, joten tutkinnon suorittaminen oli haastavampaa kuin nyt kokeneempana isännöitsijänä, Mikko Vuori sanoo. Hänellä oli tutkinnon valinnaisena osana toimiminen vaativassa korjaushankkeessa, linjasaneerauksessa.

– Uuden oppimisesta on aina hyötyä itselle isännöintialalla. Ammattikunnalle on eduksi, että on kaksi virallista ammattitutkintoa, vasta-alkajille ja kokeneemmille isännöitsijöille, Mikko Vuori toteaa.

Vesa Kujanpään mielestä tutkinto oli eri tavalla haastava kuin AIT-tutkinto.

– AIT:ssa arvioidaan, osaatko sen mitä opettaja opetti. IEAT arvioi, voidaanko sinun sanoa osaavan työsi. Toki AIT:ssakin on osaamista soveltavia kysymyksiä. Ehkä suurin ero on, että IEAT-opiskelijan on itse päätettävä, millä oman työpaikan tehtävillä osoittaa osaamisensa.

– Minulle hyöty on varmaan se, että hankkimani koulutus ja kokemus tuli alan tuoreimmankin tutkinnon mukaisesti osoitetuksi. Se kertoo sidosryhmilleni, että kykenen vielä oppimaan uutta ja kehittymään. Taloyhtiöiden edustajat ja työnantajatkin ovat kaiketi tyytyväisiä, että heidän asioidensa hoitaja seuraa aikaansa.

– Isännöitsijöiden ammattikunnalle tulevan hyödyn määritteleminen on vaikeampaa. Alalla on nyt Opetushallituksen hyväksymä tutkinto, joka tuottaa kelpoisuuden korkeakouluopintoihin. Muodollisia pohjakoulutusvaatimuksia ei ole, joten aloittaminen on helppoa. Silti, jos tutkinnon suorittajan odotetaan esimerkiksi johtavan isännöintikohteen teknistä elinkaarta tai vastaavan sopimuksien lainmukaisuudesta, ei se kai ilman muutaman vuoden opiskelua ja tavallisen ammattitutkinnon suorittamista onnistu.



Vesa Kujanpäällä oli valinnaisena osana Kehittämissuunnitelma isännöinnistä. Hän antaa vinkin tutkintoa suorittaville: tutkintosuunnitelmaa tehdessään on hyvä olla analyyttinen ja huolellinen. Samalla tulee pohdittua uudestaan, kuinka työtäni teen.

Isännöinnin erikoisammattitutkinto

Tutkinnon voi suorittaa ilman valmistavaa koulutusta, jos osoittaa hallitsevansa tutkinnon perusteissa esitetyt ammattitaitovaatimukset. ITS®- tai AIT®-tutkinnon suorittanut, ammatissa aktiivisesti toiminut ja ammattitaitoaan ylläpitänyt isännöitsijä voi yleensä hakeutua suoraan tutkinnon suorittajaksi.

Tutkinnon suorittaneella on vaativissa isännöinnin tehtävissä edellytettävä ammattitaito. Hän voi toimia isännöitsijänä, kiinteistömanagerina tai johto-, asiantuntija- tai kehitystehtävissä.

Tutkinnon perusteisiin voi tutustua osoitteessa www.oph.fi/



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. Ilmoittaudu mukaan!

www.kiinteistolehti.fi/mahdollisuuksienremontti

11.4.2018 Mikkeli

12.4.2018 Kuopio

Vinkit

Hyvitystä omista remonteista tai sähköauton latauspisteistä?



Joskus osakasta hyvitetään

Useimmat osakkeenomistajat tekevät tai teettävät huoneistossaan remontteja, jotka saattavat mennä päällekkäin yhtiön remonttien kanssa. Joissain tilanteissa on mahdollista, että osakkeenomistaja säästyy yhtiön teettämän remontin haitalta omassa huoneistossaan ja myös yhtiö säästää, kun sen ei tarvitse kyseistä remonttia enää tehdä. Näitä tilanteita varten on asunto-osakeyhtiölaissa niin sanottu hyvityssäännös.

Yhtiökokous ei voi yleensä käsitellä laskea hyvitysten yksityiskohtia, vaan siihen kannattaa valtuuttaa hallitus, sanoo asianajaja Aki Rosén.

TEKSTI: Jukka Siren, **KUVA:** Bigstock

Taloyhtiössä alkaa korjaushanke. Osakas on jo remontoinut asunnossaan sen osan, jota taloyhtiö aikoo korjata. Menivätkö rahat hukkaan?

OSAKKAAN REMONTIN HYVITTÄMINEN *taloyhtiön hankkeessa*



”Juuri kun remontoin kylppärini perusteellisesti, tulee taloyhtiöön putkiremontti...hallitus hoi!”

Tällaisia tilanteita varten on asunto-osakeyhtiölaissa hyvityssäännös. Kun osakkaan aiemmin tekemiä remontteja voidaan hyödyntää yhtiön korjaushankkeessa, voi osakas saada vastikealennusta eli hyvitystä. Säännös ei kuitenkaan ota tarkasti määrättyä kantaa hyvityksen käytännön toteutukseen.

Uutuuskirjassa *Osakkaan hyvittäminen – Vastikealennuksen laskentaopas* pohtivat kirjoittajat **Joachim Lindholm ja Aki Rosén** hyvityssäännön tulkintoja taloyhtiön arjessa. Hyvitysten pohdinnassa on hyvä lähtöruutu, että hyvityksestä päätetään yhtiökokouksessa. Siksi on järkevää päättää hyvittämisen pelisäännöistä jo samassa yhtiökokouksessa, jossa päätetään koko korjaushankkeeseen ryhtymisestä. Tästä seuraa, että hyvityksistä päättäminen on otettava kokouksen esityslistalle ja siten kokouskutsuunkin.

Osakkaiden on vaadittava hyvityksiä ajoissa, jotta heidän remonttiensa hyöty taloyhtiön hankkeelle voidaan arvioida ja huomioida jo yhtiön remonttihankkeen suunnitteluvaiheessa, ennen rakennusteknisten töiden aloittamista. Jos taloyhtiö ja sen käyttämä suunnittelija eivät tiedä ajoissa osakkaiden omista remonteista ja niiden laadusta, joudutaan taloyhtiön remontti suunnittelemaan ja toteuttamaan kaikkien huoneistojen kohdalla niin perusteellisena, kuin mitään omia remontteja ei olisi tehtykään.

Kaksi viikkoa eli kokouskutsun minimiaika on aika lyhyt aika lasketuttaa hyvitys ja vaatia sitä yhtiökokoukselta. Voidaankin tehdä niin, että ensimmäisessä yhtiökokouksessa, jossa taloyhtiön hankkeesta puhutaan, tehdään vain periaatepäätös ”lain vaatimien hyvitysten myöntämisestä” tms. Remonttia varten usein järjestettävässä ylimääräisessä yhtiökokouksessa sitten määritellään ja hyväksytään tai hylätään yksittäiset hyvitykset.

– Yleensä yhtiökokouksessa ei ole mahdollista käsitellä kaikkia hyvityksen laskentaan liittyviä yksityiskohtia. Varsinaiseen laskentatyöhön voidaan valtuuttaa hallitus, sanoo Aki Rosén

Asunto-osakeyhtiölain vaatimus osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta edellyttää hyvityksen myöntämistä aina, jos sen edellytykset täyttyvät. Toisaalta yhdelle osakkaalle tai joillekin osakkaille myönnetty liian suuri tai aiheeton hyvitys loukkaa muiden osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Osakas on oikeutettu hyvitykseen, kun hänen oman remonttinsa tulokset ovat yhtiön hankkeessa hyödynnettävissä ja niistä todella syntyy yhtiölle säästöä. Lisäksi edellytetään, että aiemmin tehty remontti on toteutettu osakkaan varoilla ja tehdyn työn on oltava sama, kuin minkä yhtiö hankkeessaan toteuttaa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi kylpyhuoneremontissa, että osakkaan teettämät työt vastaavat taloyhtiön hankkeessa sovellettavia standardeja ja laatuvaatimuksia.

Hyvittämistapoja on monia

Asunto-osakeyhtiölaki ei ota selkeää kantaa siihen, miten hyvitys osakkaalle maksetaan. Monenlaisia toteutustapoja onkin käytetty. Paras tapa riippuu muun muassa hyvityksen suuruudesta ja myös siitä, miten taloyhtiö korjaushankkeensa rahoittaa.

Joskus voi käydä niinkin, että osakkaalle maksettava hyvitys laskennallisesti olisi suurempi kuin mitä hän joutuisi maksamaan osuutenaan remontista. Osakkaan oma remontti siis tuottaa taloyhtiön hankkeessa suuremmat säästöt kuin osakkaan osuus hankkeen kustannuksista olisi. Tällöin osakas vapautetaan kokonaan hankkeen rahoittamiseksi kerättävän vastikkeen maksamisesta. Osakasta toisin sanoen hyvitetään koko remonttikuluosuutensa verran. Hänelle ei kuitenkaan makseta hänen remonttinsa taloyhtiölle tuoman hyödyn ja hänen maksuosuutensa erotusta.

Yleisempää kuitenkin on, että osakkaalle hyvitetään osa hänen maksuosuudestaan taloyhtiön hankkeeseen. Hyvitys voidaan tehdä kuittaamalla, eli vähentämällä hyvitys summasta, jonka osakas joutuisi ilman hyvitystä taloyhtiölle hankkeen takia maksamaan. Lindholmin ja Rosénin mukaan helpoin ja selkein tapa toteuttaa hyvitys kuittaamalla on tehdä se heti kun hanketta varten otettua taloyhtiölainaa aletaan maksaa pääomavastikkeella. Jos osakas esimerkiksi maksaa remontin takia sata euroa pääomavastiketta kuussa ja hänelle on laskettu kuudensadan euron hyvitys, hänet vapautetaan kuuden ensimmäisen kuukauden pääomavastikkeesta.

Hyvityksen maksamista yhtiön kassasta Lindholm ja Rosén eivät pidä hyvänä menettelynä. Se tulee kyseeseen lähinnä, kun taloyhtiön ei tarvitse periä remonttihanketta varten rahoitusvastiketta, vaan se pystyy rahoittamaan hankkeen muulla tavoin, esimerkiksi myymällä ullakkorakennusoikeutta.

Joskus taloyhtiön remontti maksetaan kokonaan osakkaiden ennalta kerryttämällä rahastolla.

– Hyvitys on tällöin vaikea kysymys, jossa hyvityssäännöksen tarkoitus ja sanamuoto ovat keskenään ristiriidassa. Oikeuskäytäntöä ei vielä ole. Käytännössä mielestämme tällaisessa tilanteessa hyvitys olisi maksettava osakkaalle rahana. Muuten muut osakkaat hyötyvät siitä, että yhtiön varallisuutta, joko omaisuutta tai jo kerättyjä varoja, säästyy siksi, että osakas on jo tehnyt työn niin sanotusti omalla rahalla, kirjan tekijät toteavat.



Lisää tietoa:

Joachim Lindholm & Aki Rosén: *Osakkaan hyvittäminen – Vastikealennuksen laskentaopas* (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018).

Kirjassa on myös hyödyllisiä laskukaavoja hyvityksen arviointia varten.

Rahan hinta taloyhtiölle ja sijoittajalle

Suomen Kiinteistölehti julkaisee yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa Suomen Rahatiedon **Seppo Rekosen** laatimia lainakorkojen vertailuja. Vertailussa ovat laina sijoitusasuntoa varten ja taloyhtiön ”remonttilaina”. Tällä kertaa katsomme myös asuntolainojen hintakehitystä.

Sijoitusasuntolainoissa uuden lainan keskimääräinen marginaali on pudonnut maaliskuusta 2017 maaliskuuhun 2018 selvästi eli 0,17 prosenttiyksikköä. Silti sijoitusasuntolainasta joutuu maksamaan keskimäärin korkeamman marginaalin kuin normaalista asuntolainasta.

Taloyhtiölainoissa uuden lainan keskimääräinen marginaali on alentunut maaliskuusta 2017 maaliskuuhun 2018 0,12 prosenttiyksikköä. Taloyhtiölainan marginaalit alkavat olla osalla pankeista samoilla tasoilla luin normaalin uuden asuntolainen marginaalit.

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

SIJOITUSASUNTOLAINA 150 000 €/25 v			1.3.2018
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Handelsbanken	0,94 %	0,90 %	685,00
OP Helsinki*	1,04 %	1,00 %	715,00
Danske Bank	1,05 %	1,00 %	885,00
S-Pankki	1,08 %	1,05 %	513,00
Ålandsbanken	1,14 %	1,10 %	820,00
Aktia Pankki Oyj	1,30 %	1,25 %	970,00
Nooa Säästöpankki	1,52 %	1,495 %	500,00
Hypo	Ei tarjousta		
Nordea	Ei tarjousta		
Suupohjan Osuuspankki	Ei tarjousta		
* Bonuskertymän käyttöarvo 375 €/v (arvio 2018)			

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

Lähde: Suomen Rahatieto

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

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v			1.3.2018
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut
Hypo	0,80 %	0,75 %	980,00
Aktia Pankki Oyj	0,85 %	0,80 %	975,00
OP Helsinki	0,89 %	0,85 %	669,00
Nordea	0,90 %	0,85 %	919,00
S-Pankki	1,03 %	1,00 %	568,00
Handelsbanken	1,04 %	1,00 %	810,00
Danske Bank	1,04 %	1,00 %	765,00
Nooa Säästöpankki	1,43 %	1,40 %	610,00
Suupohjan Osuuspankki	2,79 %	2,75 %	766,00
Ålandsbanken	3,30 %	3,25 %	900,00

Lähde: Suomen Rahatieto

Korot 1.3.2018 tilanteen mukaan. Todellinen kokonaiskorko sisältää marginaalin, viitekoron, nostopalkkiot ja hoitokulut laina-ajalle jaksotettuna. Viitekorko on kaikilla tarjouksen antaneilla pankeilla 12 kk euribor.

Asuntolainoissa uuden lainan marginaali pääkaupunkiseudulla oli keskimäärin maaliskuun 2018 alussa 0,94 prosenttia. Marginaaliaan vuoden 2018 puolella ovat alentaneet Hypo, Nooa säästöpankki ja Suupohjan osuuspankki. Vuoden 2017 maaliskuussa marginaali oli keskimäärin 1,11, prosenttia.



TEKSTI: Reijo Holopainen

Kiinteistöautomaatio toimii keskellä historiansa suurinta murrosta. Uusia etäohjausstandardeja otetaan käyttöön. Saman aikaan Viestintäviraston Kyberturvallisuuskeskus julkaisee kiinteistöautomaatiota koskevia haavoittuvuus- ja vaaratiedotteita.

KIINTEISTÖ-AUTOMAATIOSSA

uusia asioita ja vaaroja



Huono komponentti voi jopa itse lähettää tietoa turvapuutteistaan, kyberturvallisuuskeskuksen Jarkko Saarimäki sanoo.

Halpaelektroniikka saattaa jopa itse avata etäyhteyden, josta se vuotaa dataa.

Monet hallittavat kokonaisuudet haastavat varsinkin maallikon ymmärryksen verkkotekniikoista ja niiden avulla hallittavasta automaatiosta – puhumattakaan uusista verkkotekniistä ratkaisuista, joita otetaan käyttöön.

Käyttöä seinätauluille

Tilanne on kuitenkin mahdollista hahmottaa, kun noudatamme varovaisuusperiaatteita. Niistä tulisi tehdä kiinteistölle seinätaulu.

Mitään laitteita tai järjestelmiä ei ladata tai osteta vähänkään epämääräiseltä vaikuttavista osoitteista. Eikä halvan hinnan houkuttamana juuri mistään.

Myös rakennus- ja kiinteistöautomaation hankinnassa säästetään joskus koko lailla väärissä asioissa. Halpa elektroniikka voi tulla todella kalliiksi. Ohjausjärjestelmän vuotoriski on suuri.

Postin mukaan Suomeen saapui viime vuonna esimerkiksi Kiinasta noin 15 miljoonaa lähetystä. Suuri osa niistä epämääräisen muotoisia paketteja, jotka sisältävät kiinalaisista verkkokaupoista kuten Wishistä ja AliExpressistä tilattua tavaraa. Jossain kaikki maahan tuotu kai toimii?

Rihkamaelektroniikan invaasio pelottaa

Viestintäviraston alaisen kyberturvallisuuskeskuksen johtaja **Jarkko Saarimäki** kertoo, että halpa elektroniikka saattaa lähettää kuvaa omista turva-aukoistaan. Kyberturvallisuuskeskus on päättänyt tiedottaa ongelmista avoimesti.

Saarimäki ottaa esimerkiksi muutaman euron hintaiset Kaukoidästä tilattavat moduulit, joita sitten kytketään (yhteensopivuuden salliessa) standardoituun ja muuten turvalliseen verkkoon.

Halpiskomponenteissa voi olla - ja todistetusti on ollut - valmiina takaportin avaava virus. Kiinteistöautomaation suojaus voi haavoittua helposti ”tee se itse” -miesten virityksissä.

Tietoturvaltaan varmat moduulit ja automaatiosensorit kosteuden mittaamiseen tai sisäilman muutoksien haisteluun eivät maksa kohtuuttomasti. Halpaosien liittäminen verkkoon on tarpeeton riski, josta varoittavat myös kyberrikostutkijat.

– Kaikkien verkon osien tulee aina olla valmistajan standardoimia, alleviivaa **Juha Etula,** oravikoskelaisen JOB Kiinteistötekniikka Oy:n asentaja.

Korjausrakentamisessa automaation voi suunnitella ja asentaa tarvitsemassaan mittakaavassa, taloyhtiön oman budjetin mukaan. Aina kalleinkaan

ratkaisu ei ole paras. Verkkoyhteyksiä voidaan häiritä ja lamauttaa kyberajan murtovälineillä monestakin syystä.

Kyberturvallisuuskeskus luonnehti viime vuonna löydettyä langattoman WiFi-verkon haavoittuvuutta historian pahimmaksi. Se koski meillä noin miljoonaa haavoittuvaa lähiverkkoa luoden potentiaalisen haavoittuvuuden kaikkeen kotiautomaatioon.

Jopa kuhnureita eli kameralla varustettuja lennokkeja on käytetty apuna vakoilussa. Kuvaa on ilmeisesti välitetty jopa laitteen valmistumaahan.

Langattomiin verkkoihin taas on tukeuduttu ajamalla tällainen lennokki talon päälle verkon kantoalueelle. Etäyhteyden kaappauksella on tehty lähinnä ilkivaltaa: esimerkiksi ajettu rakennuksen lämmitys alas tai muuten manipuloitu LVI:tä. Tästä ei välttämättä ole pitkä matka vakaviin rikoksiin.

Halpaelektroniikka saattaa jopa itse avata etäyhteyden, josta se vuotaa dataa. Oletussalasanan vaihtaminen ei riitä; sen täytyy olla vaikea ja se täytyy tehdä managerilla. Sellainen, löytyy esimerkiksi F-Securen sivuilta.

Yhtä tärkeää on säännöllisen väliajoin päivittää valmistajien sivuilta kaikki laiteajurit. Eritoten automaation asennusvaiheessa tarvitaan ammattitaitoa haavoittuvuuksien vähentämisessä. Esimerkiksi Bluetoothin uusi standardi voidaan säätää niin ettei se enää etsi verkkoja.

Suomalainen tietoturva on moniin verrokkeihinsa nähden osin erinomaisessa kunnossa. Silti aina on parannettavaa, uhkat kun usein ovat uusia.

Uusi standardi on maailmalla tutkittu

Automaation käyttämät verkot, esimerkiksi Z-wave, ovat jatkuvien kyberhyökkäysten kohteensa. Epävarmojen ja toiminnaltaan jäykkien standardien tilalle on tulossa mobiiliverkkotekniikka, jolta odotetaan paljon. Useat operaattorit ovat ottaneet käyttöön notkean NB Iot -tekniikan.

VTT ei tätä verkkostandardia ole kuitenkaan tutkinut.

– Sitä koskevaa tilausta ei ole tehnyt yksikään alan toimija, kertoo **Tapio Rauma** VTT:n kyberturvapalveluista.

NB ei ole helposti bottien murrettavissa. Botti tarkoittaa automatisoitua robotin tavoin toimivaa koodia, joka liittää murtamiaan kohteita zombiverkkoihin. Nämä taas tekevät monenlaista haittaa ja jopa rikoksia.

Pänniikö rännit?

SUOMALAISTA OSAAMISTA

Huolettaako taloyhtiösi kattoturva? Tilaa veloituksetton

Kattoturva-katselmus

Taloyhtiöille suunnatulla Kattoturvakatselmuksella autamme kiinteistön omistajaa ja hallinnoijaa huolehtimaan, että kiinteistö on ympäristölleen ja ihmisille turvallinen. Katselmuksessa havainnoidaan ja dokumentoidaan lumen ja jään aiheuttamat riskit sekä muut mahdolliset katon turvallisuuteen liittyvät korjaustarpeet. Näin puutteet voidaan hoitaa kuntoon ennen kuin ne aiheuttavat vahinkoa.

Soita 019 211 3800

Katselmuksen jälkeen taloyhtiö saa:

- Kuvallisen raportin toimenpidesuosituksilla.
- Mahdollisiin korjaustarpeisiin liittyvän tarjouksen.



Paikalliset pojat!

•Asennustakuu 5 vuotta
• Valtakunnallinen palveluverkosto

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

vesivek.fi

VESIVEK

TEKSTI: Jukka Siren, **KUVA:** Kimmo Haimi/Motiva

Sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä voivat olla joko osakkaan tai osakasryhmän hanke tai taloyhtiön hanke.

Osakkaiden toteuttamat SÄHKÖAUTON LATAUSPISTEET

Osakkaiden hankkeen voi kuitenkin toteuttaa taloyhtiö, osakkaiden kustannuksella, kun autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa.

– Kyseessä on siinä tapauksessa asunto-osakeyhtiölain mahdollistama osakasvähemmistön hanke yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Yhtiö on tällöin hankkeen toteuttaja ja hanke rahoitetaan perimällä vastiketta vain hankkeessa mukana olevilta osakkailta, jotka ovat suostuneet vastiketta sitä varten maksamaan. Lisäksi hankkeen toteuttamiseksi vaaditaan vähintään 2/3 enemmistö yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, ns. määräenemmistöpäätös, Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n lakimies, varatuomari **Katriina Sarekoski** kertoo.

Jos autopaikat ovat yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa, sähköautojen latauspisteiden asentaminen toteutetaan yleensä osakasmuutostyönä.

– Toki tällöin osakasryhmä voi toteuttaa muutostyön yhdessä, jos sillä saadaan esimerkiksi taloudellista hyötyä. Mutta hankkeen rahoitusta ei ”kierrätetä” yhtiön kautta, vaan osakkaat maksavat asennuksen suoraan sen tekijälle.

Kunnossapitovastuu?

Jo asunto-osakeyhtiölain nojalla osakas on kunnossapitovastuussa osakashallinnassaan olevassa tilassa, tässä tapauksessa autopaikalla, muutostyönä teettämistään asennuksista silloin, kun ne eivät rinnastu yhtiön toteuttamaan asennukseen. Osakkaan kunnossapitovastuusta voidaan tällöin selvyyden vuoksi toki ottaa määräys yhtiöjärjestykseen.

– Jos taas autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa ja osakas on yhtiön luvalla tekemässä osakasmuutostyönä sähköauton latauspistettä autopaikalle, jonka hän on taloyhtiöltä vuokrannut, lienee käytännöllisintä sopia kunnossapitovastuista vuokrasopimuksessa tai erillisessä latauspistettä koskevassa sopimuksessa.

Osakasmuutostyönä toteutettavassa latauspisteen asentamisessa on aina tarpeen tehdä taloyhtiön ja osakkaan välillä mahdollisimman kattava sopimus. Siinä huomioidaan muun muassa osakkaan kustannusvastuut latauspisteen toteuttamisesta, valvonnasta, käytöstä, sähkön kulutuksesta, huollosta, kunnossapidosta ja mahdollisista muutoksista ja asennusten purkamisesta, sekä se, mitä asennuksille tapahtuu, jos osakas myy osakkeensa, muuttaa pois tai muusta syystä ei enää käytäkään autopaikkaa. Ja se, mitä asennuksille tapahtuu ja kuka maksaa, jos yhtiön sähköverkkoon tehdään muutoksia myöhemmin, kun yhtiössä rakennetaan lisää latauspisteitä. Ja miten sopimus päättyy tai on irtisanottavissa.

Jos taloyhtiö hankkii myöhemmin kaikille autopaikoilleen latausmahdollisuuden, ei osakkaiden aina ole tarpeen antaa purkaa aiemmin asentamiaan latauspisteitä. Jos taloyhtiö valitsee saman tekniikan kuin osakkaat aiemmin, on harkittava tapauskohtaisesti, voivatko ”vanhat” latauspisteet jatkaa osakkaan kunnossapitovastuulla, vai siirtyykö se taloyhtiölle – ja latauspisteen aiemmin toteuttaneet osakkaat hyvitystä?

– Ajatellaanpa tilannetta, että autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa ja yhtiön sähköverkon saneerauksen yhteydessä ne kaikki halutaan varustaa latauspisteillä. Tällöin kyseessä on tavanomainen uudistus, asiasta päätetään yhtiökokouksessa normaalienemmistöllä ja kaikki osakkaat osallistuvat kustannuksiin vastiketta maksamalla. Jos tässä yhtiön toteuttamassa hankkeessa tekniikka on sama kuin osakkaan aiemmin toteuttamassa asennuksessa, lienee yleisesti ottaen järkevintä, että yhtiö ottaa kunnossapitovastuulleen myös osakkaiden aiemmin yhtiön autopaikoille toteuttamat asennukset. Ensin on varmistettava, että asennukset on toteutettu asianmukaisesti. Päätös yhtiön vastuulle ottamisesta tehdään tällöin yhtiökokouksessa normaalienemmistöllä.



FAKTA

Osakkaan toteuttama latauspisteen asentaminen ei vaikuta muutoin yhtiön hallinnassa olevan autopaikan kunnossapitoon. Latauspistettä lukuun ottamatta kunnossapitovastuu säilyy taloyhtiöllä, mukaan lukien talvikunnossapito.

TALOYHTIÖ 2018
HELSINGISSÄ 18.4.2018

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



Taloyhtiössä tuumitaan

Ihan pihallako?

Jälleen on löytynyt yksi koirankakkapökäle meidän taloyhtiön ulko-oven edestä. Eikö niitä niin sanottuja kotieläimiä voi pitää kiinni, kun ulos viedään. Juoskoon sitten asunnossa tuhatta ja sataa. Tai ei sittenkään.

Meidän talossa on koiraa, kissaa, hamsteria, undulaattia ja vaikka mitä eläintä. Näistä kaikista lähes eniten ääntä pitää pienen pieni hamsteri, kun sen juoksutreenit sijoittuvat pääosin yöaikaan. Niille kun on keksitty häkkiin laitettava juoksupyörä, jonka käyttö ei ole äänetöntä. Puuskutusta tuskin kuuluu, mutta pyörän kolinaa kyllä.

Hamsteri on kuitenkin olemukseltaan vaaraton, toisin kun alakerran dobermanni, jonka silmissä voi nähdä halun iskeä terävät hampaansa joko paksuun pohkeeseeni tai herkulliseen ruokakassiini. Jo pelkkä koiran katse saa selkäkarvani pystyyn ja hien nousemaan pintaan.

Onko meidän taloyhtiö sekä sen piha mielestäni turvallinen ja viihtyisä? Jos yöllistä meteliä tai pelkoa kohdata koiraa pihalla ei lasketa, niin onhan se. Meidän taloon on asennettu valvontakamera, lisätty valaistusta koko piha-alueelle ja vaihdettu oviin uudet lukot. Näiden seurauksena seiniin töhrimienkin on vähentynyt ja ohikulkijoiden summerien soitot jääneet pois.

Entistä talonmiestä silti on ikävä. Hän harjasi koirankakat ennen asukkaiden heräämistä, pesi pihan sotkut ja toivotti hyvät päivät ohi kulkiessani. Talonmies loi taloon kotoisan ilmapiirin.

Mites nyt selvitään koirankakasta pihalla, kun talonmiestä ei ole. Kyllähän huoltoyhtiö putsaa pois, kun meille asti ennättää. Mutta eikös koiranomistajallakin ole velvollisuuksia. Jos keräisin pökäleen pussiin ja tiputtaisin omistajan postiluukusta. Ymmärtäisiköhän siitä.

Kuinka pitkälle saa koiranomistaja välinpitämättömyydessä mennä ja kuinka pitkälle minä opettamisessa. Entä kuinka kauan minun pitää sietää yöllisiä juoksulenkkejä ennen kuin pyydän isännöitsijää lähettämään hamsterin omistajalle huomautuksen metelöinnistä. Näihin mietteisiin jään ja toivon, että meillä taloyhtiössä olisi kotieläinkielto!

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

– Pääsääntö on tällöin mielestäni se, että vaikka osakas olisi toteuttanut yhtiön hallinnassa olevalle autopaikalle asennuksen aiemmin itse, osallistuu hän yhtiön hankkeen kustannuksiin. Tästä kannattaa ottaa maininta osakkaan kanssa latauspisteestä tehtävään sopimukseen. Asunto-osakeyhtiölain hyvitysvelvoite koskee vain osakashallinnassa olevissa tiloissa toteutettuja töitä silloin kun niistä syntyy yhtiölle säästöä siitä syystä, ettei kyseistä työtä tarvitse enää yhtiön hankkeessa tehdä. Yhdenvertaisuusperiaatteesta voi kuitenkin seurata, että osakasta pitäisi mainitussa esimerkkitilanteessakin hyvittää, jos osakkaan aiemmin teettämästä asennuksesta kiistatta aiheutuu säästöä yhtiön hankkeessa

Paikkamaksu ja sähkölasku

Autopaikat ovat usein juridisesti taloyhtiön hallinnassa, mutta osakkaiden käytössä vuokrasopimuksen nojalla.

– Tällöin autopaikan vuokra (usein puhutaan ”käyttö”- tai ”autopaikkamaksusta”) määräytyy vuokrasopimuksen mukaan eli latauspisteen asentamisen jälkeenkin maksetaan entistä vuokraa. Tärkeää on tällöin huolehtia siitä, että autopaikan vuokralainen eli latauspisteen käyttäjä maksaa itse latauksesta aiheutuvan sähkönkulutuksen.

– Toki sähkömaksu voidaan sisällyttää myös taloyhtiön autopaikasta perimään vuokraan, mutta selkeintä on, että käyttäjä maksaa sähkön erikseen itse, koska sähkön kulutus on tällöin yleensä suurempi ja etukäteen vaikeammin arvioitavissa kuin pelkästä auton lämmityksestä aiheutuva sähkönkulutus. Sehän yleensä sisältyy autopaikan vuokraan, jos autopaikalla on lämmitystolppa.

Osakashallinnassa olevan autopaikan osalta latauspisteen sähkömaksu voidaan osakkaan kanssa tehtävän sopimuksen lisäksi varmistaa siten, että yhtiöjärjestykseen otetaan latauspisteen asentamisen yhteydessä määräys sähkövastikkeesta, jota osakas on velvollinen maksamaan ja jonka perusteena on latauspisteen sähkön kulutus.

Myös taloyhtiön jokaiselle autopaikalle tekemien latauspaikkojen kunnossapitovastuu voidaan siirtää osakkaille.

– En lähtisi pohtimaan tällaista mahdollisuutta, jos autopaikat ovat yhtiön hallinnassa. Silloin myös kunnossapitovastuun on syytä säilyä yhtiöllä, koska yhtiön autopaikkojen käyttäjät vaihtuvat, etenkin yhtiössä, jossa paikkoja on vähemmän kuin huoneistoja. Käyttäjä voi olla osakas, osakkaan vuokralainen tai yhtiön vuokralainen.

– Sen sijaan taloyhtiön ja autopaikan käyttäjän välisessä vuokrasopimuksessa kunnossapitovastuuta voidaan siirtää paikan käyttäjälle, eli vuokralaiselle. En näe sitä kuitenkaan järkevänä tai käytännöllisenä silloin, kun latauspisteet ovat yhtiön toteuttamat.

– Jos sen sijaan autopaikat ovat osakashallinnassa, voidaan taloyhtiön toteuttamien latauspisteiden kunnossapitovastuu siirtää osakkaille yhtiöjärjestystä muuttamalla, eli pääsääntöisesti yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä. Mutta onko se edelleenkään järkevää, jos latauspisteet ovat yhtiön toteuttamat?

Lisää tietoa: Kiinteistöjen latauspisteet kuntoon www.motiva.fi



KUKA?

MATTI KASSO
Asianajaja
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Oman asunnon luovutusvoitto

Korkein hallinto-oikeus antoi 17.1.2018 ennakkoratkaisun KHO 2018:9 oman asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevien säännösten soveltamisesta tilanteessa, jossa yhtiön rakennukset puretaan ja korvataan uusilla.

Tapauksessa ennakkotiedon hakijat A ja B omistivat asuntonaan käyttämänsä erillistalon hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet *m–p*. Yhtiön rakennukset oli tarkoitus purkaa ja rakentaa yhdeksän purettavan rakennuksen tilalle 16 uutta erillistaloa, joista kukin muodostaisi yhtiöjärjestyksen mukaisen oman huoneistonsa. Yhtiön yhtiöjärjestykseen oli tarkoitus lisätä seitsemän uutta huoneistoa. Osakkaiden tarkoituksena oli lisäksi, että kaikki nykyiset yhdeksän osakasta omistaisivat 1/9 osan em. seitsemästä uudesta osakeryhmästä. Uusia osakkeita kutsuttaisiin rakennuspaikkaosakkeiksi ja rakentaminen toteutettaisiin rakennusrahastosijoituksilla. Koska rakennukset ilmeisesti olivat huonokuntoisia, osakkeiden arvo muodostui pääosin rakennuspaikan arvosta. Uuden yhtiöjärjestyksen mukaan A ja B:n omistamat osakkeet m-p ja jaettaisiin siten, että osakkeet *m–n* oikeuttivat uuden erillistalon hallintaan ja rakennuspaikkaosakkeisiin kuuluvat osakkeet *o–p* osaan yhden lisähuoneiston hallinnasta.

A ja B aikoivat myydä omistamansa osakkeet *m-p* siten, että kaupan tapahtuessa hakijoiden asuntona käyttämä rakennus oli todennäköisesti jo purettu.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että osakkeiden *m–n* myymiseen soveltuvat oman asunnon luovutuksen verovapautta koskevat säännökset. Verovapautta koskevia säännöksiä voitiin soveltaa myös osakkeiden *o–p* luovutukseen, jos hakijat luovuttivat kaikki omistamansa osakkeet m–p yhdellä luovutuksella. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että verovapaus täyttyy myös, jos osakkeet luovutetaan usean osaluovutuksen kokonaisuutena siten, että hakijoiden tarkoituksena oli luovuttaa kaikki omana vakituisena asuntonaan käyttämänsä huoneiston hallintaan oikeuttaneet osakkeet m-p kokonaisuudessaan ja lyhyen ajan kuluessa.

Verovapaa oma asunto voi olla luovutushetkellä myös vuokrattuna.

Merkitystä purkavassa lisärakentamisessa

Ratkaisu on selvä ainakin osakkeiden m-n osalta. Vaikka johtopäätös on oikea, korkeimman hallinto-oikeuden perustelut osakkeiden o-p verovapauden edellytyksistä eivät mielestäni ole täysin selvät. Korkein hallinto-oikeus viittaa perusteluissaan ratkaisuun *KHO 2015:75*, jossa verovapaus ei ulottunut tontin osien luovutukseen, kun rakennuspaikkoja ei käytetty hakijoiden omana asuntona. Ratkaisu KHO 2015:75 on johdonmukaisen tuloverolain 48 §:n 2 momentin rakennuspaikkaa koskevan oikeusohjeen kannalta.

Sen sijaan tuloverolaissa ei ole säännöksiä, joiden mukaan *luovutuksen ajankohta* vaikuttaisi jollain tavalla oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytyksiin. Merkitystä ei liioin ole sillä, missä käytössä omaisuus on luovutushetkellä. Verovapaa oma asunto voi olla luovutushetkellä myös vuokrattuna. Koska A ja B olivat käyttäneet osakkeiden m-p nojalla hallitsemaansa huoneistoa omana asuntonaan, verovapautta koskevia säännöksiä olisi mielestäni voitu soveltaa kaikkien osakkeiden m-p luovutukseen, siitä riippumatta, että uudessa yhtiöjärjestyksessä osakkeet oli jaettu kahteen ryhmään (m-n ja o-p).

Ratkaisulla voi olla merkitystä myös niissä yhtiöissä, jossa harkitaan ns. purkavaa lisärakentamista (OM 29/2017). Tapaukseen liittyy myös pari seikkaa asunto-osakeyhtiölain kannalta. Yhdeksän alkuperäistä osakasta ovat samalla perustajaosakkaan asemassa, eikä uusien osakeryhmien 1/9 osiin jaettu yhteisomistus välttämättä ole hyvä ajatus, koska yhteisomistajien tulee olla samaa mieltä päätöksiä tehdessään. Joskus uudistuksiin piiloutuu uusia ongelmia.



KUKA?

KAISU TERKKI

Vanhempi lakimies, varatuomari
Suomen Kiinteistöliitto ry

Puu kaatuu!

Puiden kaataminen yhtiön pihalta herättää monenlaisia tunteita yhtiön asukkaissa. Osa saattaa olla sitä mieltä, ettei puita saa missään tilanteissa kaataa, kun osa taas näkee puiden kaatamisen joissakin tilanteissa erittäin tarpeelliseksi. Entäpä, jos yksi asukas päättääkin toimia omin päin? Kyseessä oleva tilanne oli ratkaistavana Rovaniemen käräjäoikeudessa.

Piha-alue voi kuulua joko yhtiön tai osakkaan hallintaan riippuen yhtiöjärjestyksen sisällöstä. Mikäli yhtiöjärjestyksessä todetaan, että huoneistoihin kuuluu piha-alue tai osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiettyä piha-aluetta, on piha-alue osakashallinnassa. Muussa tapauksessa pihan hallinta kuuluu yhtiölle.

Kunnossapitovastuu pihasta ja puista

Jos piha-alue on osakashallinnassa, kuuluu pihan sisäpuolinen kunnossapitovastuu (mm. nurmikon leikkuu ja istutukset) osakkaalle. Myös osakkaan istuttamat puut ovat osakkaan vastuulla. Yhtiö puolestaan vastaa maapohjan (rakenne) ja perusjärjestelmien (salaojat, sadevesijärjestelmät) kunnossapidosta sekä alkuperäisistä tai yhtiön myöhemmin istuttamista puista. Yhtiön hallinnassa, mutta osakkaan käytössä olevan piha-alueen kunnossapitovastuu on yhtiöllä. Osakkaalla on kuitenkin normaali huolenpito- ja hoitovelvollisuus.

Mistä tapauksessa oli kyse?

Käräjäoikeuden ratkaisemassa tapauksessa oli kyse yksittäisen asukkaan yhtiön pihalta kaadattamista puista. Lähtökohta luonnollisesti on, ettei yksittäisellä asukkaalla ole oikeutta kaataa yhtiön tontilla olevia puita. Toimivalta asiassa on yhtiön hallituksella, mutta suositeltavaa on, että päätös puiden kaatamisesta tehtäisiin kuitenkin aina yhtiökokouksessa, sillä puiden kaataminen voi herättää voimakkaitakin tunteita yhtiön asukkaissa. Lisäksi yhtiön tulee aina tarkistaa kunnalta, tarvitaanko puun kaatamiseen kunnan lupa.

Kyseisessä tapauksessa yhtiön tontilla olevat puut oli tarkastettu vuonna 2014. Yhtään puuta ei todettu vaaralliseksi, mutta haitallisina kaadettavat puut yksilöitiin. Näiden puiden lisäksi yhtiö ei halunnut kaadattaa enempää puita tontiltaan. Kun yhtiö ei ollut enää halukas jatkamaan puiden kaatamista, ryhtyi yksi asukas aktiivisiin toimiin haluamiensa puiden kaatamiseksi. Kaatamisen suorittaneen tahon mukaan asukas oli kertonut asianmukaisten lupien olevan kunnossa. Asukkaan mukaan hänen toimintansa tarkoitus oli edistää turvallista asumista yhtiössä.

Miten asiassa sitten kävi?

Käräjäoikeus totesi, että asukas on toiminut tahallisesti puut kaadattaessaan. Käräjäoikeus toi myös esiin, että asukas on ollut tietoinen kaatamiseen tarvittavista yhtiön ja kunnan viranomaisen luvista, mutta on silti pakkomielteenomaisesti toteuttanut tekonsa muiden oikeudesta piittaamatta. Käräjäoikeus tuomitsi asukkaan 40 päiväsakon lisäksi korvaamaan taloyhtiölle kaikkinensa yhteensä 2.645,84 euroa mm. puiden arvona, maisemallisesta haitasta ja tontin siivouksesta. Lisäksi asukkaan maksettavaksi tuli omien oikeudenkäyntikulujen ohella taloyhtiön oikeudenkäyntikulut 5.414,67 euroa. Hovioikeus ei myöntänyt asiassa jatkokäsittelylupaa (Rovaniemen HO 20.9.2017, päätös 17/136666, asianro R 17/652).

§ Lakipähkinät

Lemmikit taloyhtiössä

Kotieläinten pitäminen taloyhtiössä on lähtökohtaisesti sallittua ja lemmikkien pitämisen voi katsoa kuuluvan normaaliin asumiseen. Toisinaan tulee eteen kysymys siitä, voidaanko lemmikkien pitämistä rajoittaa.

Yhtiöjärjestyksessä voi olla kielto pitää kotieläimiä. Tällainen kielto tulee kyseeseen lähinnä allergiataloissa, joissa lemmikkieläinten kieltäminen on perusteltua. Myös yhtiön järjestyssäännöissä voi olla kielto pitää lemmikkejä, mutta kielto ei lähtökohtaisesti sido, koska lemmikit kuuluvat normaaliin asumiseen.

Vuokrasuhteessa osapuolten katsotaan voivan sopia siitä, että vuokralainen ei saa pitää kotieläimiä tai että siihen tarvitaan vuokranantajan lupa. Mikäli nimenomaista kieltoa ei ole, vuokranantajan katsotaan suostuvan siihen, että vuokralaisella saa olla lemmikkieläin.

Luonnonvaraisia eläimiä ei saa ottaa kotieläimiksi. Lemmikkien pitämisessä tulee lisäksi huomioida eläimen karkaamisvaara, paloturvallisuus, riittävä ilmanvaihto ja eläimen liikkumatila.

Pia Hosia
Lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Koirakurista

Kevään saapuessa ja auringon lämmittäessä voi sulavien lumien alta paljastua valitettavasti iljettäviäkin yllätyksiä. Kun taloyhtiön pihatieltä löytyy muutamat Turren ja Bellan isommat hädät, aletaan syyttävää sormea osoittamaan taloyhtiössä asusteleviin nelijalkaisiin ja heidän omistajiinsa.

Koirien omistajien olisikin silloin tällöin hyvä muistuttaa itseäänkin järjestyslain olemassaolosta. Järjestyslain koirakuria koskeva 4 luvun 14 § velvoittaa yleisen järjestyksen ja turvallisuuden säilymiseksi koiran omistajan tai haltijan pitämään huolen muun muassa siitä, ettei koiran uloste jää ympäristöön hoidetulla alueella taajamassa. Näin ollen koiran omistajan tai haltijan on hyvä muistaa huolehtia jätöksien korjaamisesta esimerkiksi alueilla, joilla on istutuksia, hoidetuilla nurmikkoalueilla sekä päällystetyillä teillä. Säännöksen tarkoituksena on ollut muistuttaa siitä, ettei koirien jätöksiä tulisi jättää sopimattomiin paikkoihin. Kun koirien jätöksistä huolehditaan asianmukaisesti, vältytään varmasti myös turhilta vastakkainasetteluilta nelijalkaisten omistajina olevien osakkaiden ja muiden osakkaiden välillä.

Tiia Tukiainen
Neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Pömpelit naapurin pihalla – mitä osakas saa rakentaa?

Taloyhtiön hallinnassa oleville piha-alueille ei saa rakentaa mitään ilman taloyhtiön lupaa. Näin myös silloin, jos osakkaalla on yksinomaisessa käytössään aidoin tai pensain rajattu alue. Yksinomaiselle käyttöalueelle saa tehdä vain pienimuotoisia istutuksia.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on maininta, mikäli piha-alue on osakkaan hallinnassa. Tällöin hän voi vapaammin tehdä alueella muutostöitä, mutta tällöinkin on huomioitava, että laajoja rakennelmia ei saa tehdä ilman taloyhtiön ja rakennusvalvonnan lupaa. Rakennelmista ei saa myöskään aiheutua haittaa naapureille.

Pihalle rakentamisessa korostuu yhdenvertaisuus. Jos yhdelle osakkaalle annetaan lupa erityisrakennelmiin, tulisi tämä lupa antaa tulevaisuudessa myös muille samassa asemassa oleville osakkaille. Ensimmäistä kertaa asiaa ratkaistaessa olisi syytä viedä asia yhtiökokouksen päätettäväksi periaatepäätöksenä. Näin esimerkiksi silloin, kun pohditaan isompien istutusten laittamista pihoille, ilmalämpöpumppujen asentamista tai minkä kokoisen terassin/terassilasituksen saa asentaa.

Kirsi Ruutu
Lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa





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

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

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

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

Tutustu ja ilmoittaudu heti maksuttomaan tapahtumaan
www.taloyhtiotapahtuma.net
YLI SATA NÄYTTEILLE-ASETTAJAA!

Katot
Korjaus ja ylläpito

SANEERAUSTUOTTEILLA
KATOT KUNTOON
murto-osalla katon vaihdon hinnasta

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

ASENNUKSET HOITAA KOKO SUOMESSA SERTIFIOIDUT E-TEAM ASENNUSLIIKKEET

Katso tästä:
www.enkopur.fi

RoofTech
Pidempi ikäänsä Katolle

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

Lakiasiat

LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASIANTUNTIJA

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

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

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

LVISA
Ilmanvaihto

ESKON
Parannusta ilmanvaihtoon!



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

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!

LUOTETTAVA KUMPPANI

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

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

SUOMEN
Kiinteistölehti

Löydät meidät myös Facebookista, Twitteristä, YouTubesta ja Instagramista

YouTube

www.kiinteistolehti.fi

Perusparannus
Konsultointi

TEKNOPLAN
PROJEKTINJOHTO ~ SUUNNITTELU ~ VALVONTA



ASUKASLÄHTÖISTEN PUTKIREMONTTIEN
✔SUUNNITTELU
✔PROJEKTINJOHTO
✔VALVONTA

09-5655 9210
www.teknoplan.fi

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

Pakettiautomaatista päättää yhtiökokous

Taloyhtiöille oma pakettiautomaatti voi tuoda helpotusta arkeen, mutta kuka tahansa asiasta innostunut ei voi tilata sitä. Kiinteistöliiton apulaispäälakimies Kristel Pynnönen muistuttaa, että automaatin hankkiminen vaatii asianmukaista päätöksentekoa. Taloyhtiö voi tilata pakettiautomaatin, mutta asiasta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös voidaan tehdä yksinkertaisella enemmistöllä.

Ennen automaatin hankintaa tulee selvittää, onko sille tarvetta eli vastaako hankinta asukkaiden toiveita. Sijoituspaikka on harkittava huolella ja huomioitava erityisesti paloturvallisuus ja kulkureitit.



YIT

KIRA-digin viimeinen haku alkoi

KIRA-digin kuudes ja viimeinen kokeiluhankehaku on käynnissä 5.4.2018 asti. Tällä kierroksella tukea on jaettavissa noin miljoona euroa kokeiluille, jotka kehittävät kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiota.

Vaikka kokeilujen aihealueina ovat rakennettu ympäristö ja rakentaminen, ei tukea hakevien toteuttajien tarvitse tulla juuri näiltä toimialoilta. Tulosten tulee kuitenkin kohdistua rakennetun ympäristön ja rakentamisen digitalisaatioon. Tukea voidaan myös myöntää vain etukäteen ja uusille hankkeille. Tukea on myönnetty jo yli 100 kokeilulle, yhteensä noin 3,4 miljoonaa euroa. Tuen myöntäjänä toimii ympäristöministeriö.


BIGSTOCK

LVI-alan ammattikoulusta insinööriopintoihin

Ammatillinen peruskoulutus valmentaa työelämään eri tasoilla. Talotekniikan perustutkinto valitaan usein reitiksi jatko-opintoihin ammattikorkeakoulussa. Esimerkiksi LVI-alan työnjohto- tai suunnittelutehtäviin tähtäävät, talotekniikan perustutkinnon suorittaneet saavat hyvät eväät työuralle, Metropolia ammattikorkeakoulun lehtori **Markku Leino** sanoo.

Metropolian ja Vantaan ammattiopisto Varian välillä on malli, jossa osa talotekniikan insinööriopinnoista voidaan suorittaa ammattikoulun aikana. Vastaavia malleja kehitetään monella paikkakunnalla. Väylä pysyy auki, vaikka nuori päättäisi ammattikoulun jälkeen toimia muutaman vuoden asentajana.


BIGSTOCK

Onko taloyhtiössäsi asuvista lemmikeistä mielestäsi iloa vai haittaa?

Kiinteistolehti.fi kysyi helmikuussa lukijoiltaan, käyttävätkö lapset taloyhtiön tai korttelin leikkipaikkaa talvisinkin.

Enemmän kuin kaksi viidestä (43 %) vastasi, että käyttävät, ja myös leikkipaikan laitteita. Joka viides (22 %) kertoi, että leikkialue palvelee peuhupaikkana, mutta sen laitteita ei käytetä. Yhdellä viidestä vastaajasta ei ollut taloyhtiön leikkialuetta. 16 prosenttia vastasi, että leikkipaikka on, mutta sitä ei talvella käytetä lainkaan.

Nyt kysymme sivuillamme www.kiinteistolehti.fi, mitä tuumit taloyhtiön eläinkunnasta.

SUOMEN
Kiinteistölehti

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

Painopaikka: punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Pekka Rousi

VASTUULLISTA JOURNALISMIA

4041-0619
Painotuote

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

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy tänä vuonna 16.4., 25.5., 20.6., 7.9., 8.10., 21.11. ja 19.12.
Huhtikuun lehdessä on asiaa muun muassa taloyhtiöiden uusille hallituksille.

Tämän lehden tilaajarekisteriä voidaan käyttää suoramarkkinointitarkoituksiin.



* 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

Suomen Kiinteistölehti
Malmin asematie 6
00700 HELSINKI
.AZ80

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



Varmuutta taloyhtiöelämän käännekohtiin



KOTI UUDISTALOSTA – osakkaan ja taloyhtiön hallituksen opas

Hannaleena Kuutilo & Kristel Pynnönen

Upouuteen kotiin muutto voi 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.

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

32,00 €



OSAKKAAN HYVITTÄMINEN – vastikealennuksen laskentaopas

Kirja selvittää, milloin vastikealennuksen edellytykset täyttyvät ja kuinka se lasketaan oikein.

32,00 €



NYT TULI LÄHTÖ – hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä

Kirja kertoo, miten häätö ja hallintaanotto toteutetaan ja missä tilanteessa siihen voidaan ryhtyä.

32,00 €

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